

Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssige Konzept in Gelsenkirchen

Erstauswertung 2014

Auftraggeber:

Stadt Gelsenkirchen

Ansprechpartner:

Petra Heising, Arthur Rachowka, Lukas Weiden

Projektnummer:
201405613

Datum:
21. Oktober 2014

Büro:
Bonn

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	1
1. Ziel der Untersuchung	1
2. Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung	1
3. Arbeitsschritt 2: Datengrundlage	1
4. Arbeitsschritte 3 und 4: Mieten und Wohnkosten in Gelsenkirchen	2
4.1 Nettokaltmieten verfügbarer Wohnungen	2
4.2 Kalte und warme Nebenkosten (Betriebskosten und Heizkosten)	3
5. Arbeitsschritt 5: Ergebnisübersicht	4
6. Fazit: Beurteilung von Angemessenheit	5
HERLEITUNG VON MIETOBERGRENZEN FÜR GELSENKIRCHEN	7
1. Vorbemerkung	7
1.1 Hintergrund und Auftrag	7
2. Angemessene Grundmiete (Nettokaltmiete)	8
2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung	8
2.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen	8
2.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen.....	10
2.1.3 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments	10
2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis.....	12
2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen	12
2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl.....	15
2.3 Arbeitsschritt 3: Analyse der Mieten verfügbarer Wohnungen	16
2.3.1 Mietspektrum verfügbarer Wohnungen.....	16
2.3.3 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica).....	18
2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle.....	19
2.4.1 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen.....	19
2.4.3 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard.....	24
2.6 Arbeitsschritt 5: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten.....	30
3. Angemessenheit von Nebenkosten	31
3.1 Datengrundlage	32
3.2 Angemessene kalte Nebenkosten (Betriebskosten)	33
3.2.1 Tatsächliche kalte Nebenkosten.....	33

3.2.2	Mittlere kalte Nebenkosten (Median)	35
3.2.3	Auffallend hohe kalte Nebenkosten	36
3.3	Angemessene warme Nebenkosten (Heizkosten)	38
3.3.1	Tatsächliche warme Nebenkosten	38
3.3.2	Mittlere warme Nebenkosten (Median)	39
3.3.3	Auffallend hohe warme Nebenkosten	40
4.	Fazit	42
4.1	Ergebnistabellen (Übersicht).....	42
4.2	Prüfschema in der Stadt Gelsenkirchen: Beurteilung angemessener Bedarfe für Unterkunft und Heizung.....	43
ANHANG		47
1.	Das empirica-Konzept	47
1.1	Kern der Analyse	47
1.2	Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts	50
1.3	Ergänzende Leistungsbausteine (optional).....	51
2.	Weitere Prüfschemata zur Beurteilung angemessener Bedarfe für Unterkunft und Heizung	52
2.1	Komponentenprüfung.....	52
2.2	Verrechnungsmöglichkeiten (Auswahl)	53
2.2.1	Keine Verrechnung	53
2.2.2	Verrechnung von Grundmiete und Nebenkosten	54
2.2.2.1	Nettokaltmiete mit kalten Nebenkosten (Bruttokaltmiete)	54
2.2.2.2	Nettokaltmiete mit sämtlichen Nebenkosten (Bruttowarmmiete).....	56
2.2.3	Anreize zu energieeffizientem Wohnen.....	57
2.2.3.1	Nettokaltmiete mit Heizkosten (Nettowarmmiete)	57
2.2.3.2	Klimabonus.....	57
3.	Basistabelle zur vorliegenden Erstauswertung 2014 für die Stadt Gelsenkirchen	59

KURZFASSUNG

1. Ziel der Untersuchung

Auf Basis lokaler Wohnungsmarktdaten sollen Mietobergrenzen und Grenzwerte für Wohnnebenkosten ermittelt werden, die den Leistungsträger in die Lage versetzen, die Angemessenheit der *Bedarfe für Unterkunft und Heizung* gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII gut und einfach zu beurteilen. Der Bedarf eines Haushalts für Unterkunft und Heizung setzt sich dabei aus drei Komponenten zusammen: seiner Grundmiete (Nettokaltmiete), seinen Betriebskosten („kalte Nebenkosten“) und seinen Heizkosten („warme Nebenkosten“). Im vorliegenden Bericht werden Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten und Grenzwerte für kalte und warme Nebenkosten hergeleitet. Die Herleitung erfolgt nach dem empirica-Konzept, dessen Grundidee im Anhang erläutert wird.

2. Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

Physische Angemessenheit: In der Stadt Gelsenkirchen gilt eine Wohnung als angemessen groß, wenn sie für eine Person 50 qm Wohnfläche hat. Bei größeren Bedarfsgemeinschaften werden jeder weiteren Person 15 qm zusätzlich zugesprochen. Für zwei Personen-Haushalte gilt also eine Wohnung bis zu 65 qm Wohnfläche als angemessen groß, für drei Personen eine Wohnung bis zu 80 qm, usw.

Räumliche Angemessenheit: In der Stadt Gelsenkirchen gilt das gesamte Stadtgebiet als ein Vergleichsraum.

Qualitative Angemessenheit: In der Stadt Gelsenkirchen gilt als Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments für jede Haushaltsgröße der *Miethöchstwert des unteren Drittels*.

3. Arbeitsschritt 2: Datengrundlage

Einen Überblick über die **Angebotsmieten** (Mieten verfügbarer Wohnungen) im unteren Marktsegment zeigt der Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) für die Stadt Gelsenkirchen (Abbildung 9, Seite 18). Datengrundlage sind die Mieten verfügbarer Wohnungen im Zeitraum 1.7.2013 bis 30.06.2014 gemäß empirica-Preisdatenbank.¹

Die Auswertung der **Nebenkosten** von Wohnungen, die typischerweise von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, erfolgt auf Basis von Daten zum Kalenderjahr 2013, die vom *Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter* und der *Stadt Gelsenkirchen - Referat Soziales* zur Verfügung gestellt werden.

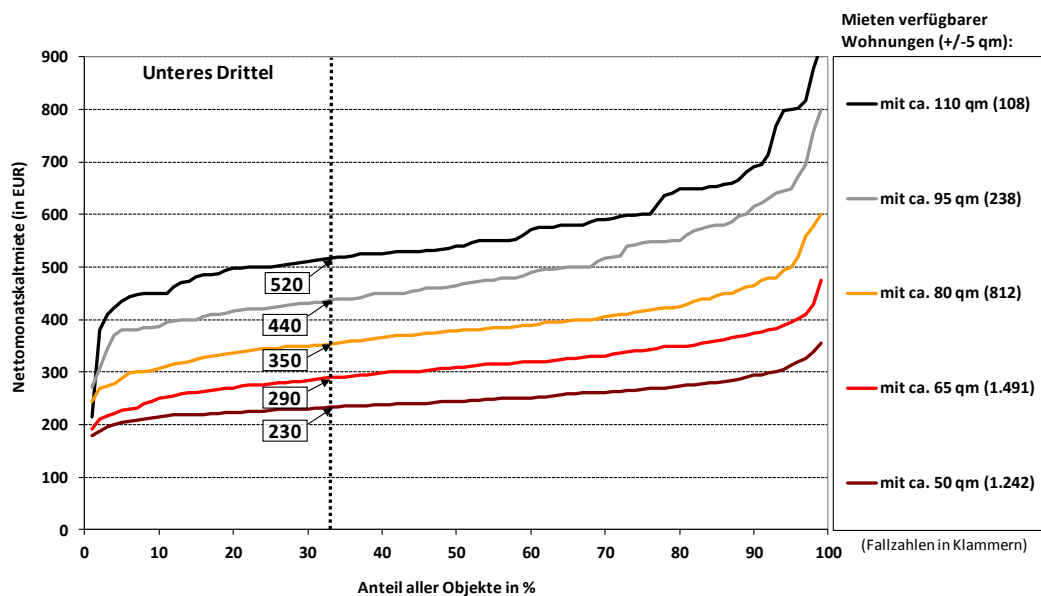
¹ Die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) stützt sich auf einen ausgewogenen Mix an Datenquellen verschiedenster Vertriebskanäle. Neben den großen Immobilienmarktplätzen fließen auch spezialisierte Internetquellen und Printmedien ein. Die empirica-Preisdatenbank ist valide, weil systematische Fehler durch eine Experten gestützte Plausibilitätsprüfung ausgeschlossen werden. Die Stichprobe ist repräsentativ für öffentlich inserierte Immobilien, weil es sich um eine Zufallsauswahl handelt. Weitere Details vgl. www.empirica-institut.de/kufa/empirica-Preisdatenbank.pdf sowie Kap. 2.2.1. des Haupttextes.

4. Arbeitsschritte 3 und 4: Mieten und Wohnkosten in Gelsenkirchen

4.1 Nettokaltmieten verfügbarer Wohnungen

Die folgende Abbildung zeigt das Mietspektrum der Nettokaltmieten verfügbarer Wohnungen in Gelsenkirchen. An den Kurven lassen sich die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten - als Höchstwerte des unteren Drittels - ablesen (vgl. Langfassung Kap. 2.3).

Abbildung 1: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen in Gelsenkirchen 2014*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2013 bis II/2014.
Quelle: Abbildung 8 (Seite 17).

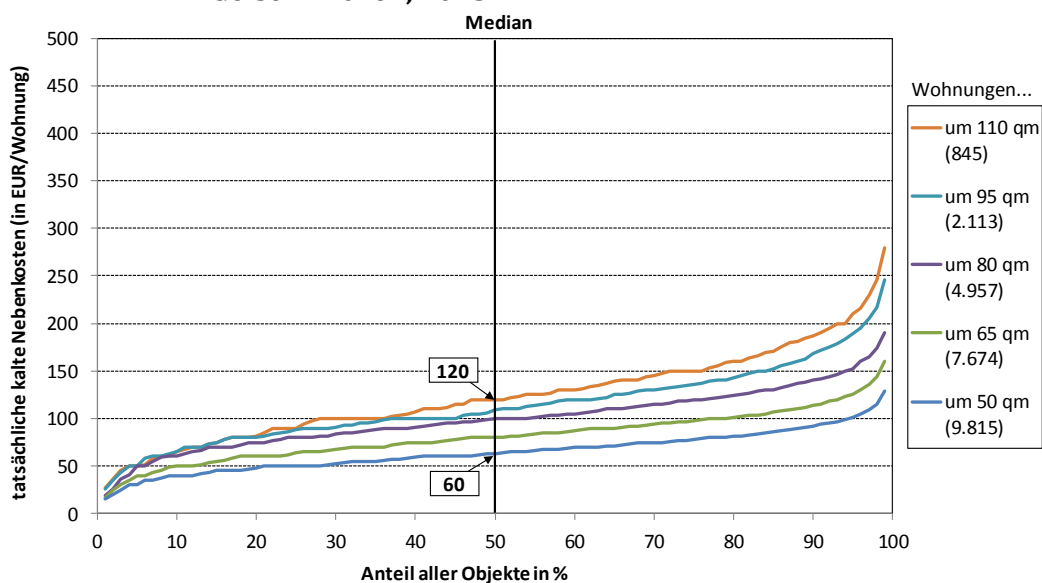
empirica

In Arbeitsschritt 4 wird überprüft, welche Qualitätsmerkmale anmietbare Wohnungen mit Mieten unterhalb dieser Mietobergrenzen haben und ob die auch zu einem beliebigen späteren Stichtag zu diesen Mieten konkret Wohnungen anmietbar sind und welche Wohnqualität diese haben (Online-Stichprobe). Erst dann werden diese Werte in die Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten übernommen (Abbildung 3a und Abbildung 30a).

4.2 Kalte und warme Nebenkosten (Betriebskosten und Heizkosten)

Darüber hinaus werden die tatsächlichen kalten und warmen Nebenkosten von Wohnungen ausgewertet, die in Gelsenkirchen von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. Für jede Wohnungsgrößenklassen werden die mittleren Nebenkosten (Mediane) ausgewiesen (Abbildung 2 und Abbildung 3b): Der Median stellt den mittleren Wert aller Beobachtungen (hier: der Nebenkosten von Wohnungen) dar. Er liegt also genau so, dass genau eine Hälfte aller Beobachtungen darüber und eine Hälfte darunter liegt. Zusätzlich wird dargestellt, wie hoch *auffällig hohe* und *auffallend niedrige* Nebenkosten von Wohnungen sind, die in Gelsenkirchen von Bedarfsgemeinschaften bewohnten Mietwohnungen sind (Abbildung 31c/d).

Abbildung 2: Streuung der kalten Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* in Gelsenkirchen, 2013



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm; Mediane auf 10 Euro gerundet.

Quelle: Abbildung 21 (Seite 34).

empirica

5. Arbeitsschritt 5: Ergebnisübersicht

Abbildung 3: Ergebnistabellen für angemessene Bedarfe für Unterkunft in Gelsenkirchen (Stand 2014)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten*

	Angemessene Nettomonatskaltmieten (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Stadt Gelsenkirchen	230	290	350	440	520

(b) Mittlere Nebenkosten**

	mittlere kalte Nebenkosten: Median (Euro/Wohnung)					mittlere warme Nebenkosten: Median (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
Stadt Gelsenkirchen	60	80	100	110	120	60	80	90	100	120

(c) Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten***

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
Stadt Gelsenkirchen	100	130	160	170	190	100	130	150	180	200

(d) Grenzwert für auffallend niedrige Nebenkosten***

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
Stadt Gelsenkirchen	30	40	50	50	60	30	40	40	50	60

Anmerkung: Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

* Auf Basis des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica), Höchstwerte des unteren Drittels (Abbildung 9, Seite 18); Abbildung 18 (Seite 30).

** Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Median für eine Wohnung in angemessener Größe (Abbildung 22 und Abbildung 27).

*** Vielfache des Medians für eine Wohnung in angemessener Größe; kalte Nebenkosten auf Basis des 1,6-fachen Medians, warme Nebenkosten auf Basis des 1,7-fachen Medians (Abbildung 24 und Abbildung 29).

*** Auf Basis des halben Medians für eine Wohnung in angemessener Größe (z.B. als Grundlage für einen Klimabonus, vgl. Anhang Kap. 2.2.3.2).

empirica

6. Fazit: Beurteilung von Angemessenheit

Die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten in Gelsenkirchen lassen sich aus der Richtwerttabelle ablesen (Abbildung 3a und Abbildung 30a). Zusätzlich liegen Aussagen darüber vor, wie hoch in Gelsenkirchen die *mittleren*, die *auffällig hohen* und die *auffallend niedrigen* Nebenkosten der von Bedarfsgemeinschaften bewohnten Mietwohnungen sind (Abbildung 3b/c/d und Abbildung 30b/c/d). Zum Schluss stellt sich daher nun die Frage, bis zu welcher Obergrenze konkrete *Bedarfe für Unterkunft und Heizung* auf Basis dieser Informationen noch als angemessen gelten sollen (§ 22 SGB II).

Verschiedene Prüfschemata sind denkbar. Eine Auswahl wird im Anhang dargestellt. Jedes Prüfschema hat Vor- und Nachteile. Von *praktischem* Vorteil wäre, wenn die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung bereits *vor Einzug* in eine Wohnung beurteilt werden könnte. Da vor dem Einzug nur die Nettokaltmiete verbindlich vorliegt, ist dieser Vorteil nur bei Prüfschemata gegeben, die zur Beurteilung der Angemessenheit allein die *Nettokaltmiete* heranziehen (und die Nebenkosten unabhängig davon betrachten).² In der aktuellen Rechtsprechung wird zur Beurteilung von Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft häufig auf die *Bruttokaltmiete* verwiesen.

Die endgültige Festlegung des Prüfschemas erfolgt durch den Leistungsträger. Sie hängt von den sozialpolitischen und sozialgesetzlichen Vorgaben sowie ggf. weiteren kommunalpolitischen Zielen ab (z.B. Klimaschutz). Die Festlegung kann im Rahmen einer Richtlinie durch die Verwaltung oder je nach landespolitischen Voraussetzungen auch demokratisch legitimiert im Rahmen einer Satzung erfolgen.

Die Stadt Gelsenkirchen wählt als Beurteilungsmaßstab für die Angemessenheit der Unterkunfts-kosten gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein die *Bruttokaltmiete*. Die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten ergeben sich aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 3a) und den mittleren kalten Nebenkosten (Abbildung 3b links). Die entsprechende Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten in Gelsenkirchen zeigt Abbildung 4. Als untere Nichtprüfungsgrenze für kalte Nebenkosten wird der Grenzwert für auffallend niedrige Nebenkosten angesetzt (Abbildung 5): Niedrigere Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten werden im Einzelfall überprüft. Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt.

Prüfschema in
Gelsenkirchen

² Über die Nebenkosten der Wohnung sind vor Einzug nur die vom Vermieter verlangten monatlichen Abschlagszahlungen bekannt (lt. Mietvertrag). Die *tatsächliche Höhe* der kalten und warmen Nebenkosten können nur rückwirkend festgestellt werden (lt. Jahresabrechnung).

Abbildung 4: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten in Gelsenkirchen (Stand 2014)

	Angemessene Bruttomonatskaltmieten (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Stadt Gelsenkirchen	290	370	450	550	640

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 3a und Abbildung 3b links, vgl. Abbildung 31 (Seite 44).

empirica

Abbildung 5: Untere Nichtprüfungsgrenze für kalte Nebenkosten in Gelsenkirchen (Stand 2014)

	Nichtprüfungsgrenze für kalte Nebenkosten (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Stadt Gelsenkirchen	30	40	50	50	60

Quelle: Abbildung 3d links und Abbildung 32 (Seite 44).

empirica

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte kalte Nebenkosten können für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden - und umgekehrt.³ Die Prüfung ist für bereits bewohnte Wohnungen einfach. Ein gewisses Risiko besteht aber für wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften: Sie müssen sich hinsichtlich der zu erwartenden kalten Nebenkosten auf die Angaben des Vermieters verlassen, damit sich die Wohnung nicht nach der ersten Jahresabrechnung als „doch nicht angemessen“ darstellt.

Daher ist bei allen Optionen *mit* Verrechnungsmöglichkeit im weiteren Verfahren auch noch zu bestimmen, ob eine Wohnung nur dann nicht angemessen sein soll, wenn die Summe aus Nettokaltmiete und monatlicher *Abschlagszahlung* über dem Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten liegen (dies lässt sich schon vor Einzug beurteilen, ist aber vom Vermieter beeinflussbar), oder ob die Summe aus Nettokaltmiete und *tatsächlichen Kosten nach Jahresabrechnung* Bewertungsgrundlage sein sollen (dann könnte sich eine Wohnung auch im Nachhinein noch als unangemessen herausstellen und der Haushalt müsste nach der ersten Jahresabrechnung ggf. zum Umzug aufgefordert werden). Dieses Problem besteht bei allen Prüfschemata, die Verrechnungsmöglichkeiten anbieten.

³ Eine eigentlich zu hohe Nettokaltmiete (Wohnungsqualität) kann bei entsprechend niedrigen kalten Nebenkosten (Müllgebühren/ Grundsteuer/ Abwassergebühren) dennoch angemessen sein - und umgekehrt: Hohe kalte Nebenkosten (Müllgebühren/ Grundsteuer/ Abwassergebühren) können bei entsprechend niedriger Nettokaltmiete (Wohnungsqualität) dennoch angemessen sein.

HERLEITUNG VON MIETBERGRENZEN FÜR GELSENKIRCHEN

1. Vorbemerkung

1.1 Hintergrund und Auftrag

Nach § 22 Abs.1 Sozialgesetzbuch II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Zuständige Leistungsträger für die Kosten der Unterkunft sind nach § 6 SGB II die Kreise und kreisfreien Städte. Es liegt in ihrer Zuständigkeit, den unbestimmten Rechtsbegriff der angemessenen Miete unter Beachtung der Rechtsprechung auszufüllen. Die Stadt Gelsenkirchen hat empirica in diesem Zusammenhang mit der Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept beauftragt.

Mietobergrenzen für
angemessene KdU

Ziel der vorliegenden Analyse ist es, Transparenz über die Höhe und Streuung der aktuellen Mieten am lokalen Wohnungsmarkt in der Stadt Gelsenkirchen zu schaffen und auf dieser Basis nachvollziehbar und systematisch Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft abzuleiten. Kern der Wohnungsmarktanalyse ist die aktuelle Mietstruktur verfügbarer Wohnungen in Gelsenkirchen, aus der Richtwerte abgeleitet werden, die unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verfügbarkeit als angemessene Nettokaltmieten im unteren Wohnungsmarktsegment gelten können. Es handelt sich um ein systematisches Vorgehen, das inzwischen in zahlreichen Kommunen in Deutschland verwendet wird und sich in der Praxis gut bewährt hat. Es erfüllt zudem die Anforderungen der BSG-Rechtsprechung an ein schlüssiges Konzept.⁴ Das Ergebnis der Erstauswertung 2014 für die Stadt Gelsenkirchen ist der hier vorliegende Bericht.

Der Bericht enthält folgende Auswertungen:

1. Angebotsmieten: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen und Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten (Kap. 2)
2. Nebenkosten: Mittlere und auffällig hohe Nebenkosten (Kap. 3).
3. Fazit: Ergebnistabellen und Prüfschema zur Beurteilung der Angemessenheit von Bedarfen für Unterkunft und Heizung in der Stadt Gelsenkirchen (Kap. 4).

Jedes Kapitel beginnt mit allgemeinen Erläuterungen zur Methodik. Die Ergebnisse für die Stadt Gelsenkirchen sind durch Randstriche markiert. Allgemeine Hinweise zum empirica-Konzept, weitere Prüfschemata sowie die dieser Auswertung für die Stadt Gelsenkirchen zugrundeliegenden Daten (Basistabelle für Nettokaltmieten) sind im Anhang dargestellt.

⁴ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R, RdNr. 17-22.

2. Angemessene Grundmiete (Nettokaltmiete)

2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

Die Angemessenheit von Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II und § 35 Abs. 2 Satz 1 SGB XII sollen unter Berücksichtigung der aktuellen Wohnungsmarktsituation vor Ort festgestellt werden. Dazu ist zunächst eine Definition dessen erforderlich, was als „angemessene Wohnung“ gelten soll.

2.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen

Angemessene Wohnungsgrößen

Dazu muss zunächst festgelegt werden, für welche Haushaltsgrößen welche Wohnungsgrößen als angemessen gelten. In der Praxis haben sich bundeslandspezifische Werte herausgebildet, die sich an den Bestimmungen zur Wohnraumförderung orientieren.

Festlegung in Gelsenkirchen

Die Stadt Gelsenkirchen setzt die gestuften Größenordnungen entsprechend der unter Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen genannten Wohnungsgrößen an.⁵

Damit gilt für die physische Angemessenheit von Wohnungen in der kreisfreien Stadt folgendes: Eine Wohnung *für eine Person* wird als „angemessen groß“ bezeichnet, wenn sie *bis zu 50 qm* Wohnfläche hat. Bei größeren Bedarfsgemeinschaften werden jeder weiteren Person 15 qm zusätzlich zugesprochen: Für zwei Personen-Haushalte gilt also eine Wohnung bis zu 65 qm Wohnfläche als angemessen groß, für drei Personen eine Wohnung bis zu 80 qm, usw. - In der vorliegenden Auswertung für die Stadt Gelsenkirchen wird eine Bandbreite von +/- 5 qm um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt. Das Preisspektrum aller „ca. 50 qm großen Wohnungen“ stellt hier genau genommen das Preisspektrum aller 45- bis unter 55 qm großen Wohnungen dar.

Wohnungsgrößenklassen

Hinweis: Zur Einschätzung des Preisniveaus für z.B. 50 qm große Wohnungen wäre es zu speziell, nur die „genau 50 qm großen“ Wohnungen zu betrachten. Stattdessen müssen Wohnungsgrößenklassen gebildet werden. Üblicherweise sind dies +/- 10 qm um den eigentlichen Zielwert. In städtischen Regionen mit einem entsprechend ausgeprägtem Mietwohnungsmarkt können auch kleinere Klassen gebildet werden (z.B. +/- 5 qm).⁶ Diese qm-Werte dürfen nicht mit den Werten zur Definition der physischen Angemessenheit verwechselt werden: Wenn man Wohnungen „bis

⁵ Quelle: Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – IV.5-619-1665/09 v. 12.12. Gültig seit 1.1.2010.

⁶ Dies entspricht einer Empfehlung des LSG NRW: Am 26.3.2014 hat das LSG NRW das empirica-Konzept zugrunde gelegt und dabei eine enge Abgrenzung der Wohnungsgrößenklasse (+/- 5 qm) vorgeschlagen (L 12 AS 1159/11 Protokoll). Im zugrunde liegenden Fall ging es um eine (kreisfreie) Stadt mit einem entsprechend ausgeprägtem Mietwohnungsmarkt.

50 qm“ für angemessen hält, dann dürfen zur Darstellung des Mietspektrums nicht die Mieten „aller Wohnungen bis 50 qm“ in die Auswertung einfließen, also z.B. nicht die Mieten für 20-qm-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was die *maximal zulässigen* ca. 50 qm großen Wohnungen kosten. Eine gleichgroße Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „50 qm“ stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen.⁷

Die auch von Sozialgerichten empfohlene Produktregel soll beachtet werden. Dies bedeutet, dass diese als angemessen angesehenen Wohnungsgrößen nur zur Herleitung des Richtwerts für eine angemessene Monatsmiete herangezogen werden, dass letztlich aber die tatsächliche Größe der Wohnung unerheblich ist, solange die Gesamtkosten pro Monat (Produkt aus Quadratmetermiete und Wohnfläche) den errechneten Richtwert nicht überschreitet. Diese Produktregel hat den Vorteil, dass jede Bedarfsgemeinschaft die Wahlfreiheit hat, ob sie beispielsweise eine kleinere Wohnung in besserer Qualität/Lage bewohnt oder lieber eine größere Wohnung in einfacherer Qualität/Lage. Innerhalb dieser Wahlfreiheit bleiben die Kosten je Bedarfsgemeinschaft dennoch nach oben begrenzt und damit für die öffentliche Hand kalkulierbar. Die Flexibilität des Marktes, die aufgrund dieser unterschiedlichen Präferenzen (Nachfrage) und der konkreten Vielfalt des Wohnungsangebots vor Ort (Angebot) dringend geboten scheint, bleibt so erhalten. So kann es auch nicht zu Verwerfungen kommen, etwa weil Wohnungen einer bestimmten vorgeschriebenen Größe gar nicht am lokalen Markt angeboten werden (z.B. Mangel an verfügbaren Kleinstwohnungen am Markt), denn unter Umständen können auch größere Wohnungen als angemessen gelten, solange diese nicht teurer sind.

Produktregel

Um die Produktregel konsequent anwenden zu können, muss die Richtwerttabelle Werte in der Einheit „Euro je Wohnung“ und nicht „Euro je qm“ ausweisen. Denn für einen Haushalt soll nur die Gesamtmiete für die Wohnung begrenzt sein, nicht die Quadratmetermiete. Die Wahl der Einheit „Euro je Wohnung“ führt außerdem dazu, dass die angemessene Miete von der Haushaltsgröße abhängig ist. Dies hat den erwünschten Effekt, dass ein Vermieter keine bestimmte Mietobergrenze allein auf Basis der Wohnungsgröße errechnen kann, bis zu der die Miete auf jeden Fall vom Leistungsträger als angemessen angesehen wird. Vielmehr hängt die Mietobergrenze davon ab, wie viele Personen er in seiner Wohnung unterbringt. Da für jeden Haushalt zur gleichen Miete aber ggf. auch bessere und/oder größere Wohnungen am Markt zur Verfügung stehen (so wurde der Richtwert ja gerade ermittelt), hat der Vermieter keinen Anreiz, mehr als die übliche Marktmiete für seine Wohnung zu verlangen. Wenn der Richtwert in „Euro je Wohnung“ und nicht „Euro je qm“ ausgewiesen wird, hat die Höhe des Richtwerts daher keine Mietpreis erhöhende Wirkung.

Einheit des Richtwerts

⁷ Da aus allen Wohnungen mit 45 qm bis unter 55 qm nur das untere Preissegment betrachtet wird, sind dies – bei sonstiger Gleichheit der Wohnungen – tendenziell weiterhin eher die kleineren Wohnungen dieses Größenspektrums, also vor allem die bis zu 50 qm großen Wohnungen.

2.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen

Angemessener Vergleichsraum

Möglicherweise muss für einzelne Bedarfsgemeinschaften ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden, was den Umzug in eine kostengünstigere Wohnung erforderlich machen kann. Dafür muss die räumliche Angemessenheit des Umzugsradius definiert werden, in dem der Bedarfsgemeinschaft ein Umzug zugemutet werden kann. Es soll verhindert werden, dass die Bedarfsgemeinschaft durch den Umzug ihre sozialen und räumlichen Bezüge (z.B. Schule der Kinder) verliert. Ein Haushalt, der zum Umzug in eine angemessene Wohnung aufgefordert wird, soll in der Lage sein, eine Wohnung in der Nähe seines jetzigen Wohnorts zu finden. Der für diesen Haushalt relevante Wohnungsmarkt bildet den sog. *Vergleichsraum*, dessen Mietstruktur untersucht wird. Ein Vergleichsraum muss also einen zusammenhängenden Umkreis um den derzeitigen Wohnort bilden (z.B. das Gemeindegebiet, in dem die Bedarfsgemeinschaft derzeit wohnt).

Vergleichsraum in Gelsenkirchen

Die Stadt Gelsenkirchen zählt das gesamte Stadtgebiet zum zumutbaren Umzugsradius. Daher bildet das gesamte Stadtgebiet *einen Vergleichsraum*. Entsprechend fließen alle Mietwohnungsangebote im gesamten Stadtgebiet in die Auswertungen ein.

2.1.3 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments

Angemessene Wohnungsqualität

Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit (§ 22 SGB II) beschreibt, dass offensichtlich einige Wohnstandards (z.B. Luxuswohnungen) für Bedarfsgemeinschaften auszuschließen sind. Nach geltender Rechtsprechung sollen Bedarfsgemeinschaften nicht alle verfügbaren Wohnungen, sondern nur Wohnungen mit einem einfachen und im unteren Segment liegenden Ausstattungsgrad zustehen.⁸ Wo genau die Grenzen des unteren Wohnungsmarktsegments verlaufen, haben weder Gesetzgeber noch BSG konkretisiert. Die genaue Definition liegt im Ermessensspielraum der Kommunen und ist auch vom konkreten örtlichen Wohnungsangebot abhängig. Ebenso, wie die angemessene Wohnungsgröße in jedem Bundesland anders festgelegt wird, gibt es auch bei der angemessenen Wohnungsqualität kein Richtig oder Falsch. Vielmehr geht es auch hier um die sozialpolitische Kernfrage: „Welchen Wohnstandard will man und kann man Hilfebedürftigen finanzieren?“

Die qualitative Angemessenheit wird im empirica-Konzept darüber definiert, dass aus dem Mietspektrum aller verfügbaren Wohnungen einer bestimmten Wohnungsgrößenklasse (d.h. vom einfachen bis luxuriösem Standard) nur ein gewisser Teil als qualitativ angemessen für Bedarfsgemeinschaften angesehen wird.⁹ Ist angesichts der tatsächlichen Wohnungsmarktsituation vor Ort die Abgrenzung dann aber erst

⁸ „Sodann ist der Wohnstandard festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht.“ BSG-Urteil vom – 07.11.2006 B7b A 5 18/06R.

⁹ „Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen.“ BSG-Urteil vom 22.09.2009 – B4 AS 18/09 R, RdNr.22.

einmal durch die Kommunen definiert worden (z.B. als das untere Drittel), sorgen die gewählten Mietobergrenzen im vorliegenden Konzept schlüssig und transparent dafür, dass dann auch systematisch für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen die gleiche relative Wohnqualität am Wohnungsmarkt als angemessen gilt.¹⁰ Zur Verdeutlichung sind die entsprechenden Werte in den S-Kurven so markiert, dass die Richtwerte direkt abgelesen werden können (Arbeitsschritt 3).

Der einfache Standard umfasst Wohnungen, die einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechen. In Absprache mit dem Auftraggeber wird geprüft, welcher Teil des Wohnungsmarktes den einfachen Standard abbildet. Der Richtwert für angemessene Kosten der Unterkunft entspricht dann genau dem Preis, zu dem die teuerste Wohnung des unteren Wohnungsmarktsegments angeboten wird. Eine Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments könnte – je nach konkretem Wohnungsangebot vor Ort - beim „unteren Fünftel“ (20%) oder der unteren Hälfte (50%) oder bei einem Wert dazwischen erfolgen. Die entsprechenden Mietobergrenzen sind im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (Abbildung 9, Seite 18). In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung (unabhängig von Fragen zur Kosten der Unterkunft) wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ (33%) angesetzt. Diesem Ansatz folgt auch das Landessozialgericht Nordrhein-Westfalen.¹¹ Wichtig ist die Überprüfung der tatsächlich vor Ort zum Richtwert anmietbaren Wohnqualität: Wenn mit den ausgewiesenen Mietobergrenzen eine menschenwürdige Daseinssicherung der Hilfeempfänger gewährleistet werden kann, erfüllen sie ihren Zweck.¹²

Bevor die ermittelten Mietobergrenzen als Richtwerte in die Richtwerttabelle übernommen werden, erfolgt daher im empirica-Konzept zunächst eine Auswertung von Qualitätsmerkmalen angemessener Wohnungen, um zu prüfen, ob mit ihnen ein menschenwürdiges Dasein gesichert werden kann, sowie auch eine Überprüfung der konkreten Verfügbarkeit in einer Online-Stichprobe (Arbeitsschritt 4). Erst dann werden die ermittelten Mietobergrenzen in die Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten übernommen (Arbeitsschritt 5).

Die Stadt Gelsenkirchen folgt den Vorschlägen des Landessozialgerichts NRW vom 26. März 2014 (L 12 AS 1159/11 Protokoll) und grenzt das untere Wohnungsmarktsegment demzufolge beim *unteren Drittel* der verfügbaren Wohnungen ab.

Festlegung in der
Stadt Gelsenkirchen

¹⁰ Vgl. dazu auch die Erläuterungen zum Konzept im Anhang (Kap. 1.1).

¹¹ „Der Senat geht im Grundsatz davon aus, dass es drei Marktsegmente (...) gibt, nämlich den unteren, mittleren und oberen Bereich. Vom Grundsatz her ist jedes Marktsegment mit 1/3 des gesamten Wohnungsmarkts anzunehmen. Abweichungen hierzu sind nur dann zulässig, wenn es konkrete Anhaltspunkte davon gibt.“ Quelle: Landessozialgericht NRW, L 12 AS 1159/11 – Protokoll, 26.3.2014.

¹² Vgl. §1 (1) SGB I: „Das Recht des Sozialgesetzbuchs (...) soll dazu beitragen, ein menschenwürdiges Dasein zu sichern, (...)“

2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen

Mieten verfügbarer Wohnungen

Datengrundlage zur Beurteilung von angemessenen Kosten der Unterkunft sind die Mieten *verfügbarer* Wohnungen.

- Dazu zählen zum einen die Mieten verfügbarer öffentlich inserierter Wohnungen (Wohnungsinserate in Internet und Zeitung), wie sie z.B. in der *empirica-Preisdatenbank* erfasst werden,
- zum anderen auch Mieten nicht öffentlich inserierter Wohnungen, die ebenfalls von Bedarfsgemeinschaften angemietet werden können, z.B. *Daten von örtlichen Wohnungsunternehmen*, die möglicherweise nicht alle ihre Angebote öffentlich inserieren, sondern über Wartelisten vergeben.

Unser erklärtes Ziel ist es, die Mietpreisstreuung verfügbarer Wohnungen möglichst umfassend darzustellen und alle Informationen, die dazu vorliegen oder erhoben werden können, zusammenzutragen.¹³

Die empirica-Preisdatenbank

empirica-Preisdatenbank

Die empirica-Preisdatenbank¹⁴ enthält Kaufpreise und Mieten öffentlich inserierter Wohnungen. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Analyse von Immobilienanzeigen, die allerdings nicht per Hand, sondern automatisiert durchgeführt wird: Die Daten stammen aus einschlägigen Immobilienportalen und Online-Seiten von Printmedien, über die Wohnungs- und Gewerbeimmobilien zum Kauf oder zur Miete angeboten werden.¹⁵ Es fließen also nicht nur Immobilienangebote *von einer* bestimmten Internetplattform, sondern *von mehreren* ein, und zudem auch noch Angebote aus diversen lokalen, regionalen und überregionalen Zeitungen in Deutschland. Seit 2004 werden die Immobilienangebote täglich deutschlandweit online eingelesen, seit 2012 durch die Tochterfirma empirica-systeme. Im Laufe der Jahre ist so eine der größten Sammlungen von Immobilieninseraten in Deutschland entstanden. Ein besonderes Qualitätsmerkmal der Datenbank ist die professionelle Dopplerbereinigung: Ziel der Bereinigung ist, Immobilienanzeigen, die in verschiedenen Medien gleichzeitig (Querschnitt) und/oder über einen längeren Zeitraum (Längsschnitt) angeboten werden, nur einmal, und zwar nur zu dem im jeweils betrachteten Zeitraum zuletzt genannten Preis, in die Datenbank aufzunehmen. Hintergrund ist, dass Mietwohnungsangebote meist solange inseriert werden, bis sich ein Mieter gefunden hat, so dass für die Miete in der zuletzt erschienenen Wohnungsanzeige vermutlich ein Mieter gefunden wurde. In diesen Fällen handelt es sich bei der Miete, die in der empirica-Preisdatenbank enthalten ist, nicht nur um eine theoretische Angebotsmiete (die der Vermieter gerne erzielen würde), sondern um die tatsächliche Neuvertragsmiete (die ein Mieter bereit war zu zahlen), also um eine Marktmiete, wie sie aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage zustande kam.

¹³ Ausdrücklich **nicht** aufgenommen werden lediglich Wohnungsangebote, die „unter der Hand“ zwischen Freunden und Verwandten vermittelt werden. Denn diese sind für das Gros der Bedarfsgemeinschaften nicht zugänglich und sollten daher nicht als Grundlagen für Richtwerte gelten.

¹⁴ empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme, bis 2011 IDN Immodaten GmbH).

¹⁵ Die meisten Zeitungen veröffentlichen inzwischen ihren Immobilienteil auch über Online-Seiten. Auf Anfrage kann nachgeprüft werden, aus welchen Zeitungen und Internetportalen aktuell Anzeigen mit ausgewertet werden. Ggf. können weitere mit aufgenommen werden.

Inhalt: Die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme, bis 2011 IDN Immodaten GmbH) umfasst seit 2004 kontinuierlich, deutschlandweit recherchierte Immobilieninserate (Kaufangebote, Mietangebote) aus Internetquellen sowie Printmedien und deren Internetauftritte einschließlich der genauen Objektbeschreibung (Größe, Lage, Qualität, usw.), dem Standort (Gemeinde/ Postleitzahlbezirk), der Preisvorstellung und dem Erscheinungsdatum. Aufgrund der Vielzahl verwendeter Quellen sind darin Angebote hochwertiger Neubauwohnungen ebenso enthalten wie unsanierter Altbaubestände, Angebote von privaten Vermietern ebenso wie von Wohnungsunternehmen und Angebote freifinanzierter Wohnungen ebenso wie Angebote preisgebundener Sozialwohnungen (Anzeigen mit dem Hinweis „WBS erforderlich“). Wohnungsangebote können nach zeitlichen, räumlichen und inhaltlichen Vorgaben gefiltert ausgewertet werden.

Besonderheit: Ein Qualitätsmerkmal ist die systematische und mehrstufige Doppelerbereinigung im Querschnitt (über alle Internetquellen und Printmedien) und Längsschnitt (über einen längeren Zeitraum): Wohnungsangebote, die einen längeren Zeitraum angeboten werden, werden nur einmal, und zwar nur zu dem im jeweils betrachteten Zeitraum zuletzt genannten Preis, in die Datenbank aufgenommen.

Validität: Eine Stichprobe ist valide, wenn systematische Fehler vermieden werden. In unserer Stichprobe werden invalide Aussagen durch zahlreiche Plausibilitätsprüfungen vermieden. Anhand umfangreicher Freitextanalysen der Anbieterangaben werden unplausible Beobachtungen herausgefiltert.¹⁶

Repräsentativität: Eine Stichprobe ist repräsentativ, wenn es sich um eine Zufallsauswahl handelt und die Merkmale in der Stichprobe in derselben Häufigkeit vorkommen wie in der Grundgesamtheit. Relevante Merkmale in unserer Stichprobe sind hinsichtlich der Ableitung angemessener Mieten vor allem eine ausgewogene Berücksichtigung aller Wohnungsmarktsegmente (Kriterien: Qualität, Lage, Ausstattung) und aller verfügbaren öffentlichen Quellen (Internet, Printmedien). Die empirica-Preisdatenbank erhebt eine Zufallsstichprobe aller öffentlich inserierten Mietwohnungen aus einer Vielzahl verschiedener Quellen. Kein Wohnungsmarktsegment der öffentlich inserierten Wohnungen wird systematisch vernachlässigt. Es handelt sich also um eine repräsentative Stichprobe des öffentlich inserierten Immobilienmarktes. - Gleichwohl werden nicht alle Wohnungen (z.B. Sozialwohnungen, größere Leerstände) in genau dem Umfang öffentlich inseriert, der ihrem quantitativen Beitrag zum verfügbaren Wohnraumangebot entspricht. Zur Herleitung von KdU-Richtwerten erfragen wir daher optional auch die Mieten nicht öffentlich inserierter Wohnungsangebote (z.B. von Wohnungsunternehmen) und werten sie ggf. mit aus.

Transparenz und Datenschutz: In die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) fließen ausschließlich allgemein zugängliche und mit dem Ziel der Verbreitung veröffentlichte Daten ein. Diese Daten haben keinen direkten Personenbezug und dienen ausschließlich Zwecken der Immobilienmarktforschung. Erhoben werden die zur Beschreibung einer Immobilie relevanten Informationen und diese lediglich im Umfang einer repräsentativen Stichprobe aller öffentlich inserierten Mietwohnungen. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten wird dokumentiert, wodurch eine vollständige Transparenz gewährleistet ist.

¹⁶ Herausgefiltert werden z.B. Gewerberäume, die fälschlicherweise in der Kategorie „Wohnungen“ einsortiert waren, sowie untypisch große/kleine Wohnflächen, untypisch hohe Mieten usw. Zur Wohnungsmarktbeobachtung werden üblicherweise zudem Angebote in Wohngemeinschaften, Angebote zu Wohnen auf Zeit inkl. Ferienwohnungen sowie Wohnungsangebote mit ausschließlicher Angabe der Warmmiete nicht mit ausgewertet.

Anreicherung mit lokalspezifischen Datenquellen

Daten von Wohnungsunternehmen

Weitere Mietwohnungsangebote, die nicht öffentlich inseriert wurden, können zusätzlich mit ausgewertet werden. So wird z.B. ein Wohnungsunternehmen, das über größere Wohnungsleerstände verfügt oder das seine Wohnungen unterhalb der marktüblichen Miete anbietet (z.B. ein kommunales Wohnungsunternehmen), nicht alle Wohnungsangebote öffentlich inserieren. Wenn Wohnungen etwa aus sozialen Gründen besonders günstig angeboten werden, erfolgt die Vergabe nach Warteliste und die Wohnungen werden erst gar nicht inseriert. Diese Angebote können dann auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein. Gleichwohl sind sie ein Teil des Marktes verfügbarer Wohnungen. Deshalb werden grundsätzlich weitere lokalspezifische Datenquellen erfragt. In einer standardisierten Tabellenabfrage können Wohnungsunternehmen angeben, zu welchen Mieten welche Wohnungen im letzten Jahr den Mieter gewechselt haben bzw. wie viele Wohnungen welcher Größe aktuell leer stehen und zu welcher Miete angemietet werden könnten. Diese Daten werden dann zusätzlich in die empirica-Preisdatenbank aufgenommen und in die Auswertung mit einbezogen (*erweiterte empirica-Preisdatenbank*).

Datengrundlage in Gelsenkirchen

Die Datengrundlage für die nachfolgenden Mietpreisauswertungen in Gelsenkirchen bildet die empirica-Preisdatenbank¹⁷.

¹⁷ empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

Für die Auswertung werden für jeden Vergleichsraum alle bekannten Mietwohnungsangebote aller betrachteten Wohnungsgrößenklassen im gesamten Auswertungszeitraum aus der (erweiterten) empirica-Preisdatenbank herausgefiltert. Auswertungszeitraum sind je nach Fallzahl die letzten vier, acht oder zwölf Quartale (bis einschließlich des letzten abgelaufenen Quartals), so dass es keine Verzerrungen durch saisonale Schwankungen gibt. Um statistisch relevante Aussagen über das gesamte Mietspektrum treffen zu können, wird darauf geachtet, dass eine Mindestfallzahl von 100 angebotenen Wohnungen für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum erreicht wird.¹⁸ Bei zu geringer Fallzahl, z.B. in Kommunen mit nur geringem Mietwohnungsanteil, werden in Einzelfällen Näherungswerte berechnet, deren Herleitung ebenfalls transparent erläutert wird.

Filtersetzung

- **Auswertungszeitraum:** In der vorliegenden Erstauswertung 2014 für die Stadt Gelsenkirchen werden zur Richtwertbestimmung sämtliche in der empirica-Preisdatenbank¹⁹ enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die in Gelsenkirchen zwischen dem 1. Juli 2013 und dem 30. Juni 2014 (Quartale III/2013 bis II/2014) inseriert wurden.
- **Fallzahl:** Im Ergebnis fließen *gut 6.300 Mietwohnungsangebote* aus der Stadt Gelsenkirchen in die Auswertung ein. Abbildung 6 zeigt, wie sich die Mietwohnungsangebote auf die betrachteten Wohnungsgrößenklassen verteilen.
- **Mindestfallzahl:** Die Mindestfallzahl von 100 wird für alle Wohnungsgrößenklassen erreicht.

Fallzahlen in der Stadt Gelsenkirchen

Abbildung 6: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung für die Stadt Gelsenkirchen (Mietwohnungsangebote)

	Fälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen*					insgesamt**
	um 50 qm	um 65 qm	um 80 qm	um 95 qm	um 110 qm	
Gelsenkirchen	1.242	1.491	812	238	108	6.373

* Wohnungsgrößenklasse: +/- 5 qm („um 50 qm“ heißt genauer „45 qm bis unter 55 qm“).
Auswertungszeitraum: Quartale III/2013 bis II/2014.

** Wohnungen aller Größen (entspricht nicht der Zeilensumme). Genaue Aufteilung auf Wohnungsgrößenklassen: vgl. Basistabelle 2014 (Abbildung 39 im Anhang).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

empirica

¹⁸ Der relative Standardfehler ist ein Maß für die durchschnittliche Abweichung des Preises in der Stichprobe vom „wahren“ Preis in der Grundgesamtheit. Je kleiner der relative Standardfehler ist, desto genauer kann der unbekannt „wahre“ Preis mit Hilfe der Stichprobe ermittelt werden. Erfahrungsgemäß ist in unserer Preisdatenbank der relative Standardfehler <5%, wenn die Fallzahl min. 100 ist.

¹⁹ empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

2.3 Arbeitsschritt 3: Analyse der Mieten verfügbarer Wohnungen

2.3.1 Mietspektrum verfügbarer Wohnungen

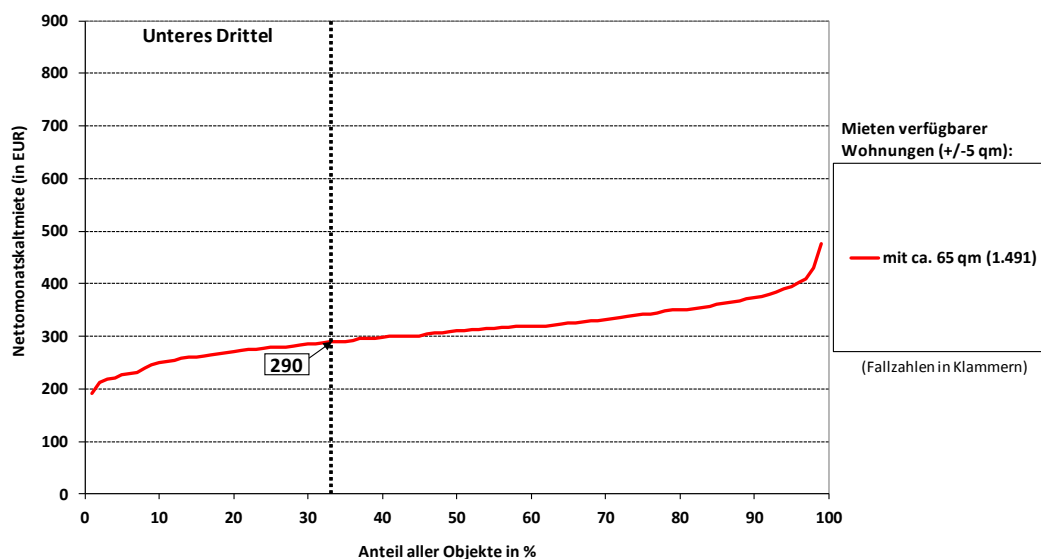
Lesebeispiel

Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse und jeden Vergleichsraum wird das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die jeweiligen Fallzahlen (Abbildung 6) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafik genannt (Abbildung 8).

Mietstruktur von ca. 65 qm großen Wohnungen

Ordnet man z.B. alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 65 qm großen Wohnungen, die innerhalb der letzten vier Quartale in Gelsenkirchen angeboten wurden, nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (rote Kurve in Abbildung 7). Diese beginnt links bei etwa 190 Euro Monatsmiete (billigste Wohnung) und endet rechts bei etwa 480 Euro Monatsmiete (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen dieser Kurve im gleichen Vergleichsraum liegen und etwa gleich groß sind, können die Preisunterschiede letztlich nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Baujahr, kleinräumige Lage) zustande kommen.

Abbildung 7: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 65 qm großer verfügbarer Wohnungen in Gelsenkirchen 2014*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2013 bis II/2014.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

empirica

Wenn nun z.B. das untere Wohnungsmarktdrittel als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der 33%-Linie ablesen (bei ca. 65 qm großen Wohnungen hier z.B. 290 Euro).²⁰ Dies ist der Richtwert, bis zu dem die Kosten der Unterkunft für eine 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft in Gelsenkirchen noch als angemessen gelten können. Denn er besagt: Ein Drittel aller im Auswer-

²⁰ Die Mietobergrenzen für das untere Wohnungsmarktviertel (25%-Linie) liegen entsprechend niedriger, die Mietobergrenzen für die untere Wohnungshälfte (Median / 50%-Linie) entsprechend höher. Alle Richtwerte werden auf 10 Euro gerundet.

2.3.3 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica)

Der Grundsicherungsrelevante Mietspiegels (empirica) zeigt die ermittelten Eckwerte in der Übersicht (Abbildung 9). Aus den verschiedenen Spalten können die Mietobergrenzen abgelesen werden, die je nach Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments als Richtwerte gelten würden. Grundsätzlich gilt: Je höher der Richtwert gewählt wird, desto höher die Wohnqualität, die Bedarfsgemeinschaften dazu anmieten können. Damit es sich um ein „Konzept“ im Sinne des BSG handelt, sollten für alle Bedarfsgemeinschaften in allen Vergleichsräumen der gleiche Teil des Wohnungsmarkts als qualitativ angemessen gelten (z.B. *für alle* das untere Drittel oder *für alle* das untere Viertel usw.).

Mietobergrenzen in der Stadt Gelsenkirchen

Da die Stadt Gelsenkirchen das untere Wohnungsmarktdrittel aller verfügbaren Wohnungen als angemessen festgelegt hat (vgl. Arbeitsschritt 2), ergeben sich die Mietobergrenzen für die Stadt Gelsenkirchen aus der (gelben) Spalte „Höchstwert des unteren Drittels“ des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für die Stadt Gelsenkirchen (Abbildung 9).

Abbildung 9: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2014* für die Stadt Gelsenkirchen: Nettokaltmieten verfügbarer Wohnungen im unteren Wohnungsmarktsegment

Stadt Gelsenkirchen		Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2014			
		Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
50 qm große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person	220	230	230	250
65 qm große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen	270	280	290	310
80 qm große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen	340	350	350	380
95 qm große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen	420	420	440	460
110 qm große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen	500	500	520	540

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2013 bis II/2014.** Wohnungsgrößen +/- 5 qm.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

empirica

Nach Plausibilisierung, Überprüfung der Qualitätsmerkmale angemessener Wohnungen und dem Nachweis der konkreten Verfügbarkeit (Arbeitsschritt 4) werden diese markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

2.4.1 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen

Ein Hauptziel der Sozialgesetzgebung ist die Daseinssicherung (§ 1 SGB I). In Bezug auf die Kostenübernahmen für Unterkunft und Heizung bedeutet dies, dass eine Mietobergrenze nur dann zu ihrem Ziel führt, wenn zu ihr auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können, mit denen die Daseinssicherung gewährleistet ist. Daseinssicherung bedeutet u.a. die Einhaltung eines gewissen Mindeststandards (z.B. Vorhandensein von Heizung, Bad und WC). Bevor die ermittelten Mietobergrenzen als Richtwerte eingesetzt werden, wird daher noch überprüft, ob die Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments nicht zu eng erfolgt ist. Für jede Herleitung von Mietobergrenzen – unabhängig von den verwendeten Datenquellen und den Auswertungsmethoden – gilt nämlich: **Wenn im Ergebnis keine oder nur Wohnungen unterhalb des Mindeststandards als angemessen gälten, wäre der Richtwert zu niedrig gewählt.**

Wie sich die Qualität „angemessener“ von der Qualität „nicht angemessener“ Wohnungen unterscheiden, wird deutlich, wenn man die Merkmale *aller* ausgewerteten verfügbaren Wohnungen mit den Merkmalen der *davon angemessenen* verfügbaren Wohnungen vergleicht.

Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme). Sie enthält Informationen über die Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale der angebotenen Wohnungen in dem Umfang, wie sie im Anzeigentext erwähnt sind. Dabei ist zu beachten, dass in den Anzeigen nicht alle Merkmale einer Wohnung angegeben werden, sondern nur solche, die der Vermieter für besonders informativ oder attraktiv hält (Ausstattung, Heizungsart, Baualter usw.). Wenn in einem Wohnungsinserat also z.B. kein Balkon erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung über keinen Balkon verfügt. Umgekehrt aber gilt: Wenn in einem Wohnungsangebot das Vorhandensein eines Balkons erwähnt wird, dann verfügt zumindest *diese* Wohnung über einen Balkon. Entsprechendes gilt für die Badausstattung: In Deutschland hat praktisch jede zur Vermietung angebotene Wohnung eine Badewanne/Dusche und eine Toilette. Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.²¹ In einigen Anzeigen wird lediglich präzisiert, was genau im Bad davon vorliegt: ob eine Badewanne *oder* eine Dusche und ob ein Fenster vorhanden ist und ob die Wohnung (zusätzlich) über ein „Gäste-WC“ verfügt (vgl. Abbildung 12).

Die Ergebnisse für die Stadt Gelsenkirchen, hier am Beispiel der ca. 65 qm großen Wohnungen, die aus dem Zeitraum 1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014 in der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) enthalten sind, zeigen Abbildung 10 und Abbildung 12.

²¹ Ein Vermieter würde eher als Besonderheit angeben „ohne Toilette“ oder „ohne Bad und Dusche“, um unnötige Wohnungsbesichtigungen zu vermeiden. Wir gehen davon aus, dass praktisch 100% aller in der empirica-Preisdatenbank erfassten Mietwohnungsangebote über Badewanne/Dusche und Toilette verfügen.

Lesehilfe Für ca. 65 qm große Wohnungen in Gelsenkirchen liegt die ermittelte Mietobergrenze des unteren Drittels bei 290 Euro; die Datengrundlage umfasst eine Fallzahl von 1.491 (Abbildung 6). Von diesen 1.491 Angebotsfällen werden 523 zu einer Miete bis maximal 290 Euro angeboten (erste Zeile in Abbildung 10). Diese 523 Wohnungen würden also zu den ermittelten Mietobergrenzen als angemessen gelten, was wunschgemäß einem Drittel aller verfügbaren Wohnungen dieser Wohnungsgrößenklasse in Gelsenkirchen entspricht (vgl. Abbildung 8).²² Abbildung 10 nennt Merkmale, die in den Wohnungsanzeigen zur Wohnungsbeschreibung erwähnt werden: Die dritte Spalte der Abbildung sagt aus, bei wie viel Prozent der *verfügbaren* Wohnungen, und die fünfte Spalte, bei wie viel Prozent der *angemessenen* Wohnungen dieses Merkmal erwähnt wird.²³ Die letzte Spalte der Abbildung nennt die Differenz aus beiden Prozentpunkten, so dass deutlich wird, ob für angemessene Wohnungen dieses Merkmal über- oder unterdurchschnittlich häufig erwähnt wird: Bei positiver Differenz (grün) verfügen angemessene Wohnung *relativ häufig* über dieses Merkmal; bei negativer Differenz (rot) hingegen *relativ selten*. Kleinere Differenzen von weniger als +/-5 Prozentpunkten können Zufallsschwankungen sein und sind daher vernachlässigbar.

**Qualitätsmerkmale
angemessener Woh-
nungen in Gelsen-
kirchen**

Am Beispiel der ca. 65 qm großen verfügbaren Wohnungen in der Stadt Gelsenkirchen (Abbildung 10) wird deutlich, dass *angemessene* Wohnungen (also Wohnungen, die für bis zu 290 Euro Nettokaltmiete anmietbar sind) im Vergleich zu *allen* verfügbaren Wohnungen überdurchschnittlich häufig

- weniger als 65 qm Wohnfläche haben; dass aber von allen angemessenen Wohnungen immerhin noch 27% mehr als 65 qm Wohnfläche haben;
- zwei Zimmer haben; dass aber von allen angemessenen Wohnungen 52% drei Zimmer und immerhin noch 2% sogar vier Zimmer haben;
- in Altbauten (Baujahr 1900 bis 1949) liegen; dass aber von allen angemessenen Wohnungen immerhin noch 33% aus den 50er Jahren, 13% aus den 60er Jahren und zusammen 2% aus den 80er und 90er Jahren stammen.

Die Auswertung zeigt zudem, dass sich hinsichtlich der Heizungsart, des Heizungssystem und der Verteilung über die einzelnen Postleitzahlbereiche angemessene Wohnungen nicht von den übrigen Wohnungen unterscheiden (Abweichungen von weniger als +/- 5 Prozentpunkte). In allen Postleitzahlbezirken können angemessene Wohnungen angemietet werden.²⁴ Eine erhöhte Konzentration *angemessener* Wohnungen im Vergleich zu *allen* verfügbaren Wohnungen auf einen bestimmten Postleitzahlbezirk („Ghettoisierung“) ist nicht erkennbar.

²² Hinweis: Durch Rundung der Mietobergrenze machen die angemessenen Wohnungen nicht genau 33% (unteres Drittel) aller verfügbaren Wohnungen aus, sondern etwas mehr (35%).

²³ Zusätzlich könnte jeweils ein Teil der Wohnungen ohne Angabe zu diesem Merkmal („k.A.“) über dieses Merkmal verfügen.

²⁴ Lage und Abgrenzung der Postleitzahlbezirke in der Stadt Gelsenkirchen zeigt Abbildung 11.

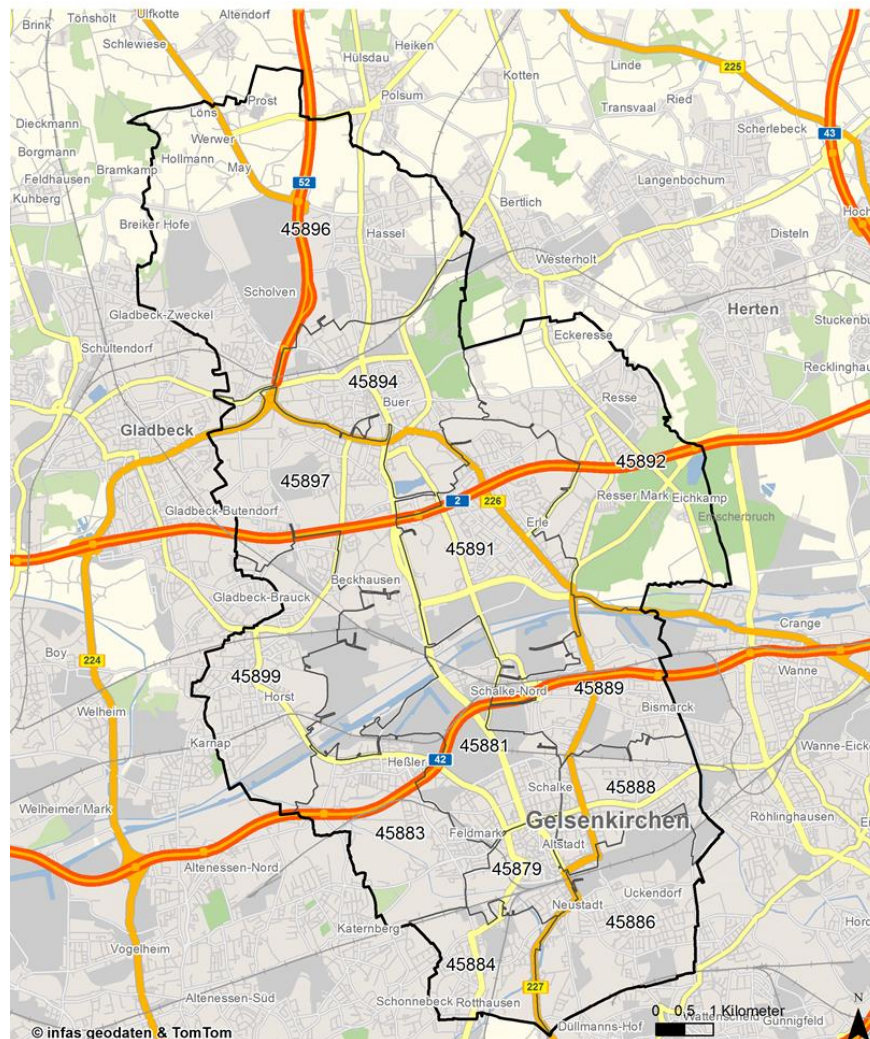
Abbildung 10: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte in der Stadt Gelsenkirchen, 2014*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 65 qm Wohnfläche in Gelsenkirchen						
		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 290 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
insgesamt		1.491		523		
Größenklasse	60 bis unter 65 m ²	828	56%	384	73%	18%
	65 bis unter 70 m ²	663	44%	139	27%	-18%
		1.491	100%	523	100%	
Anzahl Zimmer	1	5	0%	/	1%	0%
	2	517	35%	235	45%	10%
	3	928	62%	274	52%	-10%
	4	38	3%	11	2%	0%
	5	/	0%	0	0%	/
	k.A.	/	0%	0	0%	/
		1.491	100%	523	100%	
Baujahresklasse	1900 bis 1949	177	12%	118	23%	11%
	1950er-Jahre	480	32%	171	33%	1%
	1960er-Jahre	285	19%	69	13%	-6%
	1970er-Jahre	67	4%	24	5%	0%
	1980er-Jahre	32	2%	6	1%	-1%
	1990er-Jahre	39	3%	/	1%	-2%
	2000er-Jahre	/	0%	/	0%	0%
	2010er-Jahre vor 1900 oder k.A.	9	1%	/	0%	0%
		1.491	100%	523	100%	
Befeuern der Heizung	Gas	659	44%	245	47%	3%
	Öl	36	2%	11	2%	0%
	Alternativ	461	31%	149	28%	-2%
	Elektro	21	1%	10	2%	1%
	Kohle	/	0%	/	0%	0%
	k.A.	311	21%	106	20%	-1%
		1.491	100%	523	100%	
Heizungssystem	Zentral	1.065	71%	372	71%	0%
	Etage	174	12%	66	13%	1%
	Zimmer	12	1%	5	1%	0%
	k.A.	236	16%	78	15%	-1%
		1.491	100%	523	100%	
PLZ-Bezirk	45879	39	3%	7	1%	-1%
	45881	139	9%	66	13%	3%
	45883	51	3%	7	1%	-2%
	45884	43	3%	12	2%	-1%
	45886	178	12%	83	16%	4%
	45888	121	8%	44	8%	0%
	45889	84	6%	35	7%	1%
	45891	89	6%	28	5%	-1%
	45892	70	5%	30	6%	1%
	45894	77	5%	8	2%	-4%
	45896	363	24%	137	26%	2%
	45897	72	5%	25	5%	0%
	45899	165	11%	41	8%	-3%
			1.491	100%	523	100%

*Auswertungszeitraum: Quartale III/2013 bis II/2014. / = geringe Fallzahl (< 5, aber >0); Höhe des Richtwerts: 290 Euro (vgl. Abbildung 9, Seite 18). In grün: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 290 Euro relativ häufig. In rot: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 290 Euro relativ selten.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

empirica

Abbildung 11: Postleitzahlbezirke der Stadt Gelsenkirchen

Legende
 — Stadtgrenze — PLZ-Gebiete

www.empirica-institut.de

Besondere Ausstattungsmerkmale in Gelsenkirchen

Abbildung 12 nennt ebenfalls am Beispiel der ca. 65 qm großen verfügbaren Wohnungen besondere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird: Bei angemessenen Wohnungen wird überdurchschnittlich häufig erwähnt, dass sie im Dachgeschoss liegen. Umgekehrt wird bei ihnen nur relativ selten erwähnt, dass sie über eine Balkon/Terrasse verfügen, Fliesen- oder Laminatboden haben und dass sie renoviert oder saniert seien. Dennoch lässt sich sagen: Von den für Zwei-Personen-Haushalte angemessenen, in der Stadt Gelsenkirchen verfügbaren Wohnungen hatten *mindestens* 4% ein Gäste-WC, *mindestens* 48% ein Bad mit Fenster; *mindestens* 56% ein Bad mit Wanne, *mindestens* 45% einen Balkon oder Terrasse, *mindestens* 31% einen Garten(-anteil), *mindestens* 6% einen Aufzug, waren *mindestens* 3% barrierefrei, hatten *mindestens* 25% einen Fliesenboden, wurden *mindestens* 37% als gepflegt, *mindestens* 11% als renoviert und *mindestens* 9% als saniert bezeichnet, und hatten *mindestens* 15% eine Parkmöglichkeit, *mindestens* 8% eine Garage und *mindestens* 2% einen Stellplatz. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 65 qm Wohnfläche (genauer: 60 bis unter 70 qm), liegen in Gel-

senkirchen und waren im Auswertungszeitraum für maximal 290 Euro anmietbar. Mit einer Mietobergrenze 290 Euro kann die Daseinssicherung von Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen daher offensichtlich gewährleistet werden.

Abbildung 12: Besondere Ausstattungsmerkmale

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 65 qm Wohnfläche in Gelsenkirchen					
	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 290 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
insgesamt	1.491		523		
Dachgeschoss	378	25%	162	31%	6%
Gäste-WC	66	4%	23	4%	0%
Bad mit Fenster	680	46%	251	48%	2%
Bad mit Wanne	827	55%	294	56%	1%
Balkon/Terrasse	859	58%	235	45%	-13%
Garten/-anteil/-nutzung	480	32%	160	31%	-2%
Lift	111	7%	32	6%	-1%
barrierefrei	93	6%	14	3%	-4%
Fliesenboden	460	31%	130	25%	-6%
Holz-/Dielenboden	25	2%	7	1%	0%
Kunststoffboden	107	7%	45	9%	1%
Laminatboden	493	33%	136	26%	-7%
Linoleumboden	11	1%	5	1%	0%
Marmorboden	/	0%	0	0%	0%
Parkettboden	37	2%	/	0%	-2%
Steinboden	/	0%	0	0%	0%
Teppichboden	28	2%	9	2%	0%
Einbauküche inklusive	61	4%	5	1%	-3%
möbliert	24	2%	5	1%	-1%
Neubau	9	1%	/	0%	0%
gepflegt	614	41%	192	37%	-4%
neuwertig	27	2%	10	2%	0%
renoviert	239	16%	58	11%	-5%
saniert	210	14%	47	9%	-5%
Parkmöglichkeit	270	18%	78	15%	-3%
Außenparkplatz/Stellpl.	72	5%	13	2%	-2%
Garage	123	8%	41	8%	0%

Auswertungszeitraum: Quartale III/2013 bis II/2014. / = geringe Fallzahl (< 5).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

empirica

2.4.3 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Konkrete Angemessenheit

Zusätzlich soll nun noch sichergestellt werden, dass zu diesen Mieten auch zu *einem späteren Zeitpunkt* Wohnungen konkret verfügbar sind und dass diese ebenfalls qualitative Mindeststandards erfüllen.

Online-Stichprobe

Zur Illustration wird daher zu einem willkürlichen einzelnen Stichtag kurz vor Abgabe des Berichts stichprobenartig eine Online-Abfrage auf gängigen Immobilienportalen durchgeführt. Dadurch wird simuliert, dass eine Bedarfsgemeinschaft konkret eine angemessene Wohnung in ihrem Vergleichsraum sucht. Das Ergebnis einer solchen Stichtagsabfrage ist im Folgenden aufgelistet: Dargestellt werden Wohnungsangebote mit Anzeigentext und Fotos von Wohnungen aus verschiedenen Vergleichsräumen, deren Größe angemessen ist und deren Monatsnettokaltmiete gleichzeitig unter dem ermittelten Richtwert liegt.

Angemessene Wohnungen in der Stadt Gelsenkirchen

Entsprechend der in Abbildung 9 (gelbe Spalte) ermittelten Richtwerte wird überprüft, ob zu diesen Mietobergrenzen in Gelsenkirchen auch zu einem beliebigen späteren Stichtag (hier: am 1. September 2014) Wohnungen anmietbar waren und welche Wohnqualität diese haben (Abbildung 13).²⁵

Lesebeispiel

Zeile 1 in Abbildung 13 beschreibt z.B. eine Wohnung in Gelsenkirchen-Reese, die für eine Person angemessen groß ist (also über mindestens etwa 50 qm Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 290 Euro angeboten wird): Es handelt sich um eine 2,5-Zimmer-Wohnung mit 56 qm Wohnfläche mit Baujahr 1913, renoviertem Badezimmer und Kunststoffboden in der Küche, die für 225 Euro Kaltmiete im Monat angeboten wird. Diese Wohnung wäre für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft in Gelsenkirchen zu der ermittelten Mietobergrenze (290 Euro) angemessen. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf. Eine Mietobergrenze von 290 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen ist also praktikabel.

²⁵ Eine Stichtagsauswertung in gängigen Internetportalen ersetzt keine persönliche Begehung der entsprechenden Objekte. Eine genaue Qualitätsüberprüfung kann nur vor Ort vorgenommen werden.

Abbildung 13: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Pers.-Haushalte in Gelsenkirchen (am 01.09.2014)

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 50 qm)						
Ort	Richtwert	Baujahr	Wohnfläche	Zimmerzahl	Kaltmiete	Ausstattung / Beschreibung
GE-Resse	230	1913	56	2,5	225	Frisch verlegter Laminatboden im Wohnzimmer und Flurbereich, komplett neu renoviertes Badezimmer mit Badewanne. Neuer Teppichboden im Schlafzimmer, in der Küche ein Kunststoffboden.
GE-Horst	230	1920	51	2	224	Die Wohnung verfügt über einen Wohn-/Schlafraum und eine Küche. Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer Badewanne. Ebenfalls gehört ein Kellerraum zur Wohnung.
GE-Ückendorf	230	1911	63	2	220	Große Wohnküche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, weißes Wannbad mit Fenster. Kabelanschluss; Türsprechanlage; Isolierverglasung; Warmwasser zentral (über Heizanlage); Kellerraum; Gas-Zentralheizung; Bodenbelag PVC; WBS erforderlich.
GE-Bulmke-Hüllen	230	1949	58	2	190	Renovierte Wohnung mit neuen Bodenbelägen. Zwei Zimmer, Küche, Duschbad sowie ein Flur. Das Badezimmer ist mit weißen Fliesen sowie einem Fenster ausgestattet. Die Wohnung verfügt über einen Balkon.
GE-Resser-Mark	230	1956	59	3	166	Wohnung wurde umfangreich modernisiert. Elektroanlage und Badezimmer sind erneuert worden. Wohnzimmer mit Balkon, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit Wannbad und Fenster. Des Weiteren gehört ein Kellerraum zur Wohnung.
GE-Hassel	230	1911	64	3	192	Wohnung in Mehrfamilienhaus mit dem Charme eines Altbaus jedoch moderner Ausstattung z. B. einem weiß verfliesem Tageslichtbad. Kabelanschluss; Gartennutzung; Isolierverglasung; Warmwasserbereiter; Abstellkammer; Zentralheizung; Fernwärme; Laminat

Quelle: www.immoscout24.de, Abfrage am 01.09.2014.

empirica

Abbildung 14: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2- Pers.-Haushalte in Gelsenkirchen (am 01.09.2014)

Wohnungen, die für zwei Person angemessen groß sind (ca. 65 qm)						
Ort	Richtwert	Baujahr	Wohnfläche	Zimmerzahl	Kaltmiete	Ausstattung / Beschreibung
GE-Scholven	290	k.A.	65	2	260	Ein großes Wohnzimmer mit Essbereich mit anliegender heller Küche und direktem Zugang zum Balkon. Ein wunderschönes und ruhiges Schlafzimmer. Das Bad ist super hell gefliest und verfügt über eine Badewanne. Neuer Laminatboden.
GE-Schalke	290	1954	67	2	290	Die Wohnung ist komplett renoviert. Alle Räume außer Wohnzimmer und Badezimmer sind mit Laminatboden ausgestattet, Wohn- und Badezimmer sind weiß gefliest. Das Badezimmer verfügt über Badewanne und Fenster.
GE-Hassel	290	1911	67	3	277	Isolierverglasung; Kellerraum; Zentralheizung; Fernwärme;
GE-Horst	290	1910	65	3,5	267	Wohnung in einer unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Bergarbeiter-siedlung, die 1995 sehr aufwendig saniert wurde. Die Heizungsanlagen und sanitären Einrichtungen wurden komplett erneuert, Fenster wurden durch energieeinsparende Elemente ersetzt, neue Türen wurden eingebaut.
GE-Ückendorf	290	1911	78	3	275	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinder-zimmer, weißes Wannenbad mit Fenster, Wohnküche. Kabelanschluss; Isolierver-glasung; Warmwasser zentral (über Heizanlage); Wohnküche; Gas-Zentral-heizung; Laminat; WBS erforderlich.
GE-Bismark	290	1928	66	3,5	280	Frisch renovierte, gemütliche 3,5-Zimmer-Wohnung im DG. 3 Räume, eine Diele, ein Wannenbad mit Velux Fenster und eine große, praktische Küche. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Das Haus ist komplett wärmesaniert
GE-Resse	290	1956	70	2,5	290	1 Schlafzimmer mit Laminatboden, Wohnzimmer mit Laminatboden, Küche mit weißem Fliesenspiegel, Diele mit hellen Bodenfliesen, innenliegendes weiß gefliestes Bad mit Badewanne

Quelle: www.immoscout24.de, Abfrage am 01.09.2014.

empirica

Abbildung 15: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3- Pers.-Haushalte in Gelsenkirchen (am 01.09.2014)

Wohnungen, die für drei Person angemessen groß sind (ca. 80 qm)						
Ort	Richtwert	Baujahr	Wohnfläche	Zimmerzahl	Kaltmiete	Ausstattung / Beschreibung
GE-Rothausen	350	1970	90	4	315	Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Diele, Bad. Laminat Buche-Optik, Lenoleum, Bad Fliesen, Zimmertüren aus Holz. Die Wohnung ist renoviert und kann sofort bezogen werden. Kellerraum sowie Nutzung des Gemeinschaftsgartens.
GE-Ückendorf	350	1905	95	4,5	325	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und ein weiteres Zimmer. Innenliegendes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC. Laminatböden (außer in Bad und Küche). Gasetagenheizung. Die Therme zu der Wohnung befindet sich im eigenen Abstellraum. Ein eigener Kellerraum ist vorhanden.
GE-Altstadt	350	1955	80	2,5	331	Großes Wohnzimmer, großes Schlafzimmer, Küche, Abstellraum und Bad. Die gesamte Wohnung ist tapeziert und weiss gestrichen. Im Schlafzimmer wurde Laminat verlegt, der Rest der Wohnung ist mit Fliesen ausgestattet. Neuer Fliesenspiegel in der Küche.
GE-Horst	350	1937	84	3	337	Große 3 Zimmerwohnung in ruhiger Lage. Wohnzimmer/Schlafzimmer/Kinderzimmer/Wannenbad mit Fenster/Küche. Zur Wohnung gehört zusätzlich ein Mansardenzimmer im DG, sowie eine eigene Gartenparzelle.
GE-Buer	350	1980	82	3,5	321	neues Bad mit Wanne und Wasch-masch.-Anschluß, Kunststofffenster, teilweise Fliesenböden, Kabelanschluss, Zentralheizung - Gas •gepflegt, renoviert, saniert, Kelleranteil, Wohnberechtigungsschein/ Freistellung möglich
GE-Bulmke-Hüllen	350	k.A.	80	3	339	3,5 Raum Dachgeschosswohnung, PKW- Stellplatz, allgemeine Gartennutzung, Zentralheizung, Isolierverglasung, Wärmedämmte Fassaden, Dach u. Kellerdecken, Wannenbad mit Fenster - Keramik u. Laminatböden
GE-Schalke	350	1954	87	3	349	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Bad, Keller. Die Wohnung ist komplett renoviert. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sind mit Laminatboden ausgestattet, alle anderen Räume sind gefliest. Das Badezimmer verfügt über Badewanne sowie Fenster.
GE-Feldmark	350	1964	84	4,5	331	Küche, Bad, separates WC, Flur / Diele, Kellerraum, Balkon, zweiseitiger Fliesenspiegel Küche - WC und Badezimmer getrennt - Balkon. Wohnberechtigungsschein nicht zwingend erforderlich.

Quelle: www.immoscout24.de, Abfrage am 01.09.2014.

empirica

Abbildung 16: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4- Pers.-Haushalte in Gelsenkirchen (am 01.09.2014)

Wohnungen, die für vier Person angemessen groß sind (ca. 95 qm)						
Ort	Richtwert	Baujahr	Wohnfläche	Zimmerzahl	Kaltmiete	Ausstattung / Beschreibung
GE-Ückendorf	440	1905	95	4,5	325	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und ein weiteres Zimmer. Innenliegendes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC. Laminatböden (außer in Bad und Küche). Gasetagenheizung. Die Therme zu der Wohnung befindet sich im eigenen Abstellraum. Ein eigener Kellerraum ist vorhanden.
GE-Rotthausen	440	1914	85	4,5	380	Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage, alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Haltestellen des ÖPNV sind in der Nähe. 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad mit Wanne, Kellerraum
GE-Schalke	440	1955	100	3,5	390	großzügiger Flurabschnitt, gepflegte Laminatböden in den Wohnräumen. Fliesenböden in Küche und Bad. Große Wohnküche Das Wohnzimmer hat einen holzvertäfelten Durchbruch zum hinteren Zimmer.
GE-Bulmke-Hüllen	440	k.A.	102	3,5	390	Große Küche mit Esszimmer, Tageslichtbad mit Badewanne, große Diele, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Keller. Wohnung ist komplett renoviert und mit modernem Laminatfußboden ausgestattet und frisch gestrichen. Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
GE-Schalke-Nord	440	1926	97	4,5	399	Wohnung entstand durch das Zusammenlegen von 2 Wohnungen. Eine der beiden Küchen, kann zum Schlafzimmer umfunktioniert werden. Das Objekt verfügt somit über ein großes Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, 2 Tageslichtbäder mit Dusche und Wanne und einen Kellerraum.

Quelle: www.immoscout24.de, Abfrage am 01.09.2014.

empirica

Abbildung 17: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5- Pers.-Haushalte in Gelsenkirchen (am 01.09.2014)

Wohnungen, die für fünf Person angemessen groß sind (ca. 110 qm)						
Ort	Richtwert	Baujahr	Wohnfläche	Zimmerzahl	Kaltmiete	Ausstattung / Beschreibung
GE-Schalke	520	k.A.	116	4	360	Die eigentliche 3-Zimmer Wohnung wurde vom ehemaligen Mieter durch eine Wandabtrennung in eine 4-Zimmer Wohnung umgewandelt. Das highlight der Wohnung ist das schöne und gemütliche Wohnzimmer mit Kamin.
GE-Bulmke-Hüllen	520	1907	132	5	400	4-Raum-Wohnung mit zusätzlicher Mansarde (Zugang separat über den Hausflur). Gas-Etagenheizung mit Warmwasseraufbereitung, neue PVC Bodenbeläge, zeitgemäße Elektroinstalla-tion, gefliestes Wannenbad mit Fenster, stilvollem Rundbogen im Wohnbereich, Kabelanschluss, isolierverglaste Fenster.
GE-Altstadt	520	2002 (mod.)	130	4	450	Die Wohnung ist 2002 vollständig renoviert worden und komplett mit Lamiat ausgelegt. Das Bad mit Dusche, Wanne und WC ist weiß gefliest. Eine gemeinschaftliche große Dachterrasse kann mitgenutzt werden.
GE-Horst	520	k.A.	112	5	499	Zwei zu einer Wohnung zusammen gelegt. Wände frisch tapeziert und gestrichen. Eines der Bäder wurde komplett neu gestaltet. Bodenbeläge teils Laminat. 2 Tageslichtbäder jeweils mit Wanne und Fenster, Küche mit Fliesenspiegel, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kellerraum, Waschküche, Zentralheizung.
GE-Buer	520	1966	120	4,5	500	Geräumige Diele, großes Wohnzimmer, großes Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Esszimmer /kann zum 3. Kinderzimmer umgebaut werden, Balkon, Tageslichtbad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, Gäste-WC, Abstellkammer, Kellerraum

Quelle: www.immoscout24.de, Abfrage am 01.09.2014.

empirica

2.6 Arbeitsschritt 5: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten

Erstellung einer Richtwerttabelle

Die gemäß der Arbeitsschritte 1 bis 3 ermittelten und in Arbeitsschritt 4 überprüften Mietobergrenzen werden daher nun - nach erfolgreicher Plausibilitäts-, Verfügbarkeits- und Qualitätsprüfung - aus dem *Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica)* von Seite 18 (Abbildung 9 - helle Spalten) in die Richtwerttabelle übernommen (Abbildung 18). Die Richtwerttabelle zeigt für jeden Vergleichsraum die maximale Nettokaltmiete, die für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen als angemessen gelten kann.

Die Herleitung nach dem empirica-Konzept gewährleistet, dass Wohnungen zu diesen Mieten verfügbar sind, aber eben nur genau Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments. Damit wird das Ziel der Mietobergrenzen erreicht: Wohnungen mit gehobenem Standard sind nicht angemessen (ihre Miete liegt über dem Richtwert), aber die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen oberhalb des Mindeststandards ist gegeben.

Richtwerttabelle für Gelsenkirchen

Die Richtwerttabelle nennt für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen die Richtwerte (Nettokaltmiete pro Monat), bis deren Höhe die Bedarfe für Unterkunft als angemessen gelten können (Abbildung 18). Die Richtwerte sagen aus, was eine - nach Lage, Größe und Qualität - angemessene Wohnung maximal kostet. Wohnungen, die über diesen Grenzen liegen, sind grundsätzlich „nicht angemessen“.

Abbildung 18: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten in Gelsenkirchen (Stand 2014*)

	Angemessene Nettomonatskaltmieten (Euro)				
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
Stadt Gelsenkirchen	230	290	350	440	520

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2013 bis II/2014.

Quelle: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), unteres Drittel (Abbildung 9, Seite 18).

empirica

3. Angemessenheit von Nebenkosten

Die bisherige Analyse ist eine reine Wohnungsmarktbetrachtung: Es geht um die Höhe von Wohnungsmieten, wie sie sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage durch unterschiedliche Knappheiten am Wohnungsmarkt ergeben. Zu den „Bedarfen für Unterkunft und Heizung“ (§ 22 SGB II) zählen aber auch Wohnnebenkosten wie kalte Betriebskosten (z.B. Müllbeseitigung, Gebäudeversicherung) und Heizkosten, die ebenfalls vom Mieter zu tragen sind. Im Gegensatz zur Grundmiete (Nettokaltmiete) wird ihre Höhe nicht durch Knappheitspreise bestimmt, sondern u.a. auch durch kommunale Gebührensatzungen, Versicherungen des Vermieters, den Effizienzgrad des Heizungssystems usw. Sie sind nur teilweise durch das Verhalten des Mieters beeinflussbar. Daher erfolgt die Bewertung, bis zu welcher Höhe sie angemessen sind, hier separat von der Beurteilung einer angemessenen Grundmiete (Nettokaltmiete).

Nettokaltmieten und
Bruttomieten

Datengrundlage sind die tatsächlich, empirisch ermittelten aktuellen Nebenkosten von Mietwohnungen vor Ort, und zwar aus dem Wohnungsmarktsegment, das typischerweise von Bedarfsgemeinschaften bewohnt wird. Der Vorteil gegenüber Betriebskostenspiegeln und anderen landesweiten Durchschnittswerten liegt darin, dass implizit auch der konkret vor Ort vorhandene Wohnungsbestand und nur das relevante Wohnungsmarktsegment berücksichtigt wird, z.B. inklusive der tatsächlich vorhandenen Kommunalgebühren, Häuserdämmungen, Heizungsarten usw. Außerdem können auf Basis dieser Daten nicht nur Durchschnittswerte abgebildet werden, sondern das gesamte Kostenspektrum, sodass auch „Ausreißer“ sichtbar werden.

Für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum wird die Streuung der Nebenkosten grafisch abgebildet. Die Höhe der „mittleren“ und der „auffällig hohen“ Nebenkosten („Ausreißer“) vor Ort wird dargestellt, um auf dieser Basis nachvollziehbar und systematisch Obergrenzen für angemessene Nebenkosten und damit auch für angemessene „Bedarfe für Unterkunft und Heizung“ für Bedarfsgemeinschaften ableiten zu können. Im Ergebnis lässt sich darstellen, wie hoch für verschiedene Wohnungsgrößen die *mittleren* Nebenkosten vor Ort sind (Median) und ab welcher Höhe sie *auffallend hoch* sind (z.B. doppelter Median). Außerdem kann eine Grenze für *auffallend niedrige* Nebenkosten angegeben werden (z.B. halber Median).²⁶ Diese Vorgehensweise hat zwei Vorteile: Zum einen dienen als Datengrundlage die gezahlten Nebenkosten für die tatsächlich vor Ort bewohnten Wohnungen, und zwar typischerweise aus dem Wohnungsmarktsegment, das auch von Bedarfsgemeinschaften bewohnt wird. Die Darstellung des Kostenspektrums und des Medians sind rein deskriptiv und unterliegt noch keiner Wertung. Zum anderen führt die Ausrichtung am Median aber doch zu einer *relativen* Bewertung der Nebenkosten in Bezug auf die vor Ort typischen Kosten (mittel, auffallend hoch, auffallend niedrig) und erlaubt eine Einordnung.

²⁶ Auffallend niedrige warme Nebenkosten könnten z.B. als Bedingung für einen Klimabonus formuliert werden (vgl. Kap. 2.2.3 im Anhang).

Das genaue Prüfschema, bis zu welcher Grenze die Nebenkosten vor Ort noch als angemessen gelten sollen und ob sie ggf. mit der Nettokaltmiete verrechenbar sein sollen, legt der Leistungsträger dann auf Basis dieser Auswertungen fest (Kap. 4.2).

3.1 Datengrundlage

Zu den Nebenkosten einer Wohnung zählen u.a. Kosten für Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Versicherungen, Allgemeinstrom sowie Heiz- und Heiznebenkosten und die Grundsteuer. Im Mietvertrag wird vereinbart, welche Nebenkosten vom Mieter zu tragen sind. Ihre Höhe kann von Gemeinde zu Gemeinde (Müllgebühren), von Gebäude zu Gebäude (Heizungsart) und von Vermieter zu Vermieter (Versicherungen) variieren. Ihre Höhe ist also relativ unabhängig von der tatsächlichen Wohnlage und dem Wohnstandard der Wohnung.

Datengrundlage für Nebenkosten in Gelsenkirchen

Datengrundlage in der Stadt Gelsenkirchen sind die Daten zu den tatsächlichen Nebenkosten von Mietwohnungen, die in der Stadt Gelsenkirchen von Bedarfsgemeinschaften bewohnt wurden. Dies sind zum einen Daten des *Integrationscenters für Arbeit Gelsenkirchen – das Jobcenter* zu den vereinbarten Nebenkostenvorauszahlung der SGBII-Bedarfsgemeinschaften pro Monat für das Jahr 2013 (Datenbankabzug vom Wochenende 09. bis 11. Mai 2014). Diese Daten umfassen ausschließlich Angaben zu Wohnungen, die durchgängig im ganzen Jahr 2013 von Bedarfsgemeinschaften bewohnt wurden. Zum anderen Daten des *Referats Soziales* der Stadt Gelsenkirchen (Bedarfsgemeinschaften SGB XII sowie Asylbewerberleistungsgesetz) zu den monatlich angefallenen KdU-Bedarfen. Dies können für das Jahr 2013 die vollen 12 Monate, aber auch nur einige Monate sein, abhängig davon, ob die Bedarfsgemeinschaft ganzjährig oder nur für einige Monate von Leistungen erhalten hat. In die Auswertung fließen nur Fälle ein, bei denen die Wohnfläche erfasst ist und die Nebenkosten separat ausgewiesen werden. Die ausgewerteten Nebenkosten entsprechen damit den durchschnittlichen Monatsbeträgen innerhalb dieses Zeitraums. Das Referat Soziales geht davon aus, dass die Abschlagszahlungen jährlich angepasst werden, so dass sie zumindest die Vorjahreshöhe der tatsächlichen Nebenkosten widerspiegeln.

In der Summe liegen etwas mehr Angaben zu kalten als zu warmen Nebenkosten vor. Die Fallzahlen unterscheiden sich daher: Die verwendete Datengrundlage umfasst die kalten Nebenkosten von über 22.700 Wohnungen und die warmen Nebenkosten von knapp 22.000 Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen bewohnt wurden (Abbildung 19).

Abbildung 19: Fallzahlen: Tatsächliche kalte und warme Nebenkosten von Wohnungen*, in der Stadt Gelsenkirchen, 2013

	Fallzahlen: Kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*					alle Wohnungsgrößen**
	um 50 qm	um 65 qm	um 80 qm	um 95 qm	um 110 qm	
Stadt Gelsenkirchen	9.815	7.674	4.957	2.113	845	22.733

	Fallzahlen: Warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*					alle Wohnungsgrößen**
	um 50 qm	um 65 qm	um 80 qm	um 95 qm	um 110 qm	
Stadt Gelsenkirchen	9.442	7.443	4.792	2.047	818	21.924

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm.

**Wohnungen mit Angabe zu warmen Nebenkosten und Wohnfläche; entspricht nicht der Zeilensumme (wg. Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen).

Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), eigene Auswertung.

empirica

3.2 Angemessene kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

3.2.1 Tatsächliche kalte Nebenkosten

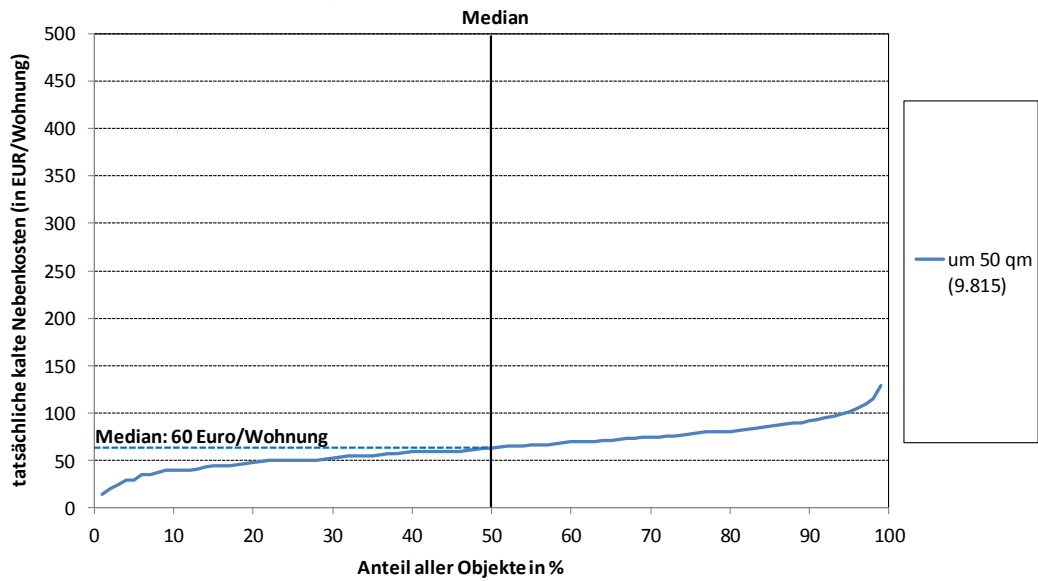
In einem ersten Schritt wird transparent gemacht, wie hoch die kalten Nebenkosten für Mietwohnungen im Wohnungsmarktsegment, das typischerweise von Bedarfsgemeinschaften bewohnt wird, tatsächlich liegen. Dazu wird für jede Wohnungsgrößenklasse die jeweilige Kostenspanne der kalten Nebenkosten grafisch so dargestellt, dass sowohl die mittleren als auch die auffällig hohen Nebenkosten („Ausreißer“) direkt ins Auge fallen.

Abbildung 20 zeigt beispielhaft die Streuung der kalten Nebenkosten für ca. 50 qm große Wohnungen des relevanten Wohnungsmarktsegments in Gelsenkirchen: Für ca. 50 qm große Wohnungen in Gelsenkirchen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, fallen monatlich je nach Wohnung kalte Nebenkosten in Höhe von rund 15 Euro/Wohnung (linker Rand) bis 130 Euro/Wohnung (rechter Rand der blauen Kurve) an. Für die mittlere ca. 50 qm große Wohnung (Median) werden rund 60 Euro/Wohnung²⁷ an kalten Nebenkosten gezahlt.

Lesebeispiel

²⁷ Gerundet auf 10 Euro.

Abbildung 20: Streuung der kalten Nebenkosten für ca. 50 qm große Wohnungen* in Gelsenkirchen, 2013



* Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgröße +/- 10 qm.

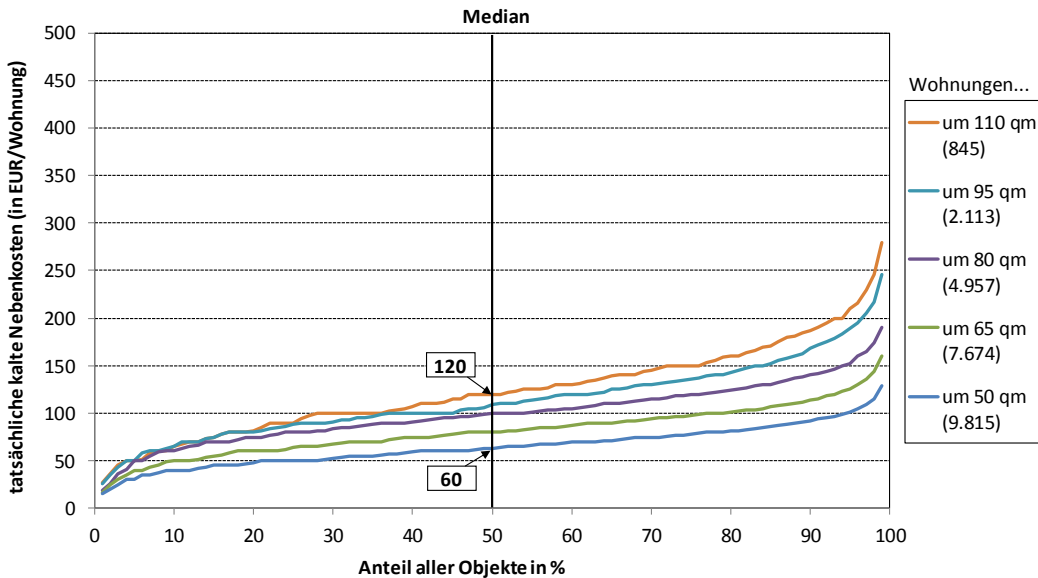
Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), eigene Auswertung.

empirica

Streuung der kalten Nebenkosten in Gelsenkirchen

In Abbildung 21 ist die Streuung der kalten Nebenkosten entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen dargestellt: Die Kurven beginnen je nach Wohnungsgrößenklasse zwischen ca. 15 und 25 Euro/Wohnung und reichen für Wohnungen um 110 qm bis ca. 280 Euro/Wohnung.

Abbildung 21: Streuung der kalten Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* in Gelsenkirchen, 2013



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm.

Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), eigene Auswertung.

empirica

Die Datengrundlage in Gelsenkirchen nennt die monatlichen Abschlagszahlungen für von Bedarfsgemeinschaften bewohnte Mietwohnungen (vgl. Kap. 3.1). Diese sind häufig glatte Beträge, d.h. unabhängig von der tatsächlichen Wohnfläche meist auf 5 oder 10 Euro gerundet. So zeigt beispielsweise Abbildung 21, dass für viele Wohnungen um 50 qm genau 50 Euro Abschlag gezahlt werden (vgl. entsprechende „Stufe“ in unterer Kurve zwischen dem 20. und 30. Perzentil). Sichtbar wird auch, dass für größere Wohnungen häufig ein Abschlag von genau 100 Euro verlangt wird (vgl. entsprechende „Stufen“ in den oberen Linien).

Die Datengrundlage ließe sich verbessern, wenn das Jobcenter und das Referat Soziales in Gelsenkirchen in Zukunft nicht nur die vom Vermieter verlangten monatlichen Abschlagszahlungen, sondern auch die Jahresabrechnungen der Nebenkosten (bzw. den exakten jährlichen Nachzahlungs- bzw. Gutschriftenbetrag daraus) miterfassen und gezielt abrufen könnten. Denn nur die Jahresabrechnung nennt die tatsächlichen Nebenkosten einer Wohnung in exakter Höhe.²⁸ Durch kontinuierliches Einpflegen dieser Informationen im Zuge der ohnehin erforderlichen Fallbearbeitungen im Laufe eines Jahres ließe sich der Arbeitsaufwand für das Jobcenter minimieren. Im Ergebnis könnte dann nicht nur die Höhe der monatlichen Abschlagszahlungen, sondern auch die Höhe der tatsächlichen Nebenkosten auf ihre Angemessenheit hin beurteilt werden. Dennoch sind die hier vorliegenden Auswertungen schon deutlich detaillierter und präziser auf die lokale Wohnungsmarktsituation angepasst als dies etwa die Durchschnittswerte des Betriebskostenspiegels für ganz NRW leisten könnten.

3.2.2 Mittlere kalte Nebenkosten (Median)

Aus der Streuung der kalten Nebenkosten für jeden Vergleichsraum und jede Wohnungsgrößenklasse lässt sich die jeweilige Höhe der „mittleren kalten Nebenkosten“ ablesen (Median).

Eine Ergebnisübersicht für die Stadt Gelsenkirchen zeigt Abbildung 22: Die mittleren kalten Nebenkosten (Median) von ca. 50 qm großen Mietwohnungen in Gelsenkirchen liegen monatlich bei rund 60 Euro. Größere Wohnungen haben im Mittel höhere kalte Nebenkosten, ca. 110 qm große Wohnungen z.B. im Mittel 120 Euro.

Ergebnisübersicht
kalte Nebenkosten

²⁸ Anders als die gerundeten Abschlagszahlungen führen centgenaue Abrechnungswerte dann auch zu Kurven „ohne Stufen“.

Abbildung 22: Mediane der kalten Nebenkosten nach Wohnungsgrößen; Stadt Gelsenkirchen, 2013

	kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*				
	Median in Euro/Wohnung				
	um 50 qm	um 65 qm	um 80 qm	um 95 qm	um 110 qm
Stadt Gelsenkirchen	60	80	100	110	120

Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

* Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm.

Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), eigene Auswertung.

empirica

Der Median ist ein statistisches Maß zur Bestimmung eines Mittelwerts: Er stellt den mittleren Wert aller Beobachtungen (hier: der Nebenkosten von Wohnungen) dar. Er liegt also genau so, dass genau eine Hälfte aller Beobachtungen darüber und eine Hälfte darunter liegt. Wenn der Median als Grenzwert für angemessene kalte Nebenkosten zugrunde gelegt würde, dann lägen per Definition die Nebenkosten *genau der Hälfte aller Wohnungen* oberhalb dieses Grenzwerts und wären damit unangemessen. Die Angemessenheitsgrenze würde relativ eng gefasst.

3.2.3 Auffallend hohe kalte Nebenkosten

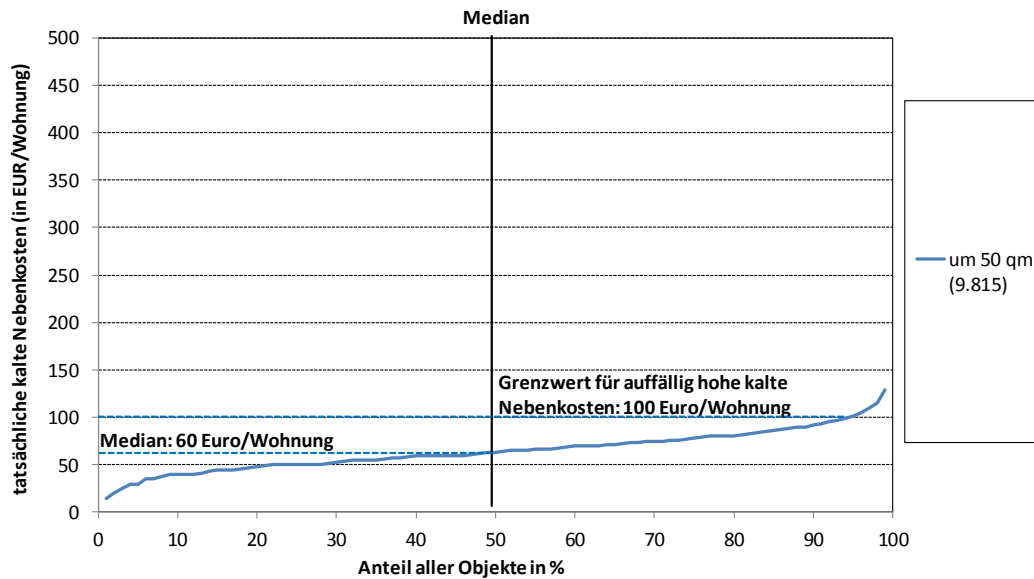
Anhand der Streuung lässt sich auch beschreiben, wie hoch die kalten Nebenkosten typischerweise sind und ab welcher Höhe sie im Vergleich zu anderen Wohnungen auffallend hoch ausfallen („Ausreißer“). Auffällig hohe Nebenkosten sind am rechten Rand der Kurve zu finden, und zwar etwa dort, wo bildlich gesprochen die Kurve nicht mehr flach, sondern erstmals steil verläuft (Abbildung 21). Der Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten lässt sich am Einfachsten als ein Vielfaches des Medians ausdrücken (z.B. als 1,5-facher oder doppelter Median).

Auffallend hohe kalte Nebenkosten in Gelsenkirchen

Lesebeispiel: Für ca. 50 qm große, von Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen bewohnte Wohnungen beginnen „auffällig hohe“ Nebenkosten, wo bildlich gesprochen die Kurve steil zu verlaufen beginnt, hier also etwa bei 100 Euro, was dem *1,6-fachen Median* entspricht (Abbildung 23).²⁹ Das bedeutet: Solange Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen monatlich nicht mehr als 100 Euro an kalten Nebenkosten zahlen, liegen die kalten Nebenkosten nicht auffällig hoch.

²⁹ Grenzwert auf 10 Euro gerundet.

Abbildung 23: Lesebeispiel: Grenzwert für auffällig hohe kalte Nebenkosten für ca. 50 qm große Wohnungen*; Stadt Gelsenkirchen, 2013



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm. Grenzwert hier: 1,6-facher ungerundeter Median auf 10 Euro gerundet.
 Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), eigene Auswertung.

empirica

Entsprechend der Abbildung 21 lassen sich Grenzwerte für auffällig hohe kalte Nebenkosten auch für die anderen Wohnungsgrößenklassen als 1,6-facher Median ausdrücken. Das Ergebnis sind Grenzwerte für auffällig hohe kalte Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche für bestimmte Haushaltsgrößen (Abbildung 24).

Abbildung 24: Grenzwerte für auffällig hohe kalte Nebenkosten nach Haushaltsgrößen, Stadt Gelsenkirchen (Stand 2014)

	Grenzwert für auffällig hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Stadt Gelsenkirchen	100	130	160	170	190

Grenzwert hier: 1,6-facher ungerundeter Median der Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche auf 10 Euro gerundet.
 Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), eigene Auswertung.

empirica

Die Grenzwerte für auffällig hohe kalte Nebenkosten besagen, bis zu welcher Höhe die kalten Nebenkosten für bestimmte Haushaltsgrößen unauffällig sind. Wenn diese Werte als Obergrenzen für angemessene kalte Nebenkosten zugrunde gelegt

würden, dann lägen die kalten Nebenkosten der meisten Wohnungen unterhalb des Grenzwerts und wären damit angemessen. Die Angemessenheitsgrenzen würden relativ weit gefasst.

3.3 Angemessene warme Nebenkosten (Heizkosten)

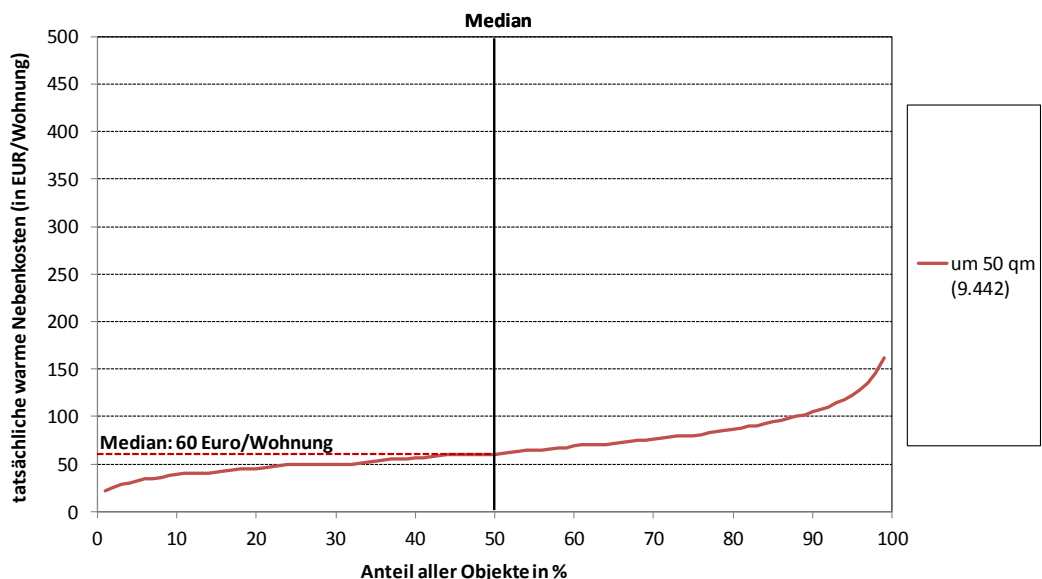
3.3.1 Tatsächliche warme Nebenkosten

Entsprechend werden die warmen Nebenkosten (Heizkosten) ausgewertet. Die warmen Nebenkosten hängen u.a. von der jeweiligen Heizungsart (mit unterschiedlichen Energieträgern zu unterschiedlichen Weltmarktpreisen) und vom Modernisierungsgrad der verwendeten Heizungsanlagen ab.

Lesebeispiel

Abbildung 25 zeigt beispielhaft die Streuung der Heizkosten für ca. 50 qm große Wohnungen des relevanten Wohnungsmarktsegments in Gelsenkirchen: Für ca. 50 qm große Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, fallen monatlich tatsächliche warme Nebenkosten in Höhe von 20 Euro (linker Rand) bis 160 Euro (rechter Rand) an. Die mittleren warmen Nebenkosten für ca. 50 qm große Wohnungen liegen bei 60 Euro (Median)

Abbildung 25: Streuung der warmen Nebenkosten für ca. 50 qm große Wohnungen*, Stadt Gelsenkirchen, 2013



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm.

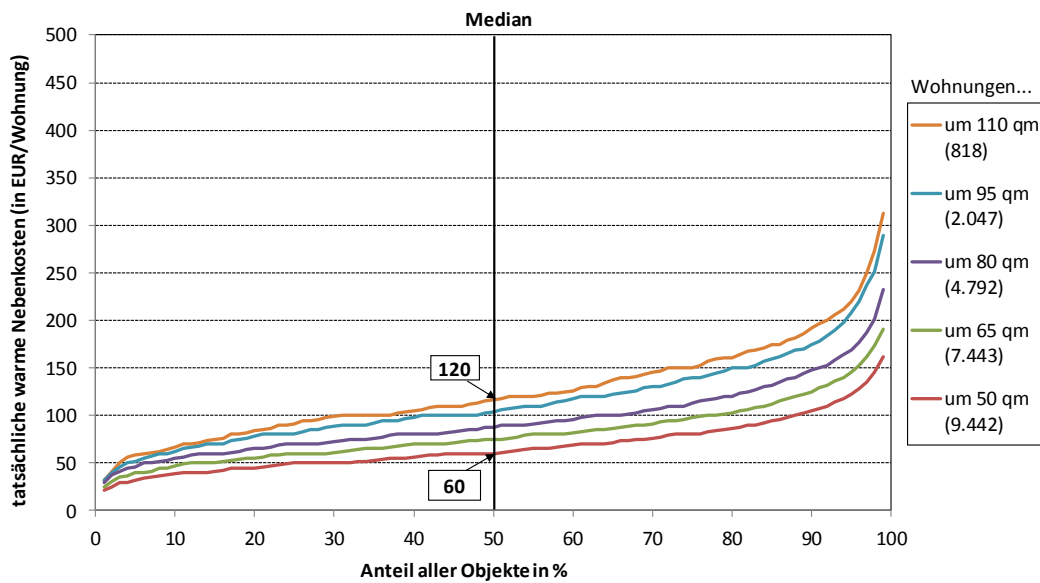
Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), eigene Auswertung.

empirica

Streuung der Heizkosten in Gelsenkirchen

In Abbildung 26 ist die Streuung der Heizkosten entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen dargestellt. Die Kurven beginnen für alle Wohnungsgrößenklassen bei etwa 20 bis 30 Euro Heizkosten im Monat und reichen für Wohnungen um 110 qm bis etwa 310 Euro.

Abbildung 26: Streuung der warmen Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*, Stadt Gelsenkirchen, 2013



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm.
 Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), eigene Auswertung. **empirica**

3.3.2 Mittlere warme Nebenkosten (Median)

Aus der Streuung der warmen Nebenkosten für jeden Vergleichsraum und jede Wohnungsgrößenklasse lässt sich die jeweilige Höhe der „mittleren warmen Nebenkosten“ ablesen (Median).

Eine Ergebnisübersicht für die Stadt Gelsenkirchen zeigt Abbildung 27: Die mittleren warmen Nebenkosten (Mediane) sind für kleine Wohnungen erwartungsgemäß niedriger als für große Wohnungen: Sie liegen für ca. 50 qm große Wohnungen monatlich bei 60 Euro und für ca. 110 qm große Wohnungen bei 120 Euro.

Mittlere warme Nebenkosten in Gelsenkirchen

Abbildung 27: Mediane der warmen Nebenkosten nach Wohnungsgrößen; Stadt Gelsenkirchen; 2013

	warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*				
	Median in Euro/Wohnung				
	um 50 qm	um 65 qm	um 80 qm	um 95 qm	um 110 qm
Stadt Gelsenkirchen	60	80	90	100	120

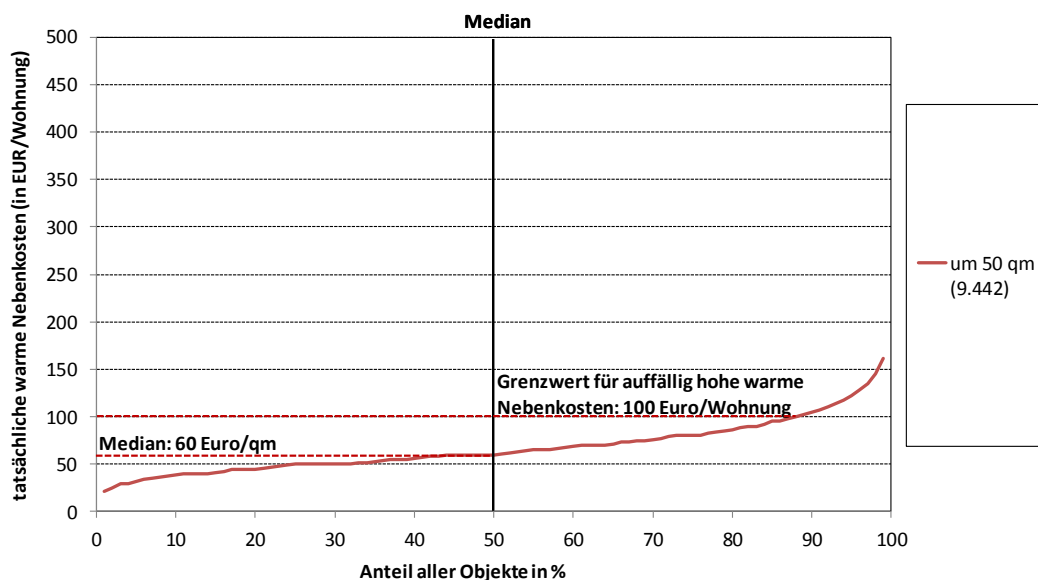
Alle Werte auf 10 Euro gerundet.
 * Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm.
 Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), eigene Auswertung. **empirica**

Wenn der Median der warmen Nebenkosten als Grenzwert für angemessene warme Nebenkosten zugrunde gelegt würde, dann lägen per Definition die Nebenkosten *genau der Hälfte aller Wohnungen* oberhalb dieses Grenzwerts und wären damit unangemessen. Die Angemessenheitsgrenze würde relativ eng gefasst.

3.3.3 Auffallend hohe warme Nebenkosten

Aus dem Verlauf der Kurven ist ablesbar, wie hoch die mittleren warmen Nebenkosten sind (Median) und ab welcher Höhe sie im Vergleich zu anderen Wohnungen auffallend hoch ausfallen („Ausreißer“). Die Festlegung eines Grenzwerts für auffallend hohe Nebenkosten erfolgt auf gleiche Weise wie für die kalten Nebenkosten (Kap. 3.2.3). Er wird ebenfalls als Vielfaches des Medians ausgedrückt.

Abbildung 28: Lesebeispiel: Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten für ca. 50 qm große Wohnungen*, Stadt Gelsenkirchen, 2013



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm. Grenzwert hier: 1,7-facher ungerundeter Median auf 10 Euro gerundet.

Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), eigene Auswertung, eigene Darstellung.

empirica

Auffällig hohe warme Nebenkosten in Gelsenkirchen

Lesebeispiel: Für ca. 50 qm große, von Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen bewohnte Wohnungen, beginnen „auffällig hohe“ Heizkosten dort, wo bildlich gesprochen die Kurve anfängt steil zu verlaufen, hier also bei etwa 100 Euro, was dem *1,7-fachen Median* entspricht (Abbildung 28).³⁰ Das bedeutet: Solange Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen monatlich nicht mehr als 100 Euro Heizkosten zahlen, liegen die warmen Nebenkosten nicht auffällig hoch.

³⁰ Grenzwert auf 10 Euro gerundet.

Entsprechend der Abbildung 28 lassen sich Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten auch für die anderen Wohnungsgrößenklassen als 1,7-facher Median ausdrücken. Das Ergebnis sind Grenzwerte für auffällig hohe warme Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche für bestimmte Haushaltsgrößen (Abbildung 29).

Abbildung 29: Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten nach Haushaltsgrößen, Stadt Gelsenkirchen (Stand 2014)

	Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Personen- Haushalt	2-Personen- Haushalt	3-Personen- Haushalt	4-Personen- Haushalt	5-Personen- Haushalt
Stadt Gelsenkirchen	100	130	150	180	200

Grenzwert hier: 1,7-facher ungerundeter Median der Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche auf 10 Euro gerundet.

Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), eigene Auswertung.

empirica

Der Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten sagt, bis zu welcher Höhe die warmen Nebenkosten für bestimmte Haushaltsgrößen unauffällig sind. Wenn dieser Wert als Obergrenze für angemessene warme Nebenkosten zugrunde gelegt würde, dann lägen die Heizkosten der meisten Wohnungen unterhalb des Grenzwerts und wären damit angemessen. Die Angemessenheitsgrenzen würden relativ weit gefasst.

4. Fazit

4.1 Ergebnistabellen (Übersicht)

Eine Übersicht über die in Kapitel 2 hergeleiteten Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten und die in Kapitel 3 ermittelten Werte zu den Nebenkosten von Mietwohnungen, die in der Stadt Gelsenkirchen von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, zeigt Abbildung 30.

Abbildung 30: Ergebnistabellen für angemessene Bedarfe für Unterkunft in Gelsenkirchen (Stand 2014)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten *

	Angemessene Nettomonatskaltmieten (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Stadt Gelsenkirchen	230	290	350	440	520

(b) Mittlere Nebenkosten:**

	mittlere kalte Nebenkosten: Median (Euro/Wohnung)					mittlere warme Nebenkosten: Median (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
Stadt Gelsenkirchen	60	80	100	110	120	60	80	90	100	120

(c) Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten:***

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
Stadt Gelsenkirchen	100	130	160	170	190	100	130	150	180	200

(d) Grenzwert für auffallend niedrige Nebenkosten:** **

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
Stadt Gelsenkirchen	30	40	50	50	60	30	40	40	50	60

Anmerkung: Alle Werte auf 10 Euro gerundet

* Quelle: Abbildung 18, Seite 30.

** Median für eine Wohnung in angemessener Größe (Abbildung 22 und Abbildung 27).

*** Vielfache des Medians für eine Wohnung in angemessener Größe; kalte Nebenkosten auf Basis des 1,6-fachen Medians, warme Nebenkosten auf Basis des 1,7-fachen Medians (Abbildung 24 und Abbildung 29).

*** **Auf Basis des halben Medians für eine Wohnung in angemessener Größe (z.B. als Grundlage für einen Klimabonus, vgl. Anhang Kap. 2.2.3.2).

empirica

4.2 Prüfschema in der Stadt Gelsenkirchen: Beurteilung angemessener Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten in Gelsenkirchen lassen sich aus der Richtwerttabelle ablesen (Abbildung 30a). Zusätzlich liegen Aussagen darüber vor, wie hoch in Gelsenkirchen die *mittleren*, die *auffällig hohen* und die *auffallend niedrigen* Nebenkosten der von Bedarfsgemeinschaften bewohnten Mietwohnungen sind (Abbildung 30b/c/d).

Zum Schluss stellt sich daher nun die Frage, bis zu welcher Obergrenze konkrete *Bedarfe für Unterkunft und Heizung* auf Basis dieser Informationen noch als angemessen gelten sollen (§ 22 SGB II). Verschiedene Prüfschemata sind denkbar: So könnte sich der Leistungsträger dazu entschließen, alle nicht auffallend hohen Nebenkosten einfach anzuerkennen und nur bei auffallend hohen Nebenkosten zu prüfen, ob die außergewöhnliche Höhe im Einzelfall dem Mieter angelastet werden kann. Die Grenze für auffallend hohe Nebenkosten wäre dann gleichzeitig eine *Nichtprüfungsgrenze* für Nebenkosten. Die Folge wäre: Eine Bedarfsgemeinschaften würde nur bei einer *zu hohen Nettokaltmiete* und/oder, wenn sie *auffallend hohe Nebenkosten* selbst zu verantworten hat, zur Kostensenkung aufgefordert werden.³¹ Oder aber der Leistungsträger könnte eine Verrechnungsmöglichkeit zwischen den Komponenten Nettokaltmiete, kalte Nebenkosten und warmen Nebenkosten einräumen.³² Die Folge wäre: Bei niedrigen Nebenkosten darf die angemessene Nettokaltmiete überschritten werden. Umgekehrt führen hohe Nebenkosten, selbst wenn kein Verschulden des Mieters vorliegt, dazu, dass die angemessene Nettokaltmiete nicht voll ausgeschöpft werden kann.³³ Wenn Bedarfsgemeinschaften z.B. eine Verrechnung zu hoher kalter Nebenkosten mit entsprechend niedrigeren Nettokaltmieten ermöglicht werden soll, dann wäre zur Beurteilung der Angemessenheit allein die *Bruttokaltmiete* entscheidend.

Weitere Prüfschemata sind im Anhang dargestellt. Jedes Prüfschema hat Vor- und Nachteile. Von *praktischem* Vorteil wäre, wenn die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung bereits *vor Einzug* in eine Wohnung beurteilt werden könnte. Da vor dem Einzug nur die Höhe der Nettokaltmiete verbindlich feststeht, ist dieser Vorteil nur bei Prüfschemata gegeben, die zur Beurteilung der Angemessenheit allein die *Nettokaltmiete* heranziehen (und die Nebenkosten unabhängig davon betrachten).³⁴ In der aktuellen Rechtsprechung wird zur Beurteilung von Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft häufig auf die *Bruttokaltmiete* verwiesen.

Die endgültige Festlegung des Prüfschemas erfolgt durch den Leistungsträger. Sie hängt von den sozialpolitischen und sozialgesetzlichen Vorgaben sowie ggf. weiteren kommunalpolitischen Zielen ab (z.B. Klimaschutz). Die Festlegung kann im

³¹ Näheres dazu: vgl. Anhang, Kap. 2.2.1.

³² Näheres dazu: vgl. Anhang, Kap. 2.2.2 und 2.2.3.

³³ Da die Nettokaltmiete mit zunehmender Qualität einer Wohnung steigt, führen unterschiedlich hohe Nebenkosten zu unterschiedlichen anmietbaren Wohnqualitäten. Die Nebenkosten selbst sind nur bedingt durch den Mieter zu beeinflussen und größtenteils unabhängig von der Wohnqualität (z.B. Grundsteuer, Müllgebühren).

³⁴ Über die Nebenkosten der Wohnung sind vor Einzug nur die vom Vermieter verlangten monatlichen Abschlagszahlungen bekannt (lt. Mietvertrag). Die *tatsächliche Höhe* der kalten und warmen Nebenkosten können nur rückwirkend festgestellt werden (lt. Jahresabrechnung).

Rahmen einer Richtlinie durch die Verwaltung oder je nach landespolitischen Voraussetzungen auch demokratisch legitimiert im Rahmen einer Satzung erfolgen.

Prüfschema in Gelsenkirchen

Die Stadt Gelsenkirchen wählt als Beurteilungsmaßstab für die Angemessenheit der Unterkunftskosten gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein die *Bruttokaltmiete*. Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt. Die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten ergeben sich aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 30a) und den mittleren kalten Nebenkosten (Abbildung 30b links). Die entsprechende Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten in Gelsenkirchen zeigt Abbildung 31. Als untere Nichtprüfungsgrenze für kalte Nebenkosten wird der Grenzwert für auffallend niedrige Nebenkosten (Abbildung 30d links) angesetzt (Abbildung 32): Niedrigere Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten werden im Einzelfall überprüft.

Abbildung 31: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten in Gelsenkirchen (Stand 2014)

	Angemessene Bruttomonatskaltmieten (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Stadt Gelsenkirchen	290	370	450	550	640

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 30a und Abbildung 30b links.

empirica

Abbildung 32: Untere Nichtprüfungsgrenze für kalte Nebenkosten in Gelsenkirchen (Stand 2014)

	Nichtprüfungsgrenze für kalte Nebenkosten (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Stadt Gelsenkirchen	30	40	50	50	60

Quelle: Abbildung 30d links.

empirica

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte kalte Nebenkosten können für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden - und umgekehrt.³⁵ Die Prüfung ist für bereits bewohnte Wohnungen einfach. Ein gewisses Risiko besteht aber für wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften: Sie müssen sich hinsichtlich der zu erwartenden kalten Nebenkosten auf die Angaben des Vermieters verlassen, damit sich die Wohnung nicht nach der ersten Jahresabrechnung als „doch nicht angemessen“ darstellt.

Daher ist bei allen Optionen *mit* Verrechnungsmöglichkeit im weiteren Verfahren auch noch zu bestimmen, ob eine Wohnung nur dann nicht angemessen sein soll, wenn die Summe aus Nettokaltmiete und monatlicher *Abschlagszahlung* über dem Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten liegen (dies lässt sich schon vor Einzug beurteilen, ist aber vom Vermieter beeinflussbar), oder ob die Summe aus Nettokaltmiete und *tatsächlichen Kosten nach Jahresabrechnung* Bewertungsgrundlage sein sollen (dann könnte sich eine Wohnung auch im Nachhinein noch als unangemessen herausstellen und der Haushalt müsste nach der ersten Jahresabrechnung ggf. zum Umzug aufgefordert werden). Dieses Problem besteht bei allen Prüfschemata, die Verrechnungsmöglichkeiten anbieten.³⁶

³⁵ Eine eigentlich zu hohe Nettokaltmiete (Wohnungsqualität) kann bei entsprechend niedrigen kalten Nebenkosten (Müllgebühren/ Grundsteuer/ Abwassergebühren) dennoch angemessen sein - und umgekehrt: Hohe kalte Nebenkosten (Müllgebühren/ Grundsteuer/ Abwassergebühren) können bei entsprechend niedriger Nettokaltmiete (Wohnungsqualität) dennoch angemessen sein.

³⁶ Zur Risikosenkung könnte allenfalls um Einblick in die Vorjahresabrechnung gebeten werden. Der dort ausgewiesene Betrag könnte auf die (im neuen Mietvertrag vereinbarte) Nettokaltmiete hinzugerechnet und die Summe als Näherungswert für die zu erwartenden Bruttokaltmiete angenommen werden. Die Vorjahresabrechnungen liegen potenziellen Mietern aber nicht immer vor und bei Erstanmietungen von Neubauobjekten oder nach Sanierung existieren sie (noch) gar nicht. Für den Vermieter besteht zudem ein gewisser Anreiz, die monatlichen Vorauszahlungen niedrig anzusetzen, um an Bedarfsgemeinschaften vermieten zu „dürfen“. - Die Komponentenprüfung, in der alleine die Höhe der Nettokaltmiete über die Angemessenheit einer Wohnung entscheidet, ggf. verbunden mit Einzelfallprüfungen bei auffallend hohen Nebenkosten (Nichtprüfungsgrenze), ist daher das einzige Prüfschema, das die Angemessenheit einer Wohnung schon vor Einzug und auch ohne Kenntnis der tatsächlichen Nebenkosten beurteilen kann.

ANHANG

1. Das empirica-Konzept

1.1 Kern der Analyse

Das empirica-Konzept ist so einfach wie möglich aufgebaut und bietet vor allem eine hohe Transparenz. Denn der Begriff der Angemessenheit in § 22 (1) SGB II formuliert einfach eine Obergrenze für die Bedarfe der Unterkunft mit dem Ziel, das obere und mittlere Wohnungsmarktsegment (Wohnungen, die mehr als „einfachen und grundlegenden Bedürfnissen“ genügen) für Bedarfsgemeinschaften von der Kostenübernahme auszuschließen.³⁷ Die Maßgabe der Verfügbarkeit von Wohnungen oberhalb des Mindeststandards formuliert gleichzeitig eine Untergrenze für praktikable KdU-Richtwerte (Anmietbarkeit).³⁸ Dabei soll mit dem Richtwert nicht nur die Angemessenheit neuer Mietverhältnisse (Zuzug/Umzug) beurteilt werden, sondern auch die Angemessenheit bestehender Mietverhältnisse. In beiden Fällen, also auch wenn ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist, müssen die Richtwerte deshalb so gewählt sein, dass am aktuellen Markt zu diesen Mietpreisen auch Wohnungen anmietbar sind: Wenn man Richtwerte wählt, die niedriger sind als die Mieten der günstigsten verfügbaren Wohnungen, könnte eine Bedarfsgemeinschaft keine angemessene Wohnung am Markt finden. Dann kann auch kein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden und mit den Richtwerten wäre niemandem gedient. Unser Konzept konzentriert sich daher auf diese Kernfrage:

- Zu welchen Mieten sind Wohnungen (mit Mindeststandard) verfügbar,
- aber keine Wohnungen des gehobenen Standards anmietbar?

Da sich die Fragestellung nur auf verfügbare Wohnungen bezieht, wird von vornherein nur die Mietpreisstreuung freier, zur Vermietung angebotener Wohnungen (Angebots- bzw. Neuvertragsmieten) analysiert. Das mittlere und obere Wohnungsmarktsegment kann dann durch geeignete Wahl von Mietobergrenzen nachvollziehbar ausgeschlossen werden. Denn für gleichgroße verfügbare Wohnungen in der gleichen Stadt werden unterschiedlich hohe Mieten verlangt (und auch gezahlt), weil die Wohnungen über unterschiedliche Qualitäten verfügen. Das Mietpreisspektrum gleich großer Wohnungen einer Stadt (von der billigsten bis zur teuersten Wohnung) stellt also gleichzeitig das Qualitätsspektrum dieser Wohnungen dar (von der einfachsten bis zur luxuriösesten).³⁹ Dabei gilt: Je höher die Mietobergrenzen festgelegt werden, desto höher die Wohnqualität, die Bedarfsgemeinschaften dazu

Bandbreite für
Richtwerte lt. BSG

³⁷ „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und **keinen gehobenen Wohnstandard** aufweist.“ (BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R - RdNr 20). - „Sodann ist der Wohnstandard festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht.“ (BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 10/06 R - RdNr 24).

³⁸ „Allerdings ist - wie bereits ausgeführt - auch bei der Prüfung nach § 22 Abs. 1 SGB II letztlich entscheidend, ob im konkreten Vergleichsraum eine „angemessene“ **Wohnung anzumieten wäre** für den Fall, dass die Bestandswohnung unangemessen teuer ist.“ (BSG-Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R - RdNr 27).

³⁹ Vgl. dazu auch BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R, RdNr.22: „Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen.“

anmieten können. Maßgeblich ist für den Begriff der Angemessenheit, wie viel auf dem Wohnungsmarkt für eine Wohnung mit einfachem Standard aufzuwenden ist.

**Kern der Analyse:
Transparenz**

Kern der Analyse ist es, Transparenz über die Höhe und Streuung der Mieten verfügbarer Wohnungen zu schaffen und erst dann auf dieser Basis Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft nachvollziehbar herzuleiten: Abbildung 33 zeigt den Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität. Transparenz wird dadurch gewährleistet, dass zunächst alle erhobenen Mieten verfügbarer Wohnungen für eine bestimmte Wohnungsgrößenklasse systematisch und vollständig erfasst und dann grafisch sortiert für jeden Vergleichsraum abgebildet werden. Damit wird das gesamte Mietspektrum vom einfachen bis luxuriösen Standard für gleichgroße Wohnungen einer Stadt transparent durch eine einfache Kurve dargestellt. Jeder Punkt in der Kurve stellt die Miete einer konkret angebotenen Wohnung im Vergleichsraum dar.

**Gleiche Abgrenzung
für alle**

Abbildung 34 zeigt ein typisches Ergebnis einer regionalen Mietwerterhebung, wie es in jedem empirica-Konzept für jede Gemeinde bzw. jeden Vergleichsraum dargestellt wird. Die Kurven stellen neutral und unvoreingenommen dar, in welcher Mietpreisspanne verfügbare Wohnungen einer bestimmten Größe im Auswertungszeitraum vor Ort angeboten und vermietet wurden. Eine glatte geschmeidige Kurve (ohne Stufen) deutet darauf hin, dass es sich nicht nur um Einzelfälle handelt, sondern um eine stufenlose Qualitätsdifferenzierung aller Wohnungsangebote am Markt. Das eigentliche „Konzept“ besteht nur daraus, zu entscheiden, wo die Grenze zum unteren Wohnungsmarktsegment gezogen werden soll (z.B. unteres Drittel oder unteres Viertel) und diese Grenze dann systematisch für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen anzusetzen: Angesichts der aktuellen Mietstruktur vor Ort werden die Wohnungen des gehobenen Standards ausgeschlossen, indem Richtwerte so festgelegt werden, dass sie systematisch für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen nur das so definierte untere Wohnungsmarktsegment als angemessen zulassen (vgl. Werte in den Kästchen). Die Einhaltung qualitativer Mindeststandards bei diesen Mietobergrenzen wird stichprobenartig online überprüft und die Ergebnisse im Bericht dargestellt.

**Ablesbare
Richtwerte**

Abbildung 35 zeigt das Ergebnis: Die Werte in den Kästchen werden in eine Richtwerttabelle übernommen. Die Werte wurden so ermittelt, dass gewährleistet ist: Zu diesen Werten sind am Markt Wohnungen verfügbar (denn sie sind Teil empirisch ermittelter Mieten für angebotene Wohnungen) und es sind nur Wohnungen einfachen Standards anmietbar, keine Luxuswohnungen (denn die teuren Wohnungen werden ausgeschlossen). Damit wird der Anspruch des § 22 SGB II und der entsprechenden BSG-Rechtsprechung umgesetzt. Die Richtwerttabelle definiert, was ermittelt werden sollte: Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum.

Abbildung 33: Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität: Verlangte Mieten für gleich große Wohnungen am gleichen Ort

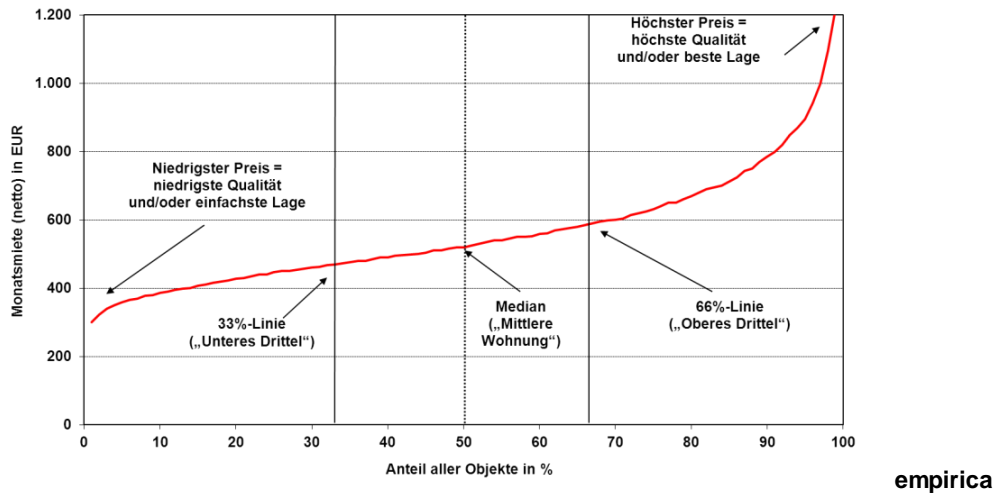
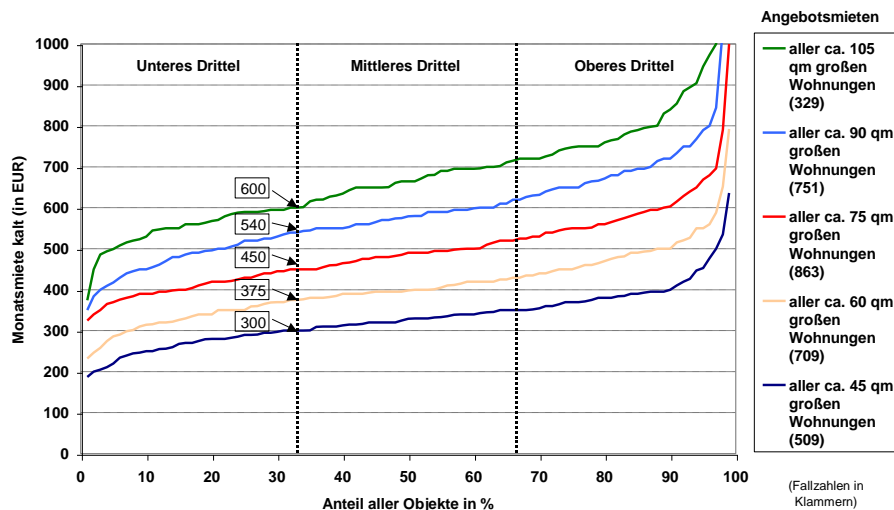


Abbildung 34: Beispiel für eine transparente Darstellung der Mietpreisstreuung verfügbarer Wohnungen: Richtwert ablesbar*



*Lesebeispiel für untere Linie: Darstellung von der billigsten 45-qm-Wohnung (200 Euro) bis zur teuersten 45-qm-Wohnung (600 Euro). Das untere Wohnungsmarktdrittel (33%-Linie) endet bei 300 Euro (= möglicher Richtwert).

Abbildung 35: Beispiel für eine Richtwerttabelle: Die ermittelten Werte werden übernommen (vgl. Gemeinde A).

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
A	300	375	450	540	600
B	240	300	380	480	540
C	220	300	350	440	500
D	240	300	370	460	540
E	230	290	350	430	500

empirica

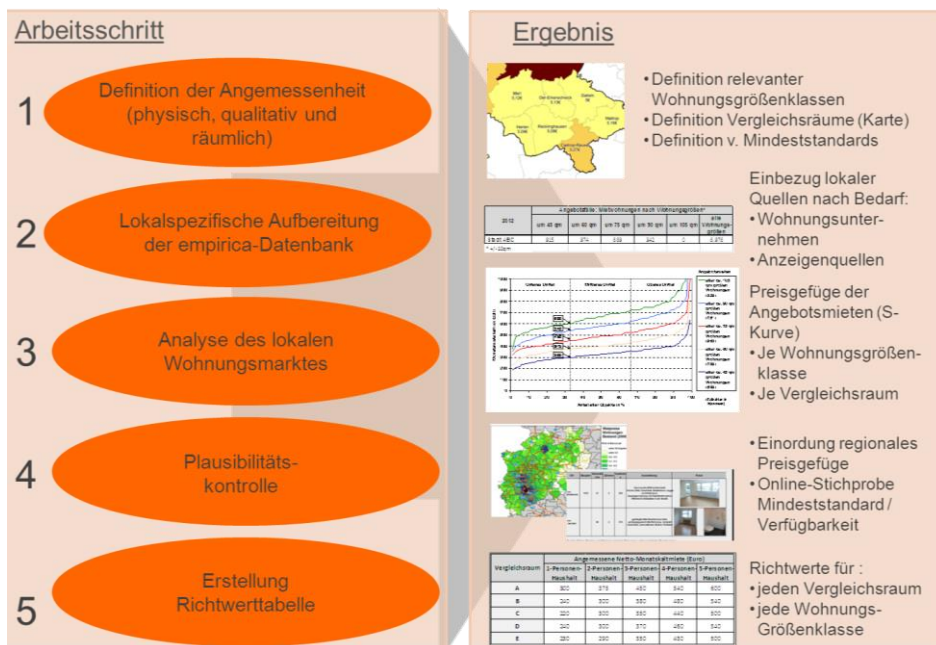
1.2 Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (Basisanalyse) gliedert sich in **fünf Arbeitsschritte**:

- (1) **Festlegung der physischen, räumlichen und qualitativen Angemessenheit** in Absprache mit dem Auftraggeber (Was ist eine angemessene Wohnung?)
- (2) **Lokalspezifische Aufbereitung der empirica-Preisdatenbank**, z.B. Ergänzung um Daten von Wohnungsunternehmen
- (3) **Darstellung des gesamten Mietspektrums** verfügbarer Wohnungen für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen; Verdichtung der Angemessenheitsdefinitionen zu einem Richtwert (monetäre Angemessenheit)
- (4) **Plausibilitäts- und Qualitätsprüfung** zu den ermittelten Richtwerten
- (5) **Erstellung einer Richtwerttabelle** mit Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum (Was kostet eine angemessene Wohnung?)

Diese fünf Arbeitsschritte bilden ein schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß SGB II und XII.

Abbildung 36: Ergebnisdarstellung des empirica-Konzepts



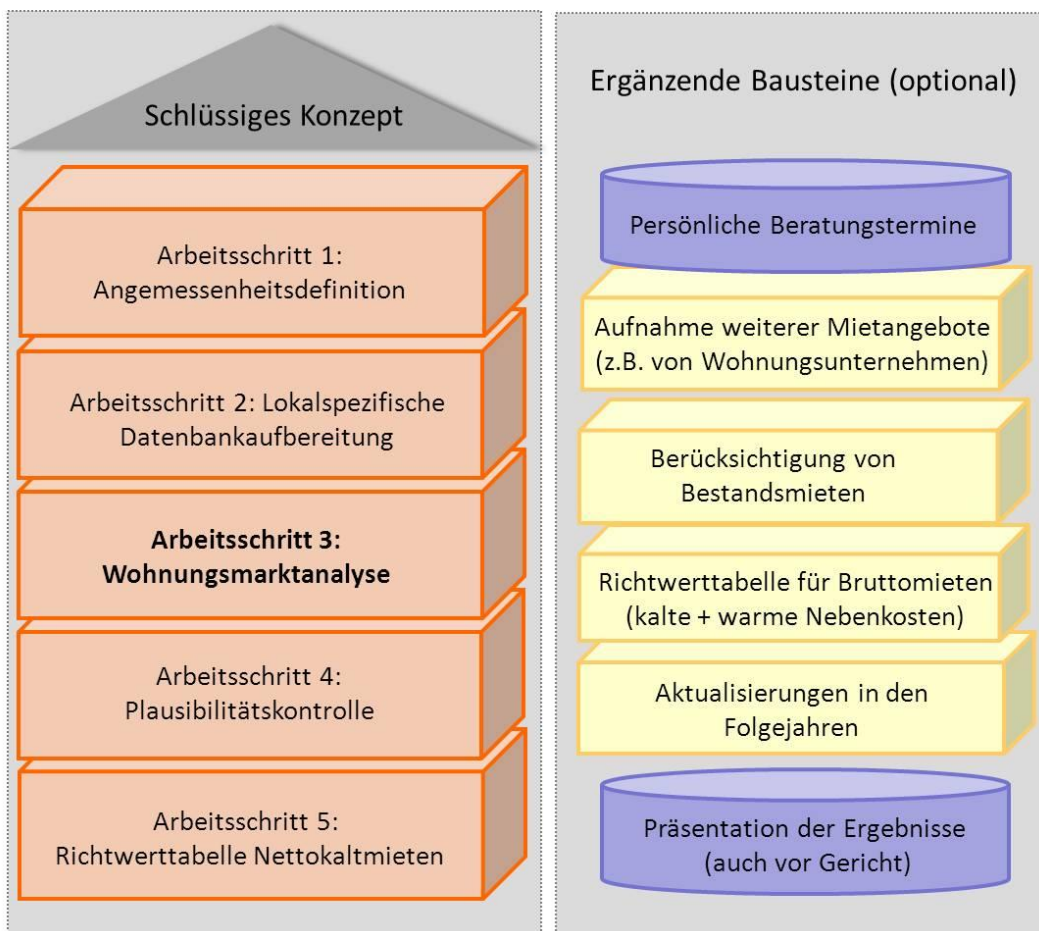
empirica

1.3 Ergänzende Leistungsbausteine (optional)

Das empirica-Konzept ist als Baukastensystem aufgebaut, um den Umfang der Auswertungen auf die Wünsche des Auftraggebers individuell anpassen zu können. So können z.B. folgende Leistungsbausteine optional mit beauftragt werden (weitere auf Anfrage):

1. Berücksichtigung von Bestandsmieten
2. Richtwerttabelle für Bruttomieten (Nebenkosten)
3. Regelmäßige Aktualisierungen nach dem gleichen Konzept
4. Persönliche Beratungs-, Abstimmungs- und Präsentationstermine

Abbildung 37: Bausteine des empirica-Konzepts



empirica

2. Weitere Prüfschemata zur Beurteilung angemessener Bedarfe für Unterkunft und Heizung

2.1 Komponentenprüfung

Die ermittelten Mietobergrenzen und Auswertungen der kalten und warmen Nebenkosten sollen den Leistungsträger in die Lage versetzen, die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII gut und einfach zu beurteilen. Der Bedarf für Unterkunft und Heizung setzt sich dabei aus drei Komponenten zusammen: Der Grundmiete (Nettokaltmiete), den Betriebskosten („kalte Nebenkosten“) und den Heizkosten („warme Nebenkosten“) eines Haushalts. Die Grundmiete stellt den Marktpreis des angemieteten Wohnstandards zum Zeitpunkt der Anmietung dar (Mietvertrag), während die Nebenkosten erst durch Nutzung der Wohnung anfallen und ihre tatsächliche Höhe nur im Nachgang festgestellt werden kann (Jahresabrechnung). Ein weiterer Unterschied besteht darin, dass die Grundmiete mit steigender Wohnqualität steigt, während die Nebenkosten auch von Faktoren bestimmt werden, die nicht mit dem Wohnwert zusammenhängen (z.B. Grundsteuer, Versicherungen, Heizungsart).

Angemessenheitsprüfung in einem konkreten Fall

Wenn ein Grenzwert für kalte und warme Nebenkosten ermittelt wurde, stellt sich zum Schluss die Frage, wie der Leistungsträger auf Basis dieser Informationen die Angemessenheit des Bedarfs für Unterkunft und Heizung *in einem konkreten Fall* beurteilen soll. Der Bedarf für Unterkunft und Heizung ist natürlich auf jeden Fall angemessen, wenn alle drei Komponenten für sich genommen angemessen sind, d.h. wenn die Nettokaltmiete und die kalten Nebenkosten und die warmen Nebenkosten unter den jeweils ermittelten Richtwerten liegen. Und der Bedarf für Unterkunft und Heizung ist natürlich auf keinen Fall angemessen, wenn jede der drei Komponenten schon für sich nicht angemessen ist.

Offen ist aber die Frage, wie verfahren werden soll, wenn nur eine oder zwei dieser Komponenten nicht angemessen sind. Es muss entschieden werden, ob jede Komponente einzeln überprüft wird (und für sich genommen angemessen sein muss, damit die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in voller Höhe übernommen werden) oder ob Verrechnungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Eine Verrechnung einzelner Komponenten bedeutet, dass nicht ausgeschöpfte Nebenkosten für höhere Nettokaltmieten genutzt werden können - und umgekehrt.

Verschiedene Prüfschemata sind denkbar. Eine Auswahl wird im Folgenden dargestellt. Die endgültige Festlegung des Prüfschemas erfolgt durch den Leistungsträger. Sie hängt von den sozialpolitischen und sozialgesetzlichen Vorgaben sowie ggf. weiteren kommunalpolitischen Zielen ab (z.B. Klimaschutz). Die Festlegung kann im Rahmen einer Richtlinie durch die Verwaltung oder je nach landespolitischen Voraussetzungen auch demokratisch legitimiert im Rahmen einer Satzung erfolgen.

2.2 Verrechnungsmöglichkeiten (Auswahl)

2.2.1 Keine Verrechnung

Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung können sehr einfach und zielführend auf ein angemessenes Maß beschränkt werden, wenn die drei Komponenten einzeln überprüft werden (ohne Verrechnungsmöglichkeit): Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in voller Höhe übernommen, solange die *Nettokaltmiete* angemessen und die *Nebenkosten* nicht auffallend hoch sind. Der Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten dient also als **Nichtprüfungsgrenze**: Bei auffallend hohen Nebenkosten wird überprüft, ob dies durch den Mieter zu verantworten ist. Falls nicht, werden sie dennoch in voller Höhe übernommen.

Prüfschema:

- I. Wenn die konkrete Nettokaltmiete eines Haushalts über den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten liegt (für Gelsenkirchen: Abbildung 30a), dann sind die Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) nicht angemessen.
- II. Wenn die konkreten kalten Nebenkosten eines Haushalts über der Nichtprüfungsgrenze bzw. dem Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten liegen (Abbildung 30c links), erfolgt eine Einzelfallprüfung darüber, ob dies durch den Mieter zu verantworten ist.
- III. Wenn die konkreten warmen Nebenkosten eines Haushalts über der Nichtprüfungsgrenze bzw. dem Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten liegen (Abbildung 30c rechts), erfolgt eine Einzelfallprüfung darüber, ob dies durch den Mieter zu verantworten ist.

Auswirkung: Die entscheidende Größe ist allein die Nettokaltmiete, die Aufschluss über die vom Markt bewertete Wohnqualität der Wohnung gibt. Diese ist bereits vor Einzug bekannt (Mietvertrag), sodass die Angemessenheit einer Wohnung von Anfang an feststeht. Die Jahresabrechnung über die tatsächlichen Nebenkosten, die ja immer nur zeitverzögert Auskunft gibt, würde an der grundlegenden Angemessenheit der Wohnung nichts mehr ändern (sondern allenfalls eine Einzelfallprüfung über den Grund für die hohen Nebenkosten induzieren). So kann im Ergebnis ein Großteil der kalten Nebenkosten ohne weitere Prüfung anerkannt werden und nur in Ausnahmefällen muss der Grund für auffallend hohe Nebenkosten in einer Einzelfallprüfung überprüft werden.

Vorteil: Nur bei diesem Prüfschema kann die Angemessenheit einer Wohnung auch schon vor Einzug und ohne Kenntnis der Nebenkosten beurteilt werden. Alle Optionen *mit* Verrechnungsmöglichkeit hingegen haben einen gemeinsamen Nachteil: Die tatsächliche Höhe der Nebenkosten steht erst nach Vorliegen der Jahresabrechnung fest, so dass die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung immer nur ex post beurteilt werden kann. *Vor Einzug* sind nur die Nettokaltmiete und die vom Vermieter verlangten monatlichen Abschlagszahlungen laut Mietvertrag

bekannt.⁴⁰ Wenn die Abschlagszahlungen (zu) gering angesetzt sind, können Nachzahlungen am Ende des Abrechnungsjahres dazu führen, dass die Bedarfe für Unterkunft und Heizung letztlich *doch nicht angemessen* sind. Ob also auch *nach* dem Einzug die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in voller Höhe anerkannt werden, kann der Bedarfsgemeinschaft genau genommen erst nach Ablauf des Abrechnungsjahres verbindlich mitgeteilt werden.

Daher ist bei allen Optionen *mit* Verrechnungsmöglichkeit im weiteren Verfahren auch noch zu bestimmen, ob eine Wohnung nur dann nicht angemessen sein soll, wenn die Summe aus Nettokaltmiete und monatlicher *Abschlagszahlung* über dem Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten liegen (dies lässt sich schon vor Einzug beurteilen, ist aber vom Vermieter beeinflussbar), oder ob die Summe aus Nettokaltmiete und *tatsächlichen Kosten nach Jahresabrechnung* Bewertungsgrundlage sein sollen (dann könnte sich eine Wohnung auch im Nachhinein noch als unangemessen herausstellen und der Haushalt müsste nach der ersten Jahresabrechnung ggf. zum Umzug aufgefordert werden). Dieses Problem besteht bei allen Prüfschemata, die Verrechnungsmöglichkeiten anbieten.

2.2.2 Verrechnung von Grundmiete und Nebenkosten

2.2.2.1 Nettokaltmiete mit kalten Nebenkosten (Bruttokaltmiete)

Wenn aus sozialpolitischen oder sozialgesetzlichen Gründen eine Verrechnungsmöglichkeit von *Nettokaltmiete* und *kalten Nebenkosten* erwünscht ist, dann wird die Bruttokaltmiete einer Bedarfsgemeinschaften überprüft (unabhängig davon, wie hoch Nettokaltmiete und kalte Nebenkosten im Einzelnen sind). Die Überprüfung der Heizkosten erfolgt weiterhin separat.

Bruttokaltmiete Die Bruttokaltmiete für eine Wohnung setzt sich zusammen aus der Nettokaltmiete (Grundmiete) und den kalten Nebenkosten (Betriebskosten) für diese Wohnung. Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten können *eng gefasst* werden oder *weit gefasst* werden, je nachdem ob als Richtwert für kalte Nebenkosten die mittleren kalten Nebenkosten (für Gelsenkirchen: Abbildung 30b) oder die Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten (für Gelsenkirchen: Abbildung 30c) oder ein Wert dazwischen zugrunde gelegt werden.

Eng gefasste Richtwerte für angemessene Bruttokaltmiete

Die *eng gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten* sind relativ restriktiv in der Beurteilung von Angemessenheit: Wenn eine Bedarfsgemeinschaft mehr als die für die jeweilige Wohnungsgröße ermittelten *mittleren kalten Nebenkosten* zahlt (wie oben beschrieben trifft dies auf die Hälfte aller Wohnungen zu), werden die

⁴⁰ Vorjahresabrechnungen könnten gewisse Rückschlüsse zulassen, liegen aber nicht immer vor bzw. existieren bei Erstvermietungen von Neubauobjekten oder nach Sanierung gar nicht. In der Praxis erfolgt die Angemessenheitsprüfung daher meist nur auf Basis der verlangten Abschlagszahlungen. Deren Höhe wird vom Vermieter festgelegt, wobei er einen gewissen Anreiz hat, sie möglichst niedrig anzusetzen: Denn dass eine Bedarfsgemeinschaft nach einem Jahr aufgrund einer dann entsprechend höheren Nachzahlung tatsächlich zum Auszug aufgefordert wird, ist aus seiner Sicht derzeit doch unwahrscheinlich.

Unterkunftskosten nur dann in voller Höhe anerkannt, wenn für die Wohnung eine entsprechend niedrigere Nettokaltmiete verlangt wird, d.h. wenn der Richtwert für angemessene Nettokaltmieten nicht voll ausgeschöpft wird, sondern die Bedarfsgemeinschaft qualitativ schlechter wohnt als für sie angemessen wäre.

Prüfschema: Die *eng gefassten Richtwerten für angemessene Bruttokaltmieten* errechnen sich aus der Summe der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (für Gelsenkirchen: Abbildung 30a), und den *mittleren kalten Nebenkosten* (für Gelsenkirchen: Abbildung 30b): Wenn die konkrete Bruttokaltmiete eines Haushalts über den *eng gefassten Richtwerten für angemessene Bruttokaltmieten* liegt, dann sind die Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) nicht angemessen.

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte kalte Nebenkosten können für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden - und umgekehrt.⁴¹ Dabei sind zwei Aspekte zu bedenken: Zum einen liegen die „mittleren kalten Nebenkosten“ per Definition so, dass etwa die Hälfte aller Haushalte (diejenigen im oberen Bereich der kalten Nebenkosten) angesichts dieser „eng gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten“ nicht die volle angemessene Nettokaltmiete ausschöpfen dürften.⁴² Darüber hinaus ist wie bei jeder Art der Verrechnung mit Nebenkosten zu bedenken, dass die Prüfung auf Angemessenheit nur für bereits bestehende Mietverhältnisse möglich ist, für die eine *Jahresabrechnung* über die tatsächliche Höhe der Nebenkosten vorliegt. Für wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften hingegen besteht ein Risiko: Sie müssen sich hinsichtlich der zu erwartenden kalten Nebenkosten auf die Angaben des Vermieters verlassen.⁴³

Weit gefasste Richtwerte für angemessene Bruttokaltmiete

Der erste Aspekt, dass etwa die Hälfte aller Haushalte nicht die angemessene Nettokaltmiete ausschöpfen darf, lässt sich vermeiden, wenn zu den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten, nicht die *mittleren*, sondern die *Grenzwerte für auffällig hohe kalte Nebenkosten* hinzuaddiert werden, um angemessene Bruttokaltmieten festzulegen. Das bedeutet: Solange eine Bedarfsgemeinschaft nur unauffällig hohe kalte Nebenkosten zahlt, kann sie die für sie angemessene Nettokaltmiete voll ausschöpfen (bei geringeren Nebenkosten sogar noch darüber hinaus). Der Grenzwert für auffällig hohe kalte Nebenkosten liegt über den *mittleren kalten Nebenkosten*. Entsprechend höher liegen die weit gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten höher als die eng gefassten.

Prüfschema: Die *weit gefassten Richtwerten für angemessene Bruttokaltmieten* errechnen sich aus der Summe der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (für Gelsenkirchen: Abbildung 30a) und dem Grenzwert für auffällig hohe kalte Nebenkosten (für Gelsenkirchen: Abbildung 30c): Wenn die konkrete Bruttokaltmiete ei-

⁴¹ Eine eigentlich „zu hohe“ Wohnungsqualität kann bei entsprechend niedrigen kalten Nebenkosten (Müllgebühren, Grundsteuer, Abwassergebühren etc.) dennoch angemessen sein – und umgekehrt.

⁴² Die andere Hälfte der Haushalte (die im unteren Bereich der kalten Nebenkosten) darf hingegen qualitativ bessere Wohnungen anmieten, als für sie angemessen wäre. Denn ihre Bedarfe für Unterkunft werden in voller Höhe übernommen, weil dafür ja die kalten Nebenkosten niedriger liegen.

⁴³ Insoweit empfiehlt es sich, bei Neuanmietungen die Realitätsnähe der Nebenkosten-Vorauszahlungen zu prüfen. Zur Risikosenkung könnte z.B. möglicherweise bereits vor Einzug die Vorjahresrechnung eingesehen werden und der Betrag auf die (im neuen Mietvertrag vereinbarte) Nettokaltmiete hinzugerechnet werden.

nes Haushalts über den *weit gefassten Richtwerten für angemessene Bruttokaltmieten* liegt, dann sind die Kosten für Unterkunft und Heizung nicht angemessen.

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte kalte Nebenkosten können für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden - und umgekehrt.⁴⁴ Im Vergleich zu den „eng gefassten Richtwerten“ für angemessene Bruttokaltmieten fallen die Richtwerte hier höher aus. Der Vorteil liegt darin, dass damit fast alle Bedarfsgemeinschaften die Möglichkeit haben, eine Wohnung anzumieten, die hinsichtlich ihrer Nettokaltmiete für sie angemessen ist. Zusätzlich werden die Bedarfe für Unterkunft in voller Höhe übernommen, wenn eine Nettokaltmiete zwar höher als angemessen ist, dafür aber die kalten Nebenkosten entsprechend niedriger liegen. Dies ist die gewünschte Folge bei Einräumung einer Verrechnungsmöglichkeit. Bedarfsgemeinschaften können also im Schnitt eine bessere Wohnqualität anmieten als bei den eng gefassten Richtwerten. – Das Problem des Risikos für Wohnungssuchende, die die Höhe der tatsächlichen Nebenkosten bei Einzug noch nicht kennen, besteht aber auch hier.

2.2.2.2 Nettokaltmiete mit sämtlichen Nebenkosten (Bruttowarmmiete)

Bruttowarmmiete

Analog zu den kalten Nebenkosten (Kap. 2.2.2.1) könnten auch die Heizkosten (warme Nebenkosten) in die Verrechnung einbezogen werden. Wenn eine Verrechnung der *Nettokaltmiete mit sämtlichen Nebenkosten* sozialpolitisch und sozialgesetzlich gewollt ist, könnte auch allein die Bruttowarmmiete eines Haushalts überprüft werden. Auch diese Richtwerte können eng gefasst werden, indem zu den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten jeweils die *mittleren* kalten und warmen Nebenkosten für diese Wohnungsgrößenklasse addiert werden, oder weit gefasst, indem zu den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten jeweils die Grenzwerte für auffällig hohe kalte und die Grenzwerte für auffällig hohe warme Nebenkosten addiert werden.

Eng gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmiete

Die Summe aus angemessenen Nettokaltmieten (für Gelsenkirchen: Abbildung 30a), den mittleren kalten (Abbildung 30b links) und den mittleren warmen Nebenkosten (Abbildung 30b rechts) ergibt *eng gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten*.

Weit gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmiete

Die Summe aus angemessenen Nettokaltmieten (für Gelsenkirchen: Abbildung 30a), den Grenzwerten für auffällig hohe kalte Nebenkosten (Abbildung 30c links) und den Grenzwerten für auffällig hohe warme Nebenkosten (Abbildung 30c rechts) ergibt *weit gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten*.

⁴⁴ Eine eigentlich „zu hohe“ Wohnungsqualität kann bei entsprechend niedrigen kalten Nebenkosten (Müllgebühren, Grundsteuer, Abwassergebühren etc.) dennoch angemessen sein – und umgekehrt.

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte Heizkosten (z.B. nach Sanierung) können für entsprechend höhere Nettokaltmieten (nach Sanierung) genutzt werden – und umgekehrt.⁴⁵

2.2.3 Anreize zu energieeffizientem Wohnen

Wenn die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft nicht nur die Angemessenheit der Unterkunftskosten beurteilen sollen, sondern zusätzlich mit den Richtwerten auch noch weitere Ziele (z.B. energieeffizientes Wohnen, Klimaschutz) verfolgt werden, dann können durch die Richtwerte – unter Einbeziehung der Heizkosten – entsprechende Anreize zu energieeffizientem Wohnen gesetzt werden.

2.2.3.1 Nettokaltmiete mit Heizkosten (Nettowarmmiete)

Die Verrechnungsmöglichkeiten verschiedener Komponenten scheinen vor allem dort sinnvoll, wo es einen inhaltlichen Zusammenhang zwischen verschiedenen Komponenten gibt, z.B. bei einer Gebäudesanierung: Die Kosten der Modernisierungsmaßnahmen werden auf die Miete umgelegt (Nettokaltmiete steigt), gleichzeitig zahlt der Mieter niedrigere Heizkosten (Heizkosten sinken).

Da die Höhe der kalten Nebenkosten in diesem Zusammenhang keine Rolle spielt, könnte zur Präzisierung auch nur eine Verrechnungsmöglichkeit zwischen Heizkosten (warmen Nebenkosten) und Grundmiete eingeräumt werden. Dann wird allein die Nettowarmmiete (unabhängig der kalten Nebenkosten) eines Haushalts überprüft: Die Summe aus angemessener Nettokaltmiete (für Gelsenkirchen: Abbildung 30a) und den mittleren Heizkosten (Abbildung 30b rechts) bzw. den Grenzwerten für auffallend hohe warme Nebenkosten für Gelsenkirchen: Abbildung 30c rechts) ergibt eine eng bzw. weit gefasste „Richtwerttabelle für angemessene Nettowarmmieten“.

Nettowarmmiete

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte Heizkosten (z.B. nach Sanierung) können für höhere Nettokaltmieten genutzt werden, ohne dass zusätzlich noch eine Kompensation über die kalten Nebenkosten möglich ist. Dies würde auch umgekehrt gelten: Zu hohe Heizkosten (z.B. bei unsanierten Wohnungen) könnten durch eine entsprechend niedrigere Grundmiete dieser Wohnung kompensiert werden.

2.2.3.2 Klimabonus

Einen wirklich fokussierten Anreiz zu energieeffizientem Wohnen würde ein Richtwert schaffen, der die Verrechnung warmer Nebenkosten *nur in eine Richtung* erlaubt: Haushalte, die besonders niedrige Heizkosten vorweisen, dürfen eine höhere Nettokaltmiete haben (Klimabonus) – aber nicht umgekehrt.

⁴⁵ Eine eigentlich „zu hohe“ Wohnungsqualität (z.B. Neubauwohnung, sanierte Wohnung) kann bei entsprechend niedrigen Heizkosten dennoch angemessen sein – und umgekehrt.

Klimabonus Dazu wird zunächst überprüft, ob die Heizkosten tatsächlich „auffallend niedrig“ sind (für Gelsenkirchen: Abbildung 30d rechts). Für alle Haushalte, für die dies zutrifft, gilt statt der allgemeinen Richtwerttabelle „Nettokaltmieten“ (für Gelsenkirchen: Abbildung 30a) eine neue Richtwerttabelle „Nettokaltmieten plus Klimabonus“. Der Klimabonus entspricht dem Betrag der nichtausgeschöpften Heizkosten: Er errechnet sich aus der Differenz des Grenzwerts für auffällig hohe Heizkosten zum Grenzwert für auffallend niedrige Heizkosten (für Gelsenkirchen: Abbildung 30c rechts abzgl. für Gelsenkirchen: Abbildung 30d rechts).

Abbildung 38: Grenzwerte für auffallend niedrige warme Nebenkosten, Stadt Gelsenkirchen (Stand 2014)

	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten halber Median (Euro/Wohnung)				
	1-Personen- Haushalt	2-Personen- Haushalt	3-Personen- Haushalt	4-Personen- Haushalt	5-Personen- Haushalt
Stadt Gelsenkirchen	30	40	40	50	60

* Wohnungsgrößen +/- 10 qm.
Quelle: Abbildung 30d rechts.

empirica

Auswirkung: Vom Grundsatz her besteht keine Verrechnungsmöglichkeit zwischen den einzelnen Komponenten (Kap. 2.2.1). Die Angemessenheit wird auf Grundlage der Nettokaltmiete beurteilt, und Nebenkosten, die nicht auffallend hoch sind, werden ungeprüft übernommen. *Zusätzlich* wird Haushalten mit besonders niedrigen Heizkosten eine deutlich höhere Nettokaltmiete zugestanden: Damit können ggf. auch Neubauwohnungen und sanierte Wohnungen (mit entsprechend hohen Grundmieten) für Bedarfsgemeinschaften angemessen sein, nämlich immer dann, wenn deren Heizkosten auffallend niedrig sind.

3. Basistabelle zur vorliegenden Erstauswertung 2014 für die Stadt Gelsenkirchen

Abbildung 39: Basistabelle für die Stadt Gelsenkirchen: Fallzahlen der ausgewertete Wohnungsangebote (01.07.2013 bis 30.06.2014)

		Wohnungsangebote in der Stadt Gelsenkirchen (01.07.2013 bis 30.06.2014)																					Summe	kumulierte %
Ort	Miete	Größenklasse																						
		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr			
Stadt Gelsenkirchen	bis 100 €	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	0%
	über 100 bis 200 €	138	150	126	35	13	22	17	5	/	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	-	509	8%
	über 200 bis 300 €	28	71	233	441	674	515	462	175	97	48	11	7	/	/	/	-	-	-	-	-	-	2.767	51%
	über 300 bis 400 €	-	-	10	14	63	196	331	439	397	328	169	47	22	10	8	/	-	/	-	-	-	2.038	83%
	über 400 bis 500 €	-	-	-	-	/	5	18	38	57	110	109	75	82	45	34	12	14	/	6	/	-	612	93%
	über 500 bis 600 €	-	-	-	-	/	-	-	6	12	17	13	18	20	30	31	35	20	12	10	17	-	242	97%
	über 600 bis 700 €	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	5	8	11	13	9	8	6	7	35	-	108	98%
	über 700 bis 800 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	/	7	6	15	-	41	99%
	über 800 bis 900 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	/	/	11	-	19	99%
	über 900 bis 1.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	/	-	-	/	9	-	18	100%
über 1.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	-	18	100%
Gesamt		167	221	369	490	752	738	828	663	567	505	307	153	136	102	98	63	45	31	32	106	6.373	-	

/ = geringe Fallzahl (<5)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

empirica

Lesebeispiel: Angebotsmieten für ca. 65 qm große Wohnungen in Gelsenkirchen:

Orange: Die orange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 65qm große Wohnungen (d.h. mit „60 qm bis unter 70 qm“). In der Summe ergibt sich hier für die Stadt Gelsenkirchen eine Fallzahl von 1.491 ca. 65 qm großen Wohnungen (vgl. letzte Zeile in der Tabelle: 828+663 = 1.491). Diese Fallzahl findet man auch in Abbildung 6 (Seite 15) und in der Legende von Abbildung 7 (Seite 16) wieder.

Gelb: Die meisten dieser 1.491 ca. 65qm großen Wohnungen in Gelsenkirchen kosten zwischen 250 und 350 Euro (vgl. auch Verlauf der roten Linie in Abbildung 7, Seite 16). Genau 33% dieser 1.491 Wohnungen kosten bis zu 290 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 7, Seite 16). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 2-Personen-Haushalte in Gelsenkirchen: Zu ihm waren im letzten Jahr Wohnungen mit ca. 65 qm in Gelsenkirchen verfügbar, aber nicht alle 65-qm-Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments. Daher wird dieser Wert in die Richtwerttabelle für Nettokaltmieten (Abbildung 18, Seite 30) übernommen.

