Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft

gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII

in Gelsenkirchen

Aktualisierung 2024

empirica

Auftraggeber

Stadt Gelsenkirchen

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon: (0228) 91 48 9-0
Fax: (030) 884 795-17
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Hubertus von Meien und Lukas Weiden

Projektnummer

202405632

Bonn, 21. Oktober 2024

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG iii

1. Vorbemerkungen 5

1.1 Aufgabenverständnis 5

1.2 Bisherige Auswertungen für Gelsenkirchen 6

1.3 Aufbau des Berichts 6

1.4 Regionale Einordnung der Stadt Gelsenkirchen 7

2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten) 9

2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung 9

2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis 10

2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen 10

2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl 11

2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen in Gelsenkirchen 12

2.3.1 Mietspektrum in Gelsenkirchen (Lesebeispiel) 13

2.3.2 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für Gelsenkirchen 15

2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle 17

2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für Gelsenkirchen 18

3. Angemessene Nebenkosten 19

3.1 Vorbemerkung und Datenquellen 19

3.2 Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds 20

4. Beurteilung der Angemessenheit in Gelsenkirchen 21

4.1 Ergebnistabellen für Gelsenkirchen (Übersicht) 21

4.2 Verschiedene Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit 22

4.3 Prüfschema der Stadt Gelsenkirchen 23

5. Ausblick und Aktualisierung 24

ANHANG 25

1. Das empirica-Konzept 25

1.1 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts 25

1.2 Ergänzende Leistungsbausteine 26

2. Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand in Gelsenkirchen (Zensus 2022) 27

3. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete) 29

3.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung 29
3.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen 29
3.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen 30
3.1.3 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments 32
3.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank 34
3.3 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für Gelsenkirchen 35
3.3.1 Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich 35
3.3.2 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen 37
3.3.3 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard 41
3.4 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle Gelsenkirchen - Aktualisierung 2024 45

4. Anhang zu Kap. 4 (Beurteilung der Angemessenheit) 46
4.1 Anhang zu Kap. 4.1 (Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen) 46
4.1.1 Ergebnistabellen für Gelsenkirchen, Stand 2023 46
4.1.2 Ergebnistabellen für Gelsenkirchen, Stand 2024 47
4.1.3 Veränderung der Ergebnisse für Gelsenkirchen, 2023 zu 2024 48

5. Anforderungen an ein KdU-Konzept 49
5.1 Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica) 49
5.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts) 50

6. Erfahrungen aus der Praxis 52
6.1 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern 52
6.2 Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen 53
6.3 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern 54
6.4 Referenzliste 60

KURZFASSUNG

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, jedoch nur, soweit sie **angemessen** sind (§ 22 SGB II). Zuständige Leistungsträger sind die Kreise und kreisfreien Städte (§ 6 SGB II).

Die **Stadt Gelsenkirchen** lässt die Angemessenheitsgrenzen seit 2014 von empirica herleiten (**Erstauswertung 2014**). Grundlage waren zunächst die Mieten der vier Quartale III/2013 bis II/2014. Seitdem wurden die Auswertungen etwa alle zwei Jahre aktualisiert (zuletzt durch die **Aktualisierung 2023**). Ziel der hier vorliegenden **Aktualisierung 2024** ist es nun, nach gut anderthalb weiteren Jahren die **aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten** in Gelsenkirchen transparent zu machen und die Angemessenheitsgrenzen ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum sind diesmal die vier Quartale III/2023 bis II/2024.

Die Rahmenbedingungen bleiben unverändert: Die Stadt Gelsenkirchen wird weiterhin als **ein Vergleichsraum** betrachtet. Die Mietobergrenzen werden für **fünf Haushaltsgrößen** so festgelegt, dass Bedarfsgemeinschaften weiterhin **ein Drittel** der öffentlich inserierten Wohnungen in der für sie angemessenen Größe in ihrem Vergleichsraum anmieten können. Damit lässt sich ihr Unterkunftsbedarf decken.

Für jede Haushaltsgröße wird das relevante **Mietspektrum** durch eine aufsteigende Linie dargestellt, so dass die Richtwerte direkt ablesbar sind (Abbildung 1). Die Mietspektrenkurven in Arbeitsschritt 3 zeigen wertungsfrei die aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt, wie sie sich für jeden Wohnungssuchenden (z. B. beim Blick ins Internet) darstellen. Die abgelesenen Richtwerte bilden eine **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten** für Gelsenkirchen zum Stand 2024 (Seite 18).

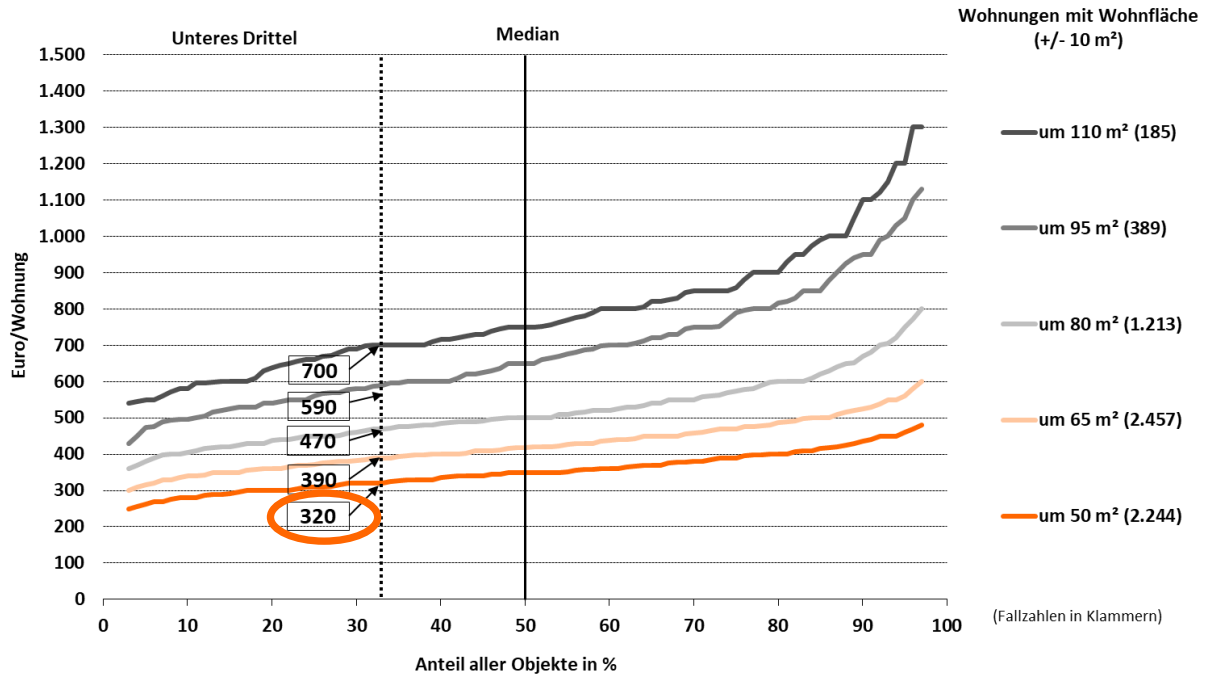
Die Angemessenheitsgrenze für kalte Nebenkosten leitet die Stadt Gelsenkirchen nun aus dem Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbunds für Nordrhein-Westfalen (Daten 2022) ab (Abbildung 2).

Aus der Ergebnisübersicht (Seite 21) erstellt der Leistungsträger das **Prüfschema** (Seite 23): Die Stadt Gelsenkirchen prüft die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft anhand der **Bruttokaltmiete**. Zur Richtwertermittlung addiert sie dazu die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten mit den Werten für kalte Betriebskosten, die sich aus dem aktuellen Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds für NRW, multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche, ergeben. Das Ergebnis ist eine Richtwerttabelle für **angemessene Bruttokaltmieten** für Gelsenkirchen zum Stand 2024 (Abbildung 3). Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt.

Fazit der Aktualisierung 2024: Die **Richtwerte** für Gelsenkirchen werden angehoben, und zwar je nach Haushaltsgröße für die Nettokaltmieten um bis zu +70 Euro/Haushalt und Monat (Seite 48). Hintergrund ist, dass die **Mieten** in Gelsenkirchen in den letzten Jahren weiter **gestiegen** sind (Seite 24). Damit Bedarfsgemeinschaften weiterhin ein Drittel der verfügbaren Wohnungen anmieten können, müssen auch die Angemessenheitsgrenzen entsprechend steigen. Bezüglich der kalten Betriebskosten legt die Stadt Gelsenkirchen seit dem 01.07.2024 den Betriebskostenspiegel NRW zugrunde, die Grenzwerte für kalte Betriebskosten erhöhen sich somit um bis zu +78 Euro/ Wohnung und Monat (Seite 48)**.**

Die **konkrete Angemessenheit** lässt sich leicht überprüfen: Eine Internetsuche zeigt schnell, welche konkreten Wohnungen aktuell in Gelsenkirchen anmietbar sind – und welche davon unterhalb der Richtwerte liegen. Zu beachten ist, dass nicht jede Wohnungsgröße jederzeit überall angeboten wird und dass es darüber hinaus auch Wohnungsangebote gibt, die nicht öffentlich inseriert werden. Bedarfsgemeinschaften haben zur Wohnungssuche mehrere Monate Zeit.

Abbildung 1: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen in Gelsenkirchen 2024*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2023 bis II/2024.
Quelle: Vgl. Abbildung 8 (Seite 15): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 2: Werte des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds, multipliziert mit den angemessenen Wohnflächen, 2022*

Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebskosten in €/m²	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße				
			50 m²	65 m²	80 m²	95 m²	110 m²
NRW	kalte Nebenkosten	2,07	104	135	166	197	228
	warme Nebenkosten	0,98	49	64	78	93	108
Deutschland	kalte Nebenkosten	1,80	90	117	144	171	198
	warme Nebenkosten	1,07	54	70	86	102	118

* Daten 2022, Datenerfassung 2023/2024; Werte in Euro/m² (multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche: Werte in Euro/Wohnung auf 1 Euro/Wohnung gerundet).
Quelle: Vgl. Abbildung 11 (Seite 20): Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds; eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 3: Richtwerttabelle für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten in Gelsenkirchen (Stand 2024)

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Gelsenkirchen	**424**	**525**	**636**	**787**	**928**

Quelle: Vgl. Abbildung 14 (Seite 23): Summe der Werte in Abbildung 1 und Abbildung 2 (1. Zeile) **empirica**

1. Vorbemerkungen

1.1 Aufgabenverständnis

Angemessenheit von Unterkunftskosten

Das Sozialgesetzbuch (SGB) soll dazu beitragen, ein menschenwürdiges Dasein zu sichern (§1 SGB I). Wohnkosten („Bedarfe für Unterkunft und Heizung“) werden in ihrer tatsächlichen Höhe finanziert, allerdings nur soweit sie angemessen sind (§ 22 SGB II). Kreise und kreisfreie Städte sind als Leistungsträger zuständig, den unbestimmten Rechtsbegriff der Angemessenheit auszufüllen. Die Stadt Gelsenkirchen hat empirica in diesem Zusammenhang erneut mit einer **Aktualisierung** von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) in Gelsenkirchen zum Stand 2024 beauftragt.

empirica-Konzept

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen zeichnet sich durch Transparenz, Einfachheit und Marktnähe aus: Im Vordergrund steht, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen auch wirklich Wohnungen verfügbar sind, die (1.) den Wohnbedarf decken, aber (2.) nicht unangemessen teuer sind. Dazu wird das Mietspektrum anmietbarer Wohnungen als aufsteigende Linie dargestellt und über die Festlegung einer Mietobergrenze ein gewisser Teil davon (optisch ablesbar) auch für Bedarfsgemeinschaften zugänglich gemacht. Zudem kann dargestellt werden, ab welcher Höhe Nebenkostenzahlungen vor Ort auffallend hoch sind.

Einfachheit und Aktualität

Die dargestellten Kurven in Arbeitsschritt 3 (ab Seite 12) bilden wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie es vom BSG verlangt wird und wie sie sich auch für Wohnungssuchende (z. B. beim Blick ins Internet) darstellen. Der Kurvenverlauf hängt allein von der Wohnungsmarktsituation vor Ort ab (und nicht vom verwendeten Konzept). Nur mit Kenntnis dieser *aktuellen* Verhältnisse lassen sich die Kosten für Unterkunft und Heizung auf ein angemessenes Maß beschränken.

Erfahrung

Beim empirica-Konzept werden die Mietobergrenzen im Sinne der Leistungsempfänger so hoch gewählt, dass dazu auch wirklich ein bestimmter Anteil an Wohnungen anmietbar ist. Die erforderlichen Daten liegen bei empirica bereits vor und können auf Wunsch um weitere Daten ergänzt werden. Das **Bundessozialgericht** hat das empirica-Konzept am 17.9.2020 bestätigt (vgl. Seite 53). Es wird inzwischen in über 60 der 400 Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland verwendet (vgl. ab Seite 60). Leistungsträger können in der Praxis offenbar gut mit den Werten arbeiten. Das ist uns wichtig. Die **Erfahrungen** aus **über 280 Gutachten** zum Thema bringen wir auch in die vorliegenden Auswertungen **für die Stadt Gelsenkirchen** mit ein.

Effizienz und Schlüssigkeit

Eine gute Methodik ist auch effizient: Die Herleitung von Angemessenheitsgrenzen wird nicht allein dadurch besser, dass möglichst *viele* Daten (z. B. veraltete Bestandsmieten) erhoben werden, sondern möglichst *aktuelle.* Selbst schlüssig hergeleitete Mietobergrenzen können (irgendwann) zu niedrig sein. Auch für Bedarfsgemeinschaften selbst ist nicht das Konzept wichtig, sondern das Ergebnis: Zu den ermittelten Mietobergrenzen müssen **bedarfsdeckende Wohnungen** des einfachen Standards **aktuell vor Ort anmietbar** sein! Nur dann sind die Mietobergrenzen (noch) gut gewählt. Daher stellt das empirica-Konzept diese Frage in den Vordergrund und konzentriert sich auf die dafür erforderlichen Auswertungen. Es ist systematisch für alle Wohnungsmärkte anwendbar – für ländliche und städtische Regionen, Hochpreis- und Niedrigpreisregionen sowie Schrumpfungs- und Wachstumsregionen.

1.2 Bisherige Auswertungen für Gelsenkirchen

Erstauswertung 2014

Die Stadt Gelsenkirchen lässt ihre Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft (KdU) seit 2014 von empirica herleiten (**Erstauswertung 2014**).[1] Datengrundlage waren zunächst öffentlich inserierte Mieten der vier Quartale III/2013 bis II/2014 (Quelle: empirica-Preisdatenbank) sowie Nebenkostenangaben aus dem Kalenderjahr 2013 zu Mietwohnungen, die in Gelsenkirchen von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden (Quelle: Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen). Als **Prüfschema** verwendete die Stadt Gelsenkirchen die **eng gefasste Bruttokaltmiete**; die Heizkosten werden separat beurteilt.

Aktualisierungen 2016, 2018, 2020, und 2023

Alle zwei Jahre wurden die Richtwerte aktualisiert, nämlich in der **Aktualisierung 2016** (Quartale III/2015 bis II/2016, Nebenkosten SGB II/XII: Aug. 2016/Kalenderjahr 2015)[2], der **Aktualisierung 2018** (Quartale IV/2017 bis III/2018, Nebenkosten: Okt. 2018/Juli 2017-Juni 2018)[3], der **Aktualisierung 2020** (Quartale III/2019 bis II/2020, Nebenkosten: 2. Quartal 2020/Juli 2019-Juni 2020)[4]. Nachrichtlich folgte 2022 als Ergänzung zur Aktualisierung 2016 zum Vergleich auch eine „Auswertung von Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen“ (Quartale I/2015 bis IV/2015). Die bislang letzte Aktualisierung erfolgte im Jahr 2023 (**Aktualisierung 2023**; Quartale I/2022 bis IV/2022, Nebenkosten: Nov. 2022/Juli 2021-Juni 2022)[5].

NEU: Aktualisierung 2024

Ziel der vorliegenden **Aktualisierung 2024** ist es nun, erneut Transparenz über die aktuelle Höhe der Mieten in Gelsenkirchen zu schaffen und die Angemessenheitsgrenzen ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum sind diesmal die Quartale III/2023 bis II/2024.

Seit dem 01.07.2024 legt die Stadt Gelsenkirchen bei der Angemessenheit der kalten Betriebskosten, den Betriebskostenspiegel NRW zugrunde.

1.3 Aufbau des Berichts

Die Herleitung von Richtwerten für angemessene **Nettokaltmieten** erfolgt im Rahmen des empirica-Konzepts in fünf Arbeitsschritten (**Kap. 2**). Es folgt die Herleitung von Obergrenzen für angemessene **Nebenkosten** (**Kap. 3**). Das letztliche Prüfschema, d. h. die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen auf Basis der vorliegenden Auswertungen, legt der Leistungsträger fest (**Kap. 4**).[6] Mieten können sich ändern. Daher wird auch der Trend der Mieten aufgezeigt (**Kap. 5**). Die Details zu den Auswertungen sind im **Anhang** dargestellt.

Jedes Kapitel beginnt mit Erläuterungen zur Methodik, wie sie in allen empirica-Gutachten zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen angewendet wird. So profitiert jeder

---

1 **Erstauswertung 2014**: empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept in Gelsenkirchen, Bonn, 21. Oktober 2014.

2 **Aktualisierung 2016**: empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept in Gelsenkirchen, Bonn, 8. Juni 2017.

3 **Aktualisierung 2018**: empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Gelsenkirchen, Bonn, 5. Juni 2019.

4 **Aktualisierung 2020**: empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Gelsenkirchen, Bonn, 9. Oktober 2020.

5 **Aktualisierung 2023**: empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Gelsenkirchen, Bonn, 29. März 2023.

6 Vgl. BSG-Urteil - B 4 AS 9/14 R - vom 18.11.2014: „Das Berufungsgericht ist zu Recht davon ausgegangen, dass es - im Rahmen der **vom BSG anerkannten Methodenfreiheit** bei der Erstellung von schlüssigen Konzepten - zunächst **Aufgabe der Grundsicherungsträger** ist, für ihren Zuständigkeitsbereich ein schlüssiges Konzept zu entwickeln (…).“

Leistungsträger von Antworten auf Fragen und Anmerkungen, die auch andernorts zum empirica-Konzept gestellt wurden.

Eine **Aktualisierung** im Rahmen des empirica-Konzepts ist keine simple Indexfortschreibung, sondern erfolgt in gleicher Detailliertheit wie die Erstauswertung: An den neuen Mietspektrenkurven ist auf einen Blick erkennbar, wie hoch die Richtwerte in welchem Vergleichsraum bei welchen Wohnungsgrößen inzwischen sein müssen, um den Wohnbedarf weiterhin zu decken. Entsprechend der Mietänderungen – und nur dann! – werden die Richtwerte im Rahmen der Aktualisierung angepasst. Die Veränderungen gegenüber der letzten Auswertung werden durch die **gleichzeitige Darstellung der alten und neuen Kurven** transparent gemacht (siehe Abbildung 22, Seite 36). Das ist leicht nachvollziehbar und zielgenauer als eine einfache Indexfortschreibung.

Ergebnisse für Gelsenkirchen

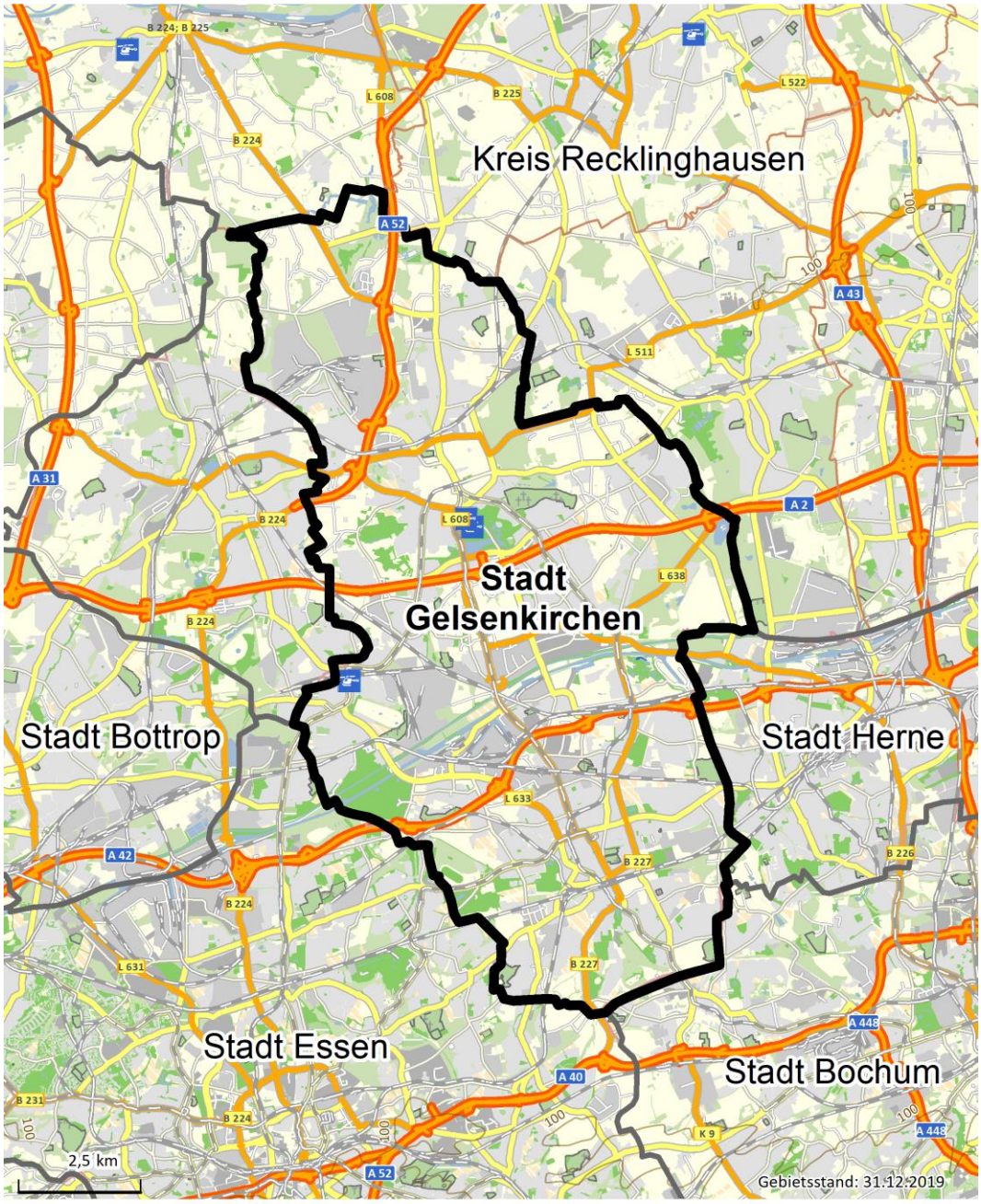
Die konkreten Ergebnisse für Gelsenkirchen sind zum schnelleren Auffinden mit Randstrichen markiert. Die Eckpunkte aller Auswertungen werden in Ergebnistabellen festgehalten (Seite 21); deren Veränderung seit der letzten Auswertung ist im Anhang dargestellt (ab Seite 46). Das Ergebnis der nun vorliegenden **Aktualisierung 2024** sind neue **Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten** (Abbildung 10, Seite 18) und neue **Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten** (Abbildung 14, Seite 23) in Gelsenkirchen zum Stand 2024.

1.4 Regionale Einordnung der Stadt Gelsenkirchen

Die kreisfreie Stadt Gelsenkirchen liegt im Ruhrgebiet und grenzt im Osten und Süden an die kreisfreien Städte Herne, Bochum und Essen. Im Westen und Norden grenzt Gelsenkirchen an den Kreis Recklinghausen (Abbildung 4). Die überregionale verkehrliche Anbindung ist durch die A 2, A 40, A 42 und A 52 sowie durch die Bundesstraßen B 224, B 226 und B 227 gewährleistet.

Der Wohnungsbestand in Gelsenkirchen gemäß Zensus 2022 wird im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 2, ab Seite 27).

Abbildung 4: Regionale Einbindung der Stadt Gelsenkirchen



Legende

kreisfreie Stadt Gelsenkirchen Kreise / kreisfreie Städte

© GeoBasis DE / BKG 2020
LOCAL© 2020 Nexiga - © 2020 OSM

empirica

2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)

Die Herleitung der angemessenen Nettokaltmiete erfolgt in *fünf Arbeitsschritten*. Methodik und Aufbau des empirica-Konzepts sind im Anhang-Kap. 1 beschrieben.

2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

Die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII soll unter Berücksichtigung der aktuellen Wohnungsmarktsituation vor Ort festgelegt werden. Dazu ist zunächst eine Definition dessen erforderlich, was überhaupt als „angemessene Wohnung“ gelten soll (Arbeitsschritt 1).

In der vorliegenden Aktualisierung 2024 werden die bisherigen Angemessenheitsdefinitionen der Stadt Gelsenkirchen beibehalten:

- **Physische Angemessenheit:** Die Stadt Gelsenkirchen definiert – wie bereits in der Erstauswertung 2014 und den bisherigen Aktualisierungen – die physische Angemessenheit weiterhin folgendermaßen: Als angemessene Wohnungsgröße gelten für einen 1-Personen-Haushalt **50 m²**, für einen 2-Personen-Haushalt **65 m²**, für einen 3-Personen-Haushalt **80 m²**, für einen 4-Personen-Haushalt **95 m²** und für einen 5-Personen-Haushalt **110 m²** Wohnfläche. (Details vgl. im Anhang-Kap. 3.1.1, ab Seite 29).
- **Räumliche Angemessenheit:** Wie bereits in der Erstauswertung 2014 und den bisherigen Aktualisierungen betrachtet die Stadt Gelsenkirchen weiterhin das gesamte Stadtgebiet als einen Vergleichsraum. Entsprechend fließen Mietwohnungsangebote aus dem gesamten Stadtgebiet in die Auswertung ein. Die Richtwerte ändern sich durch die Aktualisierung nur so weit, wie sich die Mieten innerhalb des Vergleichsraums geändert haben (Details zu den empirica-Grundsätzen bei der Vergleichsraumbildung, vgl. Anhang-Kap. 3.1.2, ab Seite 30).
- **Qualitative Angemessenheit:** Wie bereits in der Erstauswertung 2014 und den bisherigen Aktualisierungen folgt die Stadt Gelsenkirchen weiterhin den Vorschlägen des Landessozialgerichts NRW vom 26.03.2014 (L 12 AS 1159/11 Protokoll) und grenzt das untere Wohnungsmarktsegment, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, weiterhin beim **unteren Drittel** der verfügbaren Wohnungen ab (Details vgl. Anhang-Kap. 3.1.3, ab Seite 32).[7]

[7] Hinweis: Die Anmietbarkeit eines Mindeststandards, wird in Arbeitsschritt 4 überprüft.

2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

In Arbeitsschritt 2 wird der Beobachtungsgegenstand näher beschrieben, die Art und Weise der Datenerhebung dokumentiert und auf die Repräsentativität und Validität der Datengrundlage verwiesen.

2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen

Datengrundlage zur Beurteilung von angemessenen Kosten der Unterkunft sind die Mieten *verfügbarer* Wohnungen, also Mieten zu denen im Auswertungszeitraum tatsächlich Wohnungen angemietet werden konnten.

- Dazu zählen zum einen die Mieten *öffentlich inserierter* Wohnungen (gemäß Wohnungsinseraten in Internet und Zeitung), wie sie zum Beispiel von der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) erfasst werden,
- zum anderen auch Mieten *nicht öffentlich inserierter* Wohnungen, zum Beispiel von örtlichen Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungsangebote nicht alle öffentlich inserieren, sondern auch Wohnungen über Wartelisten vergeben.[8]

Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

empirica-Preisdatenbank

Eine repräsentative Stichprobe der Mieten und Kaufpreise **öffentlich inserierter** Immobilien wird in der **empirica-Preisdatenbank** (Basis: VALUE Marktdaten) erfasst. Die VALUE Marktdatenbank, die bis 2021 empirica-systeme Marktdatenbank hieß, stützt sich auf einen ausgewogenen Mix an Datenquellen verschiedenster Vertriebskanäle. Neben großen Immobilienportalen fließen auch spezialisierte Internetquellen (z. B. für Privatanbieter, Genossenschaften oder Wohngemeinschaften) und Printmedien (Kleinanzeigen lokaler, regionaler und überregionaler Zeitungen) ein.

Die Daten werden kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchiert und im Querschnitt (über alle Quellen) und im Längsschnitt (über die Zeit) professionell um **Doppler bereinigt**. Auch die in den Inseraten enthaltenen Wohnwertmerkmale (z. B. Ort, Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung usw.) werden erfasst.[9] Auf die VALUE Marktdatenbank (ursprünglicher Name: empirica-systeme Marktdatenbank) wird auch in der Fachliteratur verwiesen.[10]

Nicht öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Datensatz von Wohnungsunternehmen

Wenn Wohnungen, etwa aus sozialen Gründen, günstiger angeboten werden, erfolgt die Vergabe häufig nach Warteliste, und einige Wohnungen werden erst gar **nicht öffentlich inseriert**. Diese Angebote können dann auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein. Gleichwohl sind sie ein Teil des Marktes **verfügbarer Wohnungen**. Daher können

---

8 Ausdrücklich **nicht** aufgenommen werden lediglich die Mieten von Wohnungen, 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.

9 Details der **empirica-Preisdatenbank** sind im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 3.2, ab Seite 55).

10 Vgl. u. a. **Forschungsbericht** des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (…), abrufbar unter: Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung (bmas.de), vgl. S.181.

grundsätzlich auch noch weitere lokalspezifische Daten in die Auswertung aufgenommen werden. Dieser **Datensatz von Wohnungsunternehmen** kann über den Leistungsträger an empirica weitergeleitet werden und wird dann mit in den Auswertungsdatensatz aufgenommen. Hinweis: Diese (optionale) Aufnahme nicht öffentlich inserierter Wohnungsangebote führt tendenziell zu gleich hohen oder niedrigeren Richtwerten, da Wartelisten nur existieren, wenn Wohnungen **unterhalb der Marktmiete** angeboten werden. Bei Aufnahme dieser Daten wird ihr Einfluss auf die Mietstruktur ebenfalls dargestellt.

Zur Relevanz von Mieten *nicht* verfügbarer Wohnungen (Bestandsmieten)

Neben den Mieten *verfügbarer* Wohnungen (Angebotsmieten) gibt es Mieten vermieteter, also *nicht verfügbarer* Wohnungen (Bestandsmieten). Die Auswertung von Bestandsmieten ist zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen **nicht erforderlich**: Das **Bundessozialgericht** (BSG) hat die **Widersprüche** zur Relevanz von Bestandsmieten **aufgelöst**. Am 17.9.2020 stellte es klar: *„Bei der Prüfung des Angemessenheitsbegriffs ist (…) letztlich entscheidend, ob der jeweilige Kläger im konkreten Vergleichsraum eine ‚angemessene' Wohnung anmieten kann. (…) Insofern können Angebotsmietenkonzepte ein geeignetes Verfahren darstellen, um ein wohnungsbezogenes Existenzminimum zu ermitteln, auch wenn keine Bestandsmieten erhoben werden (…). Eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bestandsmieten ließe sich auch mit der vom BSG anerkannten Methodenvielfalt bei der Erstellung schlüssiger Konzepte (…) nicht vereinbaren."*[11]

Auch die **Landessozialgerichte** NRW und Bayern akzeptieren reine Angebotsmietenkonzepte und erläutern dazu: *„Das hier gegebene Außerachtlassen von Bestandsmieten ist von der den Grundsicherungsträgern eingeräumten Methodenfreiheit gedeckt und trägt am ehesten dem Umstand Rechnung, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind."*[12]

Datengrundlage in Gelsenkirchen

Zur Herleitung von Mietobergrenzen in Gelsenkirchen fließen – wie bereits seit der Erstauswertung 2014 – auch in die vorliegende Aktualisierung 2024 nur *öffentlich inserierte* Mietwohnungsangebote in die Auswertung ein. Datengrundlage ist somit die empirica-Preisdatenbank.

2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

Mindestfallzahl

Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen werden für jeden Vergleichsraum alle bekannten Mietwohnungsangebote der betrachteten Wohnungsgrößenklassen im gesamten Auswertungszeitraum aus der (ggf. um einen Datensatz von Wohnungsunternehmen erweiterten) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) herausgefiltert.[13] 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

[11] Vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R, RdNr 31; abrufbar unter: Bundessozialgericht - Homepage -.

[12] Vgl. Landessozialgericht NRW, Urteil vom 5.12.2019 - L 7 AS 1764/18, abrufbar unter: https://sozialgerichtsbarkeit.de/sgb/esgb/show.php?modul=esgb&id=210126) sowie Bayerisches Landessozialgericht, Urteil vom 18. Juni 2020 - L 8 SO 270/19. Vgl. Sozialgerichtliche Bestätigungen ab Seite 97.

[13] Angebote für Wohngemeinschaften, möbliertes Wohnen und Wohnen auf Zeit sowie Angebote mit Pauschalmieten werden zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen nicht mit ausgewertet.

erreicht wird.[14] Bei zu geringer Fallzahl für einzelne Wohnungsgrößen, z. B. in Vergleichsräumen mit ohnehin nur wenigen Mietwohnungen, werden in Einzelfällen Näherungswerte berechnet, deren Herleitung ebenfalls transparent erläutert wird.

Fallzahlen in Gelsenkirchen

- **Auswertungszeitraum**: Zur Richtwertbestimmung in der vorliegenden Auswertung werden sämtliche in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die in Gelsenkirchen in den vier Quartalen III/2023 bis II/2024 (also zwischen dem 01.07.2023 und 30.06.2024) angeboten wurden. Die damit vorliegenden Nettokaltmieten (Rohdaten) werden in der Basistabelle dargestellt.[15]
- **Fallzahl:** Im Ergebnis liegen damit die Mieten von über 5.600 Mietwohnungsangeboten aus Gelsenkirchen vor (Abbildung 5). Abbildung 5 zeigt auch, wie sich diese Mietwohnungsangebote auf die relevanten Wohnungsgrößenklassen verteilen. Zu jeder hier angegebenen Fallzahl werden die Mieten (ab Mindestfallzahl 100) der Höhe nach sortiert und als aufsteigende Linie dargestellt (vgl. Arbeitsschritt 3).
- **Mindestfallzahl:** Die Mindestfallzahl von 100 wird in Gelsenkirchen für alle Wohnungsgrößenklassen erreicht.

Abbildung 5: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung, Gelsenkirchen, 2024*

Vergleichsraum	Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²	
Gelsenkirchen	2.244	2.457	1.213	389	185	**5.625**

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2023 bis II/2024. - ** Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m² („um 50 m²“ heißt genauer „40 m² bis unter 60 m²“). - *** Entspricht nicht der Zeilensumme (da alle Wohnungsgrößen). Zur Aufteilung der Fallzahlen auf Wohnungsgrößenklassen vgl. Basistabelle (ab Seite 45).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank) **empirica**

2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen in Gelsenkirchen

In Arbeitsschritt 3 wird ermittelt, was die (in Arbeitsschritt 1 definierten) angemessenen Wohnungen auf Basis der (in Arbeitsschritt 2) genannten Daten aktuell vor Ort kosten. Das ist die Mietobergrenze. Denn teurere Wohnungen sind entsprechend nicht mehr angemessen. Die Methodik wird beispielhaft beschrieben (Kap. 2.3.1). Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze ist selbstverständlich.

[14] 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 unbekannte „wahre“ Preis mit Hilfe der Stichprobe ermittelt werden. Erfahrungsgemäß ist in der empirica-Preisdatenbank der relative Standardfehler <5 %, wenn die Fallzahl min. 100 ist.

[15] Die Basistabelle nennt die Fallzahlen der Rohdaten je Vergleichsraum, aufgelistet nach 5-m²-Schritten der Wohnfläche und 100-Euro-Schritten der verlangten Nettokaltmiete (vgl. Anhang-Kap. 3.4, ab Seite 80). Der Begriff „Mietwohnungsangebote“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. letzte Zeile der Basistabelle).

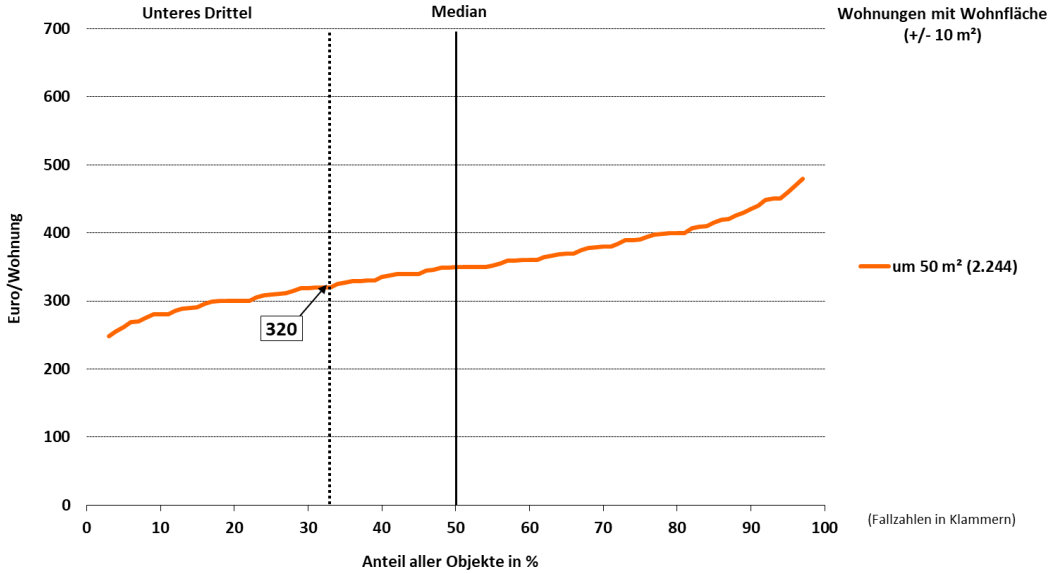
2.3.1 Mietspektrum in Gelsenkirchen (Lesebeispiel)

Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse wird zunächst das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die jeweiligen Fallzahlen (Abbildung 5) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafiken angegeben (Abbildung 6 ff.). Die monatlichen Grundmieten (Nettokaltmieten) dieser im Auswertungszeitraum angebotenen Wohnungen werden *der Höhe nach sortiert* und als Kurve abgebildet. Die Kurve stellt damit das gesamte Mietspektrum *verfügbarer Wohnungen* dieser Größe in diesem Vergleichsraum dar. Insbesondere werden damit die Mieten *aller angebotenen Wohnstandards* erfasst.

Lesebeispiel: Mietspektrum

Zur Verdeutlichung geschieht dies hier im Lesebeispiel *für ca. 50 m² große Wohnungen in Gelsenkirchen:* Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 50 m² großen Wohnungen, die aus den letzten vier Quartalen in Gelsenkirchen bekannt sind (vgl. Abbildung 5: Fallzahl 2.244) nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 6, Fallzahl in der Legende). Der Verlauf der Kurve zeigt die Miethöhen, zu denen jedes dieser 2.244 Mietobjekte angemietet werden konnte: Die Kurve beginnt hier links bei etwa 250 Euro/Wohnung pro Monat (billigste Wohnung) und endet rechts bei etwa 490 Euro/Wohnung pro Monat (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß sind und in Gelsenkirchen liegen, können Mietunterschiede nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr, kleinräumige Lage etc.) zustande kommen.

Abbildung 6: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 50 m² großer verfügbarer Wohnungen, Gelsenkirchen, 2024*

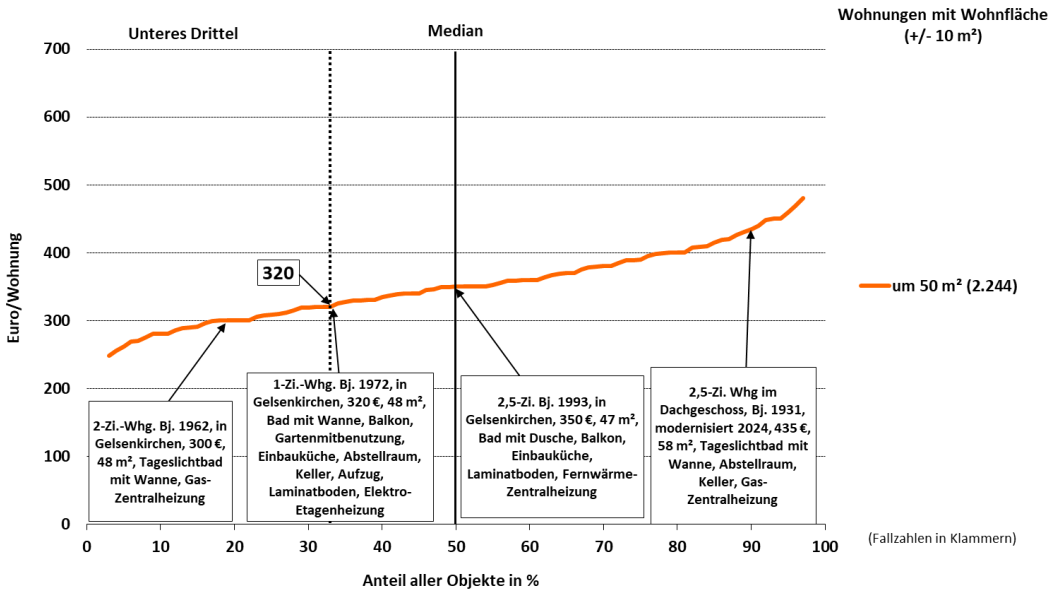


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2023 bis II/2024.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Die dargestellte Kurve bildet sich aus den Miethöhen konkreter Wohnungsangebote. So zeigen die Wohnungsbeispiele in Abbildung 7, dass in Gelsenkirchen unter anderem folgende Wohnungen mit ca. 50 m² Wohnfläche angeboten wurden: Für 300 Euro eine 2-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1962 mit 48 m² Wohnfläche, einem Tageslichtbad mit Wanne und Gas-Zentralheizung; für 320 Euro eine 1-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1972

mit 48 m² Wohnfläche, Bad mit Wanne, Balkon, Gartenmitbenutzung, Einbauküche, Abstellraum, Kellerraum, Aufzug, Laminatboden, sowie einer Elektro-Etagenheizung; für 350 Euro eine 2,5-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1993 mit 47 m² Wohnfläche, Bad mit Dusche, Einbauküche, Laminatboden, und Fernwärme-Zentralheizung; und für 435 Euro eine 2,5-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung aus dem Jahr 1931, 2024 modernisiert, mit 58 m² Wohnfläche, die über ein Tageslichtbad mit Wanne, Abstellraum, Keller, sowie eine Gas-Zentralheizung verfügt.

Abbildung 7: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 50 m² großer verfügbarer Wohnungen, Gelsenkirchen, 2024*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2023 bis II/2024.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

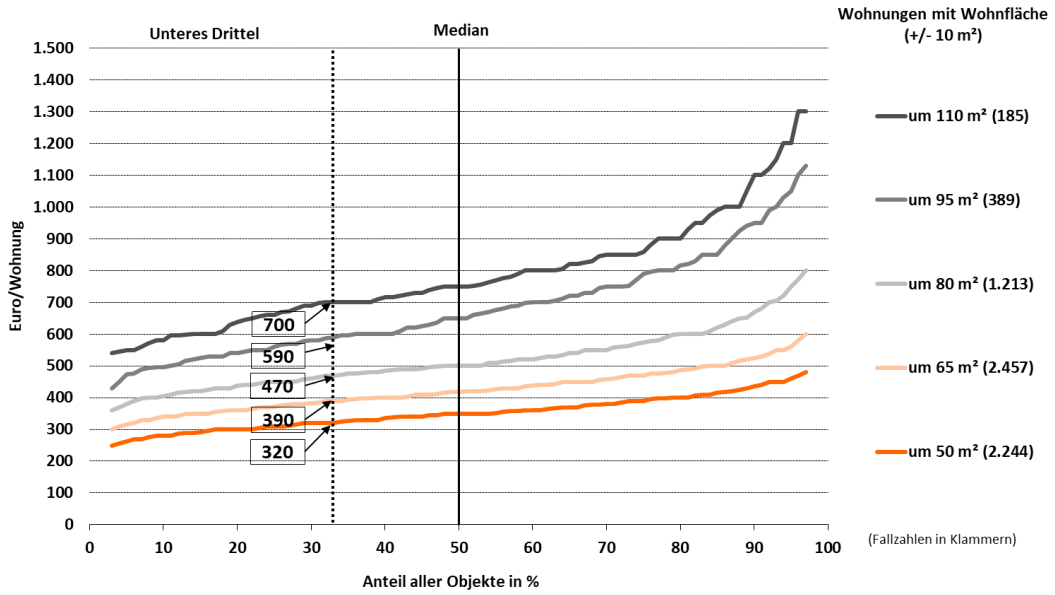
Wenn nun z. B. der Miethöchstwert des *unteren Drittels* (33 %) als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der **33 %-Linie** ablesen (bei ca. 50 m² großen Wohnungen hier z. B. **320 Euro**). Gemäß Abbildung 7 sind dann also die beiden linken Beispielwohnungen angemessen, die beiden rechten aber nicht. Wenn diese Abgrenzung plausibel erscheint, ist 320 Euro ein guter Richtwert, bis zu dem die Nettokaltmiete für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft in Gelsenkirchen noch als angemessen gelten könnte. Denn er besagt: Mindestens 33 % aller Wohnungsangebote des Auswertungsdatensatzes aus Gelsenkirchen mit etwa 50 m² Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen ist) werden für maximal 320 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.[16]

[16] Falls eine großzügigere oder engere Abgrenzung als ein Drittel gewählt werden soll, liegt die zielführende Mietobergrenze entsprechend höher oder niedriger. So lassen sich z. B. auch die Höchstmieten des unteren Fünftels (20 %), des unteren Viertels (25 %) und der unteren Hälfte (50 %) der anmietbaren Wohnungen ablesen. Die entsprechenden Werte werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (vgl. Abbildung 9, Seite 15). Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden darin sämtliche Richtwerte auf 10 Euro pro Wohnung und Monat gerundet. Zu den Qualitätsmerkmalen angemessener Wohnungen, vgl. Arbeitsschritt 4 (ab Seite 16).

Mietspektrum in Gelsenkirchen

Führt man diese Auswertung für alle relevanten Wohnungsgrößenklassen durch und zieht für *alle* Wohnungsgrößenklassen die Grenze beim unteren Drittel, so ergeben sich daraus folgende Richtwerte für Gelsenkirchen (Abbildung 8): Verfügbare, ca. 50 m² große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **320 Euro** im Monat, verfügbare, ca. 65 m² große Wohnungen (für 2-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **390 Euro**, verfügbare, ca. 80 m² große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **470 Euro**, verfügbare, ca. 95 m² große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **590 Euro** und verfügbare ca. 110 m² große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **700 Euro**. In der Legende sind die jeweiligen Fallzahlen angegeben. Sie entsprechen den Fallzahlen in Abbildung 5.

Abbildung 8: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Gelsenkirchen, 2024*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2023 bis II/2024.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

2.3.2 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für Gelsenkirchen

Die **Mietspektrenkurven** bilden wertungsfrei das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen ab, wie es sich für jeden Wohnungssuchenden, z. B. beim Blick ins Internet, darstellt. Ihr Verlauf zeigt die lokale Wohnungsmarktsituation unabhängig von der gewählten Mietobergrenze und dem verwendeten Konzept. Der **Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica)** nennt die darin 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 könnten. Grundsätzlich gilt: Je großzügiger die Abgrenzung gewählt wird, desto höher die Wohnqualität der Wohnungen, die Bedarfsgemeinschaften anmieten können.

Damit es sich um ein „Konzept“ im Sinne des Bundessozialgerichts handelt, also um ein **systematisches Vorgehen**, sollte für alle Bedarfsgemeinschaften in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Teil des Wohnungsmarkts als qualitativ angemessen gelten und entsprechend die *gleiche Spalte* des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica)

herangezogen werden. Damit ist gewährleistet, dass für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Anteil des Wohnungsmarktes und damit die gleiche relative Wohnqualität anmietbar ist (z. B. *für alle* das untere Drittel oder *für alle* das untere Viertel usw.). Die Abgrenzung (Spalte des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels) sollte so gewählt werden, dass dazu Wohnungen des einfachen Standards angemietet werden können, die die Daseinssicherung gewährleisten, aber keine Wohnungen des gehobenen Standards (vgl. dazu Arbeitsschritt 4).

Abgrenzung des unteren Segments in Gelsenkirchen

Die Stadt Gelsenkirchen grenzt das untere Marktsegment beim *unteren Drittel* (33 %) aller verfügbaren Wohnungen ab (vgl. Arbeitsschritt 1: Definition der qualitativen Angemessenheit in Kap. 2.1). Die Richtwerttabelle ergibt sich demnach aus den orange markierten Spalte „unteres Drittel“ des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für Gelsenkirchen (Abbildung 9). Eine entsprechende Überprüfung und Plausibilisierung folgen (Arbeitsschritt 4). Danach werden die hier markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

Abbildung 9: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Gelsenkirchen, 2024*

Stadt Gelsenkirchen		Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2024			
		Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
50 m² große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person	300	310	320	350
65 m² große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen	360	370	390	420
80 m² große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen	440	450	470	500
95 m² große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen	540	560	590	650
110 m² große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen	640	660	700	750

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2023 bis II/2024. ** Wohnungsgrößen +/- 10 m². Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung pro Monat gerundet.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) hervorgehobenen Werte nennen Nettokaltmieten, zu denen angemessen große Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments angemietet werden können (Abbildung 9). Bevor diese Werte in die „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten“ übernommen werden (Arbeitsschritt 5), wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch überprüft, ob zu den ermittelten Richtwerten auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können, die den Unterkunftsbedarf decken.

Eine Plausibilisierung der Werte erfolgt bei mehreren Vergleichsräumen *räumlich*, bei Aktualisierungen zusätzlich auch *zeitlich*. Die anmietbare Wohnqualität wird auf zwei Arten überprüft: zum einen beispielhaft für eine konkrete Haushaltsgröße in einem konkreten Vergleichsraum über eine *Qualitätsbeschreibung* der zu diesen Mieten anmietbaren, öffentlich inserierten Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank), zum anderen durch den Nachweis der *konkreten Verfügbarkeit* angemessener Wohnungen zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt (Quelle: Immobilienportale als „Online-Stichprobe“). Die Auswertungen dazu sind im Anhang enthalten (vgl. Anhang-Kap. 3.3).

Im **Ergebnis** zeigt sich: Die in Abbildung 9 markierten Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen sind

- **zeitlich plausibel**, weil die im Ergebnis nun vorliegende Anhebung der Mietobergrenzen die Mietsteigerungen in Gelsenkirchen seit der letzten Auswertung (vgl. Abbildung 15, Seite 24) widerspiegelt (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.1);
- **niedrig genug**, um gehobenen Wohnstandard auszuschließen: Zu den zu ihnen anmietbaren öffentlich inserierten Wohnungen wird z. B. seltener als zu anderen Wohnungen angegeben, dass sie über einen Balkon bzw. eine Terrasse verfügen, und bei keiner angemessenen Wohnung handelt es sich um einen Neubau (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.2);
- **hoch genug**, so dass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard erfüllen und die Daseinssicherung gewährleistet ist. So können zu den ermittelten Richtwerten z. B. auch Wohnungen mit Laminatboden, Fliesenboden, Garten, Balkon, Einbauküche oder Aufzug angemietet werden (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.2);
- **Zudem sind zu ihnen Wohnungen konkret verfügbar:** Bereits an nur einem beliebigen späteren Stichtag (hier am 16. September 2024) wurden zu den ermittelten Mietobergrenzen in Gelsenkirchen für alle Haushaltsgrößen angemessen große Wohnungen öffentlich inseriert gefunden (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.3).

Fazit: Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in der Spalte „unteres Drittel“ markierten Mietobergrenzen (vgl. Abbildung 9) sind also plausibel: Man kann zu ihnen vor Ort konkret Wohnungen anmieten, die den Mindeststandard erfüllen, die Daseinssicherung gewährleisten und keinen gehobenen Standard aufweisen. Das Ziel, die Bedarfe der Unterkunft zu decken und gleichzeitig auf ein angemessenes Maß zu begrenzen, wird mit diesen Werten offensichtlich erreicht.

2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für Gelsenkirchen

Erstellung einer Richtwerttabelle

In Arbeitsschritt 5 werden die gezogenen Schlüsse (Richtwerte) dargestellt und begründet: Die gemäß der Arbeitsschritte 1 bis 3 ermittelten Richtwerte werden nach erfolgreicher Plausibilitäts-, Verfügbarkeits- und Qualitätsprüfung (Arbeitsschritt 4) aus dem Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (Abbildung 9, orange Spalten) in die Richtwerttabelle (Abbildung 10) übernommen.

Angemessene Nettokaltmieten in Gelsenkirchen

Die **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten in Gelsenkirchen** nennt für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen Richtwerte für die monatliche Nettokaltmiete, bis zu deren Höhe die Bedarfe für eine Unterkunft als angemessen gelten können (Abbildung 10). Die Richtwerte sagen aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität – angemessene Wohnung kostet (Nichtprüfungsgrenze). Teurere Wohnungen sind vom Grundsatz her „nicht angemessen“. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich.

Abbildung 10: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten in Gelsenkirchen (Stand 2024*)

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Gelsenkirchen	**320**	**390**	**470**	**590**	**700**

* Quelle: Vgl. Abbildung 9 (Seite 16): Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für Gelsenkirchen, Quartale III/2023 bis II/2024, unteres Drittel
empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

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 sollen nicht angemessen sein (ihre Miete liegt über dem Richtwert), aber die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen ist gegeben.

3. Angemessene Nebenkosten

3.1 Vorbemerkung und Datenquellen

Nettokaltmieten und Bruttomieten

Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass *die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes* wiedergegeben werden.[17] Dazu zählen neben der aktuellen örtlichen *Nettokaltmiete* auch die aktuellen örtlichen *Wohnnebenkosten* (Betriebskosten und Heizkosten). Die Grundmiete einer Wohnung ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage (Marktpreise). Dies führt dazu, dass attraktivere Wohnungen teurer sind als unattraktive, so dass eine Mietobergrenze für *Nettokaltmieten* einen gehobenen Standard verlässlich ausschließen kann. Zu den „Bedarfen für Unterkunft und Heizung" (§ 22 SGB II) zählen also auch die sog. kalten und warmen Nebenkosten, die nichts über die Wohnqualität aussagen. Denn hohe und niedrige Nebenkosten gibt es sowohl bei einfachen als auch bei hochwertigen Wohnungen.[18]

Bedeutung der Wohnnebenkosten

Im Mietvertrag wird vereinbart, welche Nebenkosten vom Mieter zu tragen sind (z. B. Kosten für Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Versicherungen, Allgemeinstrom, Heiz- und Heiznebenkosten und/oder Grundsteuer). Im Gegensatz zur Nettokaltmiete wird die Höhe der Nebenkosten nicht am Markt ausgehandelt, sondern größtenteils von Dritten vorgegeben: über Gebührensatzungen von Kommunen, der Versicherungswahl des Vermieters, dem Effizienzgrad der vom Vermieter ausgewählten Heizung, den Energiepreisen am Weltmarkt usw. Entsprechend schwanken Nebenkosten von Gemeinde zu Gemeinde (Müllgebühren), von Gebäude zu Gebäude (Heizungsart, Sanierungszustand), von Vermieter zu Vermieter (Versicherungen) und von Wohnung zu Wohnung nach Lage im Gebäude (Heizkosten). Die Höhe der monatlichen Vorauszahlungen setzt der Vermieter nach eigenem Ermessen fest; ein Ausgleich erfolgt erst rückwirkend durch die Jahresabrechnung. Ein Mieter kann die Höhe seiner Wohnnebenkosten also kaum beeinflussen. Anders als die Grundmiete sind hohe Nebenkosten (z. B. hohe Grundsteuern oder Müllgebühren) *kein Indiz für einen hohen Wohnstandard*.

Datenquellen zu Wohnnebenkosten

Es gibt verschiedene Datenquellen, die Auskunft über örtliche Wohnnebenkosten geben. Ihre Aussagen liegen im Ergebnis häufig nah beieinander.[19] Mögliche Datenquellen sind z. B. erstens (**Datenquelle 1**) monatliche Einzeldaten von Jobcentern und/oder Sozialämtern über Nebenkostenangaben zu *vermieteten* Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften vor Ort bewohnt werden,[20] zweitens (**Datenquelle 2**) tagesscharfe Einzeldaten über Nebenkostenangaben zu *inserierten* Wohnungen vor Ort (z.B. aus der empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten) und drittens (**Datenquelle 3**) monatliche Einzeldaten von Wohnungsunternehmen zu den Nebenkosten von Mietwohnungen in ihren Beständen. Die Daten der **Datenquellen 1 bis 3** lassen sich zeitnah für verschiedene Wohnungsgrößenklassen in verschiedenen Vergleichsräumen auswerten und auch in ihrer Streuung („auffallend hoch"; „auffallend niedrig") darstellen. Zudem gibt es den Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds, der Durchschnittswerte von Einzelpositionen je Quadratmeter Wohnfläche über alle Wohnungsgrößen für einzelne Bundesländer ausweist **(Datenquelle 4**).

---

17 Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 18 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

18 Quelle: Auszug aus: **empirica-paper Nr. 235** (Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen, dort ab Seite 21); abrufbar unter: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi235phlw.pdf.

19 Quelle: Auszug aus: **empirica-paper Nr. 259** (Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten: www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi259phlwmn.pdf).

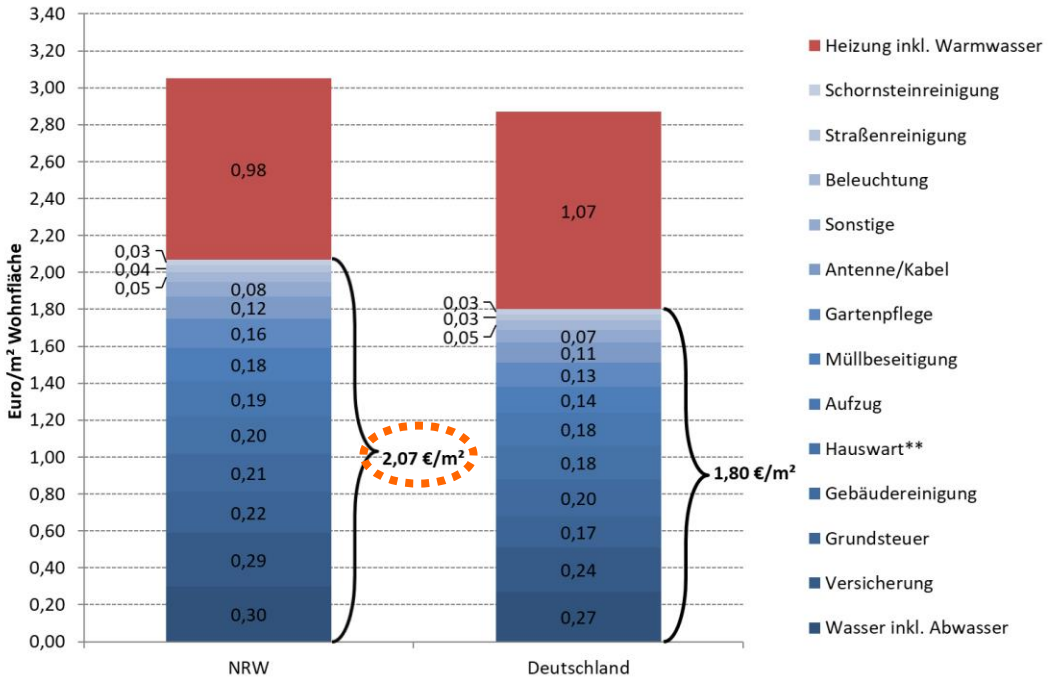
20 Aus den Jobcenterdaten veröffentlicht die Bundesagentur für Arbeit monatlich kreisweite Durchschnittswerte.

3.2 Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds

Eine Datenquelle zu Wohnnebenkosten ist der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mietbundes (Datenquelle 4). Ausgewiesen wird das arithmetische Mittel aller Nebenkostenarten bezogen auf die insgesamt untersuchte Wohnfläche.

In NRW lag 2022 demnach die Summe der durchschnittlichen Positionen für kalte Nebenkosten bei 2,07 Euro/m² und die Summe der durchschnittlichen Positionen für warme Nebenkosten bei 0,98 Euro/m² (Abbildung 11). Multipliziert mit der jeweils angemessenen Wohnungsgröße (und auf Wunsch der Stadt auf 1 Euro/Wohnung gerundet[21]) ergeben sich daraus haushaltsgrößenspezifische Richtwerte für Nebenkosten (Abbildung 12).

Abbildung 11: Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbundes für Deutschland und NRW 2022*



* Daten 2022, Datenerfassung 2023/2024** Kosten für Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst werden separat abgerechnet.
Quelle: Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds; eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 12: Werte des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds* multipliziert mit angemessenen Wohnungsgrößen, 2022*

Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebskosten in €/m²	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße				
			50 m²	65 m²	80 m²	95 m²	110 m²
NRW	kalte Nebenkosten	2,07	104	135	166	197	228
	warme Nebenkosten	0,98	49	64	78	93	108
Deutschland	kalte Nebenkosten	1,80	90	117	144	171	198
	warme Nebenkosten	1,07	54	70	86	102	118

* Daten 2022, Datenerfassung 2023/2024. Werte in Euro/m² (multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche: Werte in Euro/Wohnung auf 1 Euro/Wohnung gerundet).
Quelle: Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds; eigene Berechnungen **empirica**

[21] Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden Richtwerte üblicherweise auf 10 Euro/Wohnung gerundet. Auf Wunsch der Stadt Gelsenkirchen werden hier die Ergebnisse aber auf 1 Euro/Wohnung gerundet dargestellt.

4. Beurteilung der Angemessenheit in Gelsenkirchen

4.1 Ergebnistabellen für Gelsenkirchen (Übersicht)

Eine Übersicht über die in Kapitel 2 hergeleiteten **Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten in Gelsenkirchen** und die in Kapitel 3 ermittelten Nebenkosten zeigt Abbildung 10.[22]

Abbildung 13: Ergebnistabellen für Gelsenkirchen (Stand 2024)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten in Gelsenkirchen (2024)

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Gelsenkirchen	**320**	**390**	**470**	**590**	**700**

(b) Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds für NRW (Daten 2022)

Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebskosten in €/m²	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße				
			50 m²	65 m²	80 m²	95 m²	110 m²
NRW	kalte Nebenkosten	2,07	104	135	166	197	228
	warme Nebenkosten	0,98	49	64	78	93	108
Deutschland	kalte Nebenkosten	1,80	90	117	144	171	198
	warme Nebenkosten	1,07	54	70	86	102	118

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale III/2023 bis II/2024, unteres Drittel (vgl. Abbildung 9, Seite 16); (b) Daten 2022, Datenerfassung 2023/2024; Werte in Euro/m ² (multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche: Werte auf 1 Euro/Wohnung gerundet; vgl. Abbildung 12, Seite 20).
Quelle: (a) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) (b) Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds für Nordrhein-Westfalen, eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

[22] Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden im empirica-Konzept standardmäßig alle Richtwerte auf 10 Euro/Wohnung und Monat gerundet. Damit wird zudem vermieden, dass bei Aktualisierungen schon kleinere, nur statistisch bedingte Schwankungen zu anderen Richtwerten führen. Auf Wunsch der Stadt Gelsenkirchen werden hier aber die Richtwerte, die sich aus dem Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds für NRW ergeben, auf 1 Euro gerundet.

4.2 Verschiedene Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit

Mit diesen Ergebnissen (Kap. 4.1) **endet die statistische Analyse** der aktuellen lokalen Mieten in Gelsenkirchen (und der Wohnnebenkosten in Nordrhein-Westfalen).

Die eigentliche **Beurteilung der Angemessenheit** ist aber nun keine statistische, sondern eine **sozialpolitische Frage** und daher von der reinen Datenanalyse zu trennen. Ob nur mittlere oder auch höhere Nebenkosten staatlicherseits übernommen werden sollen, und ob überhöhte Grundmieten nie oder nur bei niedrigen kalten Nebenkosten (Bruttokaltmietenprüfung) angemessen sein sollen, muss der **Sozialstaat** (Gesetzgeber, Leistungsträger, Sozialgerichte) festlegen. Als Hilfsmittel zur Beurteilung der Angemessenheit können **Mietobergrenzen** dienen, die sich an diesen Vorgaben ausrichten.

Der Bedarf eines Haushalts für Unterkunft und Heizung setzt sich aus drei voneinander unabhängigen **Komponenten** zusammen: den Kosten für die **Wohnung** (Grundmiete/ Nettokaltmiete), den Kosten für den **Betrieb der Wohnung** (Betriebskosten/kalte Nebenkosten) und den Kosten für das **Heizen der Wohnung** (Heizkosten/warme Nebenkosten). Die Wohnkosten eines Haushalts sind sicher angemessen, wenn **jede Komponente** für sich **angemessen** ist (Komponentenprüfung). Wenn sich dabei herausstellt, dass **nicht alle** Komponenten angemessen sind, sind verschiedene Prüfschemata denkbar:

- **Als erster Prüfschritt** ist sicherlich immer eine **Komponentenprüfung** sinnvoll, um die Ursache einer möglichen Überschreitung sofort zu erkennen: Dazu werden die **Nettokaltmiete** und die kalten und warmen **Nebenkosten einzeln** auf ihre Angemessenheit hin geprüft. Nur durch Prüfung der Nettokaltmiete kann ein gehobener Wohnstandard, der nicht finanziert werden soll, verlässlich ausgeschlossen werden.[23] Kalte Nebenkosten (wie Grundsteuern) und Heizkosten (auch abhängig vom Sanierungszustand des Gebäudes) haben hingegen andere Ursachen. Mit diesem Prüfschema lassen sich die **Bedarfe für Unterkunft und Heizung decken** und gleichzeitig (wie in § 22 SGB II verlangt) auf ein angemessenes Maß **begrenzen**: Die Wohnkosten eines Haushalts gelten als **angemessen**, solange seine **Nettokaltmiete** nicht den Höchstwert des unteren Marktsegments übersteigt und seine **Nebenkosten nicht auffallend hoch** sind (Nichtprüfungsgrenze). Bei auffallend hohen Nebenkosten kann eine Einzelfallprüfung erfolgen, bei der zunächst nach dem **Grund für die Überschreitung** gesucht wird (also etwa, ob der Mieter sich hinsichtlich der Nebenkosten angemessen verhält).
- **Mögliche weitere Prüfschritte:** Wenn eine Verrechnung von Nebenkosten und Grundmiete ermöglicht wird (die Angemessenheit also anhand der **Bruttokalt-** oder **Bruttowarmmiete** erfolgt), wird teilweise auch eine unangemessen hohe Nettokaltmiete (also mehr Wohnfläche oder ein besserer Standard als angemessen wäre) finanziert, aber nur bei Wohnungen, deren Nebenkosten (zufällig) niedrig sind.

Aus den **Ergebnistabellen** (Seite 21) lassen sich also verschiedene **Prüfschemata** ableiten.

[23] Vgl. BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R – RdNr 20: „**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."

4.3 Prüfschema der Stadt Gelsenkirchen

Die Festlegung des Prüfschemas erfolgt durch den Leistungsträger. Sie hängt auch von sozialpolitischen und sozialgesetzlichen Vorgaben sowie ggf. von 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. Das Prüfschema dient zur Überprüfung der (abstrakten) Angemessenheit. Die konkrete Angemessenheit kann bei Härtefällen im Einzelfall großzügiger beurteilt werden.

Prüfschema der Stadt Gelsenkirchen

Die Stadt Gelsenkirchen führt hierzu aus: Die Stadt Gelsenkirchen legt als angemessene kalte Nebenkosten seit dem 01.07.2024 die durchschnittlichen kalten Nebenkosten in NRW gemäß des jüngsten Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbunds zugrunde. Damit gelten in Gelsenkirchen kalte Nebenkosten bis zu einer Höhe von derzeit 2,07 Euro/m² – multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche – als angemessen. Als Prüfschema verwendet Gelsenkirchen die Bruttokaltmiete. Die Stadt Gelsenkirchen errechnet sie aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 10) und den so berechneten angemessenen kalten Nebenkosten (Abbildung 12). Das Ergebnis ist eine Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten in Gelsenkirchen zum Stand 2024 (Abbildung 14). Die Angemessenheit der Heizkosten wird in Gelsenkirchen separat beurteilt. Hierbei wird der bundesweite Heizspiegel als Maßstab zugrunde gelegt.

Abbildung 14: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten in Gelsenkirchen (Stand 2024)

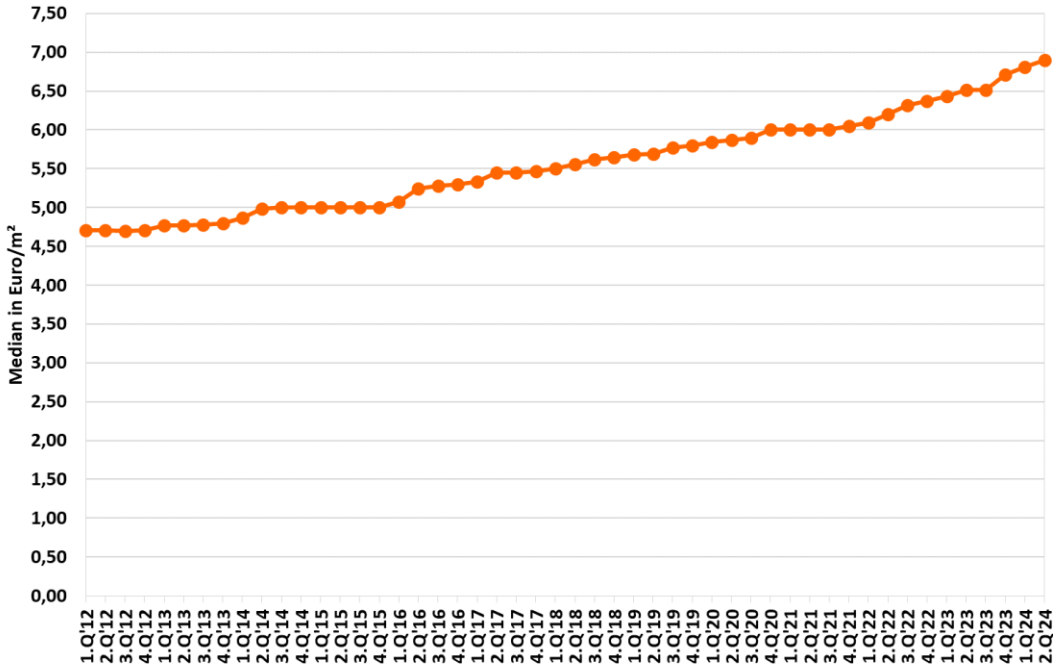
Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Gelsenkirchen	**424**	**525**	**636**	**787**	**928**

Quelle: Ergebnistabellen für Gelsenkirchen (Seite 21): Summe der Werte in Abbildung 13a und Abbildung 13b (1. Zeile) **empirica**

5. Ausblick und Aktualisierung

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch *in Zukunft* angemessene Wohnungen verfügbar sind, sollte die Höhe der Richtwerte regelmäßig überprüft werden. Seit 2012 steigen in Gelsenkirchen die **Mieten verfügbarer Wohnungen** (Abbildung 15). Wir empfehlen daher eine Beobachtung der weiteren Mietenentwicklung und eine erneute Überprüfung der Richtwerte nach ein bis zwei Jahren. Denn nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietenentwicklung kann die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen dauerhaft gewährleistet werden. Zudem werden bei regelmäßiger Anpassung größere Sprünge in den Richtwerten vermieden. Entsprechendes gilt für die Entwicklung der Wohnnebenkosten.

Abbildung 15: Entwicklung des Mietniveaus* in Gelsenkirchen seit 2012



* hier: Monatliche Nettokaltmiete öffentlich inserierter Mietwohnungsangebote (Median in Euro/m²).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

ANHANG

1. Das empirica-Konzept

1.1 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen gliedert sich in fünf Arbeitsschritte (Abbildung 16):

(1) Definition der physischen, räumlichen und qualitativen Angemessenheit
in Absprache mit dem Auftraggeber (Was ist eine angemessene Wohnung?)

(2) Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbank (empirica-Preisdatenbank), z. B. durch Ergänzung um einen Datensatz von Wohnungsunternehmen

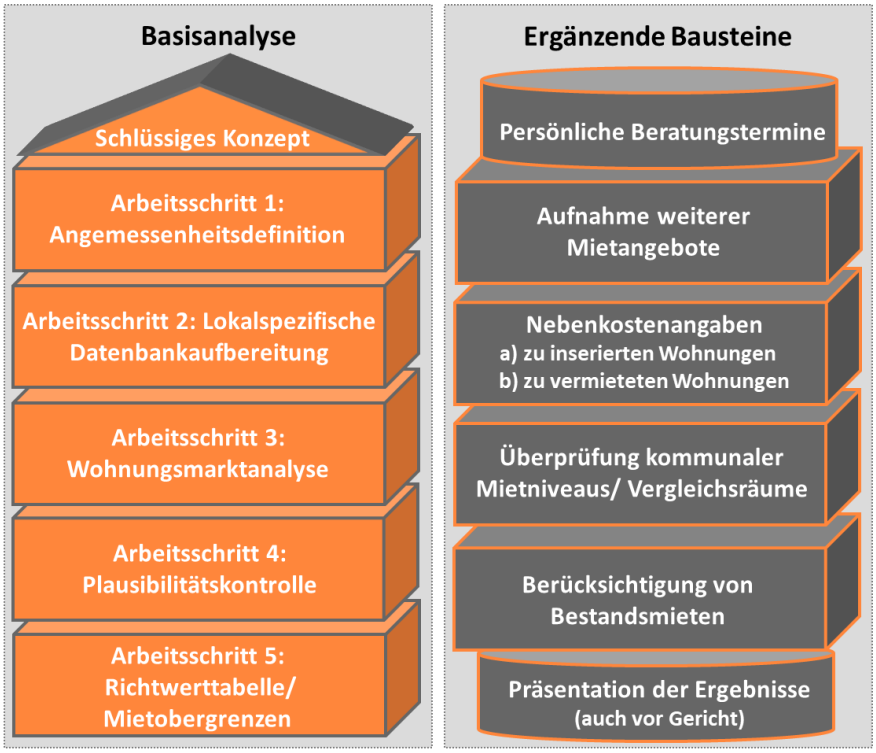
(3) Darstellung des gesamten Mietspektrums verfügbarer Wohnungen
für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen; Verdichtung der Angemessenheitsdefinitionen zu einem Richtwert (monetäre Angemessenheit)

(4) Plausibilitäts- und Qualitätsprüfung zu den ermittelten Richtwerten

(5) Erstellung einer Richtwerttabelle
mit Mietobergrenzen für angemessene Nettokaltmieten für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum (Was kostet eine angemessene Wohnung?)

Aussagen zu den Wohnnebenkosten sind ebenfalls enthalten (mindestens auf Basis des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds). Die Basisanalyse ist bereits ein **schlüssiges Konzept**. Je nach lokaler Wohnungsmarktsituation, Datenlage und Interesse sind weitere Auswertungen möglich (vgl. ergänzende optionale Bausteine, ab Seite 26).

Abbildung 16: Aufbau des empirica-Konzepts (Basisanalyse und Baustein)



empirica

1.2 Ergänzende Leistungsbausteine

Baukastensystem

Das empirica-Konzept ist als Baukastensystem aufgebaut, um den Umfang der Auswertungen auf die Wünsche des Auftraggebers individuell anpassen zu können. Folgende Leistungsbausteine können ergänzend beauftragt werden (optional):

- Aufnahme weiterer Mietangebote
- Auswertung von Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen
- Auswertung von Nebenkostenangaben zu vermieteten Wohnungen
- Überprüfung von kommunalen Mietniveaus
- Berücksichtigung von Bestandsmieten vermieteter Wohnungen
- Persönliche Beratungs-, Abstimmungs- und Präsentationstermine
- Beratungen und Stellungnahmen zu Anfragen

Grundmiete

Durch diese Bausteine kann die Basisanalyse um weitere lokalspezifische Daten und Dienstleistungen ergänzt werden: Wenn es vor Ort relevante Wohnungsunternehmen gibt, können mit der **Aufnahme weiterer Mietangebote** auch *nicht öffentlich inserierte* **Angebots- und Neuvertragsmieten** in die Analyse aufgenommen werden. Die Berücksichtigung von **Bestandsmieten vermieteter Wohnungen** liefert keine Erkenntnisse über die *aktuellen* Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt, macht aber zumindest transparent, wie hoch die Unterschiede zwischen Angebots- und Bestandsmieten sind, bevor man sich für einen Richtwert entscheidet.

Nebenkosten

Umfangreiche *ortsspezifische Einzeldaten* zu den **Nebenkosten vermieteter Wohnungen** haben Leistungsträger (SGB II/XII) und Wohnungsunternehmen. Weitere *ortsspezifische Einzeldaten* liefern zudem die **Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen**, die bei empirica bereits vorliegen (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten). Die Fallzahlen sind erfahrungsgemäß niedriger, aber das Ergebnis ist häufig erstaunlich ähnlich. In beiden Bausteinen werden neben den *mittleren* kalten und warmen Nebenkosten auch die *auffallend hohen* und *auffallend niedrigen* Nebenkosten vor Ort grafisch dargestellt.

Daten von Dritten

Die Basisanalyse sowie der Baustein „Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen“ können **ohne Zuarbeit des Auftraggebers** bearbeitet werden, da die Datengrundlage bei empirica bereits vorliegt. **Daten von Leistungsträgern (SGB II/XII) und Wohnungsunternehmen** werden jeweils per E-Mail über Abfragetabelle weitergeleitet. Erfragt werden lediglich Wohnort, Wohnfläche und Miete (keine Namen, keine Adressen, keine personenbezogenen Daten). Der Aufwand für den Auftraggeber beschränkt sich auf die Kontaktaufnahme mit den entsprechenden Stellen und das Weiterleiten von E-Mails. Die Ansprechpartner von empirica stehen vor, während und nach der Bearbeitung immer für Rückfragen und Beratungen zur Verfügung.

Aktualisierungen und Vor-Ort-Termine

Nach mehreren Aktualisierungen kann es irgendwann sinnvoll sein, die Homogenität der Vergleichsräume anhand aktueller **kommunaler Mietniveaus zu überprüfen.** Bei Bedarf können außerdem persönliche **Beratungs-, Abstimmungs- und Präsentationstermine** beauftragt werden.

2. Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand in Gelsenkirchen (Zensus 2022)

In Gelsenkirchen wohnten laut Zensus 2022 (also im Mai 2022) rd. 129.000 Haushalte, davon rd. 98.700 zur Miete (Abbildung 17). Die Mieterquote betrug damit etwa 77 %, die Eigentümerquote etwa 23 %. Derzeit sind rd. 22.800 der zur Miete wohnenden Haushalte in Gelsenkirchen SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Stand Mai 2024).[24] Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte seit 2022 proportional zur Einwohnerentwicklung verändert hat (Juni 2022 bis Dezember 2023: +1,6 %)[25], beträgt der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten derzeit etwa 23 %.[26]

Abbildung 17: Haushalte in Gelsenkirchen, 2022

Art der Wohnungsnutzung	Haushalte	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	30.299	23,5%
Zu Wohnzwecken vermietet	98.734	76,5%
Insgesamt	**129.031**	**100,0%**

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2022) **empirica**

Im Jahr 2022 waren laut Zensus in Gelsenkirchen rd. 99.100 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 18 und Abbildung 19).[27] Von diesen hatten die meisten eine Zentralheizung (51,2 %) und nur vereinzelte Wohnungen hatten keine Heizung (0,2 %). Die meisten wurden mit Gas beheizt (63,4 %) und praktisch keine mit Kohle (0,2 %).

Abbildung 18: Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung, Gelsenkirchen, 2022

Art der Wohnungsnutzung	Wohnungen	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	30.558	22,3%
Zu Wohnzwecken vermietet	99.115	72,2%
Ferien- und Freizeitwohnung	120	0,1%
Leer stehend	7.398	5,4%
Insgesamt	**137.189**	**100,0%**

Hinweis: Abweichung der Summe durch sog. Geheimhaltungsverfahren des Statistischen Bundesamts.
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2022) **empirica**

[24] Von derzeit 24.082 SGB II-Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen wohnen 22.824 zur Miete (Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand Mai 2024); diese haben eine durchschnittliche Wohnfläche von 50 m² (1-Personen-Haushalte) bis 88 m² (5-Personen-Haushalte). Zum Vergleich: Als angemessen werden in Gelsenkirchen 50 m² (1-Personen-Haushalte) bzw. 110 m² (5-Personen-Haushalte) angesehen (vgl. Arbeitsschritt 1, Seite 5).

[25] Seit 2022 ist die Einwohnerzahl in Gelsenkirchen von 261.587 (30.06.2022) auf 265.885 (31.12.2023) gestiegen, d. h. um +1,6 % (Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder).

[26] Geschätzte Mieterhaushalte im Mai 2024: 98.734*1,016 = 100.314.

[27] Die Zahl der Mietwohnungen entspricht nicht der Zahl der Mieterhaushalte. Grund sind Zweitwohnsitze (ein Haushalt bewohnt mehrere Wohnungen) und Wohngemeinschaften (eine Wohnung wird von mehreren Haushalten bewohnt).

Abbildung 19: Vermietete Wohnungen nach Heizungsart und Energieträger, Gelsenkirchen, 2022

Heizungsart	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	
	Anzahl	Anteil
Fernheizung (Fernwärme)	26.612	26,8%
Etagenheizung	16.155	16,3%
Blockheizung	1.745	1,8%
Zentralheizung	50.746	51,2%
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	3.678	3,7%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	173	0,2%
Insgesamt	**99.115**	**100,0%**
Energieträger		
Gas	62.803	63,4%
Heizöl	4.674	4,7%
Kohle	195	0,2%
Holz, Holzpellets	809	0,8%
Biomasse (ohne Holz), Biogas	23	0,0%
Solar-/Geothermie, Wärmepumpen	269	0,3%
Strom (ohne Wärmepumpe)	3.551	3,6%
Fernwärme (verschiedene Energieträger)	26.612	26,8%
Kein Energieträger (keine Heizung)	173	0,2%
	99.115	**100,0%**

Hinweis: Abweichung der Summe durch sog. Geheimhaltungsverfahren des Statistischen Bundesamts.
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2022) **empirica**

Definiert man als Mindeststandard für eine zumutbare Wohnung neben dem Vorhandensein eines Bades (Badewanne/Dusche) und WCs auch das Vorhandensein (1.) einer Heizung, die (2.) besser als ein Kohleofen ist, dann erfüllten (zum Stand 2022) *höchstens* (0,2 + 0,2 =) 0,4 % des Mietwohnungsbestandes in Gelsenkirchen diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2022).[28]

Anmerkung: Die hier im Anhang genannten Zahlen aus dem Zensus 2022 beschreiben den Zustand des *gesamten Mietwohnungsbestands* in Gelsenkirchen. Im Gegensatz dazu beziehen sich die Auswertungen zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen im Hauptteil des Berichts (Kap. 2) auf den *aktuellen* Mietwohnungsbestand (inklusive der seit 2022 hinzugekommenen Neubauten in entsprechend guter Qualität) und von all diesen auch nur auf diejenigen Wohnungen, die tatsächlich im Auswertungszeitraum *zur Neuvermietung angeboten* wurden. Das sind *tendenziell die besseren Wohnungen* des aktuellen Bestands. Denn Substandardwohnungen, also etwa Wohnungen ohne Heizung oder ohne WC, werden praktisch nie öffentlich inseriert oder von Wohnungsunternehmen angeboten. Mieten von Wohnungen, die im Auswertungszeitraum *nicht angeboten* wurden, fließen auch nicht in die Auswertungen des Hauptteils zur Herleitung der Richtwerte ein.

[28] Merkmale zur Badausstattung wurden im Zensus 2022 nicht mehr erhoben: Schon zum letzten Zensus (Stand 2011) hatten fast alle vermieteten Wohnungen in Deutschland eine Badewanne/Dusche und ein WC (98,4 %).

3. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)

3.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

3.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen

Angemessene Wohnungsgrößen

Zur Beurteilung der Angemessenheit von Unterkunftskosten muss festgelegt werden, *welche Wohnungsgröße* für jede Haushaltsgröße als angemessen angesehen werden soll. In der Praxis haben sich bundeslandspezifische Werte herausgebildet, die sich an den Bestimmungen zur Wohnraumförderung orientieren.

Wohnungsgrößenklassen

Zur Einschätzung des Preisniveaus für z. B. 50 m² große Wohnungen wäre es zu eng gefasst, nur die „genau 50 m² großen“ Wohnungen zu betrachten. Stattdessen müssen Wohnungsgrößenklassen gebildet werden. In den Auswertungen wird daher eine gleichmäßige Bandbreite von +/-10 m² um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt.[29] Das Preisspektrum aller „ca. 50 m² großen Wohnungen“ stellt dann genau genommen das Preisspektrum aller 40 bis unter 60 m² großen Wohnungen dar. (Bemerkung: Diese m²-Werte dürfen nicht mit den Werten zur Definition der physischen Angemessenheit verwechselt werden. Wenn man Wohnungen „bis 50 m²“ für angemessen hält, dann dürfen zur Darstellung des Mietspektrums nicht die Mieten „aller Wohnungen bis 50 m²“ in die Auswertung einfließen, also z. B. nicht die Mieten für 20-m²-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was denn angemessen große Wohnungen mit 50 m² Wohnfläche kosten. Eine gleich große Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „50 m²“ stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen.[30])

Produktregel

Die auch von Sozialgerichten empfohlene Produktregel soll beachtet werden. Dies bedeutet, dass die als angemessen angesehenen Wohnungsgrößen zwar 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 überschreiten. 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.

Einheit des Richtwerts

Um die Produktregel konsequent anwenden zu können, werden die Mietobergrenzen in der Richtwerttabelle in der Einheit „Euro/Wohnung“ ausgewiesen, nicht in „Euro/m²“. Denn es soll nur die Gesamtmiete für die Wohnung begrenzt sein, nicht die

---

[29] In Großstädten mit hohen Fallzahlen von Mietwohnungsangeboten zu jeder Wohnungsgröße reichen auch +/- 5 m².

[30] Da aus allen Wohnungen mit 40 m² bis unter 60 m² 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 m² großen Wohnungen.

Quadratmetermiete. Die Wahl der Einheit „Euro/Wohnung“ führt außerdem dazu, dass der Richtwert keinen Anreiz für Vermieter zur Mieterhöhung bildet: Da die Mietobergrenze nicht von der Wohnungsgröße, sondern allein von der Haushaltsgröße abhängt, kann der Vermieter keine bestimmte Maximalmiete allein auf Basis der Wohnungsgröße errechnen. Vielmehr hängt die erzielbare Maximalmiete für seine Wohnung (falls er sie an Bedarfsgemeinschaften vermietet) allein davon ab, wie viele Personen er in seiner Wohnung unterbringt. Dies ist anreizverträglich, denn auch der Leistungsträger hat zum Ziel, große Haushalte unterzubringen. Gleichzeitig wird aber kein Haushalt gezwungen, eine bestimmte Wohnung zu beziehen: Die Richtwerte wurden so festgelegt, dass auch Wohnungen in einer für den Haushalt angemessenen Größe am Markt verfügbar sind.

3.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen

Angemessener Vergleichsraum

Wenn für einzelne Bedarfsgemeinschaften ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden muss, kann dies durch einen Umzug in eine kostengünstigere Wohnung geschehen. Dafür muss die räumliche Angemessenheit des **Umzugsradius’** definiert werden, innerhalb dessen 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 anschließend untersucht wird, um die Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft innerhalb dieses Vergleichsraums festzulegen.

Räumliche Nähe

- Ein Vergleichsraum muss also einen **zusammenhängenden** Umkreis um den derzeitigen Wohnort bilden, z. B. das Gemeindegebiet, in dem die Bedarfsgemeinschaft derzeit wohnt.[31]

Ausreichend großer Raum der Mietwohnbebauung

- Falls die **Fallzahl** in einzelnen, z. B. ländlichen, Gemeinden nicht ausreicht, um zu statistisch relevanten Mengen zu kommen, können mehrere benachbarte Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden. Durch die Beachtung der Fallzahl verfügbarer Mietwohnungen je Vergleichsraum wird ein statistisch relevanter, ausreichend großer Raum der Mietwohnbebauung definiert.

Homogenität des Vergleichsraums

- Gemeinden, die zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden, sollten hinsichtlich ihrer Lage und Infrastruktur vergleichbar (homogen) sein. Homogenität ist aber keine eindeutig messbare Kategorie. Die Grenzen sind fließend. Da aber Wohnungen in attraktiven Lagen mit guter Infrastruktur *teurer* sind, sind kleinräumige Marktmieten ein guter Indikator für **Homogenität.**

  Wenn es trotz hohem **Mietgefälle** überall die gleiche Mietobergrenze gäbe, könnten Bedarfsgemeinschaften nur in den günstigen Gemeinden angemessene Wohnungen finden. Es käme zu einem „Rutschbahneffekt“ in bestimmte Kommunen, mit dem niemand geholfen wäre. Auch zur Vermeidung eines solchen ist es daher wichtig, nur **Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau** zu einem Vergleichsraum zusammenzufassen.

[31] Diesen Grundsatz bei der Vergleichsraumbildung verfolgt empirica schon immer. Er wurde inzwischen auch vom BSG formuliert: vgl. BSG-Urteil B14 AS 41/18 R vom 30.01.2019.

Drei Grundsätze der Vergleichsraum-bildung (empirica)

Die Festlegung der Vergleichsräume (VR) erfolgt im empirica-Konzept daher systematisch unter bestmöglicher Beachtung folgender drei Grundsätze:

(1) Als Indikator für einen ausreichend großen Raum der Mietwohnbebauung:
Mindestfallzahl von **500 Mietwohnungsangeboten** je Vergleichsraum

(2) Als Indikator für die räumliche Nähe:
Ggf. Zusammenfassung **benachbarter Gemeinden** zu einem Vergleichsraum

(3) Als Indikator für die Homogenität innerhalb eines Vergleichsraums:
Nur Zusammenfassung von Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau (**Mietgefälle** zwischen den Kommunen möglichst nicht mehr als **1 Euro/m²**).

Eine Einteilung in verschiedene Vergleichsräume erfolgt in städtischen und ländlichen Regionen analog.[32] Die Zusammenfassung mehrerer Gemeinden oder Stadtteile zu einem Vergleichsraum erfolgt in Absprache mit dem Auftraggeber, um sein Ortswissen über **sozialräumliche Bezüge** (Schulen, Arbeitsplätze, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) mit einzubeziehen. Wenn es kein größeres Mietgefälle gibt, kann der gesamte Landkreis oder das gesamte Stadtgebiet als ein einziger Vergleichsraum angesehen werden.[33] Bei einem größeren Mietgefälle empfiehlt sich die Vergleichsraumbildung, so dass in jedem Vergleichsraum Richtwerte gelten können, die auch wirklich die *lokalen* Verhältnisse widerspiegeln.

Zur **Vergleichsraumbildung** werden die *aktuellen* kommunalen Mietniveaus in Verbindung mit den aktuellen kommunalen Fallzahlen der Mietwohnungsangebote auf einer **Landkreiskarte** dargestellt und so in einen räumlichen Zusammenhang gebracht. Bei gering ausgeprägten Mietwohnungsmärkten (geringen Fallzahlen) können so benachbarte Kommunen mit ähnlichem Mietniveau zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden. Datengrundlage sind die öffentlich inserierten Mieten verfügbarer Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis VALUE Marktdaten).[34] Für jede Kommune werden die darin im Auswertungszeitraum enthaltenen Mietwohnungsangebote aller Wohnungsgrößen aus dem Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers mit ihrer Quadratmetermiete (in Euro/m²) herausgefiltert. Für Kommunen mit ausreichender Fallzahl ist der Median aller Quadratmetermieten ein Maß für das **Mietniveau der Kommune.** Das Ergebnis wird tabellarisch und kartografisch dargestellt, so dass die Mietspanne innerhalb eines jeden Vergleichsraums erkennbar wird.

Im empirica-Konzept werden die kommunalen Mietniveaus im Zuge der Erstauswertung erhoben und auf deren Basis die Vergleichsräume festgelegt. Bei **Aktualisierungen** werden diese **Vergleichsräume** dann in der Regel **beibehalten**, damit sich Mietobergrenzen nur ändern, sofern sich auch die Mieten seit der letzten Auswertung verändert haben. Allerdings können sich im Laufe der Zeit die Mietniveaus von Kommunen desselben Vergleichsraums auch auseinanderentwickeln. Es kann daher sinnvoll sein, die **Homogenität** der Vergleichsräume ab und an zu **überprüfen**, damit es nicht zu unerwünschten „Rutschbahneffekten“ durch Umzugsketten in die jeweils billigsten Gemeinden kommt.[35]

---

[32] Auch eine Großstadt ist nicht immer homogen: Wenn es besonders teure Stadtteile gibt, führt ein einheitlicher Richtwert (1 Vergleichsraum) dazu, dass nur in bestimmten Stadtteilen angemessene Wohnung zu finden sind.

[33] Ohne größeres Mietgefälle hätten ohnehin alle Kommunen und Stadtteile ähnliche Richtwerte.

[34] Details zur empirica-Preisdatendatenbank: vgl. Anhang-Kap. 3.2, Seite 49.

[35] Vgl. dazu den Baustein „Überprüfung von kommunalen Mietniveaus“, Anhang-Kap. 1.2, Seite 33.

3.1.3 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments

Angemessene Wohnungsqualität

Schließlich muss definiert werden, welche Wohnqualität für Bedarfsgemeinschaften als angemessen gelten soll: Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit (§ 22 SGB II) beschreibt, dass offensichtlich einige Wohnstandards für Bedarfsgemeinschaften auszuschließen sind (z. B. Luxuswohnungen). Nach geltender Rechtsprechung sollen Bedarfsgemeinschaften nicht *alle* verfügbaren Wohnungen, sondern nur Wohnungen mit einem einfachen und im unteren Segment liegenden Ausstattungsgrad zustehen.[36] Dies soll über die Festlegung einer Mietobergrenze erreicht werden: Wohnungen bis zur Mietobergrenze gelten dann als angemessen, teurere Wohnungen als unangemessen.

Wo diese Grenzen des unteren Wohnungsmarktsegments verlaufen, hat der Gesetzgeber leider nicht konkretisiert. Es gibt keine offizielle Definition, welcher Wohnstandard „einfach“ und welcher „gehoben“ ist. Die Grenzen sind fließend, so dass selbst dann, wenn alle Wohnwertmerkmale aller Wohnungen bekannt wären, sich nicht jede Wohnung eindeutig einer der Kategorien „einfach“ oder „gehoben“ zuordnen ließe. Denn anders als beim Mietspiegel muss bei der Angemessenheitsprüfung ja nicht die Miete für „typische“ Wohnungen beziffert werden, sondern gerade die Miete von Wohnungen an der **Grenze** zwischen dem einfachen und dem gehobenen Standard! So muss z. B. definiert werden, wie viele Quadratmeter mehr Balkon ein älteres Baualter kompensieren, um weiterhin zum gehobenen Standard zu zählen. Die Antwort darauf fällt regional unterschiedlich aus, etwa bei der Frage, ob ein kleiner Balkon zum einfachen oder gehobenen Standard zählt.[37]

Eine Mietobergrenze ist nur dann zielführend, wenn sie unter allen *anmietbaren* Wohnungen genau die *angemessenen* von den *unangemessenen* Wohnungen trennt. Daher empfiehlt sich eine *relative* Definition des einfachen Standards: Bedarfsgemeinschaften wird grundsätzlich ein fester Anteil des aktuellen lokalen Wohnungsangebots zugesprochen, unabhängig davon, wie diese jeweils günstigsten Wohnungen konkret ausgestattet sind. Damit wird automatisch berücksichtigt, dass es von den lokalen Verhältnissen abhängt, ob z. B. ein kleiner Balkon bereits zum gehobenen Standard zählt (weil nur wenige Wohnungen überhaupt einen Balkon haben) oder ob auch Wohnungen des einfachen Standards einen kleinen Balkon haben (weil praktisch alle Wohnungen in der Region einen Balkon haben). Eine Abgrenzung, die Bedarfsgemeinschaften *grundsätzlich Zugang zu einem bestimmten Teil* des Wohnungsmarkts garantiert, ist überall möglich (systematisches Vorgehen), aber bleibt dennoch hinsichtlich des konkreten regionalen Wohnungsangebots flexibel. Die genaue Abgrenzung des Wohnungsmarktsegments, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, hängt von den örtlichen Gegebenheiten ab (z. B. von der Qualität des Wohnungsbestands). Wie auch bei der Festlegung einer angemessenen Wohnungsgröße gibt es hier kein Richtig oder Falsch. Vielmehr geht es um die sozialpolitische Kernfrage: „Welchen Wohnstandard will, kann und muss der Sozialstaat Hilfebedürftigen finanzieren – angesichts der jeweils konkreten Situation vor Ort?“

Es gibt verschiedene Ansätze: So gibt es Konzepte, die für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den *gleichen* Perzentilwert der Angebotsmieten festlegen (z. B. 33 %). Andere Konzepte berechnen den Perzentilwert anhand einer Formel (in die z. B. auch die Zahl der Arbeitslosen einfließt). Andere wiederum werten erst Bestandsmieten aus und

[36] „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/ B 7 b A 5 18/06R.

[37] Unstrittig ist lediglich ein gewisser physischer Mindeststandard (wie das Vorhandensein von Heizung, WC und Bad), der deutschlandweit für jeden gilt, u.a. auch für Asylbewerber.

prüfen dann zum Schluss, welchem Perzentilwert dies entspricht (und bewertet alles ab 3 % als ausreichend hoch). Ein gesetztes Perzentil wird teilweise als zu willkürlich angesehen, ein berechnetes nach einer beliebigen Formel aber als begründet. Dabei wird übersehen, dass auch die Formel selbst eine willkürliche Setzung ist, die nicht vom Gesetzgeber stammt. Im empirica-Konzept wird die Obergrenze der qualitativen Angemessenheit so definiert, dass aus der Mietverteilung *aller* Wohnungsangebote einer Wohnungsgrößenklasse grundsätzlich *ein fester Anteil* als qualitativ angemessen angesehen wird (z B. das untere Drittel, also 33 %). Die Abgrenzung wird für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum *gleich* festgesetzt, damit allen Haushalten in allen Vergleichsräumen die *gleiche* relative Wohnqualität zusteht (relativ zum tatsächlichen Wohnungsangebot vor Ort). Außerdem wird darauf geachtet, dass die Richtwerte im Ergebnis für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum innerhalb der vom BSG vorgegebenen Bandbreite liegen (Verfügbarkeit gegeben, aber kein gehobener Wohnstandard).

Die Mietobergrenzen für verschiedene Wohnungsmarktabgrenzungen werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in den Spalten ausgewiesen (Abbildung 9, Seite 16). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank, in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden.[38] In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt.[39] Aber auch Abgrenzungen z. B. beim unteren Fünftel (20 %) oder unteren Viertel (25 %) sind denkbar.[40] In Deutschland sind praktisch alle öffentlich inserierten und/oder von Wohnungsunternehmen angebotenen Wohnungen bewohnbar. Selbst eine Wohnung beim 5 %-Quantil hat meist schon eine Heizung und ein Bad. Bedarfsgemeinschaften werden also nie auf einen unzumutbar schlechten Standard verwiesen, wenn man ihnen ermöglicht, 20 %, 25 % oder 33 % der angebotenen Wohnungen anzumieten. Sie haben immer noch Auswahlmöglichkeiten.

Die Festlegung der relevanten Spalte erfolgt in Absprache mit dem Leistungsträger, so dass angesichts des konkreten Wohnungsangebots vor Ort bis zu dieser Höchstmiete Wohnungen anmietbar sind, die einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.[41] Dies wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch einmal am aktuellen Markt überprüft. Grundsätzlich gilt: **Je großzügiger** die Abgrenzung des unteren Marktsegments gewählt wird**, desto besser ist die anmietbare Wohnqualität** - und umso höher die Kosten für den Leistungsträger. Der Gesetzgeber hat hierzu keine konkreten Vorgaben gemacht, sondern überlässt die Festlegung, was genau „angemessen“ ist, dem Leistungsträger (§ 22 SGB II).

---

38 Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang, Kap. 3.2.

39 Dies entspricht auch den Empfehlungen des LSG NRW: Am 26.3.2014 hat das LSG NRW in einem Verfahren das empirica-Konzept zugrunde gelegt und dabei als Grundsatz eine Abgrenzung beim unteren Drittel empfohlen (Protokoll L 12 AS 1159/11).

40 Das Bundessozialgericht hat auch schon eine Abgrenzung beim unteren *Fünftel* akzeptiert (vgl. z. B. BSG-Urteil vom 10.9.2013: „Dass das LSG von den ermittelten Wohnungen ‚um die 50 m² letztlich die unteren 20 % des preislichen Segments zur Grundlage seiner Entscheidung über die Angemessenheit gemacht hat, begegnet ebenfalls keinen durchgreifenden Bedenken.“ (B 4 AS 77/12 R, Rd.Nr 37).

41 Vgl. BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R – RdNr 20: „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.“

3.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank

Die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten; bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH) reicht zurück bis ins Jahr 2004. Seitdem werden täglich neue Daten eingelesen (anfangs aus dem Rohdatensatz der IDN ImmoDaten GmbH, inzwischen aus der VALUE Marktdatenbank, die bis 2021 empirica-systeme hieß). Im Laufe der Jahre ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten aus Deutschland entstanden. Durch ergänzende Daten (z. B. Adressregister) und amtliche Statistiken (z. B. Baufertigstellungen) wird die notwendige Konsistenz der Datengrundlage sichergestellt.

Wohnwertmerkmale

Die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) speist sich aus kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierten Immobilieninseraten (Kaufangebote, Mietangebote) und umfasst auch die **Wohnwertmerkmale** der Objekte, die in der Anzeige angegeben werden (**Größe, Baualter, Ausstattungsmerkmale, Sanierungszustand usw.**), den Standort der Objekte (Gemeinde, Postleitzahlbezirk, Adresse) sowie die Preisvorstellung des Anbieters und das Erscheinungsdatum des Inserats. Bei der Recherche fließen neben den bekannten großen Immobilienmarktplätzen auch kleinere, spezialisierte Internetquellen (z. B. für Privatanbieter, Genossenschaften oder Wohngemeinschaften) und Printmedien (Kleinanzeigen lokaler, regionaler und überregionaler Zeitungen) ein. Aufgrund des ausgewogenen Mix an berücksichtigten Vertriebskanälen werden Angebote hochwertiger Neubauwohnungen ebenso erfasst wie unsanierte Altbaubestände, Angebote privater Vermieter ebenso wie Angebote von Wohnungsunternehmen und Angebote von freifinanzierten Wohnungen ebenso wie von preisgebundenen Sozialwohnungen (Anzeigen mit dem Hinweis „WBS erforderlich“ o. Ä. im Freitext).

Dopplerbereinigung

Ein Qualitätsmerkmal ist die professionelle Dopplerbereinigung im Querschnitt (über alle Internetquellen und Printmedien) und Längsschnitt (über den gesamten Angebotszeitraum): Immobilien, die über einen längeren Zeitraum im Angebot stehen und/oder in verschiedenen Quellen (gleichzeitig) angeboten werden, werden nur einmal in die Datenbank aufgenommen. Im Falle von Anpassungen der Inserate finden der im jeweils betrachteten Zeitraum zuletzt genannte Preis bzw. die am häufigsten genannten Objektmerkmale Berücksichtigung.

Validität

Eine Stichprobe ist valide, wenn systematische Fehler ausgeschlossen werden können. In unserer Stichprobe werden invalide oder widersprüchliche Aussagen durch eine expertengestützte Plausibilitätsprüfung vermieden. Anbieterangaben aus Freitext und Angebotsformular werden gegenübergestellt und ggf. korrigiert (z. B. Nicht-Wohnungsangebote wie Büros oder Gewerberäume, die in der Kategorie „Wohnungen“ einsortiert wurden), unplausible oder preisverzerrende Beobachtungen herausgefiltert (z. B. untypisch große/kleine Wohnflächen, Angabe der Brutto- anstelle der Nettokaltmiete, Fertighäuser ohne Grundstücke etc.) und fehlende Angaben ergänzt (z. B. aktuelle Gemeindekennziffern oder Stadtteile). Nur durch eine derart umfangreiche Aufbereitung kann die hohe Datenqualität bezogen auf Validität, Vollständigkeit der Objektmerkmale und räumliche Verortung garantiert werden.

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. Die vorliegende Stichprobe zeichnet sich vor allem durch eine ausgewogene Berücksichtigung aller Immobilienmarktakteure (privat, gewerblich, öffentlich gefördert etc.) und aller öffentlich verfügbaren Quellen (Internet- und Printmedien) aus, bei der kein Marktsegment systematisch vernachlässigt wird. Zudem erhebt die VALUE AG (im Unterschied zu anderen Anbietern) tatsächlich eine Zufallsstichprobe mit Bezug auf die

Erfassungszeitpunkte. Dadurch werden (anders als bei stichtagsbezogenen Datenabfragen) auch sehr kurzzeitig eingestellte Angebote erfasst. Die **empirica-Preisdatenbank** (Basis: VALUE Marktdaten) ist damit eine repräsentative Stichprobe der öffentlich inserierten Immobilien.

Transparenz und Datenschutz

In die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) 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 Immobilien. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten werden dokumentiert, wodurch eine vollständige Transparenz gewährleistet ist. Weitere Informationen sind online abrufbar: www.value-marktdaten.de.

3.3 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für Gelsenkirchen

3.3.1 Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich

Die Plausibilisierung der ermittelten Werte für angemessene Nettokaltmieten erfolgt zudem im Zeitvergleich: Die bereits in früheren Auswertungen ermittelten Werte sollten nicht unerklärlich stark und/oder unregelmäßig von den neu ermittelten Werten abweichen („Der Markt macht keine Sprünge“).

Zeitlicher Vergleich in Gelsenkirchen

Die bisherigen Richtwerte in Gelsenkirchen wurden auf Basis der Mieten verfügbarer Wohnungen ermittelt, die im Auswertungszeitraum Januar bis Dezember 2022 (Quartale I/2022 bis IV/2022) angeboten wurden **(Aktualisierung 2023)**. Für die neuen Richtwerte wurden die Quartale Juli 2023 bis Juni 2024 ausgewertet **(Aktualisierung 2024)**. Abbildung 20 stellt die bisherigen Richtwerte (Aktualisierung 2023) den neuen Richtwerten (Aktualisierung 2024) gegenüber. Abbildung 21 zeigt die Differenz zwischen beiden Werten.

Abbildung 20: Neue und alte Richtwerte in Gelsenkirchen (Aktualisierung 2024 im Vergleich zur Aktualisierung 2023)

Vergleichsraum	Aktualisierung 2023					Aktualisierung 2024				
	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)					Angemessene Nettomonatskaltmiete (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
Gelsenkirchen	300	360	440	530	630	320	390	470	590	700

Quelle: vgl. **Aktualisierung 2023**: a.a.O., Bericht vom 29.03.2023, dort: Abb. 9, S. 18 (Quartale I/2022 bis IV/2022); Aktualisierung 2024: markierte Spalte in Abbildung 9 (Quartale III/2023 bis II/2024) **empirica**

Abbildung 21: Veränderung der Richtwerte durch die Aktualisierung 2024 (im Vergleich zur Aktualisierung 2023); Gelsenkirchen

Veränderung der Richtwerte 2023 zu 2024	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Gelsenkirchen	**+20**	**+30**	**+30**	**+60**	**+70**

Quelle: Differenz der Werte in Abbildung 20 **empirica**

Zeitliche Plausibilisierung in Gelsenkirchen

Plausibilisierung: Die Richtwerte für Nettokaltmieten steigen je nach Haushaltsgröße um +20 bis +70 Euro/Haushalt. Dies ist angesichts der allgemeinen Mietsteigerung in Gelsenkirchen auch durchaus plausibel, denn das Mietniveau in der Stadt ist im Laufe der vergangenen eineinhalb Jahre seit der letzten Auswertung weiter gestiegen (z. B. zwischen dem 2. Quartal 2022 und dem 4. Quartal 2023 um +0,51 Euro/m², vgl. Abbildung 15, Seite 24). Für eine Wohnfläche von 60 m², wie sie für 2-Personen-Haushalte angemessen ist, macht dies überschlägig eine Erhöhung um rd. +30 Euro pro Monat aus. Daher ist eine entsprechende Erhöhung der Richtwerte in Gelsenkirchen erforderlich und plausibel.

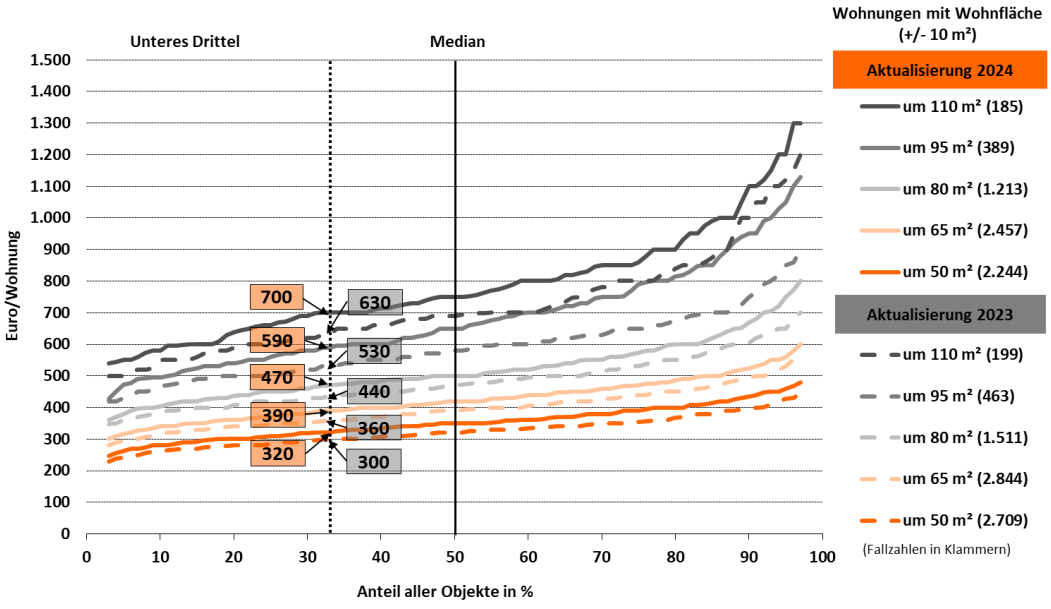
Abbildung 22 stellt detailliert dar, wie sich zudem das Mietspektrum der *einzelnen Wohnungsgrößenklassen* verändert hat: Dargestellt sind die Kurvenverläufe der Aktualisierung 2023 (gestrichelt) und der Aktualisierung 2024 (durchgezogen).[42]

Mietenänderung seit letzter Auswertung in Gelsenkirchen

In Gelsenkirchen zeigt sich, dass sich das Mietspektrum für alle Wohnungsgrößen nach oben geschoben hat: Für alle Wohnungsgrößenklassen liegen die durchgezogenen Kurven (2024) oberhalb der gestrichelten Kurven (2023). Dabei zeigt sich, dass die Verschiebungen bei großen Wohnungen stärker sind als bei kleinen.

Fazit: Da die Mieten in Gelsenkirchen seit der letzten Auswertung für alle Wohnungsgrößenklassen angestiegen sind, vor allem die für große Wohnungen, ist es sinnvoll und plausibel, wenn auch die Mietobergrenzen entsprechend angehoben werden. Denn nur dann können Bedarfsgemeinschaften trotz der inzwischen gestiegenen Mieten immer noch ein Drittel der aktuell verfügbaren Wohnungen in der für sie angemessenen Größe anmieten. Die neuen Richtwerte sind daher **zeitlich plausibel**.

Abbildung 22: Veränderung des Mietspektrums, Gelsenkirchen, Stand 2023 zu Stand 2024*



* Auswertungszeitraum: **Aktualisierung 2023** (gestrichelte Linien): Quartale I/2022 bis IV/2022, **Aktualisierung 2024** (durchgezogene Linien): Quartale III/2023 bis II/2024.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

[42] Die durchgezogenen Linien entsprechen den Linien in Abbildung 8 f. (Seite 13); die gestrichelten Linien stammen aus den entsprechenden Abbildungen der letzten Auswertung.

3.3.2 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 gelten, wäre der Richtwert zu niedrig gewählt.**

Wie sich die Qualität der „Wohnungen mit einer Miete *bis zur Angemessenheitsgrenze*“ von der Qualität auch teurerer Wohnungen unterscheidet, wird deutlich, wenn man die Merkmale *aller* ausgewerteten verfügbaren Wohnungen mit den Merkmalen der *davon (angesichts der Miethöhe) angemessenen* verfügbaren Wohnungen vergleicht. Datengrundlage für diesen Vergleich ist die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Sie enthält Informationen über die Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale der angebotenen Wohnungen in dem Umfang, wie sie im Anzeigentext erwähnt sind.[43]

Hinweis: Zu beachten ist bei diesem Vergleich, dass in Wohnungsinseraten 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 gilt aber: *Mindestens* die Wohnungsangebote mit dem Hinweis auf einen Balkon verfügen über einen Balkon (ggf. noch weitere, deren Balkon aber nicht in der Anzeige erwähnt wird). Daher sind alle folgenden Fallzahlen Mindestfallzahlen. Entsprechendes gilt für die Badausstattung: In Deutschland hat praktisch jede zur Vermietung angebotene Wohnung eine Badewanne/Dusche und eine Toilette. [44] Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.[45] In einigen Anzeigen wird lediglich präzisiert, was genau im Bad davon vorliegt: ob eine Badewanne *und/oder* eine Dusche und ob ein Fenster vorhanden sind und ob die Wohnung (zusätzlich) über ein „Gäste-WC“ verfügt (vgl. Abbildung 24).

Abbildung 23 und Abbildung 24 zeigen die Ergebnisse – hier am Beispiel der ca. 50 m² großen Wohnungen, die im Zeitraum 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024 gemäß der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) öffentlich inseriert angeboten wurden.

[43] Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang-Kap. 3.2.

[44] Im Zensus 2022 wurden diese Merkmale zur Badausstattung schon nicht mehr erhoben Abbildung 19 (vgl. Fußnote 28, Seite 35).

[45] Ein Vermieter würde eher als Besonderheit angeben: „ohne Toilette“, „Toilette im Treppenhaus“ oder „ohne Bad und Dusche“, um unnötige Wohnungsbesichtigungen zu vermeiden. Man kann davon ausgehen, dass praktisch alle in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) erfassten Mietwohnungen über Badewanne/Dusche und Toilette verfügen.

Abbildung 23: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 1-Personen-Haushalte in Gelsenkirchen, 2024*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 50m² Wohnfläche in Gelsenkirchen						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 320 Euro (=angemessen für 3PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen		**2.244**		**746**		
Größenklasse	40 bis unter 45 m²	359	16%	260	35%	19%
	45 bis unter 50 m²	510	23%	259	35%	12%
	50 bis unter 55 m²	657	29%	146	20%	-10%
	55 bis unter 60 m²	718	32%	81	11%	-21%
		2.244	**100%**	**746**	**100%**	
Anzahl Zimmer	1	242	11%	139	19%	8%
	2	1.563	70%	539	72%	3%
	3	436	19%	68	9%	-10%
	4	/	0%	0	0%	0%
	5 und mehr	0	0%	0	0%	0%
		2.244	**100%**	**746**	**100%**	
Baujahresklasse	bis 1949	346	15%	168	23%	7%
	1950er-Jahre	805	36%	257	34%	-1%
	1960er-Jahre	216	10%	63	8%	-1%
	1970er-Jahre	108	5%	33	4%	0%
	1980er-Jahre	37	2%	16	2%	0%
	1990er-Jahre	37	2%	18	2%	1%
	2000er-Jahre	10	0%	/	0%	0%
	2010er-Jahre	12	1%	6	1%	0%
	2020er-Jahre	6	0%	0	0%	0%
	k.A.	667	30%	183	25%	-5%
		2.244	**100%**	**746**	**100%**	
Befeuerung der Heizung	Gas	1021	45%	379	51%	5%
	Öl	29	1%	8	1%	0%
	Alternativ	20	1%	5	1%	0%
	Elektro	61	3%	23	3%	0%
	Kohle	/	0%	/	0%	0%
	k.A.	1111	50%	329	44%	-5%
		2.244	**100%**	**746**	**100%**	
Heizungssystem	Zentral	1.283	57%	435	58%	1%
	Etage	237	11%	85	11%	1%
	Zimmer	39	2%	17	2%	1%
	k.A.	685	31%	209	28%	-3%
		2.244	**100%**	**746**	**100%**	
Postleitzahl-bezirke	45879	87	4%	22	3%	-1%
	45881	289	13%	115	15%	3%
	45883	132	6%	37	5%	-1%
	45884	122	5%	65	9%	3%
	45886	144	6%	44	6%	-1%
	45888	241	11%	87	12%	1%
	45889	108	5%	28	4%	-1%
	45891	164	7%	50	7%	-1%
	45892	191	9%	63	8%	0%
	45894	103	5%	29	4%	-1%
	45896	243	11%	68	9%	-2%
	45897	118	5%	34	5%	-1%
	45899	302	13%	104	14%	0%
		2.244	**100%**	**746**	**100%**	0%

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2023 bis II/2024, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 1-Personen-Haushalte in Gelsenkirchen: 320 Euro (vgl. Abbildung 9, Seite 16). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 320 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 320 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Lesehilfe zu Abbildung 23: Überschrift: Für ca. 50 m² große Wohnungen in Gelsenkirchen liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 320 Euro (vgl. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, Abbildung 9, Seite 16). 1. Zeile: Der Auswertung liegt eine Fallzahl von 2.244 zugrunde (vgl. Abbildung 5, Seite 12). Von diesen 2.244 Angebotsfällen werden 746 zu einer Miete bis maximal 320 Euro angeboten (33 %): Denn dies ist ja die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Drittel aller Wohnungen angemessen sein soll. Die 2.244 ausgewerteten Angebote stammen aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) und können daher auch differenziert nach Wohnungsmerkmalen ausgewertet werden. Spalte „Wohnungsmerkmale“: Aufgelistet sind Merkmale, die in den Wohnungsanzeigen zur Wohnungsbeschreibung erwähnt werden. Die Spalten „Anzahl“ sagen aus, wie viele ausgewertete Wohnungsangebote aus der empirica-Preisdatenbank (*aller* bzw. *aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze)* mit dieser Angabe inseriert wurden. Die Spalten „Anteil“ sagen aus, wie viel Prozent (*aller* bzw. *aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* aus der empirica-Preisdatenbank*; Summe = „100 %“*) über dieses Merkmal (mindestens) verfügen.[46] Die letzte Spalte gibt die Differenz an, um wie viele Prozentpunkte sich der Anteil an Angaben bei den Wohnungsangeboten *unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* im Vergleich zu dem Anteil an Angaben bei *allen* Wohnungsangeboten unterscheidet. So wird deutlich, ob für angemessene Wohnungen dieses Merkmal über- oder unterdurchschnittlich häufig erwähnt wird: Bei positiver Differenz (grün) verfügen angemessene Wohnungen *relativ häufig* über Angaben zu diesem Merkmal; bei negativer Differenz (rot) hingegen *relativ selten*. **Kleine Differenzen von bis zu +/- 5 Prozentpunkten können Zufallsschwankungen sein und sind daher vernachlässigbar.**

Qualitätsmerkmale angemessener Wohnungen in Gelsenkirchen

Im Ergebnis wird am Beispiel der in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthaltenen **öffentlich inserierten Wohnungen** mit etwa 50 m² (genauer: 40 bis unter 60 m²) Wohnfläche in Gelsenkirchen deutlich, dass im Vergleich zu *allen* Wohnungen dieser Größe (linke Spalten) **diejenigen mit einer Miete bis zu 320 Euro** (rechte Spalten) **überdurchschnittlich häufig** (vgl. **dunkelgrüne Markierung** in Abbildung 23)

- nur 40 bis 50 m² Wohnfläche haben; dass aber von den öffentlich inserierten Wohnungen mit angemessener Miete immerhin 31 % (20 % + 11 %) auch *mehr als 50 m²* Wohnfläche haben;
- nur ein Zimmer haben; dass aber von den öffentlich inserierten Wohnungen mit angemessener Miete immerhin 81 % (72 % + 9 %) auch zwei oder drei Zimmer haben;
- mit der Angabe zu einem Baujahr bis 1949 inseriert werden; sich die weiteren Baujahresangaben jedoch nicht systematisch von denen aller öffentlich inserierten Wohnungen unterscheiden.

Hinsichtlich Heizungsausstattung und kleinräumiger Lage innerhalb des Stadtgebiets unterscheiden sich die öffentlich inserierten Wohnungen mit angemessener Miete nicht von den anderen. 51 % der Wohnungen mit angemessener Miete wurden mit der Angabe „Gasheizung“ und 58 % mit „Zentralheizung“ angeboten.[47] Abbildung 23 zeigt auch, dass in allen Postleitzahlbezirken Wohnungen mit angemessener Miete öffentlich inseriert wurden und dies zu einem ähnlichen Anteil, wie überhaupt Wohnungen dort angeboten

[46] Alle Fallzahlen sind Mindestangaben. Zusätzlich könnten die Wohnungen ohne Angabe im Inserat zu diesem Merkmal (“k.A.“) über dieses Merkmal verfügen sowie auch Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden (z. B. von Wohnungsunternehmen oder durch Supermarktaushänge etc.).

[47] Vom gesamten Mietwohnungsbestand in Gelsenkirchen hatten schon 2022 nur vereinzelte Wohnungen keine Heizung (0,2 %) und praktisch keine wurde mit Kohle (0,2 %) beheizt (vgl. Abbildung 19, Seite 35, Quelle: Zensus 2022).

wurden. Eine erhöhte Konzentration angemessener Wohnungen auf bestimmte Stadtgebiete („Ghettoisierung“) ist nicht zu befürchten.

Abbildung 24: Weitere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 1-Personen-Haushalte in Gelsenkirchen, 2024*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 50m² Wohnfläche in Gelsenkirchen					
Wohnungsmerkamle	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 320 Euro (=angemessen für 3PHH)		Differenz des Anteils
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
insgesamt	**2.244**		**746**		
Gäste-WC	11	0%	/	0%	0%
Bad mit Fenster	1.043	46%	339	45%	-1%
Bad mit Wanne	1.215	54%	395	53%	-1%
Balkon/Terrasse	764	34%	174	23%	-11%
Garten/-anteil/-nutzung	643	29%	218	29%	1%
Aufzug	208	9%	76	10%	1%
barrierefrei	78	3%	37	5%	1%
Fliesenboden	627	28%	213	29%	1%
Laminatboden	966	43%	314	42%	-1%
Parkettboden	33	1%	/	0%	-1%
Teppichboden	12	1%	/	0%	0%
Einbauküche inklusive	315	14%	99	13%	-1%
Dachgeschoss	515	23%	196	26%	3%
Neubau	5	0%	0	0%	0%
gepflegt	1.156	52%	402	54%	2%
neuwertig	40	2%	11	1%	0%
renoviert	580	26%	203	27%	1%
saniert	567	25%	194	26%	1%
Parkmöglichkeit	206	9%	56	8%	-2%

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2023 bis II/2024, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 1-Personen-Haushalte in Gelsenkirchen: 320 Euro (vgl. Abbildung 9, Seite 16). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 320 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 320 Euro *relativ häufig*.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 24 nennt weitere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird, und enthält auch zu ihnen die entsprechenden Fallzahlen.

Wohnwertmerkmale angemessener Wohnungen in Gelsenkirchen

Eine **dunkelrote** Markierung in der letzten Spalte (d. h. ein Wert unter -5 %) weist am Beispiel der in der empirica-Preisdatenbank enthaltenen öffentlich inserierten Wohnungen mit etwa 50 m² in Gelsenkirchen darauf hin, dass zu Wohnungen mit einer Miete bis zu 320 Euro einige Merkmale *seltener* als zu anderen verfügbaren Wohnungen angegeben werden, hier z. B. seltener, dass sie über einen Balkon oder eine Terrasse verfügen und bei keiner angemessenen Wohnungen handelt es sich um einen Neubau (vgl. rote Markierung in Abbildung 24). Außerdem handelt es sich seltener um größere Wohnungen als angemessen wäre (vgl. dunkelrote Markierung in Abbildung 23).

Fazit: Die Mietobergrenze von 320 Euro scheint also in Gelsenkirchen zielführend dafür zu sorgen, dass ein allzu gehobener Wohnstandard für 1-Personen-Haushalte ausgeschlossen wird.

Gleichzeitig lässt sich aber auch Folgendes sagen: Von den in Gelsenkirchen öffentlich inserierten Wohnungen mit etwa 50 m², die im Auswertungszeitraum für eine Miete von bis zu 320 Euro anmietbar waren, haben dennoch *mindestens*[48] 42 % einen Laminatboden, *mindestens* 29 % einen Fliesenboden, *mindestens* 29% einen Garten, *mindestens* 23 % einen Balkon oder eine Terrasse, *mindestens* 13% eine Einbauküche und *mindestens* 10% einen Aufzug. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 50 m² Wohnfläche (genauer: 40 bis unter 60 m²), liegen in Gelsenkirchen und waren im Auswertungszeitraum für maximal 320 Euro anmietbar.
Fazit: Mit der Mietobergrenze von 320 Euro kann die Daseinssicherung für 1-Personen-Haushalte in Gelsenkirchen offensichtlich gewährleistet werden.

3.3.3 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Konkrete Angemessenheit

Zum Schluss soll kurz vor Abgabe des Berichtsentwurfs noch sichergestellt werden, dass zu den ermittelten Richtwerten (vgl. orange Spalten in Abbildung 9, Seite 16) auch *zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt* Wohnungen konkret verfügbar sind, die qualitative Mindeststandards erfüllen. Dies ist über eine tagesaktuelle Online-Stichprobe auf gängigen Immobilienportalen leicht überprüfbar: Wenn man im Internet nach anmietbaren, angemessen großen Wohnungen mit Mieten unterhalb der Richtwerte sucht, findet man konkrete Wohnungsangebote vor Ort und erhält anhand der Beschreibung und der Fotos einen gewissen Eindruck von der Qualität der angebotenen Wohnungen. Eine Online-Überprüfung simuliert damit zu jedem beliebigen Zeitpunkt die **Suche einer Bedarfsgemeinschaft nach einer angemessenen Wohnung**. Daher empfiehlt sich auch für Leistungsträger und Sozialgerichte, eine solche Online-Überprüfung der Verfügbarkeit angemessener Wohnungen regelmäßig selbst vorzunehmen.[49]

Die nachfolgende Tabelle enthält **Beispiele** von angemessenen Wohnungen **an einzelnen Stichtagen**. Aber Achtung: Falls hier für bestimmte Haushaltsgrößen oder Vergleichsräume keine Wohnung aufgelistet sein sollte, bedeutet dies nicht, dass hier *grundsätzlich* keine angemessenen Wohnungen verfügbar wären! Denn angemessene Wohnungen lassen sich nicht nur online finden (sondern z. B. auch durch die Direktansprache von Wohnungsunternehmen), und außerdem werden auch nicht *überall* und *jeden* Tag Wohnungen in *allen* Größen angeboten. **Eine Wohnungssuche dauert daher meist länger als nur einen Tag.** Auch wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften haben mehrere Monate Zeit, eine entsprechende Wohnung zu finden. Erst wenn zwar immer wieder Wohnungen in angemessener Größe angeboten werden, aber keine davon mit ausreichend niedriger Miete, dann wäre dies ein Indiz dafür, dass die Mietobergrenzen tatsächlich (inzwischen) zu niedrig gewählt sind und aktualisiert werden sollten.

Wie folgende Auflistung zeigt, werden hier auch schon an einzelnen beliebigen Stichtagen angemessene Wohnungen öffentlich inseriert (Abbildung 25 ff.): Die Auflistung zeigt **beispielhaft tagesaktuelle Angebote** von Wohnungen, deren Größe angemessen ist und deren monatliche Nettokaltmiete unter dem ermittelten Richtwert liegt. Diese Positiv-Beispiele zeigen, dass auch *nach* Ermittlung der Richtwerte (an einem beliebigen Stichtag)

[48] Es handelt sich jeweils um Mindestfallzahlen: Es könnten noch mehr Mietwohnungsangebote über dieses Merkmal verfügen, z. B. Wohnungen, bei denen das Merkmal in der Anzeige nicht ausdrücklich erwähnt wird.

[49] Eine genaue Qualitätsüberprüfung kann allerdings nur vor Ort vorgenommen werden. Eine Online-Stichprobe ersetzt keine persönliche Begehung der entsprechenden Objekte.

angemessen teure Wohnungen vor Ort öffentlich inseriert angeboten wurden und welche Wohnqualität diese haben.

Konkrete Verfügbarkeit in Gelsenkirchen

Verfügbarkeit in Gelsenkirchen: Zu den ermittelten Richtwerten in **Gelsenkirchen** (vgl. markierte Werte in Abbildung 9, Seite 16) wurden kurz vor Übermittlung des Berichtsentwurfs **an nur einem Tag**, nämlich am 16.09.2024, auf einschlägigen Internetportalen bereits für alle gängigen Haushaltsgrößen angemessen teure Wohnungen in angemessener Größe öffentlich inseriert gefunden (vgl. Abbildung 25 ff.); zusätzlich gibt es ggf. noch Wohnungsangebote, die *nicht* öffentlich inseriert werden (z. B. von kommunalen Wohnungsunternehmen). Bedarfsgemeinschaften haben zur Wohnungssuche aber nicht nur einen Tag, sondern mehrere Monate Zeit.

Lesehilfe: In Abbildung 25, dritte Zeile, wird z. B. eine Wohnung in Gelsenkirchen-Feldmark angeboten, die für eine Person angemessen groß (also etwa über 50 m² Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 320 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine „lichtdurchflutete“ 2,5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss aus dem Jahr 1989 mit 53 m² Wohnfläche, die für 269 Euro angemietet werden kann und „zentral und ruhig gelegen“ ist. Die Wohnung verfügt über ein Bad mit Wanne, Keller, Vinylboden, und eine Gas-Zentralheizung und ist nur mit Wohnberechtigungsschein anmietbar. Die Wohnung ist für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft in Gelsenkirchen zur ermittelten Mietobergrenze anmietbar. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf.

Fazit: Eine Mietobergrenze von 320 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert. Zu dieser Miete sind öffentlich inserierte angemessen große Wohnungen konkret verfügbar.

Abbildung 25: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Personen-Haushalte in Gelsenkirchen, 2024

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 50 m²)								
Stadt	Richtwert	Stadtteil	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
Gelsenkirchen	320 €	Feldmark	57 m²	314 €	1955	2,5	2,5-Zimmer-Wohnung. Ausgestattet mit Tageslichtbad mit Wanne, beheizt per Fernwärme	www.immo-welt.de (16.09.2024)
Gelsenkirchen	320 €	Bulmke-Hüllen	56 m²	320 €	1953	2	"Schöne, zentral gelegene" 2-Zimmer-Wohnung. Mit Gartenmitbenutzung, Keller, Laminat- und Fliesenboden, sowie Gas-Etagenheizung	www.immobilienscout24.de (16.09.2024)
Gelsenkirchen	320 €	Feldmark	53 m²	269 €	1989	2,5	"Lichtdurchflutete" 2,5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss, "zentral und ruhig gelegen". Mit Bad mit Wanne, Keller, Vinylboden, sowie Gas-Zentralheizung. Nur mit WBS anmietbar	www.immo-welt.de (16.09.2024)
Gelsenkirchen	320 €	Schalke	47 m²	295 €	1957	2	"Moderne, freundliche" 2-Zimmer-Wohnung "in ruhiger Lage", 2023 modernisiert. Verfügt über Bad mit Wanne, Gartenmitbenutzung, Keller, Granit-, Laminat- und Fliesenboden, sowie Gas-Heizung	www.immobilienscout24.de (16.09.2024)
Gelsenkirchen	320 €	Schoven	47 m²	299 €	1957	2	"Ruhige und zentrale" 2-Zimmer-Wohnung. Mit Tageslichtbad mit Wanne, Balkon, Keller- und Waschraum, beheizt per Fernwärme	www.immo-welt.de (16.09.2024)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m² weniger) **empirica**

Abbildung 26: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Personen-Haushalte in Gelsenkirchen, 2024

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 65 m²)								
Stadt	Richt-wert	Stadtteil	Wohn-fläche	Kalt-miete	Bau-jahr	Zimmer-zahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
Gelsenkirchen	390 €	Feldmark	70 m²	390 €	-	3,5	3,5-Zimmer-Wohnung. Verfügt über Tageslichtbad mit Dusche, Balkon, Gartenmitbenutzung, Einbauküche, Keller. Nur mit WBS anmietbar	www.immo-welt.de (16.09.2024)
Gelsenkirchen	390 €	Scholven	66 m²	383 €	-	3,5	"Hübsche, ruhige" 3,5-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung. Ausgestattet mit Tageslichtbad mit Wanne, Gartenmitbenutzung, Einbauküche, Abstellraum, Fliesen- und Laminatboden, sowie Zentralheizung	www.immo-welt.de (16.09.2024)
Gelsenkirchen	390 €	Bismarck	61 m²	386 €	-	2	"Vollrenovierte 2-Zimmer-Wohnung mit Blick ins Grüne". Mit Bad mit Dusche, Gartenmitbenutzung, Keller, Vinyl- und Fliesenboden, sowie Etagenheizung	www.immobilien scout24.de (16.09.2024)
Gelsenkirchen	390 €	Altstadt	59 m²	390 €	1870	2,5	"Attraktive" 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung im 2022 modernisierten Altbau. Mit Tageslichtbad mit Wanne, Balkon, Keller, Parkett-, Teppich- und Fliesenboden, sowie Gas-Zentralheizung	www.immobilien scout24.de (16.09.2024)
Gelsenkirchen	390 €	Erle	55 m²	350 €	1952	3,5	"Stilvolle und zentral gelegene" 3,5-Zimmer-Wohnung, 2023 modernisiert. Mit Bad mit Wanne,Keller, Vinyl- und Fliesenboden, sowie Gas-Zentralheizung	www.immobilien scout24.de (16.09.2024)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m² weniger) **empirica**

Abbildung 27: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Personen-Haushalte in Gelsenkirchen, 2024

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 80 m²)								
Stadt	Richt-wert	Stadtteil	Wohn-fläche	Kalt-miete	Bau-jahr	Zimmer-zahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
Gelsenkirchen	470 €	Rotthausen	82 m²	427 €	1982	3,5	3,5-Zimmer-Wohnung. Mit Tageslichtbad mit Wanne, Balkon, Keller, Fliesenboden, beheizt per Fernwärme. Nur mit WBS anmietbar	www.klein-anzeigen.de (16.09.2024)
Gelsenkirchen	470 €	Schalke	80 m²	470 €	-	3	"Schöne" 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss, modernisiert 2022. Verfügt über Bad mit Dusche, Gartenmitbenutzung, Einbauküche, Abstellkammer, Keller, Laminat- und Fliesenboden, sowie Gas-Zentralheizung	www.immobilien scout24.de (16.09.2024)
Gelsenkirchen	470 €	Erle	79 m²	468 €	1914	2	"Ruhige" 2-Zimmer-Wohnung im Altbau. Mit Tageslichtbad mit Wanne, Kleiderzimmer, Keller, Laminat- und Fliesenboden, sowie Gas-Zentralheizung	www.immobilien scout24.de (16.09.2024)
Gelsenkirchen	470 €	Erle	74 m²	415 €	1914	2	2-Zimmer-Wohnung. Ausgestattet mit Tageslichtbad mit Wanne, Keller, Laminat- und Fliesenboden, sowie Gas-Zentralheizung	www.immobilien scout24.de (16.09.2024)
Gelsenkirchen	470 €	Rotthausen	73 m²	295 €	1883	2,5	"Blick ins Grüne" in 2,5-Zimmer-Wohnung im Altbau, 2024 modernisiert. Mit Tageslichtbad mit Dusche, Gartenmitbenutzung, Fliesenboden, sowie Strom-Nachtspeicherofen	www.immobilien scout24.de (16.09.2024)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m² weniger) **empirica**

Abbildung 28: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Personen-Haushalte in Gelsenkirchen, 2024

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 95 m²)								
Stadt	Richt-wert	Stadtteil	Wohn-fläche	Kalt-miete	Bau-jahr	Zimmer-zahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
Gelsenkirchen	590 €	Altstadt	100 m²	520 €	-	4	4-Raum-Wohnung, saniert 2009 in "zentralem, schönem Jugenstilhaus". Mit Bad mit Wanne und Dusche, Balkon, Gartenmitbenutzung, Einbauküche, Keller, Laminat- und Fliesenboden, beheizt per Fernwärme	www.immobilien scout24.de (16.09.2024)
Gelsenkirchen	590 €	Neustadt	98 m²	500 €	1928	4,5	"Gemütliche" 4,5-Zimmer-Altbauwohnung im Dachgeschoss, saniert 2020. Ausgestattet mit Tageslichtbad mit Wanne, Keller- und Waschraum, Laminatboden, sowie Gas-Zentralheizung	www.immobilien scout24.de (16.09.2024)
Gelsenkirchen	590 €	Rotthausen	92 m²	532 €	1883	3,5	3,5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss, modernisiert 2024, "mit schönem Blick ins Grüne". Mit Bad mit Wanne, Gartenmitbenutzung, sowie Strom-Nachtspeicherofen	www.immobilien scout24.de (16.09.2024)
Gelsenkirchen	590 €	Schalke	87 m²	568 €	1993	3	"Schöne, lichtdurchflutete" 3-Zimmer-Wohnung. Verfügt über Tageslichtbad mit Wanne, Balkon, Laminat- und Fliesenboden, beheizt per Fernwärme	www.immo-welt.de (16.09.2024)
Gelsenkirchen	590 €	Gelsen-kirchen	86 m²	530 €	-	4	Teilrenovierte 4-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss. Verfügt über zwei Bäder mit Wanne bzw. Dusche, Dachboden, zwei Kellerräume, Laminat- und Fliesenboden, sowie Gas-Etagenheizung	www.klein-anzeigen.de (16.09.2024)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m² weniger) **empirica**

Abbildung 29: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Personen-Haushalte in Gelsenkirchen, 2024

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 110 m²)								
Stadt	Richt-wert	Stadtteil	Wohn-fläche	Kalt-miete	Bau-jahr	Zimmer-zahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
Gelsenkirchen	700 €	Bulmke-Hüllen	117 m²	650 €	1954	4	4-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss. Mit zwei Bädern mit Wanne bzw. Dusche, Balkon, Keller- und Trockenraum, Laminat- und Fliesenboden, sowie Gas-Zentralheizung	www.immo-welt.de (16.09.2024)
Gelsenkirchen	700 €	Horst	111 m²	544 €	-	4	4-Zimmer-Wohnung im Altbau mit Fachwerk. Mit Bad mit Wanne, Laminat- und Fliesenboden, sowie Strom-Nachtspeicherheizung	www.klein-anzeigen.de (16.09.2024)
Gelsenkirchen	700 €	Schalke	110 m²	630 €	1906	4,5	"Schöne" 4,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Altbau. Mit zwei Tageslichtbädern mit Wanne, Einbauküche, Teppich- und Fliesenboden, beheizt per Fernwärme	www.immobilien scout24.de (16.09.2024)
Gelsenkirchen	700 €	Altstadt	101 m²	620 €	-	3	"Zentral gelegene, schicke" 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung. Mit zwei Tageslichtbädern mit Wanne, Einbauküche, Abstellraum, Laminat- und Fliesenboden	www.immobilien scout24.de (16.09.2024)
Gelsenkirchen	700 €	Rotthausen	100 m²	630 €	-	3,5	"Gemütliche" 3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss. Verfügt über Laminat- und Fliesenboden und Zentralheizung	www.immobilien scout24.de (16.09.2024)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m² weniger) **empirica**

3.4 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle Gelsenkirchen - Aktualisierung 2024

Abbildung 30: Basistabelle für Gelsenkirchen: Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote

	Miete	Wohnungsangebote im Gelsenkirchen (01.07.2023 bis 30.06.2024)																						
		Größenklasse																					Summe	kumulierte %
		unter 35 m²	35 bis unter 40 m²	40 bis unter 45 m²	45 bis unter 50 m²	50 bis unter 55 m²	55 bis unter 60 m²	60 bis unter 65 m²	65 bis unter 70 m²	70 bis unter 75 m²	75 bis unter 80 m²	80 bis unter 85 m²	85 bis unter 90 m²	90 bis unter 95 m²	95 bis unter 100 m²	100 bis unter 105 m²	105 bis unter 110 m²	110 bis unter 115 m²	115 bis unter 120 m²	120 bis unter 125 m²	125 bis unter 130 m²	130 bis unter 135 m²	135 m² und mehr		
Gelsenkirchen	bis 200€	16	7	5	/	/	/	-	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**38**	**1%**
	über 200 bis 300€	117	164	201	162	84	46	25	8	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**812**	**15%**
	über 300 bis 400€	12	35	139	302	471	412	362	132	54	40	14	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	/	**1.979**	**50%**
	über 400 bis 500€	-	-	14	44	90	228	350	270	231	184	93	20	16	5	-	/	-	-	/	-	-	-	**1.547**	**78%**
	über 500 bis 600€	-	-	-	-	8	24	63	79	105	112	104	42	30	26	16	7	/	/	/	/	-	-	**626**	**89%**
	über 600 bis 700€	-	-	-	-	-	6	6	11	26	32	37	23	27	17	17	9	8	5	/	5	-	/	**234**	**93%**
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	-	/	/	7	10	15	19	18	10	17	10	14	6	/	7	6	/	**149**	**96%**
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	11	5	13	8	6	10	10	/	5	/	9	6	**96**	**97%**
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	5	10	7	/	6	/	/	/	-	11	**55**	**98%**
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	5	/	-	/	/	/	-	/	/	/	/	**20**	**99%**
	über 1100€	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	/	/	-	7	/	/	/	5	/	/	37	**69**	**100%**
	Gesamt	**145**	**206**	**359**	**510**	**657**	**718**	**807**	**505**	**427**	**386**	**277**	**123**	**118**	**76**	**72**	**43**	**48**	**22**	**24**	**24**	**17**	**61**	**5.625**	-
	davon EZFH*	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	-	/	7	-	8	/	/	-	/	/	/	14	50	

* EZFH = Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. / = geringe Fallzahl (<5).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Lesebeispiel: Angebotsmieten für ca. 65 m² große Wohnungen in Gelsenkirchen

Dunkelorange: Die dunkelorange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 65 m² große Wohnungen (d. h. mit „55 m² bis unter 75 m²“). In der Summe ergibt sich eine Fallzahl von 2.457 ca. 65 m² großen Wohnungen (718 + 807 + 505 + 427 = 2.457). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 5 (Seite 12) und in Abbildung 8 (Seite 15) in der Legende verwiesen. Die Gesamtzahl aller Fälle (über alle Wohnungsgrößen und Mieten im Vergleichsraum) ist am rechten Rand dieser Zeile angegeben (hier: 5.625) und entspricht der Angabe für Gelsenkirchen in Abbildung 5 (Seite 12).

Hellorange: Die meisten dieser 2.457 Wohnungen kosten zwischen 300 und 500 Euro (vgl. auch den Verlauf der hellorangen Linie in Abbildung 8, Seite 15). 33 % dieser 2.457 Wohnungen kosten bis zu 390 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 8, Seite 15). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 2-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 65 m² große Wohnungen in Gelsenkirchen verfügbar, aber nicht alle ca. 65 m² großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

4. Anhang zu Kap. 4 (Beurteilung der Angemessenheit)

4.1 Anhang zu Kap. 4.1 (Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen)

4.1.1 Ergebnistabellen für Gelsenkirchen, Stand 2023

Abbildung 31: Ergebnistabellen für Gelsenkirchen (Stand 2023)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Gelsenkirchen	300	360	440	530	630

(b) Mittlere Nebenkosten von vermieteten Wohnungen

Vergleichsraum	kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* Median in Euro/Wohnung				
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
Gelsenkirchen	80	100	120	140	150

(c) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
Gelsenkirchen	160	200	240	270	300

(d) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
Gelsenkirchen	40	50	60	70	80

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale I/2022 bis IV/2022, unteres Drittel. (b) Median der kalten Nebenkosten von Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden (SGB II/XII), Nov. 2022/Juli 2021-2022. (c) Hier: 2-facher ungerundeter Median. (d) Halber ungerundeter Median. Alle Werte auf 10 Euro gerundet

Quelle: Vgl. Aktualisierung 2023, a.a.O., Bericht vom 29. März 2023 (dort Abb. 18): a) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); (b) Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter /Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 32: Richtwerttabelle für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten in Gelsenkirchen (Stand 2023)

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Gelsenkirchen	380	460	560	670	780

Quelle: Vgl. Aktualisierung 2023, a.a.O., Bericht vom 29. März 2023 (dort Abb. 19) bzw. Summe der Werte in Abbildung 31a und Abbildung 31b **empirica**

4.1.2 Ergebnistabellen für Gelsenkirchen, Stand 2024

Abbildung 33: Ergebnistabellen für Gelsenkirchen (Stand 2024)*

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Gelsenkirchen	**320**	**390**	**470**	**590**	**700**

(b) Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds für NRW (Daten 2022)

Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebskosten in €/m²	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße				
			50 m²	65 m²	80 m²	95 m²	110 m²
NRW	kalte Nebenkosten	2,07	104	135	166	197	228
	warme Nebenkosten	0,98	49	64	78	93	108
Deutschland	kalte Nebenkosten	1,80	90	117	144	171	198
	warme Nebenkosten	1,07	54	70	86	102	118

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale III/2023 bis II/2024, unteres Drittel. (b) Daten 2022, Datenerfassung 2023/2024; Werte in Euro/m² (multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche: Werte auf 1 Euro/Wohnung gerundet).
Quelle: Vorliegende Aktualisierung 2024: Abbildung 13 (Seite 21): (a) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); (b) Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds für Nordrhein-Westfalen, eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

Abbildung 34: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten in Gelsenkirchen (Stand 2024)

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Gelsenkirchen	**424**	**525**	**636**	**787**	**928**

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 33a und Abbildung 33b (1. Zeile) **empirica**

4.1.3 Veränderung der Ergebnisse für Gelsenkirchen, 2023 zu 2024

Abbildung 35: Differenz der Ergebnistabellen für Gelsenkirchen (Stand 2024 zu Stand 2023)

(a) Veränderung der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Gelsenkirchen	+20	+30	+30	+60	+70

Quelle: Differenz der Werte zwischen Abbildung 31a und Abbildung 33a empirica

(b) Kalte Nebenkosten

Vergleichsraum	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
Gelsenkirchen	+24	+35	+46	+57	+78

Quelle: Differenz der Werte zwischen Abbildung 31b und Abbildung 33b (1. Zeile) empirica

Abbildung 36: Differenz der Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten in Gelsenkirchen (Stand 2024 zu Stand 2023)

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Gelsenkirchen	+44	+65	+76	+117	+148

Quelle: Differenz der Werte in Abbildung 34 und Abbildung 32 bzw. Summe der Werte in Abbildung 35a und Abbildung 35b empirica

5. Anforderungen an ein KdU-Konzept

5.1 Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica)

Zur Prüfung, welche Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft (KdU) angemessen sind, bietet es sich an, als Richtwerte Mietobergrenzen festzulegen, bis zu denen die Aufwendungen auf jeden Fall anerkannt werden. Die Herleitung der Mietobergrenzen sollte sich leicht nachvollziehen lassen und u. E. auch folgende Anforderungen erfüllen:

- **allgemeingültig, gerecht und übertragbar sein, d. h.**
  - in städtischen und ländlichen Regionen gleichermaßen anwendbar
  - unter den lokalen Marktbedingungen realistisch (Wohnungen verfügbar)
  - aber nicht zu pauschal (um Härtefälle zu vermeiden)
- **schlüssig und transparent begründet sein, d. h.**
  - mit hoher Transparenz nachvollziehbar hergeleitet
  - Lage und Qualität der Wohnung implizit berücksichtigend und
  - die Einhaltung des Mindeststandards gewährleistend
- **praxisbezogen und einfach sein, d. h.**
  - aktuell und kostengünstig in der Herstellung (in wenigen Wochen fertig)
  - einfach und kostengünstig zu aktualisieren (weil Mieten sich schnell ändern)
  - einfach in der Anwendung (Richtwerttabelle ablesen plus Einzelfallprüfung)
  - tatsächliche Verfügbarkeit gegeben und leicht überprüfbar (Online-Portale)
- **und unerwünschte Nebenwirkungen vermeidend:**
  - keinen Anreiz zu unerwünschtem Umzugsverhalten schaffend (Segregation)
  - keinen Anreiz für Vermieter zur Mieterhöhung bildend.

empirica hat im Jahr 2008 ein Verfahren zur Herleitung von KdU-Richtwerten entwickelt, das diese selbst gestellten Anforderungen erfüllt. Erst später, am 22.09.2009 verlangte das BSG zur Herleitung von KdU-Richtwerten ein „schlüssiges Konzept“. Die Anforderungen, die das BSG damit verbindet, erfüllt das empirica-Konzept ebenfalls (vgl. nachfolgendes Kapitel sowie die sozialrichterlichen Bestätigungen im Anhang-Kap. 6.3).

5.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts)

Das empirica-Konzept erfüllt die Anforderungen des BSG an ein schlüssiges Konzept.

Abbildung 37: Anforderungen des BSG an ein schlüssiges KdU-Konzept[50]

Anforderungen des BSG

Definition eines schlüssigen Konzepts (BSG)	Berücksichtigung im empirica-Konzept
Datenerhebung ausschließlich in genau eingegrenzten Vergleichsräumen und über den gesamten Vergleichsraum	Vgl. Arbeitsschritt 1 (Bildung von Vergleichsräumen). Die Daten werden im gesamten Landkreis erhoben.
Nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen, Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Beschreibung der Datengrundlage), Arbeitsschritte 1 (Qualitative Angemessenheit), Arbeitsschritt 3 (Abbildung 7: Differenzierung nach Standard der Wohnungen und nach Wohnungsgrößen) sowie Arbeitsschritt 4 (Qualitätskontrolle). Datengrundlage: Betrachtung der Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungsgrößen über alle Wohnungsstandards (Arbeitsschritt 3); ggf. ergänzt um weitere Daten, z. B. Nebenkosten (vgl. Anhang-Kap. 1.2).
Bezeichnung des Beobachtungszeitraumes	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Kap. 2.2.2). Der Beobachtungszeitraum wird unter jeder Abbildung angegeben.
Festlegung und Dokumentation der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen)	Vgl. Arbeitsschritt 2: Wichtigste Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank; ggf. ergänzt um weitere Daten (Anhang-Kap. 1.1). Art und Weise der Datenhebung(en) werden im Bericht dokumentiert.
Gewährleistung von Repräsentativität und Validität	Die empirica-Preisdatenbank stellt eine valide und repräsentative Stichprobe öffentlich inserierter Wohnungsangebote dar (Näheres vgl. Eckwerte der empirica-Preisdatenbank, Anhang-Kap. 3.2).
Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze	Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze gehört zum Grundverständnis von empirica.
Darstellung und Begründung der gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwerte oder Kappungsgrenze)	Im Bericht wird darlegt, wie aus den vorliegenden Daten in Absprache mit dem Auftraggeber Mietobergrenzen (Kappungsgrenzen) festgelegt werden. Extremwerte bleiben unberücksichtigt, die gezogenen Schlüsse werden begründet.

empirica

[50] Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

Darüber hinaus werden mit dem empirica-Konzept weitere Vorgaben des BSG[51] aus dem Urteil vom 22. September 2009 erfüllt:

- „Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass **die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes** wiedergegeben werden." (Rd.Nr. 18) => Die empirica-Preisdatenbank ist hochaktuell. Sie enthält Mietangebote zum letzten aktuellen Quartal. Sie ist eine der größten und differenziertesten Mietpreisdatenbanken Deutschlands.

- „Entscheidend ist vielmehr, dass (…) ein Konzept zu Grunde liegt, dieses (…) schlüssig und damit **die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten auf ein "angemessenes Maß" hinreichend nachvollziehbar** ist." (Rd.Nr. 18) => Im Rahmen des empirica-Konzepts werden die Richtwerte systematisch so festgelegt, dass sie für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den gleichen Teil des Wohnungsmarkts für angemessen erklären. Dadurch werden die Unterkunftskosten auf ein angemessenes Maß begrenzt und die Nachvollziehbarkeit ist sowohl durch Gerichte als auch durch Leistungsbezieher gewährleistet.

- „Für die Datenerhebung kommen nicht nur die Daten von **tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen** in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten." (Rd.Nr. 22) => Im Kern des empirica-Konzepts werden die Mieten der tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen ausgewertet; auf Wunsch können die Mieten vermieteter Wohnungen zusätzlich berücksichtigt werden (vgl. Anhang-Kap. 1.2).

- „Die Verwaltung ist daher bis auf weiteres **nicht auf eine bestimmte Vorgehensweise festgelegt**. Sie selbst kann auf Grund ihrer Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten am besten einschätzen, **welche Vorgehensweise** sich für eine Erhebung der grundsicherungsrechtlich erheblichen Daten **am besten** eignen könnte." (Rd.Nr. 20) => Die Verwaltung kann auch die empirica-Vorgehensweise für am besten geeignet halten.

Das **Bundessozialgericht** bestätigt am 17.9.2020, dass das **empirica-Konzept schlüssig** ist: *„Zutreffend ist das LSG (…) zu dem Ergebnis gekommen, dass der Beklagte die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (…) nach einem schlüssigen Konzept ermittelt hat."*[52] (vgl. dazu auch Anhang-Kap. 6.3, ab Seite 54).

[51] Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

[52] Vgl. BSG-Urteil vom 17.09.2020 - B 4 AS 22/20 R - RdNr 26; abrufbar unter: Bundessozialgericht - Homepage -

6. Erfahrungen aus der Praxis

6.1 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern

Bereits im Jahr 2008 haben Mitarbeiter von empirica auf einer **Richterschulung** beim Landessozialgericht NRW über die Funktionsweise von Wohnungsmärkten und die Möglichkeiten zur Herleitung von Angemessenheitskriterien referiert. Seitdem steht empirica immer wieder im Austausch mit Sozialrichtern auf Ebene der Sozialgerichte, der Landessozialgerichte und des Bundessozialgerichts. In Rahmen von Sozialgerichtsfällen benennen Sozialgerichte empirica-Mitarbeiter zu **Sachverständigen** über die Mietpreisentwicklung im unteren Wohnungsmarktsegment und bitten bei Bedarf um Sonderauswertungen der empirica-Preisdatenbank.

Auf Tagungen unter Beteiligung von Bundessozialrichtern wurden empirica-Mitarbeiter als **Referenten** zum Thema angefragt, u. a. vom Dt. Sozialgerichtstag, vom Niedersächsischen Landkreistag, vom Arbeitsministerium Schleswig-Holstein und Deutschen Städtetag. empirica beteiligt sich zudem an **Fachdiskussionen** zum Thema, insbesondere an Vorschlägen zur Vereinfachung.[53] Im September 2022 informierte sich Mats Dunkel (empirica) über den aktuellen Diskussionsstand zu den **Neuregelungen des SGB II** mit Fachkräften aus Kommunen, Jobcentern, freien Trägern und Verbänden sowie Landes- und Bundesministerien in Rahmen der Fachveranstaltung **„Aktuelle Fragen der Grundsicherung für Arbeitsuchende“.** Im Februar 2020 hatte Petra Heising (empirica) an der Fachveranstaltung **„Soziale Sicherung des Wohnens für Haushalte mit niedrigen Einkommen“** zum Austausch zwischen Sozialgerichtsbarkeit, Leistungsträgern und Konzepterstellern teilgenommen. Von Dezember 2015 bis Juni 2017 war Petra Heising (empirica) Mitglied der **AG „Unterkunftsbedarfe“** des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V., die zum Ziel hatte, dass Bundesgerichte, Bundesministerien, kommunale Leistungsträger und private Institute gemeinsam Parameter zur Deckung der Unterkunftsbedarfe gemäß SGB II und SGB XII beschreiben und entsprechende Empfehlungen erarbeiten.

Sozialrichter hielten das Vorgehen im Rahmen des empirica-Konzepts schon im Jahr 2011 für sinnvoll:

„Zu beachten ist, dass anders als noch in früheren Jahren mittlerweile unabhängige Beratungsunternehmen wie z. B. das **empirica-Institut** (www.empirica-institut.de) umfangreiche Wohnungsmarktbeobachtungen vorgenommen und in Regionaldatenbanken so aufbereitet haben, dass dort relevantes Datenmaterial (…) abgerufen werden kann. (…)

Dieser Rückgriff dürfte sich bereits deshalb ohnehin anbieten, weil bei den Beratungsunternehmen nicht nur lediglich eine Ansammlung von Daten, sondern auch bereits deren Auswertung unter Beachtung eines nach Auffassung des Leistungsträgers **schlüssigen Konzepts** abgefragt werden kann. Der vom Leistungsträger zu betreibende Aufwand verringert sich dadurch wesentlich. (§ 22 Rn44).“[54]

[53] Vgl. z. B. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, KdU-Richtlinien: BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014 (empirica-institut.de)

[54] Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende, 3. Auflage, München 2011.

6.2 Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen

empirica ist an Fachdiskussionen über **zielführende einfache Methoden** zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen interessiert. Im Vordergrund sollte die Deckung der Wohnbedarfe stehen, nicht Datenerhebungen mit ungeklärter Zielrichtung! Beiträge dazu sind auch online abrufbar: www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/schluessiges-konzept-kosten-der-unterkunft/.

- empirica hat auch einen **Mieter-Energiepreisindex (MEPI)** entwickelt. Mit ihm lässt sich zeitnah der Faktor berechnen, um den Leistungsträger ihre Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten eigenständig anpassen können, um dem gleichen Energieverbrauch zu entsprechen. Abrufbar unter: empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI) (empirica-institut.de)

- empirica sucht Ansätze zum Umgang mit den **drastischen Energiepreissteigerungen** im Jahr 2022 und zeigt Lösungen für die Bemessung der Angemessenheit von Heizkosten auf. Vgl. **empirica-paper Nr. 267 und 268**, abrufbar unter: Drastische Energiepreissteigerungen und ihre Folgen für Sozialämter und Jobcenter (empirica-institut.de) und Energiepreissteigerungen und angemessene Heizkosten (empirica-institut.de)

- empirica vergleicht verschiedene **Prüfschemata zur Angemessenheit**. Vgl. **empirica-paper Nr. 262**, abrufbar unter: Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit | empirica (empirica-institut.de). empirica diskutiert in diesem Zusammenhang auch die Sinnhaftigkeit der **Deckelung von Nebenkosten**. Vgl. **empirica-paper Nr. 259**, abrufbar unter: Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica (empirica-institut.de)

- empirica verweist auf **Widersprüche in der Rechtsprechung**, die es Leistungsträgern fast unmöglich machten, ein schlüssiges Konzept zu erstellen. Vgl. **empirica-paper Nr. 252a**, abrufbar unter: Wie sozial können Sozialgerichte sein? | empirica (empirica-institut.de)

- empirica listet verschiedene Rückmeldungen von Sozialgerichten zum gleichen Konzept auf, um deutlich zu machen, wie schwer es für Leistungsträger ist, Angemessenheitsgrenzen herzuleiten, die **von allen Sozialgerichtskammern akzeptiert** werden. Vgl. **empirica-paper Nr. 235**, abrufbar unter: Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen | empirica (empirica-institut.de)

- empirica zeigt auch, welche Auswirkungen der **Verweis auf die Wohngeldtabelle** hat: Damit können Hilfeempfänger **im Norden besser wohnen** als im Süden Deutschlands! Ist das wirklich – auch nur „hilfsweise“ - so gewollt?, abrufbar unter: 11/19 | KdU: Auswirkungen von Verweisen auf Wohngeldtabelle +10% | empirica (empirica-institut.de)

- empirica bringt einen Vorschlag zur **Neuformulierung des § 22** in die Diskussion ein: Wenn nicht die Angemessenheit, sondern die **Mindestleistungen des Sozialstaats** definiert würden, wäre klarer, was Leistungsträger gewährleisten und Sozialgerichte überprüfen müssen. Vgl. letzte Seite hier: Vgl. **empirica-paper Nr. 245**, abrufbar unter: Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, aber... | empirica (empirica-institut.de)

- empirica hat zu den Themen „Kosten der Unterkunft“ und „Herleitung von Mietobergrenzen“ bereits 2015 Vorschläge zur Vereinfachung gemacht: Vgl. **empirica-paper Nr. 224**, abrufbar unter: Schlüssiges Konzept: Kosten der Unterkunft | empirica (empirica-institut.de)

- Der **Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica)** liegt deutschlandweit auf Landkreisebene vor. Auch die **inserierten Nebenkosten** auf Landkreisebene sind tabellarisch aufbereitet und können bestellt werden: Bestellformular: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) (empirica-institut.de) bzw. Grundsicherungsrelevanter Nebenkostenspiegel (empirica) (empirica-institut.de)

6.3 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern

Das empirica-Konzept zur Herleitung von KdU-Richtwerten wurde schon 2008 entwickelt. Inzwischen gelten in weit über 1.000 Kommunen in Deutschland von empirica ermittelte Angemessenheitsgrenzen. Alle Beteiligten sind mit den ermittelten Werten zufrieden, offensichtlich auch die Bedarfsgemeinschaften selbst. Denn die *Zahl der Sozialgerichtsverfahren* ist vielerorts nach Einführung der empirica-Richtwerte *messbar zurückgegangen*.

Das BSG hat das empirica-Konzept bestätigt:

BSG

Das ***Bundessozialgericht (BSG)*** hat am 17.09.2020 das empirica-Konzept zur Herleitung angemessener Nettokaltmieten bestätigt: „Zutreffend ist das LSG (…) zu dem Ergebnis gekommen, dass der Beklagte die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (…) nach einem **schlüssigen Konzept** ermittelt hat." (RdNr 26).

„Der Würdigung des LSG, dass es sich um ein schlüssiges Konzept handelt, steht insbesondere nicht entgegen, dass das Konzept hinsichtlich der Nettokaltmiete lediglich auf Angebotsmieten beruht. (…) Insofern können Angebotsmietenkonzepte ein geeignetes Verfahren darstellen, um ein wohnungsbezogenes Existenzminimum zu ermitteln, auch wenn **keine Bestandsmieten** erhoben werden (…). Eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bestandsmieten ließe sich auch mit der vom BSG **anerkannten Methodenvielfalt** bei der Erstellung schlüssiger Konzepte (…) nicht vereinbaren. " (RdNr 31).

„Revisionsrechtlich nicht zu beanstanden ist auch die Würdigung des LSG, dass ein **Anteil von 33 Prozent** an allen erfassten Angebotsmieten ausreichend ist, um das untere Segment des Wohnungsmarktes abzubilden, ohne dass der Senat damit aussprechen würde, dass ein Anteil von 33 Prozent zwingend wäre." (RdNr 37).[55]

Auch Sozialgerichte der 1. und 2. Instanz haben das empirica-Konzept bestätigt:

Niedersachsen

Das ***Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen*** hat im Urteil vom 16.11.2021 die von empirica ermittelten **Angemessenheitsgrenzen** für die **Nettokaltmiete** und die **Betriebskosten** (kalte Nebenkosten) anerkannt und urteilt: Daher „hat die Berufung der Kläger in der Sache keinen Erfolg." Es bekräftigt auch: „Der Senat hat (…) keine Bedenken hinsichtlich des gebildeten **Vergleichsraums**." Im Urteil selbst werden statt der Bruttokaltmietenwerte die einzelnen **Komponenten** (Grundmiete und Nebenkosten) separat behandelt. Wichtig sei, dass „zu der ermittelten Mietobergrenze (…) tatsächlich angemessener Wohnraum **zur Verfügung** stand." Und es stellt klar: „Nicht erforderlich ist, vor der Erhebung Wohnwertmerkmale zu erheben." (**L 6 AS 577/18)**

[55] BSG-Urteil vom 17.9.2020, B 4 AS 22/20 R *[Hervorhebungen von empirica]*. Abrufbar unter: Bundessozialgericht - Homepage -

Die ***22. Kammer*** des ***Sozialgerichts Osnabrück*** hat am 19.04.2021 bestätigt, dass „der Beklagte über ein schlüssiges Konzept zur Bestimmung der angemessenen Kosten von Unterkunft und Heizung verfügt“ und Prüfgegenstand das Konzept der empirica ag ist (S 22 AS 24/18).

Die ***16. Kammer*** hat am 30.07.2019 die nach empirica-Konzept ermittelten Mietobergrenzen anerkannt (S 16 AS 556/18) und stellt fest: „Nach Ansicht der Kammer bietet das Konzept des Beklagten eine hinreichende Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarkts wiedergegeben werden. (…) Einem schlüssigen Konzept steht nicht entgegen, dass der Beklagte die Werte aus den neu zu vermietenden Wohnungen gewonnen hat. Diese Vorgehensweise stellt vielmehr in besonderer Weise sicher, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen zum jeweiligen Zeitpunkt auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können (vgl. LSG Nds. -Bremen, Urteil vom 11.12.2008, L 13 AS 210/08)[56] (…)

Der Schlüssigkeit des Konzepts des Beklagten steht nicht entgegen, dass keine umfassenden Erhebungen zum Wohnungsstandard vorliegen. (…) Die Kammer sieht es als so naheliegend an, dass innerhalb des unteren Drittels hinreichend Wohnungen vorhanden sind, die nicht dem untersten Standard entsprechen, dass ein Verweis auf dieses untere Drittel nicht zu beanstanden ist. (…)

Die Kammer sieht zudem die Begrenzung der Nebenkosten (…) als rechtmäßig an. Dabei orientiert sich das Gutachtachten am Median der gesamten erhobenen Wohnungen im jeweiligen Segment zur jeweiligen Größe.“

Die ***29. Kammer*** hatte bereits am 15.12.2015 das empirica-Konzept als ein „schlüssiges Konzept“ bezeichnet (S 29 AS 535/13).

Nachrichtlich: **LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 11.12.2008, L 13 AS 210/08:** *„Ein Konzept zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten muss geeignet sein, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes wiederzugeben (BSG, Urt. vom 18. Juni 2008, a.a.O., Rz. 16). Es muss zugleich den Zielen und Vorgaben des SGB II entsprechen. Hierzu ist erforderlich, dass das Konzept sicherstellt, dass alle Hilfeempfänger jederzeit auf dem örtlichen Wohnungsmarkt eine unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls kostenangemessene, bedarfsgerechte menschenwürdige Unterkunft anmieten können (Berlit, a.a.O., Rn. 37 zu § 22 m.w.N.; vgl. auch BVerwG, Urt. vom 28. April 2005, a.a.O., Rz. 11).“ [Hervorhebungen von empirica].*

[56] Das Zitat daraus ist unten nachrichtlich wiedergegeben.

Baden-Württemberg

Das ***Landessozialgericht Baden-Württemberg*** hat im Urteil vom 22.04.2021 bestätigt (RdNr 39): „Das hier maßgebliche Konzept der Firma e. ag stellt eine sachkundige, systematische Erfassung und Bewertung genereller Tatsachen im maßgeblichen Vergleichsraum dar und erfüllt damit die Anforderungen an ein planmäßiges Vorgehen. Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wurde. Es ist daher ein ‚schlüssiges Konzept' im Sinne der Rechtsprechung des BSG." (L 7 AS 4054/18)

Das ***Sozialgericht Konstanz*** hat am 15.05.2018 das empirica-Konzept als „schlüssig" bezeichnet: „Die vom Beklagten für den Vergleichsraum A festgelegte Mietobergrenze ist auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts erfolgt." (S 3 AS 2368/16)

Bayern

Das ***Bayerische Landessozialgericht*** erläutert am 18.06.2020: „Ein schlüssiges Konzept muss die Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarktes im Vergleichsraum der Angemessenheitsgrenze zugrunde liegen." Es urteilt schließlich: „Gemessen hieran stellt das Konzept des Beklagten (…) eine nicht zu beanstandende Grundlage für die ermittelte Angemessenheitsgrenze (…) dar." Und weiter: „So kann schon angenommen werden, dass aufgrund der vom Gesetz eingeräumten Methodenvielfalt Bestandsmieten außer Acht gelassen werden können, zumal die alleinige Einbeziehung von Angebotsmieten am ehesten dem Umstand Rechnung tragen, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind (…)." (L 8 SO 270/19).

Das ***Sozialgericht Bayreuth*** bestätigt am 03.04.2024: „Der Beklagte hat die abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft zutreffend ermittelt. Bei der „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB ii und § 35 SGB XII" durch die Firma Empirica AG handelt es sich um ein schlüssiges Konzept. (…) Dem Konzept kann auch nicht angelastet werden, dass die kalten Betriebskosten lediglich auf der Datengrundlage von Wohnungen einfachen Standards erhoben wurden. Als Datengrundlage zur Herleitung der angemessenen kalten Betriebskosten wurden vielmehr alle in öffentlichen Mietwohnungsangeboten genannten Nebenkostenabschläge einbezogen." (S 13 SO 79/23).
Ebenso hier: „Bei der „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB ii und § 35 SGB XII" durch die Firma Empirica AG handelt es sich um ein schlüssiges Konzept. (…) Der räumliche Vergleichsmaßstab entspricht den Anforderungen an ein schlüssiges Konzept." (S 13 SO 89/20).

Das ***Sozialgericht München*** hat das empirica-Konzept bestätigt:
Die ***22. Kammer*** urteilte am 8.4.2020: "Diesen Anforderungen genügt die Studie der beauftragten Firma. Sie hat das Analyseprofil nach Maßgabe der vom BSG entwickelten Kriterien (…) für ein schlüssiges Konzept aufgesetzt und dabei auf eine umfangreiche Datenbank (Preisdatenbank) zurückgegriffen, die sich aus Datenquellen verschiedener Vertriebskanäle speist." (S 22 SO 27/20)
Die ***46. Kammer*** hatte bereits am 24.01.2018 bestätigt: „Dieses Konzept ist nach den Kriterien des BSG ein schlüssiges Konzept.“ (S 46 AS 1426/15) - Die angestrebten Berufungen zum Bayerischen Landessozialgericht wurden daraufhin zurückgenommen.

Das ***Sozialgericht Augsburg*** in der Vorinstanz hatte bereits „keinen Anlass, an der Schlüssigkeit des Konzepts (…) der Empirica AG zu zweifeln“ (Urteil vom 30.07.2019, S 19 SO 34/19).

NRW

Der 6. Senat des ***Landessozialgerichts NRW*** urteilt am 28.05.2020: „Das hier maßgebliche Konzept der Firma empirica stellt eine sachkundige, systematische Erfassung und Bewertung genereller Tatsachen im maßgeblichen Vergleichsraum dar und erfüllt damit die Anforderungen an ein planmäßiges Vorgehen. Die Beklagte entscheidet aufgrund dieses Konzepts und nicht zur über die zustehenden Unterkunftskosten ‚von Fall zu Fall‘. Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wurde, und ist daher ein ‚schlüssiges Konzept‘.“ (L 6 AS 833/17)

Der 7. Senat des ***Landessozialgerichts NRW*** hat bereits am 05.12.2019 zum empirica-Konzept geurteilt: „Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht gerecht ermittelt wurde, und ist daher ein ‚schlüssiges Konzept‘.“ Es erläutert dazu: „Das hier gegebene Außerachtlassen von Bestandsmieten ist von der den Grundsicherungsträgern eingeräumten Methodenfreiheit gedeckt und trägt am ehesten dem Umstand Rechnung, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind.“ (L 7 AS 1764/18)
Der 19. Senat des ***Landessozialgerichts NRW*** hat am 15.05.2017 bestätigt, dass das empirica-Konzept im Rahmen der hier möglichen Prüfungsdichte „den Anforderungen an ein ‘schlüssiges Konzept‘ nach der Rechtsprechung des BSG“ genügt (L 19 AS 772/17 B ER).
Der 12. Senat des ***Landessozialgerichts NRW*** hat am 26.03.2014 das Vorgehen im Rahmen des empirica-Konzepts akzeptiert und lediglich zwei Änderungswünsche angebracht (zur Abgrenzung der Wohnungsgrößenklassen und des unteren Wohnungsmarktsegments, vgl. L 12 AS 1159/11 Protokoll).

Im ***Sozialgericht Gelsenkirchen*** wird das empirica-Konzept von mehreren Kammern als „schlüssig“ bezeichnet:
So urteilt die ***44. Kammer*** am 28.03.2019: „Zur Überzeugung der Kammer sind die (…) Angemessenheitsgrenzen zutreffend ermittelt worden. Die Kammer hält das Konzept (…) für schlüssig.“ (S 44 AS 981/16)
Die ***53. Kammer*** urteilt am 14.03.2019: „Die für den Bereich der Beklagten angemessenen Unterkunftskosten ergeben sich aus dem (…) erstellten schlüssigen Konzept (…). Bedenken gegen die (…) ermittelten angemessenen Kosten der Unterkunft bestehen nicht. Das vorliegende Konzept entspricht zur vollen Überzeugung der Kammer den vorstehend dargelegten Anforderungen.“ (S 53 AS 2507/16)
Die ***50. Kammer*** urteilt am 19.02.2019: „Die (…) angemessenen Unterkunftskosten ergeben sich aus dem (…) erstellten schlüssigen Konzept (…). (…) Das vorliegende Konzept entspricht zur vollen Überzeugung der Kammer den vorstehend dargelegten Anforderungen.“ (S 50 AS 2598/16)
Die ***41. Kammer*** urteilt am 20.11.2018: „Das Gericht hält die in dem Konzept (…) dargelegten Werte (…) für abstrakt und konkret angemessen. (…) Das Konzept der Beklagten entspricht den vom Bundessozialgericht aufgestellten Vorgaben (…).“ (S 41 AS 325/16).
Die ***36. Kammer*** akzeptiert im Urteil vom 1.3.2017 die im empirica-Konzept hergeleiteten Werte und argumentiert: „Ob bei der Ermittlung systematische Ermittlungen und Bewertungen (…) vorausgegangen sind (…), ist in dem Fall, in welchem der Leistungsträger nachweist, dass die konkrete Angemessenheit gegeben ist (…) unerheblich. Denn in diesem Fall wird es dem betroffenen Leistungsempfänger ermöglicht, seinen Bedarf für die Unterkunft (…) zu decken und ein Leben zu führen, das der Würde des Menschen entspricht (vgl. hierzu § 1 Abs. 1 SGB II). Das der Ermittlung zugrunde gelegte Konzept ist in einem solchen Fall (…) als schlüssig anzusehen, ohne dass es einer weitergehenden Prüfung bedarf.“ (S 36 AS 1939/16)

Das ***Sozialgericht Duisburg*** urteilt am 14.07.2017, „dass die Beklagte insbesondere unter Heranziehung des empirica-Gutachtens ein schlüssiges Konzept (…) vorgelegt hat.“
(S 17 AS 6/17)

Das ***Sozialgericht Düsseldorf*** bestätigt am 29.12.2015: „Das von der Firma empirica erstellte ‚schlüssige Konzept‘ genügt (…) den Anforderungen, die die Kammer in Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes an die Ermittlung von Mietobergrenzen und sich daraus ergebende Gewährung der Kosten der Unterkunft stellt.“ (S 43 AS 1778/14)

Das ***Sozialgericht Köln*** hat am 24.09.2015 das empirica-Konzept als ein „schlüssiges Konzept im Sinne der Rechtsprechung des BSG“ bezeichnet (S 17 AS 3680/10).

Sachsen

Das ***Landessozialgericht Sachsen*** hat am 01.06.2017 geurteilt: „Die vom Beklagten festgelegte Mietobergrenze für den Vergleichsraum (…) erfolgte auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts“ (L 7 AS 917/14).[57]

Das ***Sozialgericht Leipzig*** hat am 24.09.2013 einen von empirica ermittelten Richtwert für die Nettokaltmiete als „nach einem schlüssigen Konzept ermittelt“ bezeichnet. (S 23 AS 2794/13 ER)

Rheinland-Pfalz

Das ***Sozialgericht Koblenz*** hat am 27.10.2022 geurteilt: „Nach alledem erweist sich das Konzept des Landkreises (…) als schlüssig (…).“ (S 14 AS 19/20)

Schleswig-Holstein

Das ***Sozialgericht Schleswig*** hat sich bereits mehrfach zum empirica-Konzept geäußert:
Laut Beschluss der **24. Kammer** des SG Schleswig vom 20.08.2020 ist das Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig.“ (S 24 AS 82/20 ER); die 24. Kammer nennt bereits am 08.12.2015 das empirica-Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig“. (S 24 AS 202/15 ER)
Am 22.05.2019 urteilt die ***15. Kammer*** zum empirica-Konzept: „Die Bewilligung der Unterkunftskosten (…) hält einer gerichtlichen Überprüfung stand.“ und „Nach alledem ist das Konzept gemessen an den Anforderungen des Bundessozialgerichts für einen Einpersonenhaushalt schlüssig.“ (S 15 SO 50/17)
Die ***25. Kammer*** urteilt am 25.08.2017 zum empirica-Konzept: „Nach alledem ist das Konzept gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig.“ (S 25 AS 403/15). Sie bezeichnet am 11.2.2016 das empirica-Konzept als „gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig“ (S 25 AS 206/15 ER).

[57] Das Prüfschema des betroffenen Landkreises sieht vor, dass die von empirica ermittelte angemessene Nettokaltmiete (zzgl. der kalten Nebenkosten) nur dann zum Tragen kommt, solange nicht wenigstens 80% der im Bestand des Leistungsträgers befindlichen Wohnungen je Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum eine höhere Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete zzgl. Nebenkosten) aufweisen. Dem Streitfall lagen aber dennoch die empirica-Werte zugrunde.

6.4 Referenzliste

Die von empirica ermittelten Richtwerte haben sich in der Praxis bewährt: Inzwischen arbeiten über **60 Landkreise und kreisfreie Städte** mit Angemessenheitsgrenzen, die nach dem empirica-Konzept hergeleitet wurden (siehe unten). Seit 2008 hat empirica damit bereits **über 290 Gutachten** zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen erstellt. Die regelmäßigen Aktualisierungen (siehe Jahreszahlen in Klammern) zeigen, dass die Richtwerte des empirica-Konzepts offensichtlich **zielführend und alltagstauglich** sind.

- ***Landkreis Neustadt an der Waldnaab (Bayern): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab".
  Landkreis Neustadt an der Waldnaab (2024)

- ***Kreis Borken (Nordrhein-Westfalen): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Borken".
  Kreis Borken (2023)

- ***Landkreis Donau-Ries (Bayern): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Donau-Ries".
  Landkreis Donau-Ries (2023)

- ***Landkreis Märkisch-Oderland (Brandenburg): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Märkisch-Oderland".
  Landkreis Märkisch-Oderland (2023)

- ***Landkreis Rostock (Mecklenburg-Vorpommern): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Rostock".
  Landkreis Rostock (2023)

- ***Landkreis Havelland (Brandenburg): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Havelland".
  Landkreis Havelland (2023)

- ***Hohenlohekreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Hohenlohekreis".
  Hohenlohekreis (2022)

- ***Landkreis Reutlingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Reutlingen".
  Landkreis Reutlingen (2022, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Garmisch-Partenkirchen (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Garmisch-Partenkirchen".
  Landkreis Garmisch-Partenkirchen (2022, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Altenburger Land (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenburger Land“.
  Landkreis Altenburger Land (2021, Aktualisierung 2023)

- ***Stadt Offenbach (Hessen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Offenbach“.
  Stadt Offenbach (2021, Aktualisierung 2022)

- ***Rhein-Kreis Neuss (Nordrhein-Westfalen):** Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Kreis Neuss“.
  Rhein-Kreis Neuss (2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024)

- ***Rems-Murr-Kreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rems-Murr-Kreis“.
  Rems-Murr-Kreis (2021, Aktualisierung 2023)

- ***Landkreis Limburg-Weilburg (Hessen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Limburg-Weilburg“.
  Landkreis Limburg-Weilburg (2021, Aktualisierung 2023)

- ***Landkreis Tübingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Tübingen“.
  Landkreis Tübingen (2021)

- ***Landkreis Vorpommern-Greifswald (Mecklenburg-Vorpommern): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Vorpommern-Greifswald“.
  Landkreis Vorpommern-Greifswald (2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge“.
  Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge (2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Neumarkt i.d.OPf. (Bayern)**: „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz“
  Landkreis Neumarkt i.d.OPf. (2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Altenkirchen (Rheinland-Pfalz):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung angemessener Unterkunftskosten gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenkirchen“.
  Landkreis Altenkirchen (2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***Landkreis Altötting (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altötting".
  Landkreis Altötting (2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***Stadt Kaiserslautern (Rheinland-Pfalz):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Kaiserslautern"
  Stadt Kaiserslautern (2019, Aktualisierung 2023)

- ***Stadt Hagen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Hagen"
  Stadt Hagen (2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2024)

- ***Stadt Solingen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Solingen",
  Stadt Solingen (2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Böblingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Böblingen nach einem schlüssigen Konzept"
  Landratsamt Böblingen (2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Kreis Plön (Schleswig-Holstein):** „Herleitung von Mietobergrenzen für an-gemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Plön nach einem schlüssigen Konzept"
  Kreis Plön (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***Landkreis Günzburg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Günzburg nach einem schlüssigen Konzept"
  Landkreis Günzburg (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***Stadt Dortmund (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Dortmund nach einem schlüssigen Konzept"
  Stadt Dortmund (2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024)

- ***Stadt Mönchengladbach (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Mönchengladbach nach einem schlüssigen Konzept"
  Stadt Mönchengladbach (2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Marburg-Biedenkopf (Hessen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Marburg-Biedenkopf“
  Landkreis Marburg-Biedenkopf (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***Bad Tölz-Wolfratshausen (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen“
  Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen (2016, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2024)

- ***Kreis Kleve (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Kreis Kleve“
  Jobcenter Kreis Kleve (2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***Landkreis Weimarer Land (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Weimarer Land nach einem schlüssigen Konzept“
  Landratsamt Weimarer Land (2015, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2023)

- ***Landkreis Ebersberg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ebersberg“
  Landkreis Ebersberg (2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2022)

- ***Landkreis Ludwigsburg (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ludwigsburg“
  Jobcenter Landkreis Ludwigsburg (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Rheinisch-Bergischer Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Rheinisch-Bergischen Kreis“
  Jobcenter Rhein-Berg (2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***Landkreis Heidenheim (Baden-Württemberg):** Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Heidenheim“
  Landratsamt Heidenheim (2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Kreis Nordfriesland (Schleswig-Holstein):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für den Kreis Nordfriesland“
  Kreis Nordfriesland (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023)

- ***Landkreis Helmstedt (Niedersachsen):** „Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Helmstedt“
  Landkreis Helmstedt (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)

- ***Stadt Trier (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Trier“
  Stadt Trier (2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2023)

- ***Stadt Gelsenkirchen (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept in Gelsenkirchen“
  Stadt Gelsenkirchen (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Schaumburg (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Schaumburg“
  Landkreis Schaumburg, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***Landkreis Gifhorn (Niedersachsen):** „Wohnungsmarktgutachten zur Überprüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Gifhorn“
  Landkreis Gifhorn (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***Landkreis Osnabrück (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Osnabrück“
  Landkreis Osnabrück, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Oberallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Oberallgäu“
  Landkreis Oberallgäu (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Nienburg/Weser (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Nienburg“
  Landkreis Nienburg (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Grafschaft Bentheim (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Grafschaft Bentheim“
  Landkreis Grafschaft Bentheim, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Unterallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Unterallgäu“
  Landkreis Unterallgäu (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Mainz-Bingen (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Mainz-Bingen“
  Landkreis Mainz-Bingen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***Kreis Recklinghausen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Recklinghausen“
  Kreis Recklinghausen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)

- ***Landkreis München (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II im Landkreis München“
  Landkreis München (2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***Landkreis Ravensburg (Baden-Württemberg):** Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ravensburg“
  Landkreis Ravensburg (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Lindau (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Lindau (Bodensee)“
  Landkreis Lindau/Bodensee (2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***Kreis Viersen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietober-grenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II / § 35 SGB XII im Kreis Viersen“
  Kreis Viersen (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2023)

- ***Stadt Mainz (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für die Stadt Mainz“
  Stadt Mainz (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Rhein-Erft-Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Erft-Kreis“
  Rhein-Erft-Kreis (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***Landkreis Kulmbach (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Kulmbach“
  Landratsamt Kulmbach (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Ostallgäu (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Ostallgäu nach einem schlüssigen Konzept“
  Landratsamt Ostallgäu (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***Stadt Krefeld (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für die Stadt Krefeld“
  Stadt Krefeld (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024)

- ***Rhein-Neckar-Kreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Rhein-Neckar-Kreis“
  Rhein-Neckar-Kreis (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***Landkreis Landsberg am Lech (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien von Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Landkreis Landsberg am Lech“
  Landkreis Landsberg am Lech (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***Landkreis Fulda (Hessen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Fulda“
  Landkreis Fulda (2010/2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***Landkreis Leipzig (Sachsen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Leipzig (insgesamt) und vier ausgewählte Kommunen (Grimma, Borna, Markkleeberg und Markranstädt)“
  Landkreis Leipzig (2010, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Ennepe-Ruhr-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 SGB II in den Gemeinden des Ennepe-Ruhr-Kreises“
  Ennepe-Ruhr-Kreis (2010, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Rhein-Sieg-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II in den Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises“
  Rhein-Sieg-Kreis (2009, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

* Richtwerte gelten bereits.