

# Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Recklinghausen

Aktualisierung 2025



**empirica**

**Auftraggeber**

Jobcenter Kreis Recklinghausen

**Auftragnehmer**

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

**Bearbeitung**

Petra Heising, Martin Stenzel, Lukas Weiden  
unter Mitarbeit von Kai Lammers

**Projektnummer**

202405648

Bonn, 14. Juli 2025

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>KURZFASSUNG</b> .....	<b>iii</b>
<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>1</b>
1.1 Aufgabenverständnis .....	1
1.2 Bisherige Auswertungen für den Kreis Recklinghausen .....	2
1.3 Aufbau des Berichts .....	3
1.4 Regionale Einordnung des Kreises Recklinghausen .....	3
<b>2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)</b> .....	<b>5</b>
2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung .....	5
2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis .....	6
2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen .....	6
2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl .....	7
2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im Kreis Recklinghausen .....	9
2.3.1 Mietspektrum im Kreis Recklinghausen .....	9
2.3.2 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Kreis Recklinghausen .....	12
2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle .....	14
2.5 Arbeitsschritt 5: Richtwerttabelle für den Kreis Recklinghausen .....	15
<b>3. Angemessene Nebenkosten</b> .....	<b>16</b>
3.1 Datenquellen zur Höhe der Wohnnebenkosten .....	16
3.2 Nebenkosten von vermieteten Wohnungen im Kreis Recklinghausen .....	17
3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen .....	17
3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten) .....	18
3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten) .....	22
<b>4. Beurteilung der Angemessenheit im Kreis Recklinghausen</b> .....	<b>25</b>
4.1 Ergebnistabellen für den Kreis Recklinghausen (Übersicht) .....	25
4.2 Prüfungsschritte zur Beurteilung der Angemessenheit .....	26
4.3 Prüfschema im Kreis Recklinghausen .....	27
<b>5. Ausblick und Aktualisierung</b> .....	<b>28</b>
<b>ANHANG</b> .....	<b>29</b>
<b>1. Das empirica-Konzept</b> .....	<b>29</b>
<b>2. Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand im Kreis Recklinghausen (Zensus 2022)</b> .....	<b>30</b>

---

<b>3.</b>	<b>Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)</b> .....	<b>32</b>
3.1	Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung.....	32
3.1.1	Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen .....	32
3.1.2	Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen .....	33
3.1.3	Überprüfung der Vergleichsräume im Kreis Recklinghausen (Stand 2025) .....	35
3.1.4	Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments .....	38
3.2	Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank .....	40
3.3	Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den Kreis Recklinghausen .....	41
3.3.1	Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen .....	41
3.3.2	Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard .....	46
3.3.3	Sonderauswertung: Vorfilterung bestimmter Wohnungen .....	51
3.4	Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle Kreis Recklinghausen - Aktualisierung 2025.....	55
<b>4.</b>	<b>Anhang zu Kap. 3 (Nebenkosten): Alternative Datenquellen</b> .....	<b>56</b>
4.1	Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen im Kreis Recklinghausen.....	56
4.2	Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds für NRW .....	59
<b>5.</b>	<b>Anhang zu Kap. 4 (Beurteilung der Angemessenheit)</b> .....	<b>60</b>
5.1	Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen.....	60
5.2	Exkurs: Auswirkungen der Verrechnung von Nebenkosten .....	62
<b>6.</b>	<b>Anforderungen an ein KdU-Konzept</b> .....	<b>65</b>
6.1	Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica).....	65
6.2	Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts).....	66
<b>7.</b>	<b>Erfahrungen aus der Praxis</b> .....	<b>68</b>
7.1	Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern .....	68
7.2	Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen .....	69
7.3	Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern.....	70
7.4	Referenzliste .....	76

## 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).

Der **Kreis Recklinghausen** lässt die Angemessenheitsgrenzen seit 2013 von empirica herleiten (Erstauswertung 2013). Grundlage waren zunächst die Mieten der Quartale I/2011 bis IV/2012. Seitdem werden die Auswertungen etwa alle zwei Jahre aktualisiert, zuletzt auf Basis der Quartale IV/2020 bis III/2022 (Aktualisierung 2022). Ziel der vorliegenden **Aktualisierung 2025** ist es, nach gut zwei weiteren Jahren die **aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten** im Kreis Recklinghausen erneut transparent zu machen und die Angemessenheitsgrenzen ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum sind diesmal die acht Quartale I/2023 bis IV/2024.

Der Kreis Recklinghausen betrachtet nun nach Überprüfung der aktuellen kommunalen Mietniveaus das gesamte Kreisgebiet als **einen Vergleichsraum** (Seite 4). Die Mietobergrenzen werden für **fünf Haushaltsgrößen** so festgelegt, dass jeweils **ein Drittel** der öffentlich insezierten Wohnungen in angemessener Größe anmietbar ist. Damit lässt sich der Unterkunftsbedarf der Haushalte decken. Für jede Haushaltsgröße wird dazu das relevante **Mietspektrum** durch eine aufsteigende Linie dargestellt, so dass die Richtwerte 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** zum Stand 2025 (Seite 15).

Außerdem werden erneut aktuelle lokale Einzeldaten zu **Nebenkosten** von vermieteten Wohnungen im Kreis Recklinghausen ausgewertet. Datengrundlage sind Daten aus dem

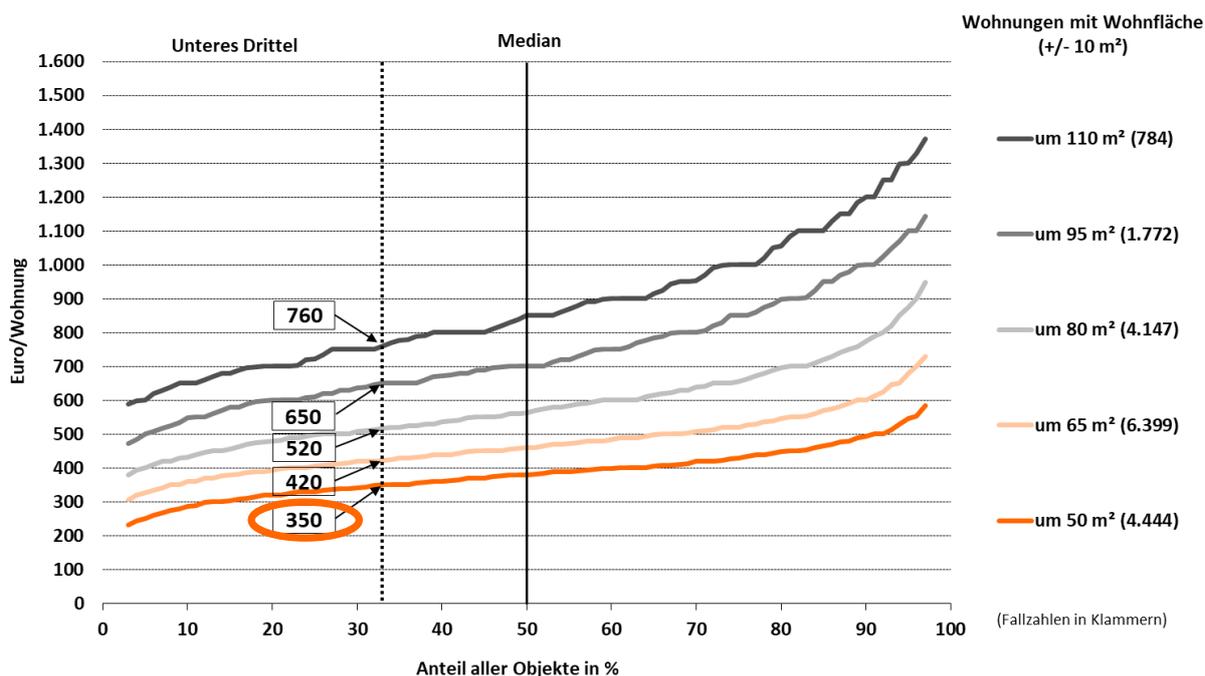
Rechtsbereich SGB II im Kreis Recklinghausen von Februar 2025. Für jede relevante Wohnungsgröße wird die Streuung der kalten und warmen Nebenkosten grafisch dargestellt und neben dem Mittelwert (Median) auch ein **Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten** ausgewiesen (Abbildung 2).

Aus der Ergebnisübersicht (Seite 25) erstellt der Leistungsträger das **Prüfschema** (Seite 26): Die Wohnkosten eines konkreten Haushalts sind natürlich angemessen, wenn jede einzelne Komponente (Grundmiete, kalte und warme Nebenkosten) für sich genommen angemessen ist (Komponentenprüfung). Der Kreis Recklinghausen kann also die Bedarfe für Unterkunft und Heizung als angemessen ansehen, solange die **Nettokaltmiete** die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt und solange die kalten und warmen **Nebenkosten nicht auffallend** hoch sind (Abbildung 3). Zuletzt legte der Kreis Recklinghausen **Richtwerte für Bruttokaltmieten** zugrunde, die sich aus der Summe der angemessenen Grundmiete und den mittleren kalten Betriebskosten gemäß Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds von NRW ergeben (Seite 59).

**Fazit der Aktualisierung 2025:** Die **Richtwerte** im Kreis Recklinghausen werden tendenziell angehoben (Seite 60f.). Hintergrund sind die in den letzten Jahren **weiter gestiegenen** Mieten im Kreis Recklinghausen (Seite 28). Außerdem haben sich die mittleren kalten Nebenkosten in NRW gemäß des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds um +0,11 Euro/m<sup>2</sup> erhöht. Ergänzend liegen hier nun auch Daten zu aktuellen kalten und warmen Nebenkosten konkret im Kreis Recklinghausen vor (Seiten 17 und 56).

Die **konkrete Angemessenheit** lässt sich leicht überprüfen: Eine Internetsuche zeigt schnell, welche konkreten Wohnungen aktuell im Kreis Recklinghausen anmietbar sind – und welche davon unterhalb der Richtwerte liegen. Bedarfsgemeinschaften haben zur Wohnungssuche mehrere Monate Zeit.

**Abbildung 1: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im Kreis Recklinghausen, 2024\***

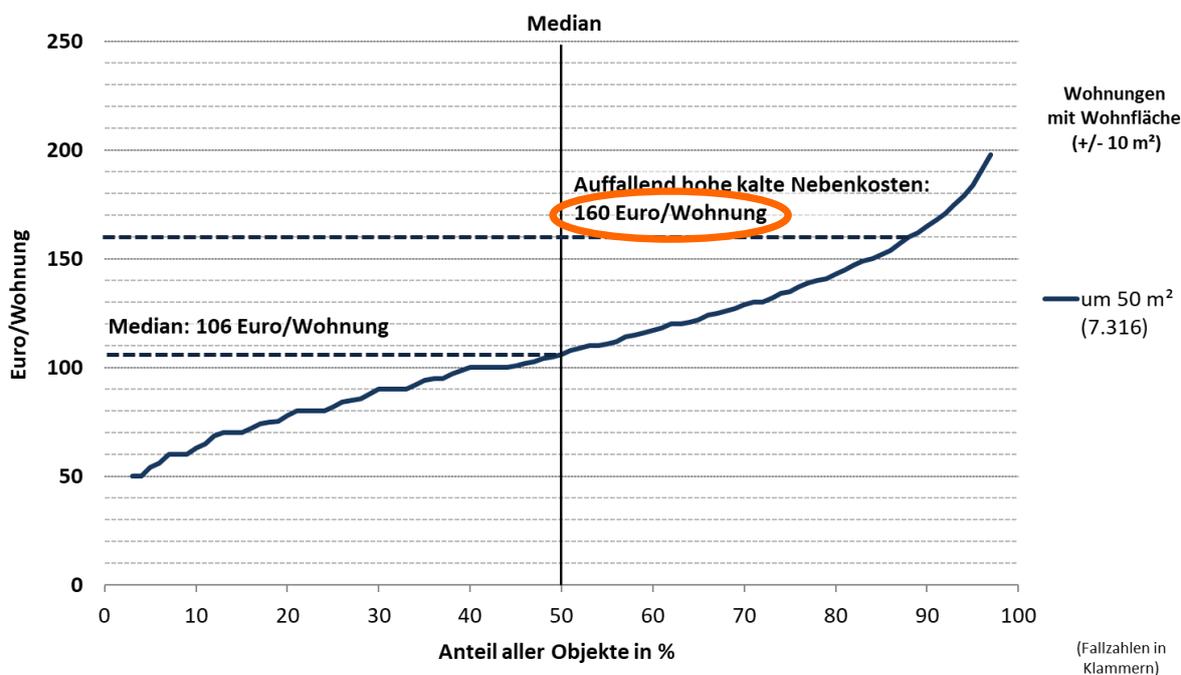


\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024.

Quelle: vgl. Abbildung 8 (Seite 11): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

**Abbildung 2: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten, ca. 50 m² großen Wohnungen\* im Kreis Recklinghausen, 2025**



\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: vgl. Abbildung 12 (Seite 18): Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II-Daten, Feb. 2025)

empirica

### Abbildung 3: Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Kreis Recklinghausen (Stand 2025)

#### (a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettokaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
Kreis Recklinghausen	350	420	520	650	760

#### (b) Nichtprüfungsgrenzen für kalte und warme Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>
Kreis Recklinghausen	160	200	240	290	290	150	190	220	260	290

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale I/2023 bis IV/2024, unteres Drittel; (b) Nebenkosten von vermieteten Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden (Euro/Wohnung in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte), Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands.

Quelle: vgl. Abbildung 24a und c (Seite 25): (a) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); (b) Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II-Daten, Feb. 2025) **empirica**

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Aufgabenverständnis

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. Der **Kreis Recklinghausen** hat empirica in diesem Zusammenhang nun mit einer Aktualisierung des schlüssigen Konzepts zur Herleitung von Mietobergrenzen im Kreis Recklinghausen beauftragt (**Aktualisierung 2024**).

Angemessenheit von  
Unterkunftskosten

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.

empirica-Konzept

Die dargestellten Kurven in Arbeitsschritt 3 (ab Seite 6) bilden wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie es vom Bundessozialgericht 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.

Einfachheit und  
Aktualität

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** (BSG) hat das empirica-Konzept am 17.9.2020 bestätigt (vgl. Seite 70). Es wird inzwischen in über 70 der 400 Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland verwendet (vgl. ab Seite 76).

Erfahrung

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. Weitere Informationen zum empirica-Konzept sind online abrufbar: [www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/schluessiges-konzept-kosten-der-unterkunft/](http://www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/schluessiges-konzept-kosten-der-unterkunft/)

Effizienz und  
Schlüssigkeit

## 1.2 Bisherige Auswertungen für den Kreis Recklinghausen

Seit 2013 lässt der Kreis Recklinghausen die Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft von empirica herleiten (**Erstauswertung 2013**).<sup>1</sup> Grundlage waren zunächst die Mieten der Kalenderjahre 2011/2012 gemäß empirica-Preisdatenbank. Das Ergebnis war eine „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Kreis Recklinghausen (Stand 2013)“. Zusätzlich wurden Bestandsmieten ausgewertet (Quelle: Jobcenter und städtische Sozialämter, SGBII/SGBXII, Dez. 2012; Wohnungsunternehmen, Stichtag: 31.12.2012); sowie auch die kalten Nebenkosten von vermieteten Wohnungen (Quelle: Jobcenter und städtische Sozialämter, SGB II/SGB XII; Juli 2013). Als Nichtprüfungsgrenze für kalte Nebenkosten verwendete der Kreis Recklinghausen die Werte des Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds für Nordrhein-Westfalen (Daten 2011), multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche.

Erstauswertung 2013

Seitdem werden die Auswertungen etwa **alle zwei Jahre** auf gleiche Weise aktualisiert: Die erste Aktualisierung erfolgte auf Basis der Mieten aus den Kalenderjahren 2013/2014 (**Aktualisierung 2015**).<sup>2</sup> Die Abgrenzung beim unteren Drittel wurde beibehalten (ohne erneute Bestandsmietenauswertung); auch die Nebenkostenauswertung wurde aktualisiert. Das Ergebnis war eine „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Kreis Recklinghausen (Stand 2015)“. In den Jahren 2016, 2018, 2020 und 2022 folgten weitere Aktualisierungen mit den Auswertungszeiträumen Quartale III/2014 bis II/2016 (**Aktualisierung 2016**)<sup>3</sup>, Quartale I/2016 bis IV/2017 (**Aktualisierung 2018**)<sup>4</sup>, Quartale IV/2018 bis III/2020 (**Aktualisierung 2020, Stand 2021**)<sup>5</sup> und Quartale IV/2020 bis III/2022 (**Aktualisierung 2022**).<sup>6</sup> In der Aktualisierung 2020 erfolgte eine erneute Überprüfung der Bestandsmieten. Seit 2016 enthalten die Aktualisierungen zudem eine Sonderauswertung zum Einfluss von Wohnungen des sog. „untersten Ausstattungsgrads“. In der Aktualisierung 2022 wurden neben den kalten Nebenkosten vermieteter Wohnungen (Quelle: Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Sep. 2022) zur Plausibilisierung erstmals auch die kalten Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank; Quartale IV/2020 bis III/2022) im Bericht mit dargestellt.

Aktualisierungen  
2015, 2016, 2018,  
2020 und 2022

Ziel der vorliegenden **Aktualisierung 2025** ist es nun, nach gut weiteren zwei Jahren, erneut Transparenz über die Höhe der aktuellen Mieten an den lokalen Wohnungsmärkten im Kreis Recklinghausen zu schaffen und die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum der Aktualisierung 2025 sind diesmal die acht Quartale I/2023 bis IV/2024. Zudem werden hier neben den kalten nun auch die warmen Nebenkosten mit ausgewertet. Dies erfolgt zur Plausibilisierung sowohl auf Basis der Nebenkostenangaben zu vermieteten Wohnungen (Quelle: SGB II-Daten, ab Seite 17) als auch auf Basis der Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen (Quelle: empirica-

NEU:  
Aktualisierung 2025

<sup>1</sup> **Erstauswertung 2013:** empirica, Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Recklinghausen, Bonn, 14. Oktober 2013.

<sup>2</sup> **Aktualisierung (Stand 2015):** empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Recklinghausen, Bonn, 25. Juni 2015.

<sup>3</sup> **Aktualisierung 2016:** empirica, Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Recklinghausen, Bonn, 18. Oktober 2016.

<sup>4</sup> **Aktualisierung 2018:** empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Recklinghausen nach einem schlüssigen Konzept, Bonn, 16. Juli 2018.

<sup>5</sup> **Aktualisierung 2020 (Stand 2021):** empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Recklinghausen, Bonn, 17. März 2021.

<sup>6</sup> **Aktualisierung 2022:** empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Recklinghausen, Bonn, 16. Februar 2023.

Preisdatenbank, ab Seite 56); weiterhin werden zudem auch die aktuellen Werte des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds für NRW ausgewiesen (ab Seite 59).

### 1.3 Aufbau des Berichts

Die Herleitung von Richtwerten für angemessene **Nettokaltmieten** erfolgt im Rahmen des empirica-Konzepts in fünf Arbeitsschritten (**Kap. 2**). Über die Darstellung der Nebenkostenstreuung werden anschließend auch Obergrenzen für angemessene **Nebenkosten** hergeleitet (**Kap. 3**). Das letztliche Prüfschema, d. h. die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen auf Basis der vorliegenden Auswertungen, legt der Leistungsträger fest (**Kap. 4**).<sup>7</sup> Mieten können sich ändern. Daher wird auch der Trend der Mieten – und aus aktuellem Anlass auch die Entwicklung der Energiepreise in Deutschland – aufgezeigt (**Kap. 5**). Die Details zu den Auswertungen sind im **Anhang** dargestellt.

Eine **Aktualisierung** im Rahmen des empirica-Konzepts ist keine simple Indexfortschreibung, sondern erfolgt in gleicher Detailliertheit wie die Erstausswertung: 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.

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

Die konkreten Ergebnisse für den Kreis Recklinghausen sind zum schnelleren Auffinden mit Randstrichen markiert. Die Eckpunkte aller Auswertungen werden in Ergebnistabellen festgehalten (Abbildung 24, Seite 25); deren Veränderung seit der letzten Auswertung ist im Anhang dargestellt (ab Seite 60). Das Ergebnis der nun vorliegenden **Aktualisierung 2025** sind neue **Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten** und neue Nichtprüfungsgrenzen für **kalte und warme Nebenkosten** im Kreis Recklinghausen zum Stand 2025 (Abbildung 24, Seite 25).

Ergebnisse für den  
Kreis Recklinghausen

### 1.4 Regionale Einordnung des Kreises Recklinghausen

Der Kreis Recklinghausen liegt im nördlichen Ruhrgebiet (Abbildung 4). Er ist mit rd. 623.000 Einwohnern nach der Region Hannover der bevölkerungsreichste Landkreis in Deutschland. Der Kreis Recklinghausen besteht aus insgesamt zehn Kommunen, davon vier mittlere und sechs große kreisangehörige Städte. Im Süden angrenzend liegen die kreisfreien Städte Bottrop, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Bochum und Dortmund. Im Osten, Norden und Westen angrenzend liegen der Kreis Unna, die Kreise Coesfeld und Borken liegen nördlich sowie der Kreis Wesel.

Die überregionale verkehrliche Anbindung erfolgt im Süden des Kreises in Ost-West-Richtung durch die Bundesautobahn A 2 (Oberhausen – Lehnin). Die Erreichbarkeit in Nord-Süd-Richtung wird durch die Autobahnen A 31 (Emden – Bottrop), A 43 (Münster – Sprockhövel) und A 52 (Niederkrüchten/Niederlande – Marl) sichergestellt. Die regionale

<sup>7</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 18.11.2014 - B 4 AS 9/14 R: „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 (...).“ Abzurufen unter: [B 4 AS 9/14 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)

Anbindung wird u.a. durch die Bundesstraßen B 58, B 224, B 225 und B 235 gewährleistet. Im Schienenverkehr weist der Kreis Recklinghausen eine Reihe von Bahnhöfen auf, wobei der Hauptbahnhof der Stadt Recklinghausen den bedeutendsten darstellt: Hier verkehren neben S-Bahn- und Regional-Express-Linien auch ICE-Linien mit Direktverbindungen u.a. nach Düsseldorf, Köln, Hamburg und Stuttgart.

Der Wohnungsbestand im Kreis Recklinghausen gemäß Zensus 2022 wird im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 2, ab Seite 30).

**Abbildung 4: Regionale Einbindung des Kreis Recklinghausen**



**Übersichtskarte Kreis Recklinghausen**

☐ Kreis Recklinghausen ☐ Gemeinden ☐ Umlandkreise

© GeoBasis-DE / BKG 2024 © OSM 2024

**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).

Im Rahmen der hier vorliegenden Aktualisierung 2025 definiert der Kreis Recklinghausen die Angemessenheit einer bedarfsdeckenden Unterkunft folgendermaßen:

- **Physische Angemessenheit:** Der Kreis Recklinghausen definiert – wie bereits seit der Erstauswertung 2013 – die physische Angemessenheit weiterhin folgendermaßen: Als angemessene Wohnungsgröße gelten für einen 1-Personen-Haushalt **50 m<sup>2</sup>**, für einen 2-Personen-Haushalt **65 m<sup>2</sup>**, für einen 3-Personen-Haushalt **80 m<sup>2</sup>**, für einen 4-Personen-Haushalt **95 m<sup>2</sup>** und für einen 5-Personen-Haushalt **110 m<sup>2</sup>** Wohnfläche (Details vgl. im Anhang-Kap. 3.1.1, ab Seite 32). Dies entspricht den Größenordnungen der unter Punkt 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen des Landes NRW genannten Wohnungsgrößen.
- **Räumliche Angemessenheit:** Der Kreis Recklinghausen hat im Zuge der Aktualisierung 2025 aufgrund der aktuellen kommunalen Mietniveaus und Fallzahlen die Vergleichsraumeinteilung erstmals anhand der drei Grundsätze des empirica-Konzepts überprüfen lassen. Im Ergebnis definiert er von nun an das gesamte Kreisgebiet als **einen einzigen Vergleichsraum** (Abbildung 4). Damit reduziert sich die Zahl der Vergleichsräume von zehn auf eins. Hintergrund ist, dass sich die Mietniveaus aller Kommunen im Kreisgebiet bis auf das einer Kommune kaum unterscheiden (und genau in dieser Kommune ist die Fallzahl zu niedrig, um einen eigenen Vergleichsraum zu bilden).<sup>8</sup> Von daher werden inzwischen mit nur einem Vergleichsraum die drei empirica-Grundsätze bei der Vergleichsraumbildung bestmöglich eingehalten (Details zu den empirica-Grundsätzen bei der Vergleichsraumbildung sowie zur konkreten Neufestlegung im Kreis Recklinghausen, vgl. Anhang-Kap. 3.1.2 und 3.1.3, ab Seite 33).
- **Qualitative Angemessenheit:** Der Kreis Recklinghausen definiert – wie bereits seit der Erstauswertung 2013 – die qualitative Angemessenheit folgendermaßen: Als angemessenes Marktsegment, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, gilt weiterhin das **untere Drittel** des Wohnungsmarkts der verfügbaren Wohnungen (Details vgl. Anhang-Kap. 3.1.4, ab Seite 38).<sup>9</sup>

<sup>8</sup> In dieser einen Kommunen mit leicht abweichendem Mietniveau (Haltern am See) wird stattdessen Bestandsschutz gewährt.

<sup>9</sup> Auch die Anmietbarkeit eines gewissen Mindeststandards wird überprüft (vgl. Arbeitsschritt 4, ab Seite 14).

## 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.<sup>10</sup>

#### Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

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.

empirica-  
Preisdatenbank

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.<sup>11</sup> Auf die VALUE Marktdatenbank (ursprünglicher Name: empirica-systeme Marktdatenbank) wird auch in der Fachliteratur verwiesen.<sup>12</sup>

#### Nicht öffentlich inserierte Wohnungsangebote

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

Datensatz von  
Wohnungsunternehm-  
men

<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> Details der **empirica-Preisdatenbank** sind im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 3.2, ab Seite 40).

<sup>12</sup> 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.“<sup>13</sup>

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.“<sup>14</sup>

Zur Herleitung von Mietobergrenzen im Kreis Recklinghausen fließen weiterhin auch zur vorliegenden Aktualisierung 2025 nur *öffentlich inserierte* Mietwohnungsangebote in die Auswertung ein. Datengrundlage ist somit die empirica-Preisdatenbank.

Datengrundlage im Kreis Recklinghausen

## 2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

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.<sup>15</sup> 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 Mietpektrum treffen zu können, wird darauf geachtet, dass eine Mindestfallzahl von 100 angebotenen Wohnungen für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum

Mindestfallzahl

<sup>13</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R (Rdnr. 31); abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -.

<sup>14</sup> Vgl. Landessozialgericht NRW, Urteil vom 5.12.2019 - L 7 AS 1764/18 (abrufbar unter: [L 7 AS 1764/18 | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)) sowie Bayerisches Landessozialgericht, Urteil vom 18. Juni 2020 - L 8 SO 270/19. Vgl. Sozialgerichtliche Bestätigungen ab Seite 70.

<sup>15</sup> Angebote für Wohngemeinschaften, möbliertes Wohnen und Wohnen auf Zeit sowie Angebote mit Pauschalmietten werden zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen nicht mit ausgewertet.

erreicht wird.<sup>16</sup> 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.

- **Auswertungszeitraum:** Zur Richtwertbestimmung in der vorliegenden Auswertung werden sämtliche in empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die im Kreis Recklinghausen in den acht Quartalen I/2023 bis IV/2024 (also zwischen dem 01.01.2023 und 31.12.2024) angeboten wurden.
- **Fallzahl:** Im Ergebnis liegen damit die Mieten von über 14.900 Mietwohnungsangeboten aus dem Kreis Recklinghausen vor (Abbildung 5). Alle damit vorliegenden Mietwohnungsangebote (Rohdaten) werden in der Basistabelle detailliert nach Wohnungsgröße und Nettokaltmiete sortiert dargestellt (Abbildung 43, Seite 55).<sup>17</sup> Abbildung 5 zeigt im Überblick, wie sich diese Mietwohnungsangebote auf die relevanten Wohnungsgrößenklassen verteilen. Zu jeder der 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 im Kreis Recklinghausen für alle Wohnungsgrößenklassen erreicht.

Fallzahlen im  
Kreis Recklinghausen

**Abbildung 5: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung, Kreis Recklinghausen, 2024\***

Vergleichsraum	Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>	
Kreis Recklinghausen	4.444	6.399	4.147	1.772	784	<b>14.930</b>

\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024. - \*\* Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m<sup>2</sup> („um 65 m<sup>2</sup>“ heißt genauer „55 m<sup>2</sup> bis unter 75 m<sup>2</sup>“). - \*\*\* Entspricht nicht der Zeilensumme (da alle Wohnungsgrößen). Zur Aufteilung der Fallzahlen auf Wohnungsgrößenklassen vgl. Basistabelle (ab Seite 55).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**

<sup>16</sup> 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.

<sup>17</sup> Die Basistabelle nennt die Fallzahlen der Rohdaten je Vergleichsraum, aufgelistet nach 5-m<sup>2</sup>-Schritten der Wohnfläche und 100-Euro-Schritten der verlangten Nettokaltmiete (vgl. Anhang-Kap. 3.4, ab Seite 55). Der Begriff „Mietwohnungsangebote“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. letzte Zeile der Basistabelle).

## 2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im Kreis Recklinghausen

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 Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze ist selbstverständlich.

### 2.3.1 Mietspektrum im Kreis Recklinghausen

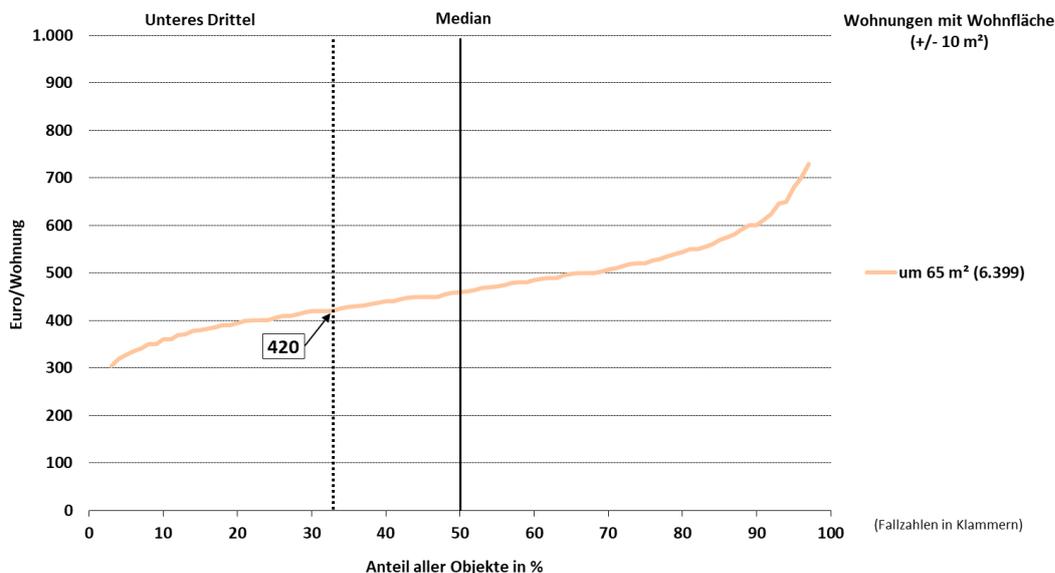
Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse wird zunächst das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die jeweiligen Fallzahlen (Abbildung 5) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafiken angegeben (Abbildung 6). Die monatlichen 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.

Zur Verdeutlichung geschieht dies hier im Lesebeispiel *für ca. 65 m<sup>2</sup> große Wohnungen*: Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 65 m<sup>2</sup> großen Wohnungen, die aus den letzten acht Quartalen im Kreis Recklinghausen bekannt sind (vgl. Abbildung 5: Fallzahl 6.399) 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 6.399 Mietobjekte angemietet werden konnte: Die Kurve beginnt hier links bei etwa 300 Euro/Wohnung pro Monat (billigste Wohnung) und endet rechts bei über 700 Euro/Wohnung pro Monat (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß sind und alle im Kreis Recklinghausen liegen, können Mietunterschiede nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr, kleinräumige Lage etc.) zustande kommen.

Die dargestellte Kurve bildet sich aus den Miethöhen konkreter Wohnungsangebote. So zeigen die Wohnungsbeispiele in Abbildung 7, dass im Kreis Recklinghausen unter anderem folgende Wohnungen mit ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten wurden: Für 395 Euro eine 2-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung in der Stadt Recklinghausen aus dem Jahr 1927 mit 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die über ein Tageslichtbad mit Dusche und Wanne, Einbauküche, Keller, Fliesenboden und Gas-Etagenheizung verfügt; für 420 Euro eine etwas neuere 2-Zimmer-Wohnung in Herten aus dem Jahr 1962 mit 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die neben einem Wannenbad, Fliesen- und Laminatböden und einer Fernwärme-Zentralheizung auch noch über einen Abstellraum, einen Balkon und einen Aufzug verfügt; für 460 Euro eine neuere 3-Zimmer-Wohnung in Dorsten aus dem Jahr 1985 mit 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die neben einem Tageslichtbad mit Wanne, Fliesenboden, Abstellraum, Keller, Balkon und eine Elektro-Zimmerheizung auch noch über ein Gäste-WC, einen Garten und eine Fußbodenheizung verfügt; und für 649 Euro eine neuwertige 3-Zimmer-Wohnung in der Stadt Recklinghausen aus dem Jahr 2018 mit 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die über Duschbad, Fliesenboden, Balkon, Abstellraum, Garten, Aufzug und eine Fernwärme-Zentralheizung verfügt und zusätzlich auch Parkettboden hat und barrierefrei ist.

Lesebeispiel:  
Mietspektrum

**Abbildung 6: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 65 m<sup>2</sup> großer verfügbarer Wohnungen, Kreis Recklinghausen, 2024\***

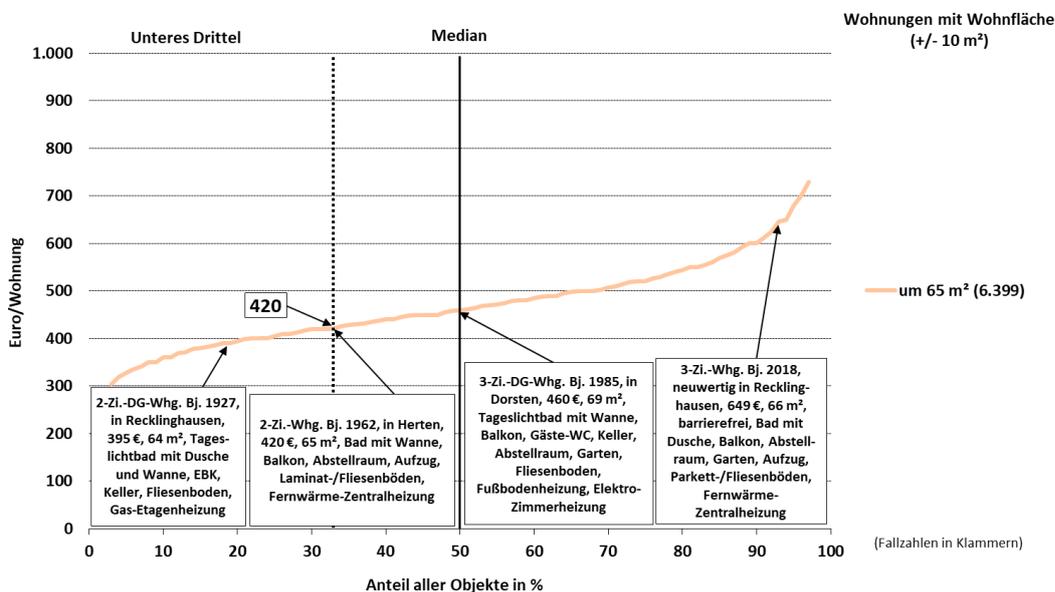


\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

**Abbildung 7: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 65 m<sup>2</sup> großer verfügbarer Wohnungen, Kreis Recklinghausen, 2024\***



\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

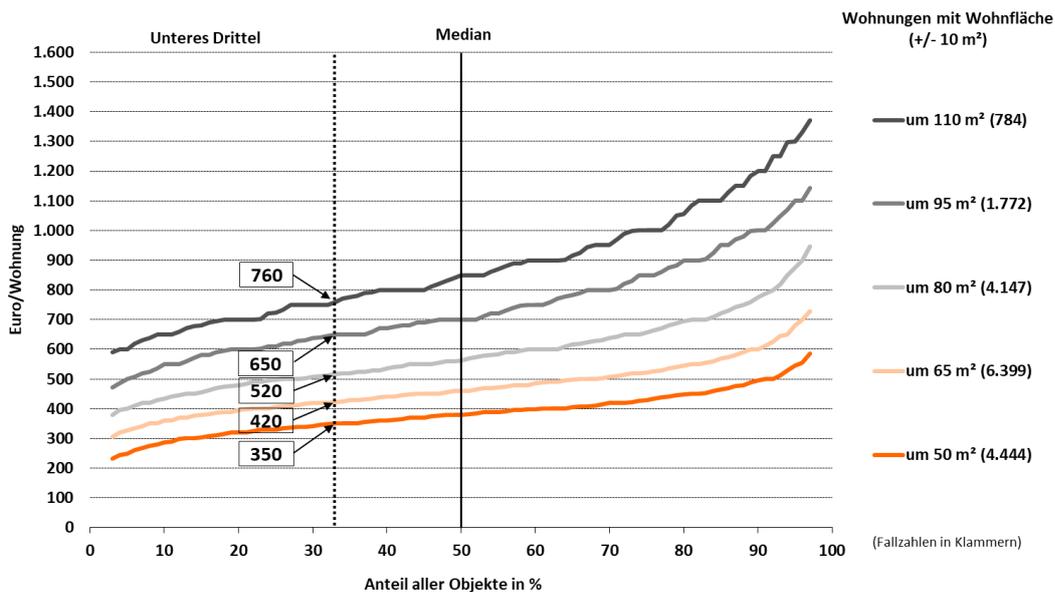
Wenn nun z. B. der Miethöchstwert des *unteren Drittels* (33 %) als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der **33 %-Linie** ablesen (bei ca. 65 m<sup>2</sup> großen Wohnungen hier z. B. **420 Euro**). Gemäß Abbildung 7 sind dann also die beiden linken Beispielwohnungen angemessen, die beiden rechten aber nicht. Wenn

diese Abgrenzung plausibel erscheint, ist 420 Euro ein guter Richtwert, bis zu dem die Nettokaltmiete für eine 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Kreis Recklinghausen noch als angemessen gelten könnte. Denn er besagt: Mindestens 33 % aller Wohnungsangebote des Auswertungsdatensatzes mit etwa 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 2-Personen-Haushalte angemessen ist) werden für maximal 420 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.<sup>18</sup>

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 den Kreis Recklinghausen (Abbildung 8): Verfügbare, ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **350 Euro** im Monat, verfügbare, ca. 65 m<sup>2</sup> große Wohnungen (für 2-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **420 Euro**, verfügbare, ca. 80 m<sup>2</sup> große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **520 Euro**, verfügbare, ca. 95 m<sup>2</sup> große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **650 Euro** und verfügbare ca. 110 m<sup>2</sup> große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **760 Euro**. In der Legende sind die jeweiligen Fallzahlen angegeben. Sie entsprechen den Fallzahlen in Abbildung 5.

Mietspektrum im Kreis Recklinghausen

**Abbildung 8: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Kreis Recklinghausen, 2024\***



\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024.  
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

<sup>18</sup> 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 13). Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden darin sämtliche Richtwerte auf 10 Euro pro Wohnung und Monat gerundet. Die Qualitätsmerkmale angemessener Wohnungen werden in Arbeitsschritt 4 dargestellt (ab Seite 14).

### 2.3.2 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Kreis Recklinghausen

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 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 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).

Der Kreis Recklinghausen 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 Spalten „unteres Drittel“ des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für den Kreis Recklinghausen (Abbildung 9). Eine entsprechende Überprüfung und Plausibilisierung folgen (Arbeitsschritt 4). Danach werden die hier markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

Abgrenzung des unteren Segments im Kreis Recklinghausen

**Abbildung 9: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Kreis Recklinghausen, 2024\***

Vergleichsraum	Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica)																			
	Nettokaltmieten (Euro/Wohnung)																			
	um 50 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**				um 65 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**				um 80 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**				um 95 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**				um 110 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**			
	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen			
	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%	
<b>Kreis Recklinghausen</b>	320	330	350	380	400	410	420	460	480	500	520	560	600	610	650	700	700	720	760	850

\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024.\*\* Wohnungsgrößen +/- 10 m<sup>2</sup>. 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 im Kreis Recklinghausen sind

- **zeitlich plausibel**, weil die im Ergebnis nun vorliegende Anhebung des Großteils der Mietobergrenzen (vgl. Anhang-Kap 5.1, Seite 60f.) die Mietsteigerungen im Kreis Recklinghausen seit der letzten Auswertung (vgl. Abbildung 25, Seite 28) widerspiegelt;
- **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 Balkon/Terrasse, Einbauküche, Garten, Gäste-WC oder Aufzug verfügen (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.1);
- **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 Balkon/Terrasse, Gäste-WC, Garten, Laminatboden, Einbauküche, Aufzug und sogar Parkettboden angemietet werden (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.1);
- **Zudem sind zu ihnen Wohnungen konkret verfügbar**: Bereits an nur einem beliebigen späteren Stichtag (hier am 9. April 2025) wurden zu den ermittelten Mietobergrenzen im Kreis Recklinghausen für alle Haushaltsgrößen angemessen große Wohnungen öffentlich inseriert gefunden (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.2).

**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: Richtwerttabelle für den Kreis Recklinghausen

In Arbeitsschritt 5 werden die gezogenen Schlüsse (Mietobergrenzen) 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.

Erstellung einer Richtwerttabelle

Die **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Kreis Recklinghausen** 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 grundsätzlich „nicht angemessen“. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich; hier z.B. für Bedarfsgemeinschaften, die in Haltern am See wohnen, der Kommune mit etwas höherem Mietniveau.

Angemessene Nettokaltmieten im Kreis Recklinghausen

**Abbildung 10: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Kreis Recklinghausen (Stand 2025)**

Vergleichsraum	Angemessene Nettokaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
<b>Kreis Recklinghausen</b>	<b>350</b>	<b>420</b>	<b>520</b>	<b>650</b>	<b>760</b>

Anmerkung: Für Bedarfsgemeinschaften in Haltern am See können im Einzelfall höhere Richtwerte gelten.  
Quelle: vgl. Abbildung 9 (Seite 13): Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale I/2023 bis IV/2024, unteres Drittel: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Die Herleitung nach dem empirica-Konzept gewährleistet, dass Wohnungen zu diesen Mieten verfügbar sind, aber 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 Datenquellen zur Höhe der Wohnnebenkosten

Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass *die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes* wiedergegeben werden.<sup>19</sup> 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.<sup>20</sup>

Nettokaltmieten und  
Bruttomieten

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 je 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*.

Bedeutung der  
Wohnnebenkosten

Es gibt verschiedene Datenquellen, die Auskunft über örtliche Wohnnebenkosten geben. Ihre Aussagen liegen im Ergebnis häufig nah beieinander.<sup>21</sup> 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,<sup>22</sup> zweitens (**Datenquelle 2**) tagesscharfe Einzeldaten über Nebenkostenangaben zu *insetzten* 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 Wohnungsgrößen je Vergleichsraum auswerten und auch in ihrer Streuung („auffallend hoch“; „auffallend niedrig“) darstellen. Zudem gibt es den Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds, der allerdings nur Durchschnittswerte von Einzelpositionen je Quadratmeter Wohnfläche je Bundesland ausweist und erst zeitverzögert erscheint (**Datenquelle 4**).

Datenquellen zu  
Wohnnebenkosten

<sup>19</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R (Rdnr. 18); abrufbar unter: [B 4 AS 18/09 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)

<sup>20</sup> 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](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi235phlw.pdf).

<sup>21</sup> Quelle: Auszug aus: **empirica-paper Nr. 259** (Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten: [www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/empi259phlwmn.pdf](http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi259phlwmn.pdf)).

<sup>22</sup> Aus den Jobcenterdaten veröffentlicht die Bundesagentur für Arbeit monatlich kreisweite Durchschnittswerte.

## 3.2 Nebenkosten von vermieteten Wohnungen im Kreis Recklinghausen

### 3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen

Wohnungsbezogene **Einzeldaten über aktuelle örtliche Nebenkosten** von (vermieteten oder inserierten) Mietwohnungen berücksichtigen den tatsächlich vor Ort vorhandenen Wohnungsbestand, also die derzeit dort tatsächlich anfallenden Kommunalgebühren, Grundsteuern und vorhandenen Häuserdämmungen, Heizungsarten usw. Damit sind sie wesentlich präziser als landesweite Betriebs- und Heizkostenspiegel. Auf der Basis von Einzeldaten kann zudem nicht nur ein Durchschnittswert, sondern das **gesamte Kosten-spektrum** abgebildet werden, so dass auch „Ausreißer“ sichtbar werden. Ein Vergleich mit der jeweils „mittleren Wohnung“ (Median) setzt bewusst keine *absoluten* Maßstäbe („ab einem bestimmten Betrag sind Müllgebühren zu hoch...“), sondern erlaubt eine relative Bewertung der Nebenkosten in Bezug auf die hier derzeit „typischen“ Kosten („verglichen mit anderen Wohnungen gleicher Größe vor Ort sind diese Nebenkosten auffallend hoch...“). Die relative Bewertung hat den Vorteil, dass, wenn *überall* im Landkreis hohe Wohnnebenkosten anfallen (z. B. hohe Grundsteuern), diese auch für Bedarfsgemeinschaften als angemessen gelten: Erst wenn sie „auffallend hoch“ sind im Vergleich zu den üblichen Nebenkosten vor Ort, sollte ihre Angemessenheit im Einzelfall überprüft werden.

**Datengrundlage** zur Auswertung von Betriebskosten im Kreis Recklinghausen sind zum einen **Nebenkostenangaben zu vermieteten Wohnungen**, die im Kreis Recklinghausen von SGB II-Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden (Datenquelle 1, vgl. Seite 16). Die Daten wurden vom Jobcenter Kreis Recklinghausen über eine Tabellenabfrage an empirica übermittelt. Es handelt sich um Angaben über kalte und warme Nebenkosten zum Stand Februar 2025. Eine Übersicht der Ergebnisse zeigt Abbildung 24 (Seite 25).<sup>23</sup> In die Auswertung fließen nur Fälle ein, zu denen die Wohnfläche erfasst ist und die Nebenkosten getrennt nach kalten und warmen Nebenkosten ausgewiesen sind. Insgesamt liegen damit für den Kreis Recklinghausen von fast 19.900 Mietwohnungen Angaben zu den monatlichen *kalten* Nebenkosten und von gut 18.400 Mietwohnungen Angaben zu den monatlichen *warmen* Nebenkosten vor (Abbildung 11).<sup>24</sup>

Datengrundlage für Nebenkosten im Kreis Recklinghausen

**Abbildung 11: Fallzahlen: Nebenkosten von vermieteten Wohnungen\* im Kreis Recklinghausen, 2025**

Kreis Recklinghausen	Fallzahlen: Nebenkosten nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>	
<b>Kalte Nebenkosten</b>	<b>7.316</b>	<b>7.272</b>	<b>4.874</b>	<b>2.162</b>	<b>845</b>	<b>19.871</b>
<b>Warme Nebenkosten</b>	<b>6.767</b>	<b>6.734</b>	<b>4.557</b>	<b>2.003</b>	<b>757</b>	<b>18.366</b>

\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. \*\*\* Wohnungen mit Angabe zu kalten bzw. warmen Nebenkosten und Wohnfläche; entspricht nicht der Zeilensumme (wg. Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen). Wohnungsgrößen: +/- 10 m<sup>2</sup>.

Quelle: Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II-Daten, Feb. 2025)

empirica

<sup>23</sup> In der vorliegenden Aktualisierung 2025 für den Kreis Recklinghausen werden zudem **Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen** ausgewertet (Datenquelle 2) und auch die Werte des **Betriebskostenspiegels** des Dt. Mieterbunds für Nordrhein-Westfalen dargestellt (Datenquelle 4). Diese Ergebnisse sind im Anhang dargestellt (ab Seite 56).

<sup>24</sup> Nicht in allen Mietwohnungsinseraten wird die Höhe der Nebenkostenabschläge genannt, und nur selten getrennt nach Betriebs- bzw. Heizkosten („kalte“ und „warme“ Nebenkosten). Daher sind die Fallzahlen bei der Auswertung von inserierten **Nebenkosten** deutlich niedriger als bei der der Auswertung der inserierten **Nettokaltmieten** (Kap. 2).

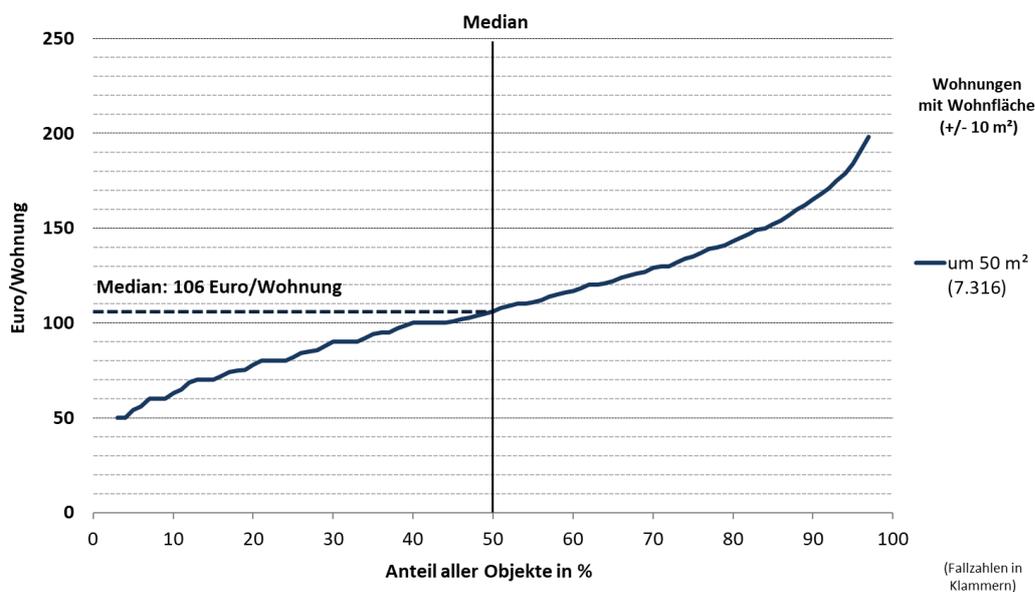
Um Transparenz über die tatsächlichen **Nebenkosten vor Ort** zu schaffen, wird im Folgenden auch die **Streuung der Nebenkosten** für jede Wohnungsgröße als aufsteigende Linie dargestellt (ab Mindestfallzahl 100). Die Eckpunkte der Ergebnisse aus der Nebenkostenauswertung werden in Ergebnistabellen zusammengefasst (Abbildung 24, Seite 25). Veränderungen zur letzten Auswertung sind im Anhang dargestellt (ab Seite 60).

### 3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

Im Kreis Recklinghausen liegen 7.316 Angaben zu kalten Nebenkosten von vermieteten, ca. 50 m<sup>2</sup> großen Mietwohnungen vor (Abbildung 11). Abbildung 12 zeigt die Streuung dieser kalten Nebenkosten in Euro/Wohnung. Sie reichen – je nach Wohnung – von etwa 50 Euro (linker Rand der Kurve) bis über 190 Euro/Wohnung pro Monat (rechter Rand der Kurve). Die Unterschiede der kalten Nebenkosten von etwa gleich großen Wohnungen im Kreis Recklinghausen sind also groß! Für die „mittlere Wohnung“ (Median) werden 106 Euro/Wohnung verlangt. In Abbildung 13 ist die Streuung der kalten Nebenkosten entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen dargestellt: Die Kurven beginnen je nach Wohnungsgrößenklasse etwa zwischen 50 und 90 Euro/Wohnung (linker Rand) und reichen für Wohnungen mit etwa 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche bis über 350 Euro/Wohnung (rechter Rand).

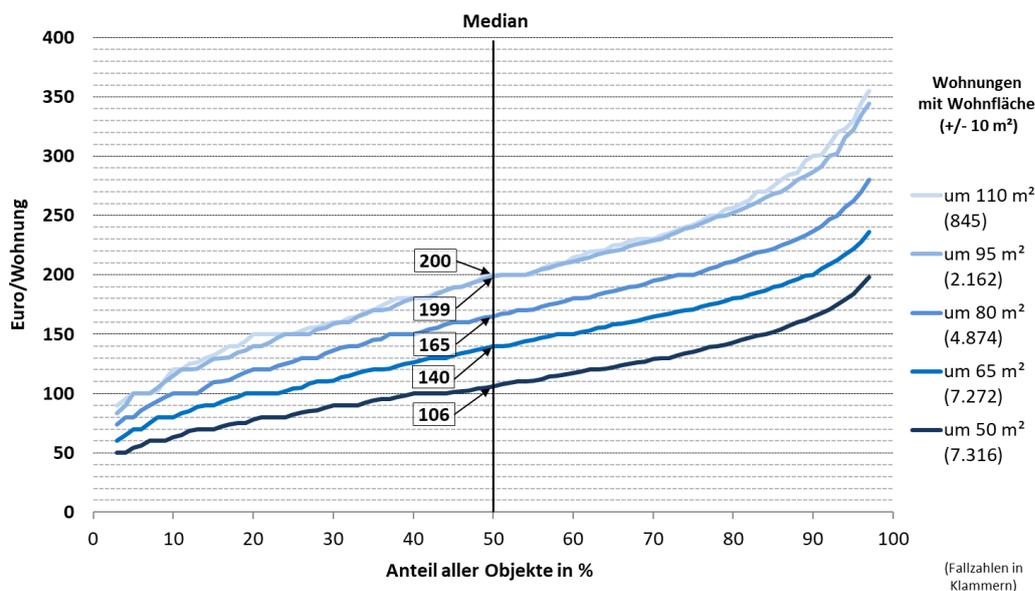
Bandbreite der kalten Nebenkosten im Kreis Recklinghausen

**Abbildung 12: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten, ca. 50 m<sup>2</sup> großen Wohnungen\* im Kreis Recklinghausen, 2025**



\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.  
Quelle: Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II-Daten, Feb. 2025)

**Abbildung 13: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten Wohnungen\* im Kreis Recklinghausen, 2025**



\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.  
Quelle: Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II-Daten, Feb. 2025)

**empirica**

Aus der Streuung der kalten Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse (Abbildung 13) lassen sich die „mittleren kalten Nebenkosten“ (Mediane) ablesen.

Im Kreis Recklinghausen liegen die mittleren kalten Nebenkosten (Median) je nach Wohnungsgröße zwischen 106 Euro und 200 Euro pro Monat und Wohnung. Erwartungsgemäß werden für größere Wohnungen im Mittel tendenziell höhere kalte Nebenkosten gezahlt als für kleinere Wohnungen (Abbildung 14).

Mittlere kalte Nebenkosten im Kreis Recklinghausen

**Abbildung 14: Mittlere kalte Nebenkosten von vermieteten Wohnungen\* (Median) im Kreis Recklinghausen, 2025**

	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
<b>Kreis Recklinghausen</b>	<b>106</b>	<b>140</b>	<b>165</b>	<b>199</b>	<b>200</b>

\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte. - Wohnungsgrößen: +/- 10 m².  
Quelle: Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II -Daten, Feb. 2025)

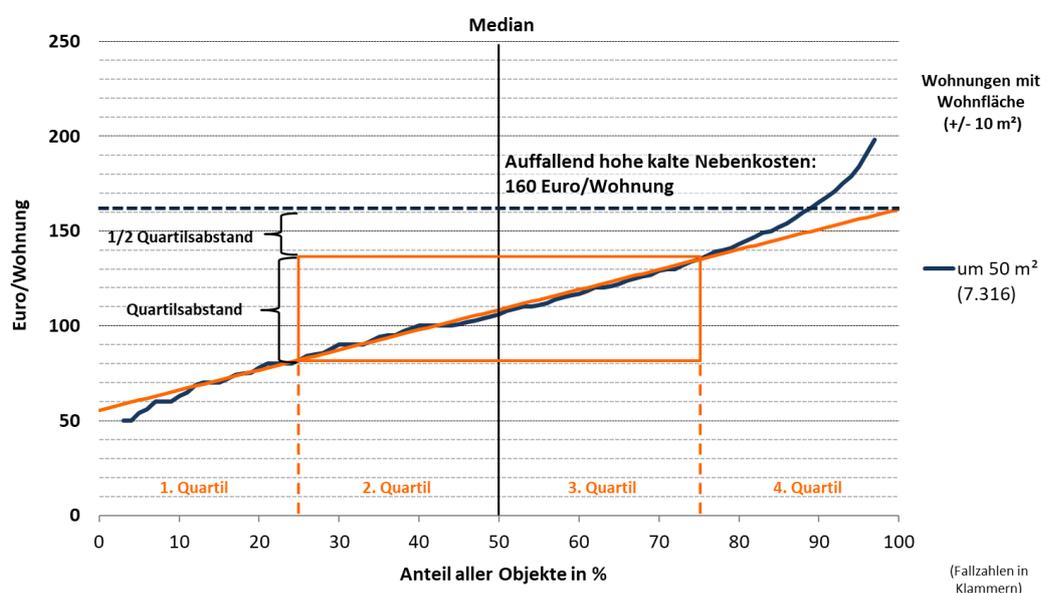
**empirica**

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

Anhand der Streuung lässt sich auch beschreiben, wie hoch die kalten Nebenkosten typischerweise sind und ab welcher Höhe sie im Vergleich zu anderen Wohnungen auffallend hoch ausfallen („Ausreißer“). Auffallend hohe Nebenkosten sind am rechten Rand der Kurve zu finden, und zwar etwa dort, wo bildlich gesprochen die Kurve nicht mehr flach, sondern erstmals steil verläuft. Die statistisch-systematische Herleitung eines **Grenzwerts für auffallend hohe Nebenkosten** kann über die Addition des halben Quartilsabstands erfolgen. Der **Quartilsabstand** entspricht der Höhe des orangenen Rechtecks (Abbildung 15): Durch Verlängerung der Diagonalen durch dieses Rechteck nach rechts (bis zum 100. Perzentil) wird der halbe Quartilsabstand auf den Höchstwert des dritten Quartils addiert. Nebenkosten, die höher liegen als der Endpunkt der Diagonalen, können als „auffallend hoch“ bezeichnet werden.<sup>25</sup>

Auffallend hohe kalte Nebenkosten

**Abbildung 15: Lesebeispiel: Auffallend hohe kalte Nebenkosten von ca. 50 m<sup>2</sup> großen vermieteten Wohnungen\*, Kreis Recklinghausen, 2025**



\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. - Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands, auf 10 Euro/Wohnung gerundet.  
 Quelle: Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II-Daten, Feb. 2025) empirica

**Lesehilfe** zu Abbildung 15: Für ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohnungen im Kreis Recklinghausen sind von 7.316 die kalten Nebenkosten bekannt (vgl. Legende zur blauen Kurve). Ein Viertel dieser Wohnungen hat kalte Nebenkosten von bis zu 82 Euro/Wohnung (1. Quartil; unterer Rand des Rechtecks) und drei Viertel dieser Wohnungen haben kalte Nebenkosten von bis zu 135 Euro/Wohnung (3. Quartil; oberer Rand des Rechtecks). Der Quartilsabstand beträgt (135 minus 82) also 53 Euro. Addiert man den halben Quartilsabstand (27 Euro) auf den Höchstwert des 3. Quartils (135 Euro), ergibt sich als Grenzwert für „**auffallend hohe**“ kalte Nebenkosten rund 160 Euro/Wohnung (Wert, bei dem die orange Diagonale das 100. Perzentil schneidet). Das bedeutet: Solange man für eine ca. 50 m<sup>2</sup> große Mietwohnung im Kreis Recklinghausen monatlich nicht mehr als 160 Euro/Wohnung an kalten

Lesebeispiel:  
 Quartilsabstand

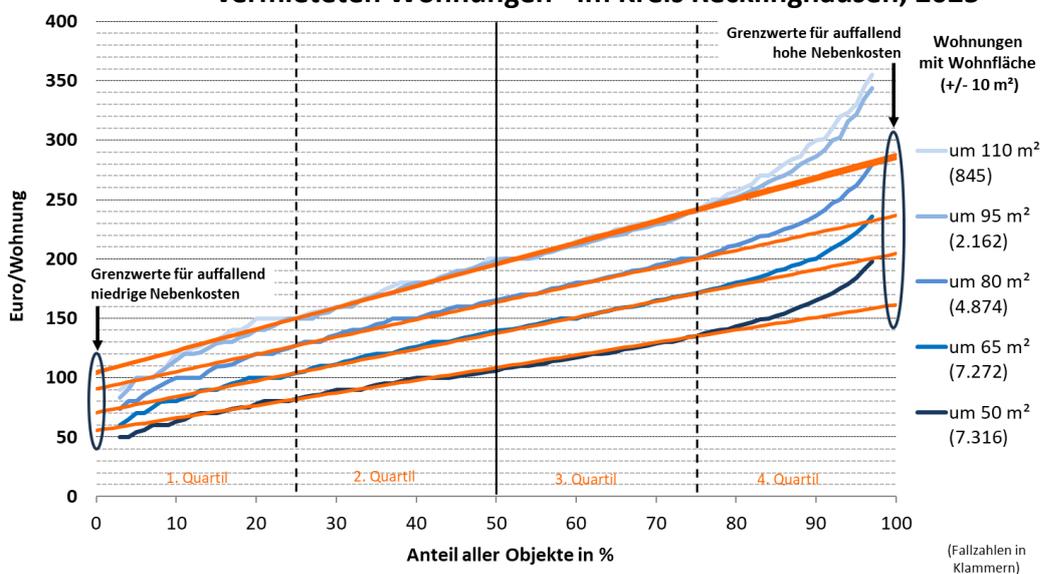
<sup>25</sup> Alternativ kann der Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten auch als ein Vielfaches des Medians ausgedrückt werden (z. B. als 1,5-facher oder doppelter Median). Der Vorteil der Definition über den Quartilsabstand ist, dass nicht nur der Median, sondern die engere Streuung um den Median für jede Kurve berücksichtigt wird: Ein im Normalbereich steiler Kurvenverlauf führt damit zu höheren Grenzwerten als ein im Normalbereich flacher Kurvenverlauf.

Nebenkosten zahlt, sind die kalten Nebenkosten nicht auffallend hoch. Analog dazu: Subtrahiert man den halben Quartilsabstand (27 Euro) vom Höchstwert des 1. Quartils (82 Euro), ergibt sich als Grenzwert für „**auffallend niedrige**“ kalte Nebenkosten rund 60 Euro/m<sup>2</sup> (Wert, bei dem die orange Diagonale das 0. Perzentil schneidet, vgl. Abbildung 18). Um Scheingenaugkeiten zu vermeiden, werden die Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet in die Ergebnistabelle übernommen (vgl. Abbildung 24c links, Seite 25).

Entsprechend lassen sich die Grenzwerte für **auffallend hohe** kalte Nebenkosten auch für die anderen Wohnungsgrößenklassen bestimmen: Die Kurven in Abbildung 16 entsprechen den Kurven in Abbildung 13; zusätzlich ist zu jeder Kurve die Diagonale (orange Linie) eingezeichnet. Die ermittelten Grenzwerte werden in Übersichtstabellen übernommen (Abbildung 17 und Abbildung 18).

Auffallend hohe kalte NK im Kreis Recklinghausen

**Abbildung 16: Streuung und Quartilsgeraden der kalten Nebenkosten von vermieteten Wohnungen\* im Kreis Recklinghausen, 2025**



\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. - Grenzwert hier: Addition bzw. Subtraktion des halben Quartilsabstands.

Quelle: Kurven: vgl. Abbildung 13: Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II-Daten, Feb. 2025); Diagonalen: vgl. Lesebeispiel Abbildung 15 (Seite 20) **empirica**

Die Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten besagen, bis zu welcher Höhe die kalten Nebenkosten unauffällig sind. Wenn diese Werte als Obergrenzen für angemessene kalte Nebenkosten zugrunde gelegt würden, dann lägen die kalten Nebenkosten der meisten Wohnungen unterhalb des Grenzwerts und wären damit angemessen. Die Angemessenheitsgrenzen würden relativ weit gefasst.

**Abbildung 17: Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten von vermieteten Wohnungen\* im Kreis Recklinghausen, 2025**

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>
<b>Kreis Recklinghausen</b>	<b>160</b>	<b>200</b>	<b>240</b>	<b>290</b>	<b>290</b>

\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte, Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands (vgl. Abbildung 16, rechtes Ende der Diagonalen). - Wohnungsgrößen: +/- 10 m<sup>2</sup>. Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet.

Quelle: Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II-Daten, Feb. 2025) **empirica**

Auf gleiche Weise kann ermittelt werden, ab welcher Höhe Nebenkosten **auffallend niedrig** sind: Als Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten wird umgekehrt der halbe Quartilsabstand vom Höchstwert des 1. Quartils abgezogen (vgl. Abbildung 15: Verlängerung der Diagonalen bis an den linken Rand). Die Ermittlung der Grenzwerte für die übrigen Wohnungsgrößen im Kreis Recklinghausen ist Abbildung 16 dargestellt. Die Ergebnisse im Überblick zeigt Abbildung 18.

Auffallend niedrige kalte Nebenkosten im Kreis Recklinghausen

**Abbildung 18: Grenzwerte für auffallend niedrige kalte Nebenkosten von vermieteten Wohnungen\* im Kreis Recklinghausen, 2025\*\***

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>
<b>Kreis Recklinghausen</b>	<b>60</b>	<b>70</b>	<b>90</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte. Grenzwert hier: Subtraktion des halben Quartilsabstands (vgl. Abbildung 16, linkes Ende der Diagonalen). - Wohnungsgrößen +/- 10 m<sup>2</sup>. Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet.

Quelle: Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II-Daten, Feb. 2025)

**empirica**

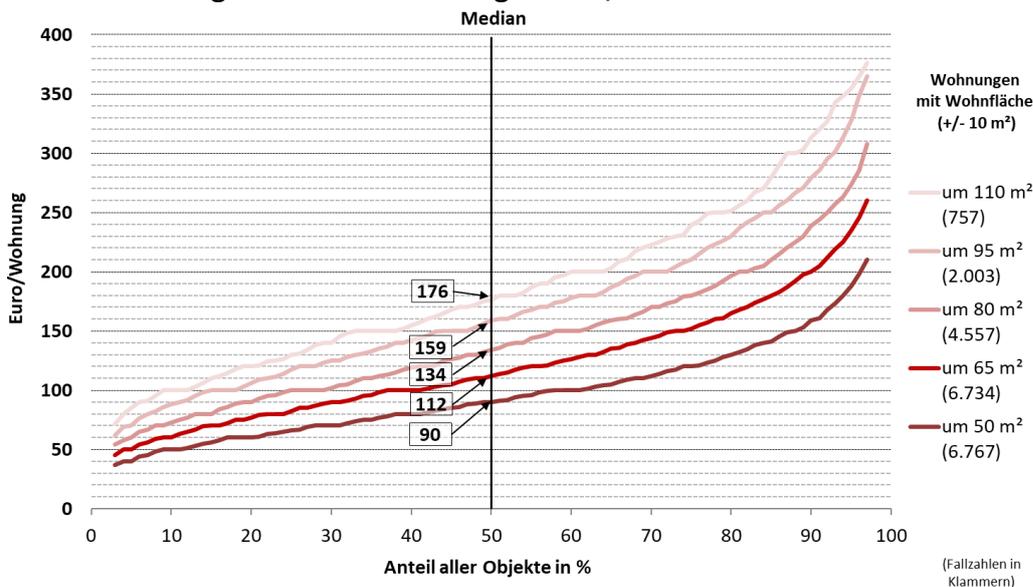
### 3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten)

Die warmen Nebenkosten (Heizkosten) werden auf die gleiche Art und Weise ausgewertet. Die warmen Nebenkosten hängen u.a. von der jeweiligen Heizungsart (mit unterschiedlichen Energieträgern zu unterschiedlichen Weltmarktpreisen), von der Lage der Wohnung im Gebäude und vom Modernisierungsgrad der verwendeten Heizungsanlagen ab. In Zukunft werden sie sich zudem über die jährlich wachsende CO<sub>2</sub>-Steuer erhöhen sowie – aktuell auch – durch sich schnell ändernde Weltmarktpreise.

In Abbildung 19 ist die Streuung der warmen Nebenkosten (Heizkosten) für alle Wohnungsgrößenklassen im Kreis Recklinghausen dargestellt. Die Kurven beginnen je nach Wohnungsgrößenklasse bei etwa 40 bis 70 Euro/Wohnung an monatlichen warmen Nebenkosten und reichen für Wohnungen um 110 m<sup>2</sup> bis über 370 Euro/Wohnung.

Streuung der warmen Nebenkosten im Kreis Recklinghausen

**Abbildung 19: Streuung der warmen Nebenkosten von vermieteten Wohnungen\* im Kreis Recklinghausen, 2025**



\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II-Daten, Feb. 2025)

**empirica**

Aus der Streuung der warmen Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse (Abbildung 19) lassen sich auch die jeweiligen „mittleren warmen Nebenkosten“ (Mediane) ablesen: Die mittleren warmen Nebenkosten (Mediane) betragen für ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohnungen monatlich 90 Euro/Wohnung. Erwartungsgemäß werden für größere Wohnungen im Mittel höhere warme Nebenkosten gezahlt. Eine Übersicht über alle Mediane zeigt Abbildung 20.

Mittlere warme Nebenkosten im Kreis Recklinghausen

**Abbildung 20: Mittlere warme Nebenkosten von vermieteten Wohnungen\* (Median) im Kreis Recklinghausen, 2025**

	Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>
<b>Kreis Recklinghausen</b>	<b>90</b>	<b>112</b>	<b>134</b>	<b>159</b>	<b>176</b>

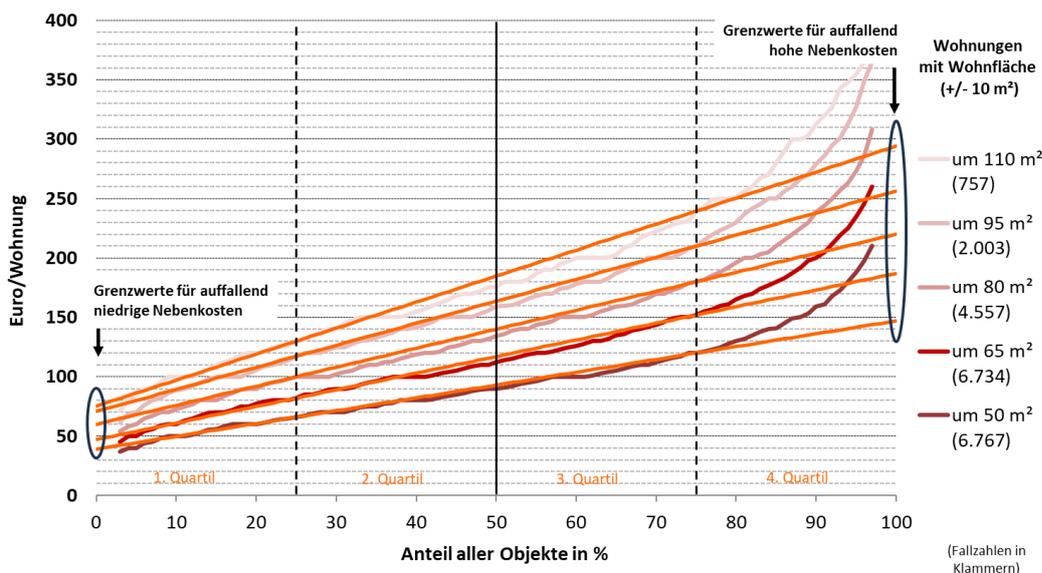
\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte. - Wohnungsgrößen: +/- 10 m<sup>2</sup>.

Quelle: Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II-Daten, Feb. 2025)

**empirica**

Analog zu den kalten Nebenkosten werden auch die Grenzwerte für auffallend hohe und auffallend niedrige warme Nebenkosten durch Addition bzw. Subtraktion des halben **Quartilsabstands** abgeleitet (Abbildung 21): Die Kurven in Abbildung 21 entsprechen den Kurven in Abbildung 19; zusätzlich ist zu jeder Kurve die Diagonale (orange Linie) eingezeichnet. Nebenkosten, die höher liegen als das **rechte Ende der Diagonalen** sind „auffallend hoch“; Nebenkosten, die niedriger liegen als das **linke Ende der Diagonalen** „auffallend niedrig“.

**Abbildung 21: Streuung und Quartilsgeraden der warmen Nebenkosten von vermieteten Wohnungen\* im Kreis Recklinghausen, 2025**



\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. - Grenzwert hier: Addition bzw. Subtraktion des halben Quartilsabstands.

Quelle: Kurven: vgl. Abbildung 19; Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II-Daten, Feb. 2025); Diagonalen: vgl. Lesebeispiel Abbildung 15 (Seite 20)

**empirica**

Im Kreis Recklinghausen führt die Addition des halben Quartilsabstands z. B. für ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohnungen zu einem Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten von 150 Euro/Wohnung (Abbildung 21). Dies ist angesichts des Kurvenverlaufs (vgl. untere Kurve in Abbildung 19) auch plausibel. Entsprechendes gilt für die übrigen Wohnungsgrößenklassen. Systematisch so für alle Wohnungsgrößenklassen hergeleitet ergeben sich daraus Grenzwerte für „auffallend hohe“ warme Nebenkosten in Euro/Wohnung im Kreis Recklinghausen (Abbildung 22).

Auffallend hohe  
warme NK im  
Kreis Recklinghausen

**Abbildung 22: Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten von vermieteten Wohnungen\* im Kreis Recklinghausen, 2025**

	Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>
<b>Kreis Recklinghausen</b>	<b>150</b>	<b>190</b>	<b>220</b>	<b>260</b>	<b>290</b>

\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte, Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands (Abbildung 21, rechtes Ende der Diagonalen). - Wohnungsgrößen: +/- 10 m<sup>2</sup>. Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet.

Quelle: Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II-Daten, Feb. 2025)

**empirica**

Als Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten wird wie bei den kalten Nebenkosten für jede Kurve jeweils der halbe Quartilsabstand vom Höchstwert des 1. Quartils abgezogen. Eine Übersicht der ermittelten Grenzwerte zeigt Abbildung 23.

Auffallend niedrige  
warme NK im  
Kreis Recklinghausen

**Abbildung 23: Grenzwerte für auffallend niedrige warme Nebenkosten von vermieteten Wohnungen\* im Kreis Recklinghausen, 2025**

	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>
<b>Kreis Recklinghausen</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>60</b>	<b>70</b>	<b>80</b>

\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte, Grenzwert hier: Subtraktion des halben Quartilsabstands (Abbildung 21, linkes Ende der Diagonalen). - Wohnungsgrößen +/- 10 m<sup>2</sup>. Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet.

Quelle: Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II-Daten, Feb. 2025)

**empirica**

## 4. Beurteilung der Angemessenheit im Kreis Recklinghausen

### 4.1 Ergebnistabellen für den Kreis Recklinghausen (Übersicht)

Eine Übersicht über die in Kapitel 2 hergeleiteten Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten und die in Kapitel 3 ermittelten Nebenkosten zeigt Abbildung 24.<sup>26</sup>

**Abbildung 24: Ergebnistabellen für den Kreis Recklinghausen (Stand 2025)**

#### (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
Kreis Recklinghausen	350	420	520	650	760

#### (b) Mittlere Nebenkosten von vermieteten Mietwohnungen

	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>
Kreis Recklinghausen	110	140	170	200	200	90	110	130	160	180

#### (c) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>
Kreis Recklinghausen	160	200	240	290	290	150	190	220	260	290

#### (d) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>
Kreis Recklinghausen	60	70	90	100	100	40	50	60	70	80

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale I/2023 bis IV/2024, unteres Drittel (vgl. Abbildung 9). (b) Median der Nebenkosten von vermieteten Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, Euro/Wohnung in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte (Abbildung 14 und Abbildung 20). (c) Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands (Abbildung 17 und Abbildung 22). (d) Grenzwert hier: Subtraktion des halben Quartilsabstands (Abbildung 18 und Abbildung 23). - Wohnungsgrößen +/- 10 m<sup>2</sup>. Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet.

Quelle: (a) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); (b-d) Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II-Daten, Feb. 2025)

**empirica**

<sup>26</sup> Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden alle Werte auf 10 Euro/Wohnung und Monat gerundet. Damit wird zudem vermieden, dass bei Aktualisierungen schon kleinere, nur statistisch bedingte Schwankungen zu anderen Richtwerten führen.

## 4.2 Prüfungsschritte zur Beurteilung der Angemessenheit

Mit diesen Ergebnissen **endet die statistische Analyse**: Die aktuellen Mieten im unteren Wohnungsmarktsegment und die aktuelle Streuung der kalten und warmen Wohnnebenkosten vor Ort **beschreiben** die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarkts (Abbildung 24). Die eigentliche **Beurteilung der Angemessenheit** ist aber nun gar keine statistische, sondern eine **sozialpolitische Frage** und daher von der 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 Leistungsträger 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).

- **Als erster Prüfschritt** ist immer eine **Komponentenprüfung** sinnvoll, denn nur mit ihr lässt sich die **Ursache** einer Überschreitung erkennen: Dazu werden die **Nettokaltmiete** und die kalten und warmen **Nebenkosten getrennt** auf ihre Angemessenheit hin geprüft. Nur durch Prüfung der reinen **Nettokaltmiete** kann ein gehobener Wohnstandard verlässlich ausgeschlossen werden.<sup>27</sup> Kalte Nebenkosten (wie Grundsteuern) und Heizkosten (auch abhängig vom Sanierungszustand) haben hingegen andere Ursachen und sollten daher nicht sofort mit der Grundmiete verrechnet werden. So werden die **Bedarfe für Unterkunft und Heizung gedeckt** und gleichzeitig (wie in § 22 SGB II verlangt) auf ein angemessenes Maß **begrenzt**: Die Wohnkosten eines konkreten 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**: Bei Überschreitung einzelner Komponenten kann eine Verrechnung der Komponenten ermöglicht werden: Wenn Bedarfsgemeinschaften z.B. eine höhere Nettokaltmiete (also auch ein höherer Standard oder mehr Wohnfläche als angemessen wäre) finanziert werden soll, falls die kalten Nebenkosten niedrig sind, dann wäre zur Beurteilung der Angemessenheit die Bruttokaltmiete entscheidend. (Umgekehrt führen dann aber auch hohe kalte Nebenkosten dazu, dass nur ein niedrigerer Standard bzw. eine kleinere Wohnfläche finanziert wird.) Auch eine Verrechnung der warmen Nebenkosten ist möglich; dann erfolgt die Prüfung anhand der Netto- oder Bruttowarmmiete (so dass auch die Höhe der Heizkosten in beide Richtungen Einfluss auf die anmietbare Wohnqualität hat). Das Bundessozialgericht nennt mehrere Prüfschemata und verlangt lediglich, dass ein „schlüssiges Konzept zur Ermittlung der angemessenen Netto- oder Bruttokaltmiete“ ein planmäßiges Vorgehen erfordert.

---

<sup>27</sup> 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.“ Abrufbar unter: [B 7b AS 18/06 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)

**Fazit:** Aus den **Ergebnistabellen** (Seite 25) lassen sich also verschiedene Prüfschritte ableiten. Ihre Unterschiede und die Aussagen des Bundessozialgerichts dazu werden im Anhang beschrieben (Anhang-Kap. 5.2, Seite 62).

### 4.3 Prüfschema im Kreis Recklinghausen

Die Festlegung des Prüfschemas erfolgt durch den Leistungsträger. Das Prüfschema dient zur Überprüfung der (abstrakten) Angemessenheit. Die konkrete Angemessenheit kann bei Härtefällen im Einzelfall großzügiger beurteilt werden.

Der Kreis Recklinghausen erkennt aus diesen Analysen zu den kalten Nebenkosten im Kreis Recklinghausen keine Anhaltspunkte, die Anlass dazu geben, bei der Ermittlung der abstrakt angemessenen Betriebskosten vom Betriebskostenspiegel NRW abzuweichen. Dieser findet daher weiterhin, in der jeweiligen Höhe, Berücksichtigung.<sup>28</sup> Der Kreis Recklinghausen führt hierzu Folgendes aus:

Prüfschema im  
Kreis Recklinghausen

#### Bruttokaltmiete

Alleiniges Angemessenheitskriterium für die Bedarfe der Unterkunft im Kreis Recklinghausen ist die Bruttokaltmiete. Sie setzt sich aus der Grundmiete und den kalten Betriebskosten zusammen. Die kalten Betriebskosten orientieren sich am Betriebskostenspiegel NRW. Bei der Prüfung, ob eine Wohnung als angemessen anzusehen ist, werden die vom Vermieter geforderte Grundmiete und Betriebskostenpauschale zusammengefasst. Die Wohnung gilt dabei als angemessen, wenn die Mietforderung den Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten nicht übersteigt. Bedarfsgemeinschaften erhalten so die Möglichkeit, eine eigentlich zu hohe Grundmiete durch niedrigere Betriebskosten (und umgekehrt) auszugleichen. Insofern kommt es hier auf die tatsächliche Wohnungsgröße nicht an. Die weiteren Prüfungsschritte ergeben sich aus den jeweils aktuellen Richtlinien des Kreises Recklinghausen.

#### Heizkosten

Von der Bruttokaltmiete gesondert zu betrachten sind die Heizkosten. Die angemessenen Heizkosten berechnen sich im Kreis Recklinghausen anhand der Verbrauchswerte auf Grundlage des jeweils aktuellen bundesweiten Heizspiegels unter Berücksichtigung der verschiedenen Heizarten und der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße.

#### Anmerkung des Kreises Recklinghausen:

Der Energiepass kann zur Berücksichtigung einer höheren Grundmiete führen. Der Kreis Recklinghausen hat bereits Anfang 2009 beschlossen, dass von den Richtwerten für angemessene Nettokaltmiete nach oben abgewichen werden kann, wenn das Wohngebäude einen bestimmten Energieverbrauch nicht übersteigt. Die genauen Werte der Gebäude sind dem Gebäudeenergiepass zu entnehmen.

Die angemessene Grundmiete erhöht sich bei einem Energieverbrauch von:

- maximal 175 kWh/m<sup>2</sup>/a (incl. Warmwasser) bzw. maximal 160 kWh/m<sup>2</sup>/a (ohne Warmwasser) um zusätzlich 35 Cent/m<sup>2</sup>/Monat

Energiepass

<sup>28</sup> Die durchschnittlichen Nebenkosten in NRW und Deutschland (Quelle: *Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes*) sind im Anhang dargestellt (vgl. Anhang-Kap. 4.2, ab Seite 59).

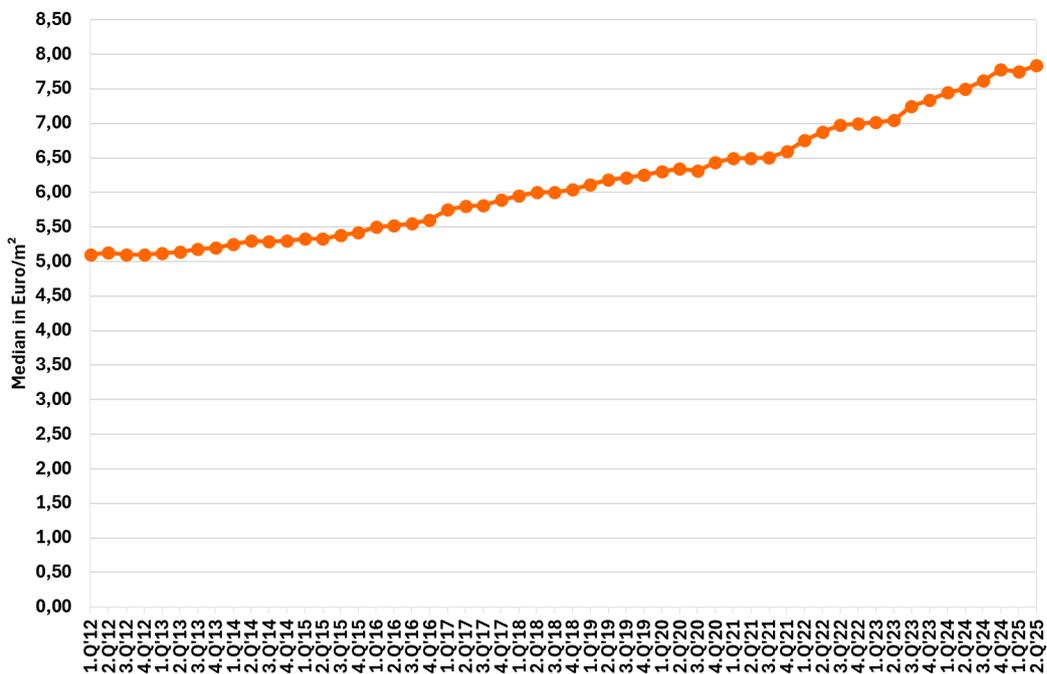
- maximal 125 kWh/m<sup>2</sup>/a (incl. Warmwasser) bzw. maximal 110 kWh/m<sup>2</sup>/a (ohne Warmwasser) um zusätzlich 50 Cent/m<sup>2</sup>/Monat
- maximal 75 kWh/m<sup>2</sup>/a (incl. Warmwasser) bzw. maximal 60 kWh/m<sup>2</sup>/a (ohne Warmwasser) um zusätzlich 65 Cent/m<sup>2</sup>/Monat

Wird ein Energiepass vorgelegt, ist anhand der im Einzelfall angemessenen Wohnfläche der Betrag zu errechnen, um den sich die Grundmiete erhöhen kann.

## 5. Ausblick und Aktualisierung

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch *in Zukunft* angemessene Wohnungen verfügbar sind, sollte die Höhe der Richtwerte regelmäßig überprüft werden. Zwischen 2012 und 2024 sind im Kreis Recklinghausen die **Mieten verfügbarer Wohnungen** kontinuierlich gestiegen (Abbildung 25). Wir empfehlen daher eine Beobachtung der weiteren Mietentwicklung und eine regelmäßige Überprüfung der Richtwerte nach jeweils ein bis zwei Jahren. Denn nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietentwicklung 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 25: Entwicklung des Mietniveaus\* im Kreis Recklinghausen seit 2012**



\* hier: Monatliche Nettokaltmiete öffentlich inserierter Mietwohnungsangebote (Median in Euro/m<sup>2</sup>).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**

## ANHANG

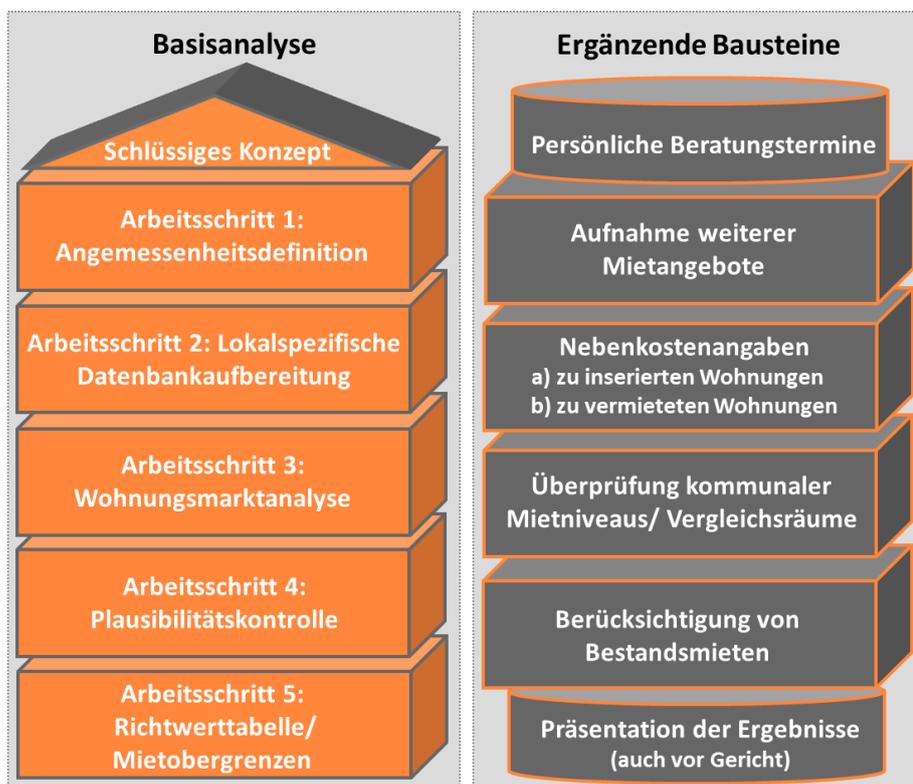
### 1. Das empirica-Konzept

Die **Basisanalyse** zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen im Rahmen des empirica-Konzepts gliedert sich in fünf Arbeitsschritte (Abbildung 26):

- (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 über **ergänzende Bausteine** möglich.

**Abbildung 26: Aufbau des empirica-Konzepts (Basisanalyse und Bausteine)**



empirica

## 2. Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand im Kreis Recklinghausen (Zensus 2022)

Im Kreis Recklinghausen wohnten laut letztem Zensus (Stand Mai 2022) rd. 299.300 Haushalte, davon rd. 178.900 zur Miete (Abbildung 27). Die Mieterquote betrug damit etwa 60 %, die Eigentümerquote etwa 40 %. Derzeit sind ca. 31.900 der zur Miete wohnenden Haushalte im Kreis Recklinghausen SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Stand November 2024).<sup>29</sup> Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte seit 2022 proportional zur Einwohnerentwicklung verändert hat (Mai 2022 bis Juni 2024: +0,5 %)<sup>30</sup>, beträgt der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten derzeit etwa 18 %.

**Abbildung 27: Haushalte im Kreis Recklinghausen, 2022**

Art der Wohnungsnutzung	Haushalte	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	120.356	40,2%
Zu Wohnzwecken vermietet	178.921	59,8%
<b>Insgesamt</b>	<b>299.274</b>	<b>100,0%</b>

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

**empirica**

Im Mai 2022 waren laut Zensus im Kreis Recklinghausen rd. 181.300 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 28 und Abbildung 29).<sup>31</sup> Von diesen hatten die meisten eine Zentralheizung (53,5 %) und es gab praktisch keine Wohnung ohne Heizung (0,1 %). Die meisten wurden mit Gas beheizt (64,5 %), nur vereinzelte mit Kohle (0,9 %).

**Abbildung 28: Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung, Kreis Recklinghausen, 2022**

Art der Wohnungsnutzung	Wohnungen	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	122.440	38,9%
Zu Wohnzwecken vermietet	181.333	57,6%
Ferien- und Freizeitwohnung	386	0,1%
Leer stehend	10.757	3,4%
<b>Insgesamt</b>	<b>314.918</b>	<b>100,0%</b>

Hinweis: Abweichung der Summe durch sog. Geheimhaltungsverfahren des Statistischen Bundesamts.

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

**empirica**

<sup>29</sup> Von derzeit 33.059 SGB II-Bedarfsgemeinschaften im Kreis Recklinghausen wohnen 31.933 zur Miete (Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand November 2024); diese haben eine durchschnittliche Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> (1-Personen-Haushalte) bis 81 m<sup>2</sup> (5-Personen-Haushalte). Zum Vergleich: Als angemessen werden im Kreis Recklinghausen 50 m<sup>2</sup> (1-Personen-Haushalte) bzw. 110 m<sup>2</sup> (5-Personen-Haushalte) angesehen (vgl. Arbeitsschritt 1, Seite 5).

<sup>30</sup> Seit 2022 ist die Einwohnerzahl im Kreis Recklinghausen von 618.350 (15.05.2022) auf 621.642 (30.06.2024) gestiegen, d. h. um +0,5 % (Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder). Geschätzte Mieterhaushalte im Juni 2024: 178.921\*1,005 = 179.816.

<sup>31</sup> 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 29: Vermietete Wohnungen nach Heizungsart und Energieträger, Kreis Recklinghausen, 2022**

Heizungsart	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	
	Anzahl	Anteil
Fernheizung (Fernwärme)	43.167	23,8%
Etagenheizung	30.229	16,7%
Blockheizung	4.640	2,6%
Zentralheizung	96.977	53,5%
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	6.124	3,4%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	205	0,1%
<b>Insgesamt</b>	<b>181.333</b>	<b>100,0%</b>
Energieträger		
Gas	116.940	64,5%
Heizöl	11.246	6,2%
Kohle	1.686	0,9%
Holz, Holzpellets	889	0,5%
Biomasse (ohne Holz), Biogas	7	0,0%
Solar-/Geothermie, Wärmepumpen	2.131	1,2%
Strom (ohne Wärmepumpe)	5.058	2,8%
Fernwärme (verschiedene Energieträger)	43.167	23,8%
Kein Energieträger (keine Heizung)	205	0,1%
	<b>181.333</b>	<b>100,0%</b>

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 im Mai 2022 gerade einmal (0,1 + 0,9 =) 1,0 % des Mietwohnungsbestandes im Kreis Recklinghausen diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2022).<sup>32</sup>

**Anmerkung:** Die hier im Anhang genannten Zahlen aus dem Zensus 2022 beschreiben den Zustand des **Mietwohnungsbestands** im Kreis Recklinghausen zum **Stand Mai 2022**. Die Auswertungen zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen im Hauptteil des Berichts (Kap. 2) aber beziehen sich auf den **aktuellen Mietwohnungsbestand** im Kreis Recklinghausen (inklusive der seitdem hinzugekommenen Neubauten in entsprechend guter Qualität), und davon sogar nur auf diejenigen Wohnungen, die im Auswertungszeitraum tatsächlich **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.

<sup>32</sup> 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

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.

Angemessene  
Wohnungsgrößen

Zur Einschätzung des Preisniveaus für z. B. 50 m<sup>2</sup> große Wohnungen wäre es zu eng gefasst, nur die „genau 50 m<sup>2</sup> großen“ Wohnungen zu betrachten. Stattdessen müssen Wohnungsgrößenklassen gebildet werden. In den Auswertungen wird daher eine gleichmäßige Bandbreite von +/-10 m<sup>2</sup> um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt.<sup>33</sup> Das Preisspektrum aller „ca. 50 m<sup>2</sup> großen Wohnungen“ stellt dann genau genommen das Preisspektrum aller 40 bis unter 60 m<sup>2</sup> großen Wohnungen dar. (Bemerkung: Diese m<sup>2</sup>-Werte dürfen nicht mit den Werten zur Definition der physischen Angemessenheit verwechselt werden. Wenn man Wohnungen „bis 50 m<sup>2</sup>“ für angemessen hält, dann dürfen zur Darstellung des Mietspektrums nicht die Mieten „aller Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup>“ in die Auswertung einfließen, also z. B. nicht die Mieten für 20-m<sup>2</sup>-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was denn angemessen große Wohnungen mit 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche kosten. Eine gleich große Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „50 m<sup>2</sup>“ stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen.<sup>34</sup>)

Wohnungsgrößen-  
klassen

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.

Produktregel

Um die Produktregel konsequent anwenden zu können, werden die Mietobergrenzen in der Richtwerttabelle in der Einheit „Euro/Wohnung“ ausgewiesen, nicht in „Euro/m<sup>2</sup>“.

Einheit des  
Richtwerts

<sup>33</sup> In Großstädten mit hohen Fallzahlen von Mietwohnungsangeboten zu jeder Wohnungsgröße reichen auch +/- 5 m<sup>2</sup>.

<sup>34</sup> Da aus allen Wohnungen mit 40 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großen Wohnungen.

Denn es soll nur die Gesamtmiete für die Wohnung begrenzt sein, nicht die 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

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.

Angemessener  
Vergleichsraum

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 festzulegen.

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

Räumliche Nähe

Ausreichend großer  
Raum der Miet-  
wohnbebauung

Homogenität des  
Vergleichsraums

Diese drei Grundsätze entsprechen auch den Anforderungen des **Bundesozialgericht** (BSG).<sup>35</sup> Dabei kann das gesamte Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters einen

<sup>35</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R (Rdnr. 21, abrufbar unter: [B 4 AS 30/08 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)): „Da es bei der Festlegung des Vergleichsraumes um die Ermittlung einer (angemessenen) Referenzmiete am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld des Hilfebedürftigen geht, sind die Grenzen des Vergleichsraumes insbesondere nach folgenden Kriterien abzustecken: Es geht darum zu beschreiben, welche **ausreichend großen Räume** (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung auf Grund ihrer **räumlichen Nähe** zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet **homogenen Lebens- und Wohnbereich** bilden.“

Vergleichsraum bilden. Als Grund für eine mögliche Unterteilung kommen auch lt. BSG „deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau in Betracht“.<sup>36</sup>

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

Drei Grundsätze der Vergleichsraumbildung (empirica)

- (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<sup>37</sup>
- (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 bis 2 Euro/m<sup>2</sup>**).

Zur **Vergleichsraumbildung** werden im empirica-Konzept die aktuellen kommunalen **Mietniveaus** und Fallzahlen der Mietwohnungsangebote zunächst auf einer **Landkreis-karte** dargestellt und so in einen räumlichen Zusammenhang gebracht. Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).<sup>38</sup> Für jede Kommune werden die darin im Auswertungszeitraum enthaltenen Mietwohnungsangebote aus dem Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers mit ihrer Quadratmetermiete (in Euro/m<sup>2</sup>) herausgefiltert. Für Kommunen mit relevantem Mietmarkt (d.h. mit einer gewissen Mindestfallzahl an Mietwohnangeboten) ist der Median aller Quadratmetermieten ein Maß für das **Mietniveau der Kommune**. Bei gering ausgeprägten Mietwohnungsmärkten (geringen Fallzahlen) können **benachbarte** Kommunen mit **ähnlichem Mietniveau** zu einem **Vergleichsraum** zusammengefasst werden. Das Ergebnis wird tabellarisch und kartografisch so dargestellt, dass Mietspanne und Fallzahl eines jeden Vergleichsraums erkennbar werden.

Im empirica-Konzept werden die Vergleichsräume im Zuge der **Erstauswertung** festgelegt. Eine Einteilung in verschiedene Vergleichsräume erfolgt dabei in städtischen und ländlichen Regionen analog. Wenn es kein größeres Mietgefälle gibt, kann der gesamte Landkreis oder das gesamte Stadtgebiet als ein einziger Vergleichsraum angesehen werden.<sup>39</sup> Bei einem größeren Mietgefälle empfiehlt sich die Vergleichsraumbildung, so dass in jedem Vergleichsraum Richtwerte gelten können, die auch wirklich die *lokalen* Verhältnisse widerspiegeln. 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 einzu beziehen. Bei **Aktualisierungen** werden diese Vergleichsräume in der Regel **beibehalten**, damit sich Mietobergrenzen nur ändern, sofern sich auch die Mieten seit der letzten

<sup>36</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 30.01.2019 - B14 AS 24/18 R (Rdnr. 23, abrufbar unter: [B 14 AS 24/18 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)): „Nach der (...) gesetzgeberischen Vorgabe in § 22b Abs 1 Satz 4 SGB II bildet das **Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum**, der indes aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in mehrere Vergleichsräume zu **unterteilen sein kann**, für die jeweils eigene Angemessenheitswerte bestimmt werden können. **Als solche örtlichen Gegebenheiten kommen** weniger unterschiedliche Landschaften, sondern eher räumliche Orientierungen, wie Tagespendelbereiche für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen, sowie aus der Datenerhebung ersichtliche, **deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau in Betracht**.“

<sup>37</sup> Den Grundsatz, dass nur benachbarte Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden, verfolgt empirica schon immer. Er wurde später auch vom BSG formuliert: vgl. BSG-Urteil vom 30.01.2019 - B14 AS 41/18 R (Rdnr. 34); abrufbar unter: [B 14 AS 41/18 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)

<sup>38</sup> Zu den Eckwerten der empirica-Preisdatenbank: vgl. ab Seite 40.

<sup>39</sup> 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. Und ohne größeres Mietgefälle sollten umgekehrt alle Kommunen und Stadtteile ohnehin ähnliche Richtwerte haben.

Auswertung verändert haben. Allerdings können sich im Laufe der Zeit die Mietniveaus von Kommunen desselben Vergleichsraums auseinanderentwickeln. Es kann daher sinnvoll sein, die **Homogenität** der Vergleichsräume ab und an zu **überprüfen**.

### 3.1.3 Überprüfung der Vergleichsräume im Kreis Recklinghausen (Stand 2025)

Der Kreis Recklinghausen hatte im Zuge der **Erstauswertung 2013** auf Basis der Mieten der acht Quartale I/2011 bis IV/2012 und den damaligen kommunalen Mietniveaus und Fallzahlen sein Kreisgebiet in **10 Vergleichsräume** unterteilt, wobei jede Gemeinde einen eigenen Vergleichsraum bildete.<sup>40</sup> Die Festlegung der Vergleichsräume im Kreis Recklinghausen liegt nun also bereits zwölf Jahre zurück.

Bisherige Vergleichsräume im Kreis Recklinghausen

Im Vorfeld der hier vorliegenden **Aktualisierung 2025** hat der Kreis Recklinghausen die Homogenität dieser Vergleichsräume anhand der aktuellen Mietniveaus und Fallzahlen überprüfen lassen. Dazu wurden für alle Kommunen sämtliche Wohnungsangebote der letzten acht Quartale (Quartale I/2023 bis IV/2024, also aus dem Zeitraum 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2024) mit der Höhe der jeweils verlangten Quadratmetermiete aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE-Marktdaten) herausgefiltert. Insgesamt liegen damit 14.930 aktuelle Mietwohnungsangebote aus dem Kreis Recklinghausen vor (Abbildung 30ff.).<sup>41</sup> Für jede Kommune wird der Median der Quadratmetermieten über alle Wohnungsgrößen als Indikator für das kommunale Mietniveau ausgewiesen (ab Fallzahl 60). Die Ergebnisse sind in Abbildung 30 tabellarisch (nach der Höhe des Mietniveaus sortiert) und in Abbildung 31 kartografisch dargestellt (Fallzahl in Klammern).

Aktuelle Mieten und Fallzahlen im Kreis Recklinghausen

**Ergebnis:** Die Streuung der kommunalen Mietniveaus innerhalb des Kreises Recklinghausen reicht von 7,14 Euro/m<sup>2</sup> (Herten) bis 8,70 Euro/m<sup>2</sup> (Haltern am See); die Spanne beträgt also 1,56 Euro/m<sup>2</sup>. Damit hat sich die Spanne gegenüber der Erstauswertung 2013 nur leicht erhöht (damals betrug sie 0,98 Euro/m<sup>2</sup>), aber die Miethöhen und **Fallzahlen** haben sich **verändert**: Im Verlauf der bisherigen sechs Aktualisierungen im Kreis Recklinghausen ist die Fallzahl inserierter Mietwohnungsangebote, die in der empirica-Preisdatenbank enthalten sind, stark zurückgegangen, insbesondere für große Wohnungen (vgl. Abbildung 32): Mit der bisherigen Vergleichsraumeinteilung (10 Vergleichsräume) könnten im Zuge der anstehenden **Aktualisierung 2025** aufgrund geringer Fallzahlen für ca. 110 m<sup>2</sup> große Wohnungen (angemessen für 5-Personen-Haushalte) in vier Vergleichsräumen **gar keine Richtwerte** mehr hergeleitet werden (rot markiert), und weitere sieben Richtwerte könnten nur über Näherungswerte hergeleitet werden (durch eckige Klammern markiert). Dies ist weder methodisch noch inhaltlich sinnvoll. Daher wird im Folgenden eine Anpassung der Vergleichsräume dargestellt, mit der auch zu den aktuellen Mieten und Fallzahlen (Stand 2025) die drei Grundsätze der Vergleichsraumbildung im Kreis Recklinghausen weiterhin eingehalten werden können.

<sup>40</sup> Vgl. **Erstauswertung 2013**: empirica, Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Recklinghausen, Bonn, 14.10.2013, dort ab Seite 12.

<sup>41</sup> Es handelt sich hier um den gleichen aktuellen Datensatz, mit dem im Hauptteil die Mietobergrenzen zum Stand 2025 hergeleitet werden (vgl. Abbildung 5, Seite 8).

**Abbildung 30: Kommunale Mietniveaus, Kreis Recklinghausen, 2024\* (Tabelle)**

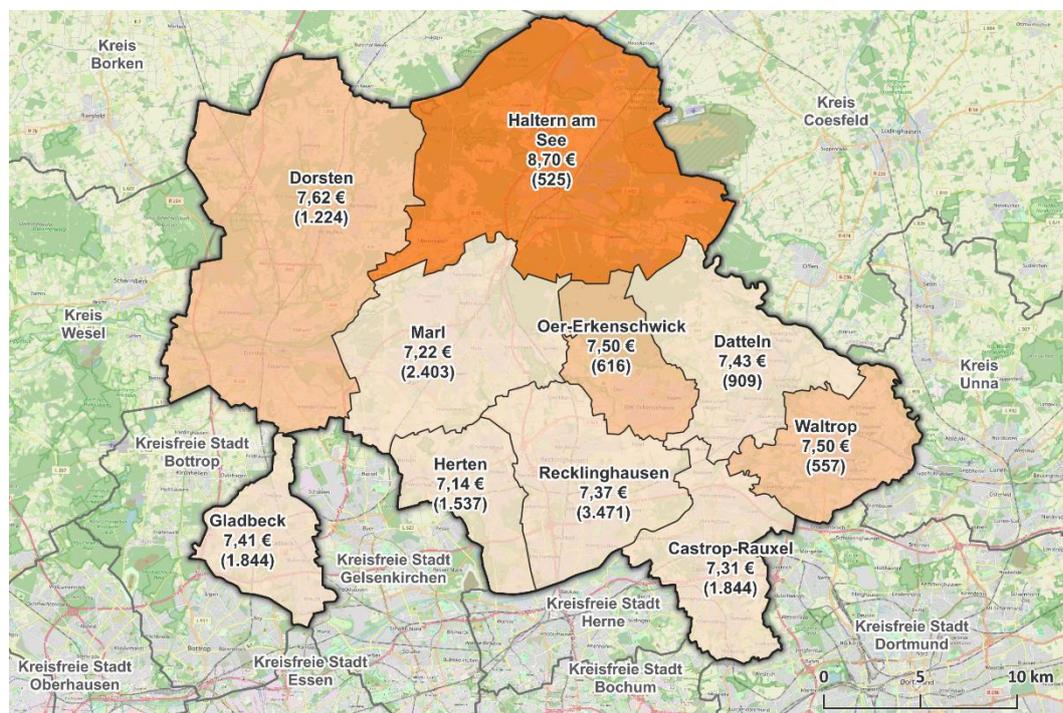
Kommune	Median in Euro/m <sup>2</sup>	Fallzahl
Haltern am See	8,70 €	525
Dorsten	7,62 €	1.224
Oer-Erkenschwick	7,50 €	616
Waltrop	7,50 €	557
Datteln	7,43 €	909
Gladbeck	7,41 €	1.844
Recklinghausen	7,37 €	3.471
Castrop-Rauxel	7,31 €	1.844
Marl	7,22 €	2.403
Herten	7,14 €	1.537
Gesamt		14.930

\* Auswertungszeitraum der Mietniveauekarte: Quartale I/2023 bis IV/2024.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

**Abbildung 31: Kommunale Mietniveaus im Kreis Recklinghausen, 2024\* (Karte)**



Nettokaltnieten in Euro/m<sup>2</sup> pro Monat

7,00 € bis unter 7,50 €
  7,50 € bis unter 8,00 €
  8,00 € bis unter 8,50 €
  8,50 € bis unter 9,00 €

Geodaten: © OSM 2023 © GeoBasis-DE / BKG 2023

Datenbasis: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); \*Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024

empirica

**Abbildung 32: Kommunale Fallzahlen nach Wohnungsgrößen im Kreis Recklinghausen, 2024\***

Kommunen	Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>	
Dorsten	242	438	477	185	[89]	1.224
Gladbeck	632	815	472	200	[74]	1.844
Haltern am See	[98]	143	186	105	[47]	525
Marl	700	1.098	705	308	114	2.403
Oer-Erkenschwick	138	275	194	[75]	[34]	616
Waltrrop	171	217	142	[76]	[42]	557
Datteln	280	380	253	110	[43]	909
Castrop-Rauxel	642	844	428	165	[80]	1.844
Recklinghausen	1.047	1.514	899	407	191	3.471
Herten	494	675	391	141	[70]	1.537
<b>Gesamt</b>	<b>4.444</b>	<b>6.399</b>	<b>4.147</b>	<b>1.772</b>	<b>784</b>	<b>14.930</b>

\*\* +/- 10 m<sup>2</sup>

\*\*\* entspricht nicht der Zeilensumme

[Rot] = (Fallzahl <60) => Es werden keine Richtwerte ausgewiesen

[Schwarz] = (Fallzahl 60-99) => Richtwert wird über Näherungswerte ermittelt (inkl. umliegende Gemeinden und größere Wohnungen)

\* Auswertungszeitraum der Mietniveauekarte: Quartale I/2023 bis IV/2024.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

**Abbildung 33: Mietgefälle und Fallzahl im Vergleichsraum „Kreis Recklinghausen“, 2024\***

Vergleichsraum	Median (Euro/m <sup>2</sup> )			Fallzahl
	min	max	Spanne	
Kreis Recklinghausen	7,14 €	8,70 €	1,56 €	14.930
nachrichtlich: Kreis RE ohne Haltern am See	7,14 €	7,62 €	0,48 €	

\* Auswertungszeitraum der Mietniveauekarte: Quartale I/2023 bis IV/2024.

Quelle: vgl. Abbildung 30: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Die Mietniveau-Unterschiede zwischen den einzelnen Kommunen im Kreis Recklinghausen sind also gering. Lediglich in **Haltern am See** ist das kommunale Mietniveau etwas höher als im übrigen Kreisgebiet (Abbildung 31). Gleichzeitig ist aber genau hier auch die kommunale Fallzahl insgesamt sehr gering (Abbildung 32): Mit 525 Mietwohnungsangeboten wird zwar die Mindestfallzahl gerade noch erreicht, aber in der Mehrzahl handelt es sich um Mieten von mittelgroßen Wohnungen. Für ca. 50 m<sup>2</sup> und ca. 110 m<sup>2</sup> große Wohnungen hingegen wird die Mindestfallzahl von 100 in **Haltern am See** nicht erreicht: Für ca. 50-m<sup>2</sup>-Wohnungen müssten der Richtwert über Näherungswerte ermittelt werden und für ca. 110-m<sup>2</sup>-Wohnungen könnte gar kein Wert angegeben werden. Mit anderen Worten: Für sehr kleine und für sehr große Haushalte ist es offenbar ohnehin schwierig, in **Haltern am See** verfügbare Mietwohnungen zu finden, die für sie angemessen groß sind. Wohnungssuchende Haushalte müssen im Zweifel also auch außerhalb von **Haltern am See** nach geeigneten Mietwohnungen suchen. (Das gilt für alle wohnungssuchenden Haushalte, nicht nur Bedarfsgemeinschaften!) Da die Mietniveauunterschiede zwischen den Städten relativ gering sind, definiert der Kreis Recklinghausen sein Kreisgebiet von

Zusammenfassung zu 1 Vergleichsraum im Kreis Recklinghausen

nun an als **einen einzigen Vergleichsraum**. Denn abgesehen von Haltern am See (das für sich allein zu klein ist für einen eigenen Vergleichsraum) unterscheiden sich die kommunalen Mietniveaus kaum.<sup>42</sup> Und selbst mit Haltern am See wird die Spanne von „möglichst nicht mehr als 1 bis 2 Euro/m<sup>2</sup>“ (Grundsatz 3) eingehalten (Abbildung 33).

**Fazit:** Der Kreis Recklinghausen betrachtet von nun an sein gesamtes Kreisgebiete als **einen einzigen Vergleichsraum** (Abbildung 31).

Die drei empirica-Grundsätze zur Vergleichsraumbildung werden damit bestmöglich eingehalten:

#### Überprüfung der drei Grundsätze zur Vergleichsraumbildung (1 Vergleichsraum):

1. In dem Vergleichsraum wird die Mindestfallzahl von 500 erreicht (Abbildung 30).
2. Der Vergleichsraum bildet ein zusammenhängendes Gebiet (Abbildung 31).
3. Die Spanne der Mietniveaus von möglichst nicht mehr als 1 bis 2 Euro/m<sup>2</sup> innerhalb des Vergleichsraums wird eingehalten (Abbildung 33).

Fazit: Alle drei Grundsätze werden eingehalten.

### 3.1.4 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments

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.<sup>43</sup> Dies soll über die Festlegung einer Mietobergrenze erreicht werden: Wohnungen bis zur Mietobergrenze gelten dann als angemessen, teurere Wohnungen als unangemessen.

Angemessene  
Wohnungsqualität

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.<sup>44</sup>

Eine Mietobergrenze ist nur dann zielführend, wenn sie unter allen *anmietbaren* Wohnungen genau die *angemessenen* von den *unangemessenen* Wohnungen trennt. Daher

<sup>42</sup> Vgl. dazu auch Fußnote 36 (Seite 34).

<sup>43</sup> „Sodann ist der Wohnstandard festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht.“ Vgl. BSG-Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 10/06 R (Rdnr. 24); abrufbar unter: [B 7b AS 10/06 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)

<sup>44</sup> 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.

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?“

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 Grundversicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in den Spalten ausgewiesen (Abbildung 9, Seite 13). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank, in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden.<sup>45</sup> In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt.<sup>46</sup> Aber auch Abgrenzungen z. B. beim unteren Fünftel (20 %) oder unteren Viertel (25 %) sind denkbar.<sup>47</sup> 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

---

<sup>45</sup> Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang, Kap. 3.2.

<sup>46</sup> 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).

<sup>47</sup> Das Bundessozialgericht hat auch schon eine Abgrenzung beim unteren *Fünftel* akzeptiert (vgl. z. B. BSG-Urteil vom 10.9.2013 - B 4 AS 77/12 R (Rdnr. 37): „Dass das LSG von den ermittelten Wohnungen ‚um die 50 m<sup>2</sup> letztlich die unteren 20 % des preislichen Segments zur Grundlage seiner Entscheidung über die Angemessenheit gemacht hat, begegnet ebenfalls keinen durchgreifenden Bedenken.“). Abrufbar unter: [B 4 AS 77/12 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)

Wohnungen anmietbar sind, die einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.<sup>48</sup> 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).

### 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.

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 frei finanzierten Wohnungen ebenso wie von preisgebundenen Sozialwohnungen (Anzeigen mit dem Hinweis „WBS erforderlich“ o. Ä. im Freitext).

Wohnwertmerkmale

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.

Dopplerbereinigung

---

<sup>48</sup> 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.“ Abrufbar unter: [B 7b AS 18/06 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)

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.

Validität

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.

Repräsentativität

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](http://www.value-marktdaten.de).

Transparenz und  
Datenschutz

### 3.3 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den Kreis Recklinghausen

#### 3.3.1 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen

Ein Hauptziel der Sozialgesetzgebung ist die Daseinssicherung (§ 1 SGB I). In Bezug auf die Kostenübernahmen für Unterkunft und Heizung bedeutet dies, dass eine Mietobergrenze nur dann zu ihrem Ziel führt, wenn zu ihr auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können, mit denen die Daseinssicherung gewährleistet ist. Daseinssicherung bedeutet u. a. die Einhaltung eines gewissen Mindeststandards (z. B. Vorhandensein von Heizung, Bad und WC). Bevor die ermittelten Mietobergrenzen als Richtwerte eingesetzt werden, wird daher noch überprüft, ob die Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments nicht zu eng erfolgt ist. Für jede Herleitung von Mietobergrenzen - unabhängig von den verwendeten Datenquellen und den Auswertungsmethoden – gilt nämlich: **Wenn im Ergebnis keine oder nur Wohnungen unterhalb des Mindeststandards als angemessen 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.<sup>49</sup>

**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.<sup>50</sup> Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.<sup>51</sup> 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 35).

Abbildung 34 und Abbildung 35 zeigen die Ergebnisse – hier am Beispiel der ca. 110 m<sup>2</sup> großen Wohnungen, die im Zeitraum 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2024 gemäß der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) öffentlich inseriert angeboten wurden.

<sup>49</sup> Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang-Kap. 3.2.

<sup>50</sup> Im Zensus 2022 wurden diese Merkmale zur Badausstattung schon nicht mehr erhoben (vgl. Fußnote 32, Seite 31).

<sup>51</sup> 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 34: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 5-Personen-Haushalte im Kreis Recklinghausen, 2024\***

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 110 m <sup>2</sup> Wohnfläche im Vergleichsraum "Kreis Recklinghausen"						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 760 Euro (=angemessen für 5PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
<b>ausgewertete Wohnungen</b>		<b>784</b>		<b>261</b>		
Größenklasse	100 bis unter 105 m <sup>2</sup>	311	40%	135	52%	12%
	105 bis unter 110 m <sup>2</sup>	191	24%	58	22%	-2%
	110 bis unter 115 m <sup>2</sup>	190	24%	50	19%	-5%
	115 bis unter 120 m <sup>2</sup>	92	12%	18	7%	-5%
		<b>784</b>	<b>100%</b>	<b>261</b>	<b>100%</b>	
Anzahl Zimmer	1	5	1%	/	0%	0%
	2	25	3%	9	3%	0%
	3	339	43%	121	46%	3%
	4	318	41%	104	40%	-1%
	5 und mehr	96	12%	25	10%	-3%
		<b>784</b>	<b>100%</b>	<b>261</b>	<b>100%</b>	
Baujahresklasse	bis 1949	95	12%	48	18%	6%
	1950er-Jahre	33	4%	5	2%	-2%
	1960er-Jahre	53	7%	20	8%	1%
	1970er-Jahre	51	7%	22	8%	2%
	1980er-Jahre	42	5%	13	5%	0%
	1990er-Jahre	20	3%	5	2%	-1%
	2000er-Jahre	33	4%	6	2%	-2%
	2010er-Jahre	17	2%	0	0%	-2%
	2020er-Jahre k.A.	35	4%	0	0%	-4%
		<b>784</b>	<b>100%</b>	<b>261</b>	<b>100%</b>	
Heizenergieart	Gas	262	33%	97	37%	4%
	Öl	20	3%	/	2%	-1%
	Alternativ	35	4%	/	1%	-4%
	Elektro	20	3%	11	4%	2%
	Kohle k.A.	0	0%	0	0%	0%
		<b>784</b>	<b>100%</b>	<b>261</b>	<b>100%</b>	
Heizungssystem	Zentral	279	36%	79	30%	-5%
	Etage	81	10%	44	17%	7%
	Zimmer	6	1%	5	2%	1%
	k.A.	418	53%	133	51%	-2%
		<b>784</b>	<b>100%</b>	<b>261</b>	<b>100%</b>	
Kommune	Castrop-Rauxel	80	10%	23	9%	-1%
	Datteln	43	5%	16	6%	1%
	Dorsten	89	11%	36	14%	2%
	Gladbeck	74	9%	34	13%	4%
	Haltern am See	47	6%	7	3%	-3%
	Herten	70	9%	27	10%	1%
	Marl	114	15%	34	13%	-2%
	Oer-Erkenschwick	34	4%	11	4%	0%
	Recklinghausen	191	24%	63	24%	0%
	Waltrip	42	5%	10	4%	-2%
		<b>784</b>	<b>100%</b>	<b>261</b>	<b>100%</b>	

\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024, Wohnfläche +/- 10 m<sup>2</sup>; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 5-Personen-Haushalte im Kreis Recklinghausen: 760 Euro (vgl. Abbildung 9, Seite 13). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 760 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 760 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

**Lesehilfe** zu Abbildung 34: Überschrift: Für ca. 110 m<sup>2</sup> große Wohnungen im Kreis Recklinghausen liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 760 Euro (vgl. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, Abbildung 9, Seite 13). 1. Zeile: Der Auswertung liegt eine Fallzahl von 784 zugrunde (vgl. Abbildung 5, Seite 8). Von diesen 784 Angebotsfällen werden 261 zu einer Miete bis maximal 760 Euro angeboten (33 %): Denn dies ist ja die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Drittel aller Wohnungen angemessen sein soll. Alle 784 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.<sup>52</sup> 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.**

Im Ergebnis wird am Beispiel der in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthaltenen **öffentlich inserierten Wohnungen** mit etwa 110 m<sup>2</sup> (genauer: 100 bis unter 120 m<sup>2</sup>) Wohnfläche im Kreis Recklinghausen deutlich, dass im Vergleich zu *allen* Wohnungen dieser Größe dort (linke Spalten) **diejenigen mit einer Miete bis zu 760 Euro** davon (rechte Spalten) **überdurchschnittlich häufig** (vgl. **dunkelgrüne Markierung** in Abbildung 34)

- nur 100 bis 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche haben; dass aber von den öffentlich inserierten Wohnungen mit angemessener Miete immerhin 26 % (19 % + 7 %) auch *mehr als 110 m<sup>2</sup>* Wohnfläche haben;
- mit der Angabe eines Baujahrs von vor 1950 inseriert werden; dass aber von den öffentlich inserierten Wohnungen mit angemessener Miete immerhin mindestens 9 % (5 % + 2 % + 2 %) aus den 1980er und späteren Jahren stammen;
- mit dem Hinweis auf eine Etagenheizung inseriert werden; dass aber von den öffentlich inserierten Wohnungen mit angemessener Miete immerhin mindestens 47 % entweder eine Zentral- oder eine Etagenheizung haben. Und keine der hier ausgewerteten Wohnungen wurde mit dem Hinweis auf einen Kohleofen inseriert.<sup>53</sup>

Qualitätsmerkmale  
angemessener Woh-  
nungen im Kreis  
Recklinghausen

<sup>52</sup> 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.).

<sup>53</sup> Vom gesamten Mietwohnungsbestand im Kreis Recklinghausen gab es schon 2022 praktisch keine Wohnung ohne Heizung (0,1 %) und nur vereinzelte wurden mit Kohle (0,9 %) beheizt (vgl. Abbildung 29, S. 31, Quelle: Zensus 2022).

Abbildung 34 zeigt auch, dass tatsächlich zu diesem **nun einheitlichen Richtwert** für alle kreisangehörigen Städten (vgl. Arbeitsschritt 1: Zusammenfassung zu nur noch einem Vergleichsraum) **in allen Städten Wohnungen öffentlich inseriert** werden, und dies sogar zu ähnlichen Anteilen, wie dort überhaupt Wohnungen öffentlich inseriert werden.<sup>54</sup> Eine erhöhte Konzentration angemessener Wohnungen auf bestimmte Gemeinden („Ghettoisierung“) ist nicht zu erkennen.

**Abbildung 35: Weitere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 5-Personen-Haushalte im Kreis Recklinghausen, 2024\***

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 110 m <sup>2</sup> Wohnfläche im Vergleichsraum "Kreis Recklinghausen"					
Wohnungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 760 Euro (=angemessen für 5PHH)		Differenz des Anteils
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
<b>ausgewertete Wohnungen</b>	<b>784</b>		<b>261</b>		
Gäste-WC	412	53%	115	44%	-8%
Bad mit Fenster	184	23%	72	28%	4%
Bad mit Wanne	459	59%	168	64%	6%
Balkon/Terrasse	512	65%	143	55%	-11%
Garten/-anteil/-nutzung	280	36%	71	27%	-9%
Aufzug	99	13%	16	6%	-6%
barrierefrei	47	6%	/	1%	-5%
Fliesenboden	196	25%	61	23%	-2%
Laminatboden	157	20%	59	23%	3%
Parkettboden	74	9%	17	7%	-3%
Teppichboden	19	2%	6	2%	0%
Einbauküche inklusive	191	24%	36	14%	-11%
Dachgeschoss	230	29%	91	35%	6%
Neubau	41	5%	0	0%	-5%
gepflegt	180	23%	77	30%	7%
neuwertig	24	3%	0	0%	-3%
renoviert	165	21%	47	18%	-3%
saniert	210	27%	64	25%	-2%
Parkmöglichkeit	441	56%	111	43%	-14%

\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024, Wohnfläche +/- 10 m<sup>2</sup>; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 5-Personen-Haushalte im Kreis Recklinghausen: 760 Euro (vgl. Abbildung 9, Seite 13). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 760 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 760 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**

Abbildung 35 nennt weitere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird, und enthält auch zu ihnen die entsprechenden Fallzahlen.

<sup>54</sup> Diese Aussage gilt nicht nur für das hier gewählte Beispiel der Wohnungen mit ca. 110 m<sup>2</sup>, wie sie für 5-Personen-Haushalte angemessen sind, sondern auch für die Wohnungsgrößen und Richtwerte kleinerer Haushalte.

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 110 m<sup>2</sup> im Kreis Recklinghausen darauf hin, dass zu Wohnungen mit einer Miete bis zu 760 Euro einige Merkmale *seltener* als zu anderen verfügbaren Wohnungen angegeben werden, hier z. B. seltener, dass sie über einen Balkon oder eine Terrasse, eine Einbauküche, einen Garten, ein Gäste-WC oder einen Aufzug verfügen (vgl. rote Markierung in Abbildung 35).

**Fazit: Die Mietobergrenze von 760 Euro scheint also im Kreis Recklinghausen zielführend dafür zu sorgen, dass ein allzu gehobener Wohnstandard für 5-Personen-Haushalte ausgeschlossen wird.**

Gleichzeitig lässt sich aber auch Folgendes sagen: Von den im Kreis Recklinghausen öffentlich inserierten Wohnungen mit etwa 110 m<sup>2</sup>, die im Auswertungszeitraum für eine Miete von bis zu 760 Euro anmietbar waren, haben dennoch *mindestens*<sup>55</sup> 55 % Balkon oder Terrasse, *mindestens* 44 % ein Gäste-WC, *mindestens* 27 % einen Garten, *mindestens* 23 % Laminatboden, *mindestens* 14 % eine Einbauküche, *mindestens* 6 % einen Aufzug und *mindestens* 7 % sogar Parkettboden. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche (genauer: 100 bis unter 120 m<sup>2</sup>), liegen im Kreis Recklinghausen und waren im Auswertungszeitraum für maximal 760 Euro anmietbar.

**Fazit: Mit der Mietobergrenze von 760 Euro kann die Daseinssicherung für 5-Personen-Haushalte im Kreis Recklinghausen offensichtlich gewährleistet werden.**

Wohnwertmerkmale  
angemessener  
Wohnungen im Kreis  
Recklinghausen

### 3.3.2 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Zum Schluss soll noch sichergestellt werden, dass zu den ermittelten Richtwerten (vgl. orange Spalten in Abbildung 9, Seite 13) 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.<sup>56</sup>

Konkrete  
Angemessenheit

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

<sup>55</sup> 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.

<sup>56</sup> Eine genaue Qualitätsüberprüfung kann allerdings nur vor Ort vorgenommen werden. Eine Online-Stichprobe ersetzt keine persönliche Begehung der entsprechenden Objekte.

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.

Die nachfolgende Auflistung zeigt daher **beispielhaft tagesaktuelle Angebote** von Wohnungen, deren Größe angemessen ist und deren monatliche Nettokaltmiete unter dem ermittelten Richtwert liegt (Abbildung 36 ff.). Diese Positiv-Beispiele zeigen, dass auch an einem beliebigen Stichtag *nach* Ermittlung der Richtwerte angemessen teure Wohnungen vor Ort öffentlich inseriert angeboten wurden und welche Wohnqualität diese haben.

**Verfügbarkeit im Kreis Recklinghausen:** Zu den ermittelten Richtwerten im **Kreis Recklinghausen** (vgl. markierte Werte in Abbildung 9, Seite 13) wurden auf einschlägigen Internetportalen **an nur einem Tag**, nämlich am 09.04.2025, bereits für alle gängigen Haushaltsgrößen angemessen teure Wohnungen in angemessener Größe öffentlich inseriert gefunden (Abbildung 36 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.

**Lesebeispiel:** In Abbildung 36, erste Zeile, wird z. B. eine Wohnung in Gladbeck angeboten, die für eine Person angemessen groß (also etwa über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 350 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung in einem Altbau aus dem Jahr 1909 mit 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die für 325 Euro angemietet werden kann. Die Wohnung verfügt über ein Tageslichtbad mit Dusche, eine Einbauküche, einen Vinylboden und eine Gas-Etagenheizung. Die Wohnung ist für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Kreis Recklinghausen zur ermittelten Mietobergrenze anmietbar. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf.

**Fazit:** Eine Mietobergrenze von 350 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Kreis Recklinghausen ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert. Zu dieser Miete sind öffentlich inserierte angemessen große Wohnungen konkret verfügbar.

Konkrete  
Verfügbarkeit im  
Kreis Recklinghausen

**Abbildung 36: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Personen-Haushalte im Kreis Recklinghausen, 2025**

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 50 m <sup>2</sup> )								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
Kreis Recklinghausen	350 €	Gladbeck	55 m <sup>2</sup>	325 €	1909	2	"Gemütliche Dachgeschoss-Wohnung" mit Tageslichtbad mit Dusche, Einbauküche, Vinylboden und Gas-Etagenheizung	www.immobilienscout24.de (09.04.2025)
Kreis Recklinghausen	350 €	Recklinghausen	53 m <sup>2</sup>	290 €	k.A.	3,5	"Schöne 3,5-Zimmer-Wohnung" mit Bad mit Dusche, Keller und Gas-Etagenheizung	www.immobilienscout24.de (09.04.2025)
Kreis Recklinghausen	350 €	Datteln	49 m <sup>2</sup>	345 €	1958	2	"Charmante Wohnung" mit Tageslichtbad mit Wanne, Balkon, Einbauküche, Gartenmitnutzung, Laminatboden und Gas-Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (09.04.2025)
Kreis Recklinghausen	350 €	Waltrrop	47 m <sup>2</sup>	330 €	1962	2	"Gepflegte Wohnung" mit Bad mit Wanne, Kelleranteil, Einbauküche, Laminat- und Fliesenböden und Gas-Etagenheizung	www.immowelt.de (09.04.2025)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m<sup>2</sup> weniger)

empirica

**Abbildung 37: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Personen-Haushalte im Kreis Recklinghausen, 2025**

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 65 m <sup>2</sup> )								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
Kreis Recklinghausen	420 €	Herten	68 m <sup>2</sup>	420 €	1974	2	"Helle Dachgeschoss-Wohnung" mit Tageslichtbad mit Wanne, zwei Balkonen, Keller, Fliesenboden und Gas-Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (09.04.2025)
Kreis Recklinghausen	420 €	Dorsten	68 m <sup>2</sup>	360 €	k.A.	3	"Schöne 3-Zimmer-Wohnung" mit Bad mit Wanne, Balkon, Keller, Gartenmitnutzung und Gasheizung	www.immobilienscout24.de (09.04.2025)
Kreis Recklinghausen	420 €	Oer-Erkenschwick	61 m <sup>2</sup>	420 €	k.A.	3	"Ruhige Erdgeschoss-Wohnung" mit Tageslichtbad mit Wanne, Balkon und Gas-Etagenheizung	www.immobilienscout24.de (09.04.2025)
Kreis Recklinghausen	420 €	Marl	59 m <sup>2</sup>	420 €	1956	3,5	3,5-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad mit Wanne, Balkon, Kelleranteil und Fernwärme-Heizung	www.immowelt.de (09.04.2025)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m<sup>2</sup> weniger)

empirica

**Abbildung 38: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Personen-Haushalte im Kreis Recklinghausen, 2025**

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 80 m <sup>2</sup> )								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
Kreis Recklinghausen	520 €	Datteln	81 m <sup>2</sup>	516 €	1920	4	"Charmante Wohnung" mit Tageslichtbad mit Wanne, Keller, Laminatboden und Gas-Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (09.04.2025)
Kreis Recklinghausen	520 €	Gladbeck	79 m <sup>2</sup>	495 €	k.A.	3	3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit Tageslichtbad mit Wanne, Einbauküche und Gas-Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (09.04.2025)
Kreis Recklinghausen	520 €	Dorsten	75 m <sup>2</sup>	480 €	1968	3,5	3,5-Zimmer-Wohnung mit Bad mit Wanne, Balkon, Keller, Fliesenboden und Gas-Etagenheizung	www.immowelt.de (09.04.2025)
Kreis Recklinghausen	520 €	Recklinghausen	73 m <sup>2</sup>	390 €	k.A.	2	"Helles, offenes Wohnen im Dachgeschoss" mit Tageslichtbad mit Wanne, Keller, Gartenmitnutzung und Fliesenboden	www.immobilienscout24.de (09.04.2025)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m<sup>2</sup> weniger)

empirica

**Abbildung 39: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Personen-Haushalte im Kreis Recklinghausen, 2025**

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 95 m <sup>2</sup> )								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
Kreis Recklinghausen	650 €	Recklinghausen	104 m <sup>2</sup>	650 €	k.A.	4	4-Zimmer-Wohnung mit Bad mit Wanne und Dusche, Balkon, Keller, Laminat- und Fliesenböden und Öl-Heizung	www.immowelt.de (09.04.2025)
Kreis Recklinghausen	650 €	Castrop-Rauxel	101 m <sup>2</sup>	650 €	k.A.	3,5	3,5-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad mit Wanne, Balkon, Keller, Fliesenboden und einer Öl-Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (09.04.2025)
Kreis Recklinghausen	650 €	Dorsten	95 m <sup>2</sup>	639 €	1972	4	"Neu renovierte 4-Zimmer-Wohnung" mit Bad mit Wanne, Gäste-WC, Balkon und Nachtspeicherheizung	www.immobilienscout24.de (09.04.2025)
Kreis Recklinghausen	650 €	Marl	89 m <sup>2</sup>	580 €	1964	3	"Neu renovierte, traumhafte 3-Zimmer-Wohnung" mit Bad mit Wanne, Balkon, Gäste-WC, Gemeinschaftskeller, Laminat- und Fliesenböden und Fernwärme-Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (09.04.2025)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m<sup>2</sup> weniger)

empirica

**Abbildung 40: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Personen-Haushalte im Kreis Recklinghausen, 2025**

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 110 m <sup>2</sup> )								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
Kreis Recklinghausen	760 €	Gladbeck	115 m <sup>2</sup>	690 €	1905	4	"Schöne Altbauwohnung" mit Bad mit Wanne, Abstellkammer und Gas-Etagenheizung	www.immobilienscout24.de (09.04.2025)
Kreis Recklinghausen	760 €	Haltern am See	106 m <sup>2</sup>	700 €	k.A.	3	"Mietwohnung mit Seltenheitswert" im Dachgeschoss mit Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Balkon, Einbauküche, Kellerraum und Gasheizung	www.kleinanzeigen.de (09.04.2025)
Kreis Recklinghausen	760 €	Herten	104 m <sup>2</sup>	728 €	1970	3	"Charmante Dachgeschosswohnung", renoviert, mit Bad mit Dusche, Balkon, Einbauküche und Öl-Heizung	www.immobilienscout24.de (09.04.2025)
Kreis Recklinghausen	760 €	Oer-Erkenschwick	101 m <sup>2</sup>	760 €	k.A.	4	"Frisch renovierte Maisonette-Wohnung" mit Bad mit Wanne und Dusche, Gäste-WC und Keller	www.immobilienscout24.de (09.04.2025)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m<sup>2</sup> weniger)

**empirica**

### 3.3.3 Sonderauswertung: Vorfilterung bestimmter Wohnungen

In der Rechtsprechung ist teilweise von einem sog. „untersten“ Segment die Rede, auf das Bedarfsgemeinschaften „nicht verwiesen werden“ dürfen. Dieses umfasst lt. Bundessozialgericht (BSG) Wohnungen mit Kohleofen und Wohnungen ohne Bad.<sup>57</sup>

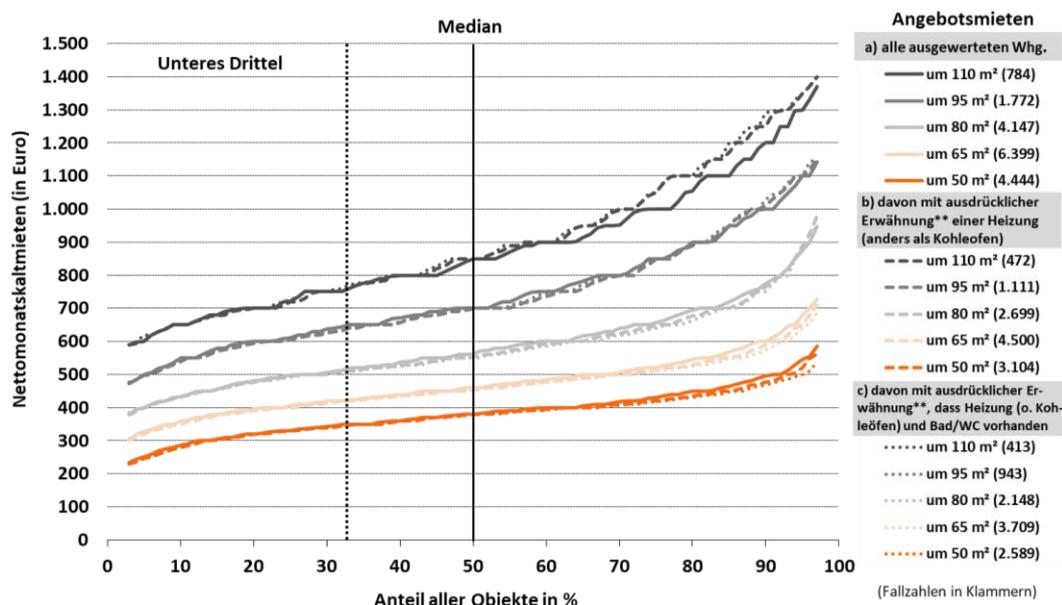
Im empirica-Konzept werden die Mieten aller bekannten Wohnungsangebote bewusst *ohne Vorfilterung* abgebildet, um genau alle Mieten und Wohnungsqualitäten abzubilden, die Wohnungssuchenden aktuell vor Ort zur Anmietung zur Verfügung stehen. Das ist rein deskriptiv. Es gibt auch Wohnungen mit Heizung und Bad, in deren Inserat nichts dazu steht (eben genau, weil Heizung und Bad in Deutschland so selbstverständlich sind). Auch ohne Vorfilterung wird **keine Bedarfsgemeinschaft** auf Wohnungen des „untersten“ Standards **verwiesen**, denn **erstens** gibt es solche Einfachstwohnungen kaum noch (vgl. Abbildung 29, Seite 31), und die wenigen vorhandenen werden nur selten öffentlich inseriert. **Zweitens** ist die Mietstruktur der Wohnungen, von denen man weiß, dass sie ein Bad und auch eine Heizung (besser als einen Kohleofen) haben, sehr ähnlich zu der Mietstruktur der übrigen Wohnungen, über die man das nicht weiß. Beides führt dazu, dass das Miet-spektrum mit und ohne Vorfilterung sich kaum unterscheidet. **Drittens** wird nicht auf Einfachstwohnungen *verwiesen*, wenn – wie hier – mit dem unteren Drittel doch eine recht großzügige Abgrenzung gewählt wird: Wenn ein Drittel aller verfügbaren Wohnungen als angemessen gelten, dann sind darunter mit Sicherheit auch zahlreiche Wohnungen, die ein Bad und eine akzeptable Heizung haben. Denn schließlich sind ja nicht ein Drittel aller Wohnungen Einfachstwohnungen. Das heißt: Selbst wenn Einfachstwohnungen nicht herausgefiltert *würden*, und selbst wenn dies relativ viele *wären* (z.B. 20 % aller Wohnungen), selbst dann würden Bedarfsgemeinschaften nicht auf solche *verwiesen*, wenn für sie 33 % aller Wohnungen angemessen sind, denn es gäbe ja noch mindestens weitere 13 % der verfügbaren Wohnungen, die einen akzeptablen Standard hätten.

Zu Vergleichszwecken hat der Kreis Recklinghausen dennoch auch die Mietstrukturen auswerten lassen, die sich **nach dem Herausfiltern von Einfachstwohnungen** (und von Wohnungen, bei denen man nicht explizit ausschließen kann, dass es sich um Einfachstwohnungen handelt) ergeben. Die folgende Abbildung zeigt das Ergebnis (Abbildung 41): Dargestellt ist **(a)** die Mietstruktur ohne Vorfilterung (diese Kurven entsprechen denen in Abbildung 8, Seite 11), **(b)** die Mietstruktur allein von denjenigen Wohnungen daraus, zu denen ausdrücklich angegeben ist, dass sie eine Heizung haben, die kein Kohleofen ist, und **(c)** die Mietstruktur allein von denjenigen Wohnungen daraus, zu denen *zusätzlich* ausdrücklich angegeben ist, dass sie ein WC/Bad haben.<sup>58</sup>

Richtwerte nach  
Vorfilterung im Kreis  
Recklinghausen

<sup>57</sup> Im BSG-Urteil vom 19.10.2010 heißt es z.B.: „Speziell der Berliner Mietspiegel weist allerdings in den Spalten 1 und 3 innerhalb der Bauklassen bis 1918 und bis 1949 Wohnungen mit besonders niedrigem Ausstattungsgrad auf. Dabei handelt es sich einerseits um **Wohnungen mit "Ofenheizung"** (also ohne Sammelheizung), bei denen der Mieter selbst die Kohlen in die Wohnung tragen und anschließend die Asche entsorgen muss. Andererseits oder auch kumulativ handelt es sich um **Wohnungen ohne Bad** (mit Innen-WC), in denen sich die Bewohner nur mit fließendem Wasser am Waschbecken (sei es in WC oder Küche) waschen können; es fehlt also an einer Dusche. Die Werte für diese Wohnungen sind zur Bildung eines grundsicherungsrelevanten Mietwertes nicht mit heranzuziehen, denn auf Wohnungen mit diesem untersten Ausstattungsgrad können Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche grundsätzlich von vornherein nicht verwiesen werden.“ (B 14 AS 65/09 R, RdNr 31)

<sup>58</sup> Genauer Filter: Kurve (b) zeigt ausschließlich die Mieten von Wohnungen, zu denen ausdrücklich angegeben wurde, dass sie über Zentral- oder Etagenheizung verfügen oder dass sie mit Gas oder Öl beheizt werden. Kurve (c) zeigt nur die Mieten von Wohnungen, zu denen *zusätzlich* noch explizit angegeben ist, dass sie über ein „Bad mit Dusche“, ein „Bad mit Wanne“, ein „Bad mit Fenster“ oder ein „Gäste-WC“ verfügen.

**Abbildung 41: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Kreis Recklinghausen, 2024\***

\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024. Wohnungsgrößen +/- 10 m<sup>2</sup>. \*\* Hinweis: Wenn in einer Anzeige keine Heizung oder Bad erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung keine Heizung oder kein Bad hat. - Die durchgezogenen Kurven „a) alle ausgewerteten Wohnungen“ entsprechen den Kurven in Abbildung 8 (Seite 11).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

**Ergebnis:** Die Kurven liegen fast aufeinander (Abbildung 41): Die Mietstruktur mit und ohne Vorfilterung bestimmter Wohnungen ist also ähnlich. Die Abweichungen sind unsystematisch, so dass es sich möglicherweise nur um Zufallsschwankungen handelt: Die gestrichelten und gepunkteten **Kurven b und c** liegen bei kleinen Wohnungen leicht *unter* und bei sehr großen Wohnungen leicht *über* den durchgezogenen **Kurven a**. Sie könnten zu einem anderen Auswertungszeitraum auch leicht anders verlaufen und dann in andere Richtung abweichen. Die leichten Abweichungen betreffen zudem nur das obere Segment (rechter Rand der Kurven); im unteren Segment liegen aller drei Kurvenarten jeweils exakt übereinander. Das bedeutet: Im hier relevanten unteren Segment macht eine Vorfilterung der Ausstattungsmerkmale Bad und Heizung praktisch keinen Unterschied.

**Fazit:** Durch das Herausfiltern bestimmter Wohnungen sinkt die Fallzahl (siehe Legende), die Lage der Kurve verändert sich aber kaum. Die jeweils am unteren Drittel abgelesenen Richtwerte zur Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktdrittels bleiben meist unverändert und steigen oder sinken teilweise sogar (maximaler Einfluss: +/-10 Euro). Eine Übersicht über die Ergebnisse zeigt Abbildung 42).

**Abbildung 42: Höchstwerte des unteren Drittels, Kreis Recklinghausen, 2024\***

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)								
	Höchstwert des unteren Drittels								
	50 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**			65 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**			80 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**		
	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person			angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen			angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen		
	a)	b)	c)	a)	b)	c)	a)	b)	c)
Kreis Recklinghausen	350	350	350	420	420	420	520	510	510

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)					
	Höchstwert des unteren Drittels					
	95 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**			110 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**		
	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen			angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen		
	a)	b)	c)	a)	b)	c)
Kreis Recklinghausen	650	640	640	760	760	770

\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024; Werte ablesbar aus Abbildung 41: Spalte a): unteres Drittel aller ausgewerteten Wohnungen (identisch zu Abbildung 9, Seite 13); Spalte b): davon nur Wohnungen mit ausdrücklicher Angabe, dass Heizung (ohne Kohleöfen) vorhanden, c) davon nur Wohnungen mit Heizung (ohne Kohleöfen) und WC/Bad vorhanden zusätzlicher Angabe, dass WC/Bad vorhanden. \*\*Wohnungsgrößen +/- 10 m<sup>2</sup>.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**

Mit anderen Worten: Wenn man Wohnungsinserate ohne *Erwähnung* einer Heizung besser als ein Kohleofen und ohne *Erwähnung* eines Bades vor der Auswertung herausfiltert, hat man nicht unbedingt die Wohnungen *ohne* Heizung oder *ohne* Bad herausgefiltert, sondern eben nur solche, in deren Anzeigen diese nicht ausdrücklich *erwähnt* werden (z.B. gerade, *weil das Vorhandensein* von Heizung und Bad selbstverständlich ist, z.B. bei Neubauwohnungen). Es kommt zu willkürlichen Verzerrungen. Manche Vermieter machen diese Angaben, andere nicht, ohne dass dies Rückschlüsse auf die Heizungs- und/oder Badausstattung zulässt. Gleichzeitig sinkt aber die Fallzahl auswertbarer Wohnungen (im Schnitt hier um rd. -44 %) und die Stichprobe ist nicht mehr repräsentativ für öffentlich inserierte Wohnungen; denn es fließen willkürlich einige Wohnungen nicht mehr in die Auswertungen ein (u.a. Neubauwohnungen, für die das Vorhandensein von Heizung und Bad selbstverständlich ist).

Zum Vergleich: Bereits 2022 hatten nur 0,1 % aller Mietwohnungen im Kreis Recklinghausen keine Heizung und nur 0,9 % einen Kohleofen (Quelle: Zensus 2022, vgl. Abbildung 29, Seite 31). Das Vorhandensein von WC und Badewanne/Dusche wurde im Zensus 2022 schon gar nicht mehr erhoben. Im Kreis Recklinghausen hatten also schon im Jahr 2022 nur 1,0 % aller vermieteten Wohnungen einen für Bedarfsgemeinschaften möglicherweise unzumutbar schlechten Standard.<sup>59</sup> Dies rechtfertigt es u.E. nicht, direkt willkürlich

<sup>59</sup> Vgl. Anhang-Kap. 2: „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 im Mai 2022 gerade einmal (0,1 + 0,9 =) 1,0 % des Mietwohnungsbestandes im Kreis Recklinghausen diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2022).“

rd. 44 % der Mieten verfügbarer Wohnungen vor der Auswertung herauszufiltern und nicht mit auszuwerten.

Die Diskussion um ein Herausfiltern von Wohnungen, die entweder kaum existieren und/oder die kaum andere Mieten aufweisen, ist eine theoretische Diskussion **ohne praktische Relevanz**. Unabhängig davon, ob und wie viele Wohnungen vor der Auswertung herausgefiltert werden, ist viel entscheidender, wie eng man das jeweils untere Wohnungsmarktsegment abgrenzt, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen. So akzeptiert das BSG auch eine Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments beim unteren *Fünftel*.<sup>60</sup> Selbst, wenn wunschgemäß die oben genannten Wohnungen herausgefiltert *würden* (Kurve c), ist eine Abgrenzung beim unteren Fünftel deutlich restriktiver als eine Abgrenzung beim unteren Drittel. Dies gilt auch für das Vorgehen des Kreises Recklinghausen, der zwar *keine Wohnungen herausfiltert*, dafür aber von allen das untere *Drittel* als angemessen definiert (unteres *Drittel ohne Vorfilterung*). **Anmerkung:** Wenn man stattdessen der zitierten BSG-Rechtsprechung (unteres *Fünftel nach Vorfilterung*) folgt, würden die Richtwerte um bis zu -60 Euro niedriger (!) ausfallen als derzeit vom Kreis Recklinghausen praktiziert. Der BSG-Rechtsprechung in diesen Punkten folgend könnten Bedarfsgemeinschaften nur deutlich schlechtere Wohnungen anmieten, als sie der Kreis Recklinghausen derzeit finanziert.

**Fazit:** Der Kreis Recklinghausen akzeptiert aus eigenen Überlegungen heraus großzügigere Werte. Die Schlüssigkeit des Konzepts ist davon nicht betroffen. Wichtig ist, dass zu den ermittelten Richtwerten auch Wohnungen anmietbar sind, die über eine angemessene Heizungs- und Badausstattung verfügen. Denn dann wird niemand *gezwungen*, in schlechtere Wohnungen zu ziehen. Die Überprüfung in Arbeitsschritt 4 für den Kreis Recklinghausen zeigt, dass bei einer Abgrenzung entlang des unteren *Drittels* auch ohne Vorfilterung gewährleistet ist, dass niemand auf Wohnungen mit Kohleofen oder ohne Dusche *verwiesen* wird.

<sup>60</sup> Vgl. z.B. BSG-Urteil vom 10.9.2013: „Dass das LSG von den ermittelten Wohnungen ,um die 50 qm‘ 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).

### 3.4 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle Kreis Recklinghausen - Aktualisierung 2025

Abbildung 43: Basistabelle für den Kreis Recklinghausen: Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote

		Wohnungsangebote im Kreis Recklinghausen (01.01.2023 bis 31.12.2024)																							Summe
		Größenklasse																							
		Miete	unter 35 m <sup>2</sup>	35 bis unter 40 m <sup>2</sup>	40 bis unter 45 m <sup>2</sup>	45 bis unter 50 m <sup>2</sup>	50 bis unter 55 m <sup>2</sup>	55 bis unter 60 m <sup>2</sup>	60 bis unter 65 m <sup>2</sup>	65 bis unter 70 m <sup>2</sup>	70 bis unter 75 m <sup>2</sup>	75 bis unter 80 m <sup>2</sup>	80 bis unter 85 m <sup>2</sup>	85 bis unter 90 m <sup>2</sup>	90 bis unter 95 m <sup>2</sup>	95 bis unter 100 m <sup>2</sup>	100 bis unter 105 m <sup>2</sup>	105 bis unter 110 m <sup>2</sup>	110 bis unter 115 m <sup>2</sup>	115 bis unter 120 m <sup>2</sup>	120 bis unter 125 m <sup>2</sup>	125 bis unter 130 m <sup>2</sup>	130 bis unter 135 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup> und mehr	
Kreis Recklinghausen	bis 200€	33	11	31	/	6	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89	
	über 200 bis 300€	171	168	213	153	136	94	47	27	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.016	
	über 300 bis 400€	64	127	317	552	717	623	434	238	92	87	28	5	-	/	/	-	-	-	-	-	-	-	3.288	
	über 400 bis 500€	/	24	68	132	460	585	968	774	509	281	137	53	28	11	/	/	/	/	/	-	-	-	4.041	
	über 500 bis 600€	-	/	/	19	78	150	294	457	488	454	311	160	91	31	18	7	7	/	-	/	-	-	2.571	
	über 600 bis 700€	-	-	/	/	35	46	67	104	165	223	249	215	141	84	79	27	25	5	8	/	/	/	1.483	
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	/	11	41	45	68	85	124	105	97	65	65	49	42	21	14	5	/	/	848	
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	/	17	30	25	60	31	61	62	60	38	33	14	26	7	18	9	494	
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	/	/	/	-	19	33	34	34	50	33	22	32	18	22	16	7	22	352	
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	/	-	6	8	23	24	17	23	19	15	7	14	8	8	33	207	
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	5	9	10	7	17	6	15	6	11	8	8	36	142	
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	5	/	/	/	/	16	10	5	9	11	12	38	120	
	über 1300 bis 1400€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	5	6	9	12	5	/	25	75	
	über 1400 bis 1500€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	5	8	6	7	34	62	
über 1500€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	-	6	9	13	109	142		
Gesamt	270	331	633	861	1.436	1.514	1.859	1.670	1.356	1.187	964	640	489	332	311	191	190	92	131	80	81	312	14.930		
davon EZFH*	-	-	-	/	/	/	/	-	9	8	18	12	14	10	23	16	21	8	30	19	18	127	339		

\* EZFH = Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. / = geringe Fallzahl (<5).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

#### Lesebeispiel: Angebotsmieten für ca. 65 m<sup>2</sup> große Wohnungen im Kreis Recklinghausen

**Dunkelorange:** Die dunkelorange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 65 m<sup>2</sup> große Wohnungen (d. h. mit „55 m<sup>2</sup> bis unter 75 m<sup>2</sup>“). In der Summe ergibt sich eine Fallzahl von 6.399 ca. 65 m<sup>2</sup> großen Wohnungen (1.514 + 1.859 + 1.670 + 1.356 = 6.399). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 5 (Seite 8) und in Abbildung 8 (Seite 11) in der Legende verwiesen. Die Gesamtzahl aller Fälle (über alle Wohnungsgrößen und Mieten im Vergleichsraum) ist am rechten Rand dieser Zeile angegeben (hier: 14.930) und entspricht der Angabe in Abbildung 5 (Seite 8).

**Hellorange:** Die meisten dieser 6.399 Wohnungen kosten zwischen 300 und 700 Euro (vgl. auch den Verlauf der hellorange Linie in Abbildung 8, Seite 11). 33 % dieser 6.399 Wohnungen kosten bis zu 420 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 8, Seite 11). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 2-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 65 m<sup>2</sup> große Wohnungen im Kreis Recklinghausen verfügbar, aber nicht alle ca. 65 m<sup>2</sup> großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

#### 4. Anhang zu Kap. 3 (Nebenkosten): Alternative Datenquellen

Im Hauptteil (Kap. 3 und 4) sind die Nebenkostenangaben zu vermieteten Mietwohnungen dargestellt (**Datenquelle 1**). Die beiden nachfolgenden Kapitel basieren auf anderen Datenquellen zu Wohnnebenkosten (**Datenquelle 2** und **Datenquelle 4**, vgl. Seite 16).

##### 4.1 Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen im Kreis Recklinghausen

Im Folgenden werden **Nebenkostenangaben zu inserierten Mietwohnungen** im Kreis Recklinghausen ausgewertet (Datenquelle 2). Datengrundlage sind tagesscharfe Einzeldaten zu den in Mietwohnungsinseraten genannten Nebenkosten gemäß empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Der Auswertungszeitraum umfasst (wie in den Auswertungen zur Nettokaltmiete in Kap. 2) auch hier die acht Quartale I/2023 bis IV/2024.

**Abbildung 44: Fallzahlen: Nebenkosten von inserierten Wohnungen im Kreis Recklinghausen, 2024\***

Kreis Recklinghausen	Fallzahlen: Nebenkosten nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>	
<b>Kalte Nebenkosten</b>	<b>2.252</b>	<b>3.130</b>	<b>1.809</b>	<b>701</b>	<b>280</b>	<b>6.905</b>
<b>Warme Nebenkosten</b>	<b>2.740</b>	<b>3.644</b>	<b>2.072</b>	<b>782</b>	<b>318</b>	<b>8.106</b>

\*in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für Nebenkosten; Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024. \*\* Wohnungsgrößen +/- 10 m<sup>2</sup>. \*\*\* Wohnungen mit Angabe zu kalten bzw. warmen Nebenkosten und Wohnfläche; entspricht nicht der Zeilensumme (wg. Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

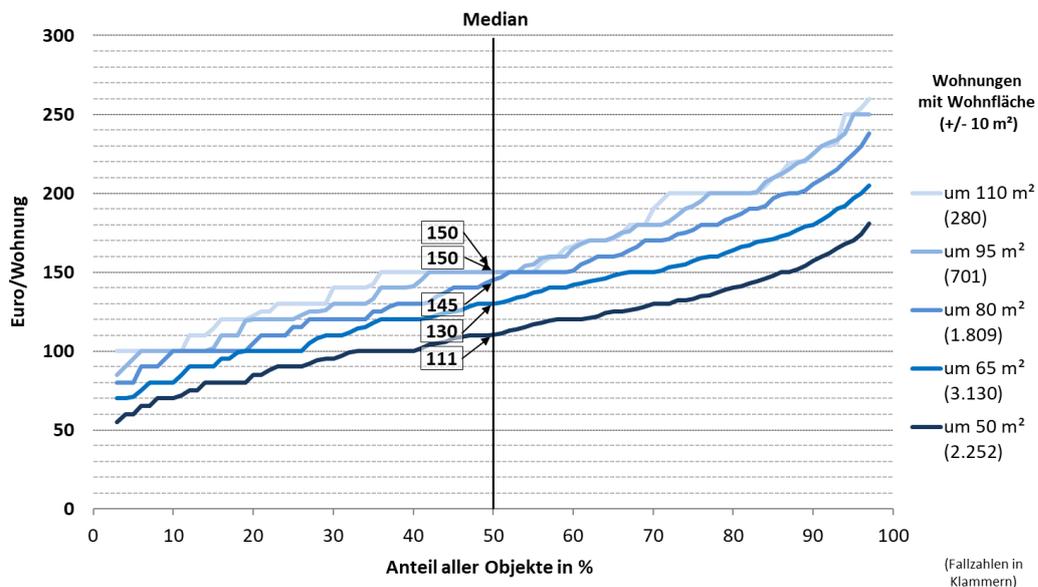
**empirica**

Im Ergebnis liegen für den Kreis Recklinghausen aus dem aktuellen Auswertungszeitraum (Quartale I/2023 bis IV/2024) über 6.900 Mietwohnungsangebote mit Angabe der kalten Nebenkosten und über 8.100 Mietwohnungsangebote mit Angabe der warmen Nebenkosten vor (vgl. letzte Spalte in Abbildung 44). Die Bandbreite der für diese Wohnungen angegebenen kalten und warmen Nebenkosten differenziert nach Wohnungsgrößen ist groß (Abbildung 45 und Abbildung 46): Für ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohnungen im Kreis Recklinghausen werden je nach Wohnung weniger als 60 Euro/Wohnung bis über 180 Euro/Wohnung an kalten Nebenkosten verlangt und zwischen 50 Euro/Wohnung bis über 160 Euro/Wohnung an warmen Nebenkosten. Erwartungsgemäß liegen die Nebenkosten kleiner Wohnungen im Mittel (Median) tendenziell niedriger als die Nebenkosten großer Wohnungen. Die Grenzwerte für auffallend hohe und auffallend niedrige Nebenkosten werden auch hier über Quartilsgeraden bestimmt (Lesebeispiel: Abbildung 15, Seite 20).

Die Eckwerte für mittlere, auffallend hohe und auffallend niedrige kalte und warme Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen im Kreis Recklinghausen zeigt Abbildung 47.

NK inserierter Wohnungen im Kreis Recklinghausen

**Abbildung 45: Streuung der kalten Nebenkosten\* von inserierten Wohnungen im Kreis Recklinghausen, 2024\*\***

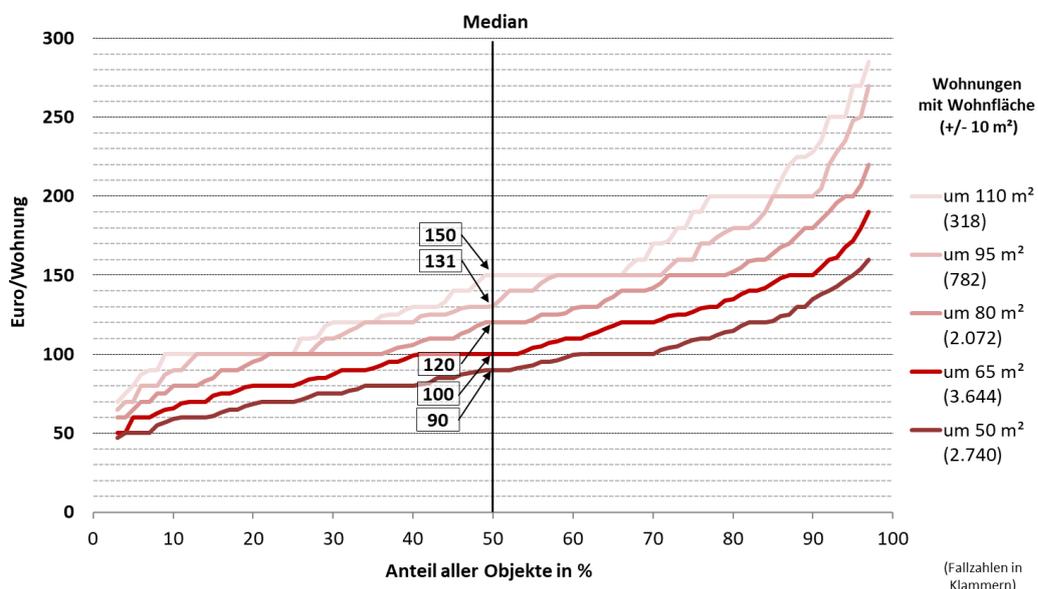


\*in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschlüsse für kalte Nebenkosten; \*\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024.

Quelle empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**

**Abbildung 46: Streuung der warmen Nebenkosten\* von inserierten Wohnungen im Kreis Recklinghausen, 2024\*\***



\*in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschlüsse für warme Nebenkosten; \*\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**

**Abbildung 47: Nebenkosten\* von inserierten Wohnungen im Kreis Recklinghausen, 2024\*\***

**(a) Mittlere Nebenkosten**

	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>
Kreis Recklinghausen	110	130	150	150	150	90	100	120	130	150

**(b) Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten**

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>
Kreis Recklinghausen	150	190	210	230	240	130	150	180	190	240

**(c) Grenzwert für auffallend niedrige Nebenkosten**

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>
Kreis Recklinghausen	70	70	80	80	100	50	60	80	70	60

\*in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte bzw. warme Nebenkosten, in Euro/Wohnung für angemessene Wohnungsgrößen für 1- bis 5-Personen-Haushalte. \*\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024. - (b) Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands. (c) Grenzwert hier: Subtraktion des halben Quartilsabstands. Wohnungsgrößen +/- 10 m<sup>2</sup>. Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung pro Monat gerundet.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**

Ein Vergleich der Datenquellen zeigt (Abbildung 48): Die Nebenkosten von **vermieteten** Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden (Februar 2025), liegen im Mittel *höher* als die Nebenkostenangaben zu **inserierten** Wohnungen (Quartale I/2023 bis IV/2024) im Kreis Recklinghausen; für ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohnungen sind sie identisch.

Nebenkosten aus zwei Datenquellen im Kreis Recklinghausen

**Abbildung 48: VERGLEICH DER DATENQUELLEN: Mittlere Nebenkostenangaben von vermieteten - im Vergleich zu denen von inserierten - Mietwohnungen im Kreis Recklinghausen, 2024/2025**

	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>
Kreis Recklinghausen	0	+10	+20	+50	+50	0	+10	+10	+30	+30

Werte in Abbildung 24b („vermietet“) abzüglich der Werte in Abbildung 47a („inseriert“)

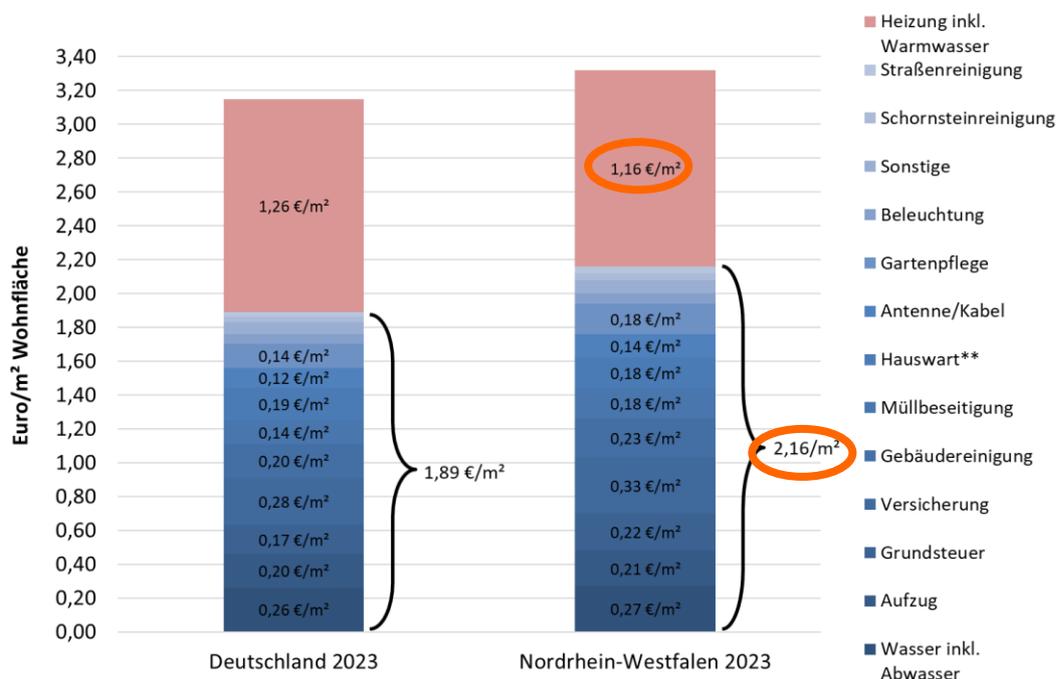
Quellen: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten; Quartale I/2023 bis IV/2024); Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II-Daten, Feb. 2025)

**empirica**

### 4.2 Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds für NRW

Der Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbundes liegt nicht kleinräumig, sondern nur auf Deutschland- und Bundeslandebene vor. Die Datenerhebung liegt mindestens zwei Jahre zurück, und er stellt auch nicht die Streuung der örtlichen Nebenkosten dar, sondern nur deutschland- bzw. bundeslandweite Durchschnittswerte. Ausgewiesen wird das arithmetische Mittel aller Nebenkostenarten bezogen auf die insgesamt untersuchte Wohnfläche. Demnach lag 2023 die Summe der **durchschnittlichen kalten** Nebenkostenpositionen in **Nordrhein-Westfalen** bei 2,16 Euro/m<sup>2</sup> und die Summe der **durchschnittlichen warmen** Nebenkostenpositionen in **Nordrhein-Westfalen** bei 1,16 Euro/m<sup>2</sup> (Abbildung 49).

**Abbildung 49: Kalte und warme Nebenkosten in Deutschland und NRW gemäß Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds, 2023\***



\*Für NRW: Daten 2023 (Datenerfassung 2025); Für Deutschland: Daten 2023 (Datenerfassung 2024). \*\* Kosten für Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst werden separat abgerechnet.  
Quelle: Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds; eigene Darstellung empirica

**Abbildung 50: Werte des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds\* multipliziert mit angemessenen Wohnungsgrößen**

Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße**				
			50 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
kalte Betriebskosten	NRW	2,16	110	140	170	210	240
	Deutschland	1,89	90	120	150	180	210
warme Betriebskosten	NRW	1,16	60	80	90	110	130
	Deutschland	1,26	60	80	100	120	140

\* in Euro/m<sup>2</sup> (NRW: Daten 2023, Datenerfassung 2025; Deutschland: Daten 2023, Datenerfassung 2024).  
\*\* Wohnungsgrößen: vgl. Kap. 2.1. Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet.  
Quelle: Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds; eigene Berechnungen empirica

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

### 5.1 Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen

#### Abbildung 51: Ergebnistabellen im Kreis Recklinghausen (Stand 2022)

##### (a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Castrop-Rauxel	320	390	460	600	720
Datteln	300	380	450	560	650
Dorsten	350	400	420	550	700
Gladbeck	320	390	460	550	670
Haltern am See	370	460	560	690	760
Herten	300	370	440	550	650
Marl	330	400	470	590	700
Oer-Erkenschwick	320	390	430	590	k.A.
Recklinghausen	300	380	460	560	680
Waltrop	330	390	470	600	k.A.

##### (b) Mittlere Nebenkosten von vermieteten Wohnungen

Vergleichsraum	Mittlere kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>
Castrop-Rauxel	100	120	150	170	180
Datteln	90	120	140	160	170
Dorsten	90	120	150	180	180
Gladbeck	100	120	140	170	160
Haltern am See	80	90	110	140	k.A.
Herten	100	130	160	190	180
Marl	100	120	150	190	190
Oer-Erkenschwick	90	120	140	160	150
Recklinghausen	100	120	150	180	190
Waltrop	100	110	120	150	k.A.

##### (c) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>
Castrop-Rauxel	140	180	220	260	260
Datteln	140	170	210	240	250
Dorsten	130	170	230	270	270
Gladbeck	140	180	210	250	240
Haltern am See	110	140	170	210	k.A.
Herten	150	200	240	290	270
Marl	150	180	230	280	290
Oer-Erkenschwick	140	180	200	230	230
Recklinghausen	150	180	230	270	280
Waltrop	150	160	170	230	k.A.

##### (d) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>
Castrop-Rauxel	50	60	70	90	90
Datteln	50	60	70	80	80
Dorsten	40	60	80	90	90
Gladbeck	50	60	70	80	80
Haltern am See	40	50	60	70	k.A.
Herten	50	70	80	100	90
Marl	50	60	80	90	100
Oer-Erkenschwick	50	60	70	80	80
Recklinghausen	50	60	80	90	90
Waltrop	50	50	60	80	k.A.

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale IV/2020-III/2022, unteres Drittel. (b) Median der Nebenkosten von vermieteten Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, Euro/Wohnung in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte. (c) Hier: 1,5-facher ungerundeter Median. (d) Halber ungerundeter Median. Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet.

Quelle: Vgl. **Aktualisierung 2022**, a. a. O., Bericht vom 16. Februar 2023 (dort Abb. 19, Seite 28): (a) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); (b-d) Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Sep. 2022), eigene Auswertung.

**empirica**

**Abbildung 52: Ergebnistabellen im Kreis Recklinghausen (Stand 2025)\*****(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
Kreis Recklinghausen	350	420	520	650	760

**(b) Mittlere Nebenkosten von vermieteten Mietwohnungen**

	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>
Kreis Recklinghausen	110	140	170	200	200	90	110	130	160	180

**(c) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten**

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>
Kreis Recklinghausen	160	200	240	290	290	150	190	220	260	290

**(d) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten**

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>
Kreis Recklinghausen	60	70	90	100	100	40	50	60	70	80

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale I/2023 bis IV/2024, unteres Drittel. (b) Median der Nebenkosten von vermieteten Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, Euro/Wohnung in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte. (c) Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands. (d) Grenzwert hier: Subtraktion des halben Quartilsabstands. Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet.

Quelle: vgl. Abbildung 24 (Seite 25): (a) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); (b-d) Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II-Daten, Feb. 2025) **empirica**

## 5.2 Exkurs: Auswirkungen der Verrechnung von Nebenkosten<sup>61</sup>

**Eine Verrechnung der Nebenkosten mit der Grundmiete führt nicht unbedingt zu einer größeren Auswahl an angemessenen Wohnungen.** Denn die Zahl der insgesamt verfügbaren Wohnungen ändert sich dadurch nicht. Das Prüfschema hat allerdings Einfluss auf die Art der als angemessenen angesehenen Wohnungen. Dieser Aspekt wird bisher in der Fachdiskussion noch wenig betrachtet.

Das Prüfschema der **Bruttokaltmiete** z.B. ermöglicht eine Verrechnung zwischen einer (zu hohen) Nettokaltmiete und (niedrigen) kalten Nebenkosten. Damit können Wohnungen mit hoher Nettokaltmiete (z.B. mit gehobenem Standard) also dennoch angemessen sein (nämlich dann, wenn dafür die kalten Nebenkosten besonders niedrig liegen, z.B. bei niedrigerer Grundsteuer). Gleichzeitig gelten aber einige Wohnungen mit niedriger Nettokaltmiete *nicht mehr* als angemessen, wenn sie relativ hohe Nebenkosten haben! Der Unterschied zwischen dem Prüfschema „Nettokaltmiete“ und dem Prüfschema „Bruttokaltmiete“ ist lediglich, dass einmal die Wohnungen mit den **niedrigsten Nettokaltmieten** und einmal die Wohnungen mit den **niedrigsten Bruttokaltmieten** als angemessen gelten. Die **Anzahl** der angemessenen Wohnungen ändert sich dadurch nicht; es gelten lediglich **andere Wohnungen** als angemessen!

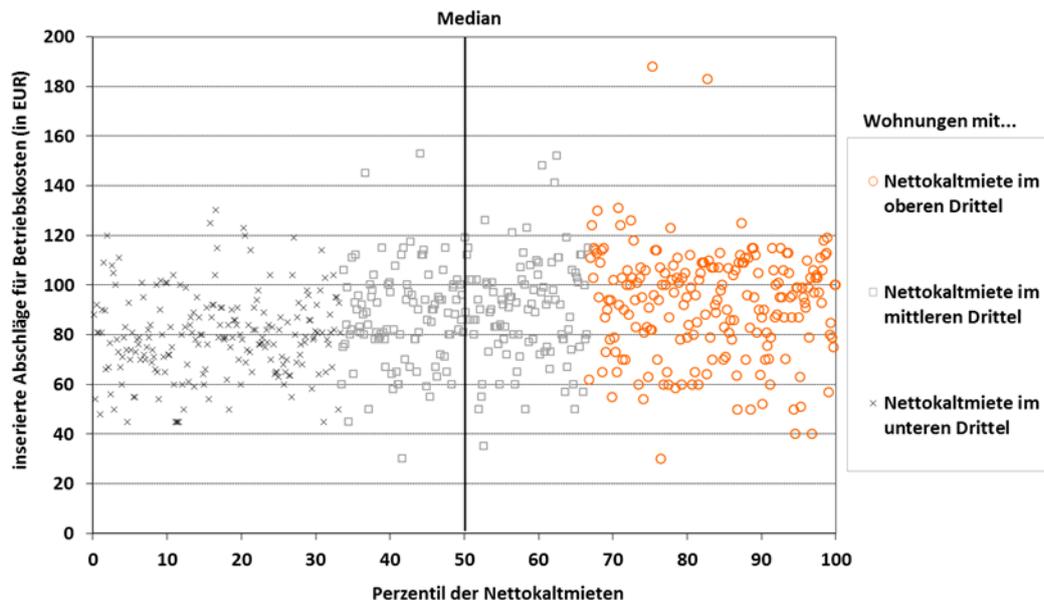
Die Verrechnung führt allerdings dazu, dass der enge Zusammenhang zwischen Miethöhe und Wohnqualität, den nur die Nettokaltmiete allein aufweist, „verwässert“ wird. Zwischen dem Wohnstandard und der Höhe der kalten Nebenkosten hingegen gibt es keinen erkennbaren Zusammenhang, wie Abbildung 53 zeigt: Die Nebenkosten von Wohnungen des **gehobenen Standards** („Nettokaltmiete im oberen Drittel“, vgl. orange Kreise) liegen größtenteils zwischen 40 und 120 Euro im Monat; die Nebenkosten von Wohnungen des **unteren Standards** („Nettokaltmiete im unteren Drittel“, vgl. schwarze Kreuze) ebenso! Denn es hängt nicht von der Wohnungsqualität, sondern von kommunalen Gebühren und Grundsteuern usw. ab, ob eine Wohnung hohe oder niedrige kalte Nebenkosten hat. Diese Kosten mit der Grundmiete zu verrechnen, bringt keinen Vorteil. Eine Verrechnung wie beim Prüfschema der Bruttokaltmiete kann daher einen **gehobenen Standard** gerade **nicht** verlässlich ausschließen.

Die „Verwässerung“ wird in Abbildung 54 deutlich: Die untere Kurve zeigt verfügbare Mietwohnungen sortiert nach der Höhe ihrer **Nettokaltmieten**. Die mittlere Kurve zeigt die gleichen Wohnungen sortiert nach der Höhe ihrer **Bruttokaltmiete**. Die Fallzahl bleibt natürlich gleich (vgl. Legende), aber einige Wohnungen mit niedriger Nettokaltmiete (schwarze Kreuze) liegen in Bezug auf die Bruttokaltmiete nun im mittleren Segment und sind demnach nicht mehr angemessen, während umgekehrt Wohnungen mit mittlerer Nettokaltmiete ins obere und untere Drittel der Bruttokaltmieten gewandert sind. Das heißt: Bei Zugrundelegung der Bruttokaltmiete würde zwar eine teure Neubauwohnung möglicherweise bei niedrigen kalten Nebenkosten (z.B. in einer Gemeinde mit niedriger Grundsteuer) noch als angemessen gelten (anders als bei der Nettokaltmiete). Doch umgekehrt würde bei Zugrundelegung der Nettokaltmiete eine Wohnung mit niedriger Grundmiete (z.B. unsanierte Altbauwohnungen) bei relativ hohen kalten Nebenkosten (z.B. hohen Grundsteuern) ja noch als angemessen gelten, bei Zugrundelegung der Bruttokaltmiete wegen der hohen Grundsteuern aber nicht. Zielführender wäre als Indikator für Angemessenheit möglicherweise eine niedrige **Nettowarmmiete**, nämlich dann, wenn

<sup>61</sup> 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>.

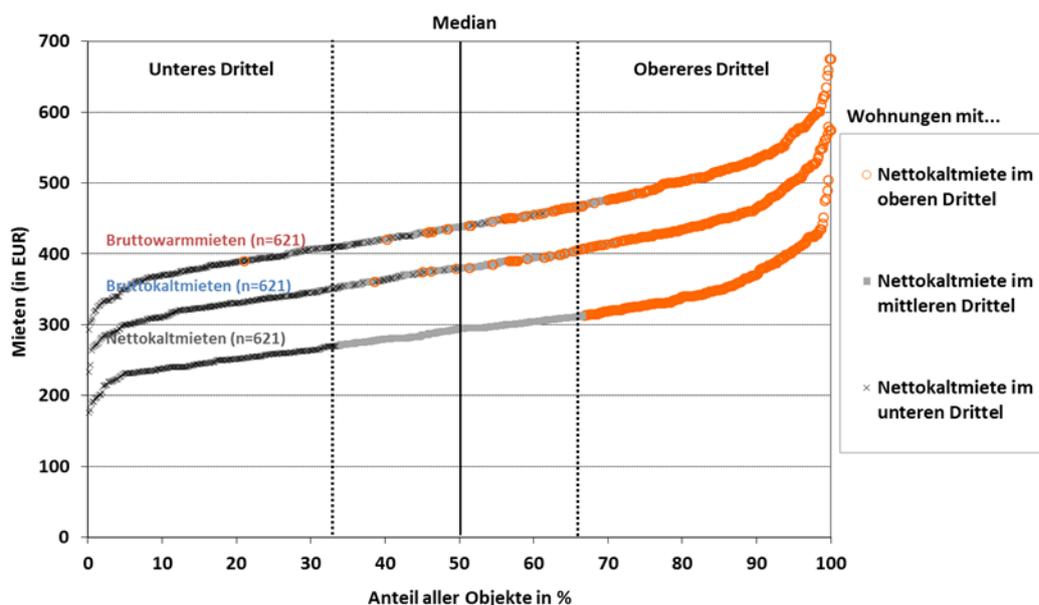
auch eine höhere Grundmiete bei entsprechend niedrigeren Heizkosten angemessen sein soll (z.B. nach Sanierung).

**Abbildung 53: Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten im unteren, mittleren und oberen Marktsegment\***



\* Verlangte Abschlagszahlungen für öffentlich inserierte, ca. 50 qm große Mietwohnungen in einer Ruhrgebietsstadt, Kalenderjahr 2015 (n=621). - Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).  
empirica

**Abbildung 54: Beispiel: Mietspektrum aller ca. 50 qm großer Wohnungen in einer Ruhrgebietsstadt, 2015**



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

empirica

**Fazit:** Die Anzahl angemessener Wohnungen ändert sich durch die Wahl der Mietdefinition nicht. Ob eine niedrige Nettokaltmiete oder eine niedrige Bruttokaltmiete der bessere Indikator für angemessene Unterkuftsbedarfe ist, bleibt sozialpolitisch abzuwägen und hat insbesondere nichts mit der Schlüssigkeit des Konzepts zu tun. Wie Abbildung 53 zeigt, ist die Streuung der kalten Nebenkosten recht groß: Für gleich große Wohnungen in der gleichen Stadt werden kalte Nebenkosten zwischen 30 und 190 Euro monatlich verlangt (vgl. Abbildung 53, senkrechte Achse). **Wohnungen des oberen Marktsegments (orange Kreise) haben nicht unbedingt höhere Nebenkosten als Wohnungen des unteren Marktsegments (schwarze Kreuze).** Vielmehr streuen Wohnungen mit hohen kalten Nebenkosten (z.B. hohe Müllgebühren, teure Gebäudeversicherungen, hohe Grundsteuer) über alle Wohnungsmarktsegmente.

## 6. Anforderungen an ein KdU-Konzept

### 6.1 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.**
  - o in städtischen und ländlichen Regionen gleichermaßen anwendbar
  - o unter den lokalen Marktbedingungen realistisch (Wohnungen verfügbar)
  - o aber nicht zu pauschal (um Härtefälle zu vermeiden)
- **schlüssig und transparent begründet sein, d. h.**
  - o mit hoher Transparenz nachvollziehbar hergeleitet
  - o Lage und Qualität der Wohnung implizit berücksichtigend und
  - o die Einhaltung des Mindeststandards gewährleistet
- **praxisbezogen und einfach sein, d. h.**
  - o aktuell und kostengünstig in der Herstellung (in wenigen Wochen fertig)
  - o einfach und kostengünstig zu aktualisieren (weil Mieten sich schnell ändern)
  - o einfach in der Anwendung (Richtwerttabelle ablesen plus Einzelfallprüfung)
  - o tatsächliche Verfügbarkeit gegeben und leicht überprüfbar (Online-Portale)
- **und unerwünschte Nebenwirkungen vermeidend:**
  - o keinen Anreiz zu unerwünschtem Umzugsverhalten schaffend (Segregation)
  - o 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. 7.3).

## 6.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts)

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

**Abbildung 55: Anforderungen des BSG an ein schlüssiges KdU-Konzept<sup>62</sup>**

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.
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). 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.

Anforderungen  
des BSG

empirica

<sup>62</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R (Rdnr. 17-22); abrufbar unter: [B 4 AS 18/09 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)

Vor allem werden mit dem empirica-Konzept weitere Vorgaben des BSG<sup>63</sup> 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.
- „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.“<sup>64</sup> (vgl. dazu auch Anhang-Kap. 7.3, ab Seite 70).

---

<sup>63</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R (Rdnr. 17-22); abrufbar unter: [B 4 AS 18/09 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)

<sup>64</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 17.09.2020 - B 4 AS 22/20 R (Rdnr. 26); abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage -](#)

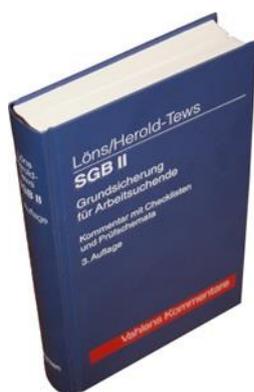
## 7. Erfahrungen aus der Praxis

### 7.1 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 Städte- tag. empirica beteiligt sich zudem an **Fachdiskussionen** zum Thema, insbesondere an Vorschlägen zur Vereinfachung.<sup>65</sup> 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 niedrigem 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](http://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 lediglich nur 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.“<sup>66</sup>

<sup>65</sup> Vgl. z. B. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, KdU-Richtlinien: [BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014](http://BBSR-Berichte%20KOMPAKT%2002/2014) ([empirica-institut.de](http://empirica-institut.de))

<sup>66</sup> Quelle: Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende, 3. Auflage, München 2011, Seite 269.

## 7.2 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/schlusssiges-konzept-kosten-der-unterkunft/](http://www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/schlusssiges-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 \(MEPI\) \(empirica-institut.de\)](http://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 \(empirica-institut.de\)](http://Drastische Energiepreissteigerungen und ihre Folgen für Sozialämter und Jobcenter (empirica-institut.de)) und [Energiepreissteigerungen und angemessene Heizkosten \(empirica-institut.de\)](http://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 \(empirica-institut.de\)](http://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 \(empirica-institut.de\)](http://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 \(empirica-institut.de\)](http://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 \(empirica-institut.de\)](http://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 \(empirica-institut.de\)](http://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 \(empirica-institut.de\)](http://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 \(empirica-institut.de\)](http://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 \(empirica\) \(empirica-institut.de\)](http://Bestellformular: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) (empirica-institut.de)) bzw. [Grundsicherungsrelevanter Nebenkostenpiegel \(empirica\) \(empirica-institut.de\)](http://Grundsicherungsrelevanter Nebenkostenpiegel (empirica) (empirica-institut.de))

### 7.3 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).<sup>67</sup>

#### 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**)

---

<sup>67</sup> 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)<sup>68</sup> (...)“

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 Unterkunfts-kosten 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].

---

<sup>68</sup> 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 ermittelt wurde, und ist daher ein ‚schlüssiges Konzept‘.“ Es erläutert dazu: „Das hier gegebene Außerachtlassen von Bestandsmieten ist von der den Grundbesitzern 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).<sup>69</sup>
- 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 Mainz** hat am 21.11.2024 geurteilt: „Diese Aufwendungen sind unangemessen und die Beklagte hat zu Recht lediglich den angemessenen Teil berücksichtigt. (...) Das schlüssige Konzept der Beklagten stützt sich auf die Ausarbeitung des Unternehmens empirica (...).“ (S 5 AS 347/21)
- 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).

---

<sup>69</sup> 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.

## 7.4 Referenzliste

Die von empirica ermittelten Richtwerte haben sich in der Praxis bewährt: Inzwischen arbeiten **über 70 Landkreise und kreisfreie Städte** mit Angemessenheitsgrenzen, die nach dem empirica-Konzept hergeleitet wurden (siehe unten). Seit 2008 hat empirica damit bereits **über 330 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 Sonneberg (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Sonneberg“.  
*Landkreis Sonneberg (2025)*
- **\*Landkreis Nordsachsen (Sachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Nordsachsen“.  
*Landkreis Nordsachsen (2024)*
- **\*Landkreis Berchtesgadener Land (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Berchtesgadener Land“.  
*Landkreis Berchtesgadener Land (2024)*
- **Landkreis Miesbach (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Miesbach“.  
*Landkreis Miesbach (2024)*
- **\*Landkreis Ahrweiler (Rheinland-Pfalz):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ahrweiler“.  
*Landkreis Ahrweiler (2024)*
- **\*Landkreis Mittelsachsen (Sachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Mittelsachsen“.  
*Landkreis Mittelsachsen (2024)*
- **\*Landkreis Hildburghausen (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Hildburghausen“.  
*Landkreis Hildburghausen (2024)*
- **\*Landkreis Tirschenreuth (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Tirschenreuth“.  
*Landkreis Tirschenreuth (2024)*
- **\*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, Aktualisierung 2025)*
- **\*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, Aktualisierung 2025)*
- **\*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, Aktualisierung 2025)*
- **\*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, Aktualisierung 2025)*

- **\*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, Aktualisierung 2025)*
- **\*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 (2020, Aktualisierung 2025)*
- **\*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 Unterkunfts-kosten gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenkirchen“.  
*Landkreis Altenkirchen (2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)*
- **\*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, Aktualisierung 2025)*
- **\*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 angemessene 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, Aktualisierung 2025)*
- **\*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, Aktualisierung 2025)*
- **\*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, Aktualisierung 202)*
- **\*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, Aktualisierung 2025)*

- **\*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, Aktualisierung 2025)*
- **\*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, Aktualisierung 2025)*
- **\*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, Aktualisierung 2025)*
- **\*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, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2025)*
- **\*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, Aktualisierung 2025)*
- **\*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, Aktualisierung 2025)*
- **\*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, Aktualisierung 2025)*
- **\*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, Aktualisierung 2025)*

- **\*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, Aktualisierung 2024)*
- **\*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, Aktualisierung 2025)*
- **\*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, Aktualisierung 2025)*
- **\*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, Aktualisierung 2025)*
- **\*Kreis Viersen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen 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, Aktualisierung 2025)*
- **\*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, Aktualisierung 2025)*
- **\*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, Aktualisierung 2025)*

- **\*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, Aktualisierung 2025)*
- **\*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, Aktualisierung 2025)*
- **\*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, Aktualisierung 2025)*
- **\*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, Aktualisierung 2025)*

\* Richtwerte gelten bereits.