

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

Aktualisierung (Stand: 2022)



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

Bearbeitung

Petra Heising, Hubertus von Meien, Lukas Weiden

Projektnummer

202205624

Bonn, 16. Februar 2023

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	iv
1. Vorbemerkungen	1
1.1 Aufgabenverständnis	1
1.2 Bisherige Auswertungen für den Kreis Recklinghausen	2
1.3 Aufbau des Berichts	3
1.4 Regionale Einordnung des Landkreises	3
2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)	5
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	8
2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im Kreis Recklinghausen.....	10
2.3.1 Mietspektrum in der Stadt Recklinghausen (Lesebeispiel)	10
2.3.2 Mietspektrum in Castrop-Rauxel (Lesebeispiel zu Näherungswerten)	13
2.3.3 Grundsicherungsrelev. Mietspiegel (empirica) für den Kreis Recklinghausen	16
2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle.....	18
2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den Kreis Recklinghausen	19
3. Angemessene Nebenkosten	20
3.1 Vorbemerkung und Datenquellen	20
3.2 Höhe der Wohnnebenkosten im Kreis Recklinghausen.....	21
3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen	21
3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten).....	22
4. Beurteilung der Angemessenheit im Kreis Recklinghausen	28
4.1 Ergebnistabellen für den Kreis Recklinghausen (Übersicht).....	28
4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit	30
4.3 Prüfschema im Kreis Recklinghausen	31
5. Ausblick und Aktualisierung	32
ANHANG	33
1. Das empirica-Konzept – die fünf Arbeitsschritte der Basisanalyse	33
2. Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand im Kreis RE (Zensus 2011)	34

3.	Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)	36
3.1	Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung.....	36
3.1.1	Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen	36
3.1.2	Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen	37
3.1.3	Vergleichsräume im Kreis Recklinghausen	39
3.1.4	Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments	40
3.2	Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank	42
3.3	Details zu Arbeitsschritt 3: Angebotsmieten im Kreis Recklinghausen	43
3.3.1	Mietspektrum in Castrop-Rauxel.....	43
3.3.2	Mietspektrum in Datteln	44
3.3.3	Mietspektrum in Dorsten	45
3.3.4	Mietspektrum in Gladbeck	46
3.3.5	Mietspektrum in Haltern am See.....	46
3.3.6	Mietspektrum in Herten	47
3.3.7	Mietspektrum in Marl.....	48
3.3.8	Mietspektrum in Oer-Erkenschwick	49
3.3.9	Mietspektrum in Recklinghausen	50
3.3.10	Mietspektrum in Waltrop	50
3.4	Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den Kreis Recklinghausen	51
3.4.1	Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich.....	51
3.4.2	Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich	53
3.4.3	Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen	60
3.4.4	Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard	64
3.4.5	Sonderauswertung: Richtwerte nach Vorfilterung bestimmter Wohnungen	71
3.5	Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle Kreis Recklinghausen, Aktualisierung 2022	80
4.	Anhang zu Kap. 3 (Details u. weitere Auswertungen zu Nebenkosten)	86
4.1	Nebenkostenangaben zu vermieteten Wohnungen im Kreis Recklinghausen.....	86
4.2	Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen im Kreis Recklinghausen	92
4.3	Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds für NRW	97
4.4	Exkurs 1: Auswirkungen der Verrechnung von Nebenkosten	98
4.5	Exkurs 2: Vergleichende Auswertungen von Nebenkostendaten	100
5.	Anhang zu Kap. 4 (Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen)	104
5.1	Ergebnistabellen im Kreis Recklinghausen, Stand 2020	104
5.2	Ergebnistabellen im Kreis Recklinghausen, Stand 2022	105
5.3	Veränderung der Ergebnisse im Kreis Recklinghausen, 2020 zu 2022	106

6.	Anforderungen an ein KdU-Konzept	107
6.1	Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica).....	107
6.2	Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts)	108
7.	Erfahrungen aus der Praxis	110
7.1	Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern	110
7.2	Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen	111
7.3	Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern.....	112
7.4	Referenzliste	117

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 alle ein bis zwei Jahre aktualisiert. Ziel der hier vorliegenden **Aktualisierung 2022** ist es nun, nach zwei weiteren Jahren die aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten im Kreis Recklinghausen transparent zu machen und die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum sind diesmal die acht Quartale IV/2020-III/2022.

Die Rahmenbedingungen bleiben unverändert: Im Kreis Recklinghausen bildet weiterhin jede der **zehn Städte** einen eigenen Vergleichsraum. (Seite 5). In jedem Vergleichsraum werden die Mietobergrenzen für **fünf Haushaltsgrößen** weiterhin so festgelegt, dass Bedarfsgemeinschaften dort **ein Drittel** der öffentlich inserierten Wohnungen in der für sie angemessenen Größe anmieten können. Damit lässt sich ihr Unterkunftsbedarf decken.

Für jede Haushaltsgröße wird das relevante **Mietspektrum** durch eine aufsteigende Linie dargestellt, so dass die Richtwerte direkt ablesbar sind (Abbildung 1). Die Mietspektrenkurven (ab Seite 10) bilden wertungsfrei die aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt ab, wie sie sich für jeden Wohnungssuchenden (z. B. beim Blick ins Internet) darstellen. Die abgelesenen Richtwerte bilden eine **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten** im Kreis Recklinghausen zum Stand 2022 (Abbildung 2).

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

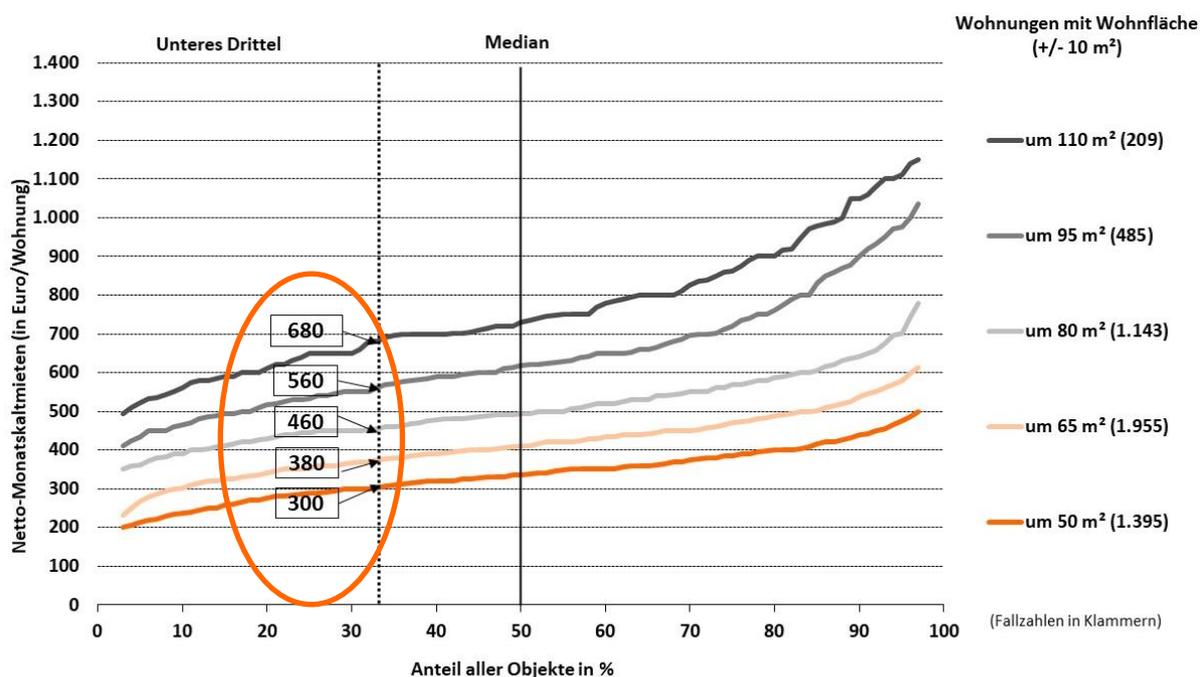
SGB II und XII im Kreis Recklinghausen von September 2022. Für jede relevante Wohnungsgröße wird die Streuung der kalten Nebenkosten grafisch dargestellt (vgl. ab Seite 22 bzw. ab Seite 86), so dass neben dem Mittelwert (Median) auch ein Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten ablesbar ist. (Ergänzend werden erstmals auch Nebenkosten von **inserierten** Mietwohnungen im Kreis Recklinghausen aus den Quartalen IV/2020 bis III/2022 ausgewertet.)

Die **Ergebnisse** werden in einer Übersicht dargestellt (Seite 28). Prüfschema: Der Kreis Recklinghausen beurteilt die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft anhand der *Bruttokaltmiete*. Zur Richtwertermittlung addiert er die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten mit den kalten Nebenkosten, die sich aus dem Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds für NRW ergeben. Die Angemessenheit der Heizkosten beurteilt er separat.

Fazit der vorliegenden Aktualisierung: Die **Richtwerte** für angemessene Nettokaltmieten steigen je nach Haushaltsgröße und Vergleichsraum um bis zu +90 Euro (Seite 106). Hintergrund ist, dass die **Mieten** im Kreis Recklinghausen in den letzten Jahren kontinuierlich **gestiegen** sind (Seite 32). Damit Bedarfsgemeinschaften weiterhin ein Drittel der (für sie angemessenen großen) verfügbaren Wohnungen in ihrem Vergleichsraum anmieten können, müssen die Angemessenheitsgrenzen für die Grundmiete entsprechend steigen.

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

Abbildung 1: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Stadt Recklinghausen, 2022*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020-III/2022.

Quelle: vgl. Abbildung 7 (Seite 12): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 2: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Kreis Recklinghausen (Stand 2022)

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.

* Quelle: Vgl. Abbildung 11 (Seite 19): Grundsicherungsrelev. Mietspiegel (empirica), IV/2020 bis III/2022, unteres Drittel

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 mit der *Aktualisierung von Mietobergrenzen* für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) im Kreis Recklinghausen nach dem empirica-Konzept beauftragt.

Angemessenheit von
Unterkunftskosten

Das empirica-Konzept 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 grafisch als 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 von empirica dargestellten Kurven (Abbildung 7 ff.) bilden wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie es vom BSG verlangt wird und wie sie sich auch für Wohnungssuchende (z.B. beim Blick ins Internet) darstellen. Der Kurvenverlauf hängt allein von der Wohnungsmarktsituation vor Ort ab (und nicht vom verwendeten Konzept). Nur mit Kenntnis dieser *aktuellen* Verhältnisse lassen sich die Kosten für Unterkunft und Heizung auf ein angemessenes Maß beschränken.

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** hat das empirica-Konzept am 17.9.2020 bestätigt (vgl. ab Seite 112). Es wird inzwischen in über 55 Landkreisen und kreisfreien Städten verwendet (ab Seite 117).

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. Entscheidend ist eine ausreichende Höhe der Mietobergrenzen. Denn auch für Bedarfsgemeinschaften ist nicht das Konzept wichtig, sondern das Ergebnis: Zu den ermittelten Mietobergrenzen müssen *bedarfsgerechte Wohnungen* des einfachen Standards auch wirklich *aktuell vor Ort anmietbar* sein! Nur dann sind die Mietobergrenzen (noch) gut gewählt.

Effizienz und
Schlüssigkeit

Daher stellt das empirica-Konzept diese Frage in den Vordergrund und konzentriert sich auf die dafür erforderlichen Auswertungen. Dieses Vorgehen ist systematisch für alle Wohnungsmärkte anwendbar – für ländliche und städtische Regionen, für Hochpreis- und Niedrigpreisregionen sowie für Schrumpfungs- und Wachstumsregionen.

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**).¹ 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).

Erstauswertung 2013

Nach zwei Jahren wurden die Richtwerte auf Basis der Mieten aus den Kalenderjahren 2013/2014 erstmalig aktualisiert (**Aktualisierung 2015**).² Die Abgrenzung beim unteren Drittel wurde beibehalten (ohne erneute Bestandsmietenbewertung); auch die Nebenkostenbewertung wurde aktualisiert. Das Ergebnis war eine „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Kreis Recklinghausen (Stand 2015).“ In den Jahren 2016, 2018 und 2020 folgten auf gleiche Weise weitere Aktualisierungen mit den Auswertungszeiträumen Quartale III/2014 bis II/2016 (**Aktualisierung 2016**)³, Quartale I/2016 bis IV/2017 (**Aktualisierung 2018**)⁴ sowie Quartale IV/2018 bis III/2020 (**Aktualisierung 2020, Stand 2021**)⁵. Ferner erfolgte in 2020 eine erneute Überprüfung der Bestandsmieten. Seit 2016 enthalten die Aktualisierungen zudem eine Sonderauswertung zum Einfluss von Wohnungen des sog. „untersten Ausstattungsgrads“.

Aktualisierungen
2015, 2016, 2018
und 2020

Ziel der vorliegenden **Aktualisierung 2022** ist es nun, nach zwei weiteren 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 hier vorliegenden Aktualisierung 2022 sind die acht Quartale IV/2020 bis III/2022. Wie bisher werden im Zuge der Aktualisierung auch die **kalten Nebenkosten vermieteter Wohnungen** erneut ausgewertet. In der vorliegenden Aktualisierung 2022 werden zur Plausibilisierung zudem erstmals auch die kalten Nebenkosten von **inserierten Mietwohnungen** ausgewertet (Quelle: empirica-Preisdatenbank).

NEU:
Aktualisierung 2022

¹ **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.

² **Aktualisierung 2015:** empirica, Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Recklinghausen, Bonn, 25. Juni 2015.

³ **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.

⁴ **Aktualisierung 2018:** empirica, Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Recklinghausen, Bonn, 16. Juli 2018.

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

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**).⁶ Mieten können sich ändern. Daher wird auch der Trend der Mieten im Kreis Recklinghausen (**Kap. 5**). Der Kern der Analyse und die Details zu den Auswertungen sind im Anhang dargestellt. Jedes Kapitel beginnt mit Erläuterungen zur Methodik, wie sie in allen empirica-Gutachten zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen angewendet wird.

Eine Aktualisierung im Rahmen des empirica-Konzepts ist keine simple Indexfortschreibung, sondern erfolgt in gleicher Detailliertheit wie die Erstauswertung: An den neuen Mietspektrenkurven ist auf einen Blick erkennbar, wie hoch die Richtwerte in welchem Vergleichsraum bei welchen Wohnungsgrößen inzwischen sein müssen, um den Wohnbedarf weiterhin zu decken. Entsprechend der Mietänderungen – und nur dann! – werden die Richtwerte im Rahmen der Aktualisierung angepasst. Das ist leicht nachvollziehbar und zielgenauer als eine einfache Indexfortschreibung.

Die konkreten Ergebnisse für den Kreis Recklinghausen sind zum schnelleren Auffinden durch Randstriche markiert. Die Ergebnisse aller Auswertungen werden in einer Übersichtstabelle festgehalten (Seite 28). Die Veränderungen seit der letzten Auswertung werden durch die gleichzeitige Darstellung der alten und neuen Kurven transparent gemacht (ab Seite 54) sowie auch durch einen Vergleich zu den bisherigen Ergebnistabellen (ab Seite 104). Ergebnis der vorliegenden Aktualisierung 2022 ist eine neue „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Kreis Recklinghausen (Stand 2022)“, vgl. Seite 19.

Ergebnisse für den
Kreis Recklinghausen

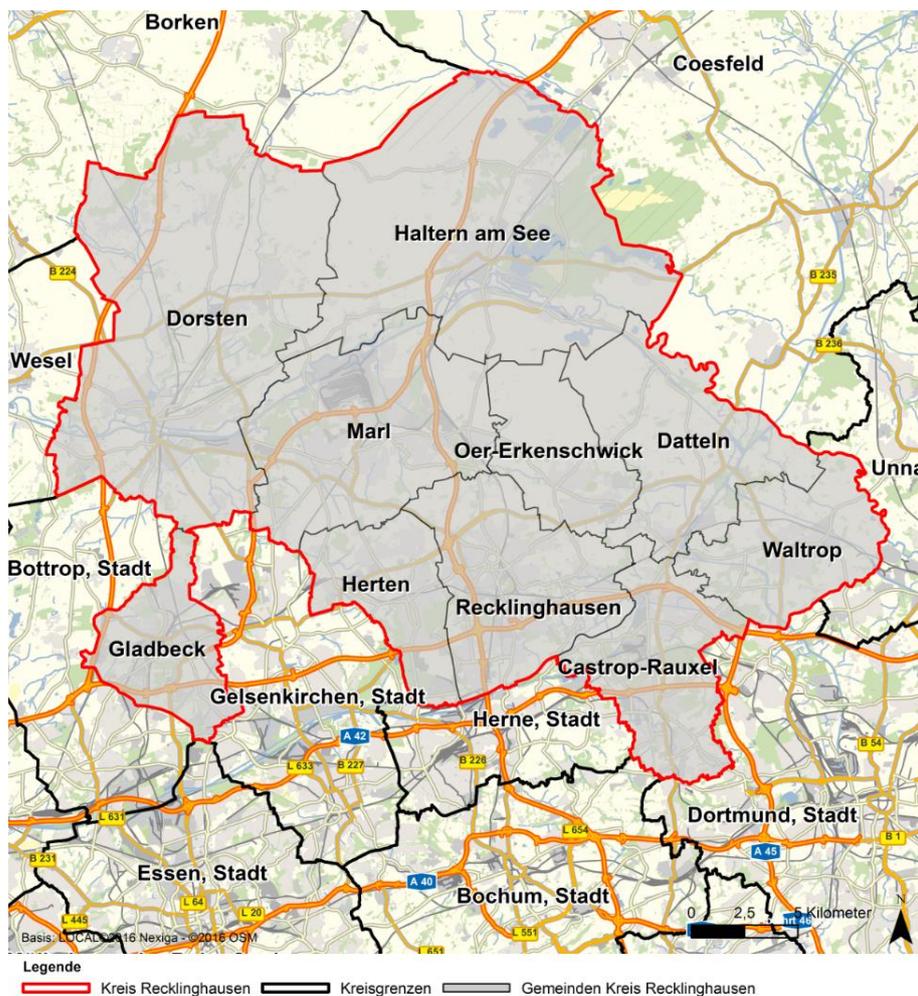
1.4 Regionale Einordnung des Landkreises

Der Kreis Recklinghausen liegt im nördlichen Ruhrgebiet. Er ist mit rd. 612.000 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 grenzen die kreisfreien Städte Essen, Gelsenkirchen, Herne, Bochum und Dortmund an den Kreis Recklinghausen an. Die Kreise Coesfeld und Borken liegen nördlich, der Kreis Wesel sowie die kreisfreie Stadt Bottrop westlich und der Kreis Unna östlich vom Kreis Recklinghausen. Im Süden des Kreises verläuft in Ost-West-Richtung die Bundesautobahn A2. In Nord-Süd-Richtung wird der Kreis über die Bundesautobahnen A31, A43 und A52 erschlossen

Der Wohnungsbestand im Kreis Recklinghausen zum Stand des letzten Zensus⁷ (2011) wird im Anhang beschrieben (ab Seite 34). (Hinweis: Zur Herleitung von Mietobergrenzen im Kreis Recklinghausen sind aber nur die Qualitäten der *aktuell anmietbaren* Wohnungen relevant; diese werden in Arbeitsschritt 4 beschrieben.)

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

Abbildung 3: Regionale Einbindung der Gemeinden im Kreis Recklinghausen



Quelle: LOCAL©2016 Nexiga - ©2016 OSM, eigene Darstellung

empirica

2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)

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

2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

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

In der vorliegenden Aktualisierung 2022 werden die bisherigen Angemessenheitsdefinitionen des Kreises beibehalten:

- **Physische Angemessenheit:** Wie bereits seit der Erstauswertung 2013 definiert der Kreis Recklinghausen die physische Angemessenheit weiterhin folgendermaßen: Als angemessene Wohnungsgrößen gelten für einen 1-Personen-Haushalt **50 m²**, für einen 2-Personen-Haushalt **65 m²**, für einen 3-Personen-Haushalt **80 m²**, für einen 4-Personen-Haushalt **95 m²** und für einen 5-Personen-Haushalt **110 m²** Wohnfläche. Für größere Haushalte werden für jede weitere Person jeweils 15 m² veranschlagt (Details vgl. im Anhang-Kap. 3.1.1, ab Seite 36). Dies entspricht den Größenordnungen der unter Punkt 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen des Landes NRW genannten Wohnungsgrößen.
- **Räumliche Angemessenheit:** Der Kreis Recklinghausen betrachtet – wie bereits im Zuge der Erstauswertung 2013 festgelegt – weiterhin **jede der zehn Städte als einen eigenen Vergleichsraum**. Damit wird sichergestellt, dass sich Richtwerte nur dann und nur so weit ändern, wie sich die Mieten seit der letzten Auswertung geändert haben – und nicht etwa, weil Gemeinden anderen Vergleichsräumen zugeordnet wurden. Der Verweis einer Bedarfsgemeinschaft auf das gesamte Stadtgebiet wurde in der Vergangenheit auch gerichtlich bestätigt. (Details zu den empirica-Grundsätzen bei der Vergleichsraumbildung und der konkreten Festlegung im Kreis Recklinghausen: vgl. Anhang-Kap. 3.1.2 und 3.1.3, ab Seite 37).
- **Qualitative Angemessenheit:** Wie bereits seit der Erstauswertung 2013 definiert der Kreis Recklinghausen die qualitative Angemessenheit weiterhin 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 40).⁷ Die dazu anmietbaren Wohnwertmerkmale sind im Arbeitsschritt 4 beschrieben.⁸

⁷ Vgl. dazu auch die Aussagen des LSG NRW (L 12 AS 1159/11 Protokoll vom 26.03.2014): Demnach gibt es für den in Betracht kommenden Wohnungsmarkt grundsätzlich drei Marktsegmente, nämlich den unteren, den mittleren und den oberen Bereich. Vom Grundsatz her sei jedes Marktsegment mit einem Drittel des gesamten Wohnungsmarktes anzunehmen. Abweichungen hiervon seien lt. LSG NRW nur dann zulässig, wenn es konkrete Anhaltspunkte hierfür gebe.

⁸ Der Kreis Recklinghausen hat in der Vergangenheit mehrfach auch Bestandsmieten ausgewertet (zuletzt in der Aktualisierung (Stand: 2021)). Die mittleren Bestandsmieten lagen damals niedriger als die mittleren Angebotsmieten: Wenn man die mittleren Bestandsmieten (Median) als Angemessenheitsgrenze angesetzt hätte, hätten im ungewichteten Mittel über alle Haushaltsgrößen von den damals verfügbaren Wohnungen in angemessener Größe weniger als ein Fünftel (18 % bzw. 12 %) angemietet werden können. Einen Anlass, das untere Wohnungsmarktsegment deshalb enger abzugrenzen (also z.B. bei 25 % oder 20 % statt bei 33 % der anmietbaren Wohnungen) sah der Kreis Recklinghausen darin aber nicht. Eine engere Abgrenzung unter Berücksichtigung der Bestandsmieten würde zudem die anmietbare Wohnqualität für wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften absenken. Details dazu: Vgl. **Aktualisierung (Stand 2021)**, Bonn, 17. März 2021, S. 18

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.⁹

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.¹⁰ Auf die VALUE Marktdatenbank (ursprünglicher Name: empirica-systeme Marktdatenbank) wird auch in der Fachliteratur verwiesen¹¹.

Nicht öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Mietwohnungsangebote, die **nicht öffentlich inseriert** wurden, können zusätzlich mit ausgewertet werden. So wird z. B. ein Wohnungsunternehmen, das über größere Wohnungsleerstände verfügt oder das seine Wohnungen unterhalb der marktüblichen Miete

Datensatz von
Wohnungsunternehm-
men

⁹ 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.

¹⁰ Details der **empirica-Preisdatenbank** sind im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 3.2., ab Seite 50).

¹¹ 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.

anbietet (z. B. ein kommunales Wohnungsunternehmen), nicht alle Wohnungsangebote öffentlich inserieren. Das Gleiche gilt für freiwerdende Sozialwohnungen. Wenn Wohnungen, etwa aus sozialen Gründen, günstiger angeboten werden, erfolgt die Vergabe häufig nach Warteliste, und einige Wohnungen werden erst gar nicht inseriert. Diese Angebote können dann auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein. Gleichwohl sind sie ein Teil des Marktes verfügbarer Wohnungen. Deshalb werden grundsätzlich weitere lokalspezifische Datenquellen erfragt. In einer standardisierten Tabellenabfrage können Wohnungsunternehmen angeben, zu welchen Mieten welche Wohnungen im Auswertungszeitraum den Mieter gewechselt haben bzw. wie viele Wohnungen welcher Größe aktuell leer stehen und zu welcher Miete angemietet werden könnten. Erfragt werden die Mieten von Angeboten, die nicht öffentlich inseriert wurden.¹² Dieser **Datensatz von Wohnungsunternehmen** wird über den Leistungsträger an empirica weitergeleitet und dann von empirica mit in den Auswertungsdatensatz aufgenommen.

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

Neben den Mieten *verfügbarer* Wohnungen (Angebotsmieten) gibt es auch noch die Mieten vermieteter, also *nicht verfügbarer* Wohnungen (Bestandsmieten). Die Auswertung von Bestandsmieten ist zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen aber **nicht erforderlich**:

Das **Bundessozialgericht** (BSG) hat die bisherigen **Widersprüche** zur Relevanz von Bestandsmieten nun **aufgelöst**. Am 17.9.2020 stellt das BSG 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.“¹³

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.“¹⁴

Zur Herleitung von Mietobergrenzen im Kreis Recklinghausen fließen unverändert auch in der hier vorliegenden Aktualisierung 2022 nur *öffentlich inserierte* Mietwohnungsangebote in die Auswertung ein. Datengrundlage ist wie bereits in den bisherigen Aktualisierungen die empirica-Preisdatenbank.¹⁵

Datengrundlage im
Kreis Recklinghausen

¹² Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden, können auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein (keine Doppler).

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

¹⁴ Vgl. Landessozialgericht NRW, Urteil vom 5.12.2019 - L 7 AS 1764/18, abrufbar unter: <https://sozialgerichtsbarkeit.de/sgb/esgb/show.php?modul=esgb&id=210126>) sowie Bayerisches Landessozialgericht, Urteil vom 18. Juni 2020 - L 8 SO 270/19. Vgl. Sozialgerichtliche Bestätigungen ab Seite 148.

¹⁵ Zu den Details der empirica-Preisdatenbank: vgl. Anhang-Kap. 3.2, ab Seite 50.

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.¹⁶ 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 erreicht wird.¹⁷ 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.

Mindestfallzahl

- **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 IV/2020-III/2022 (also zwischen dem 01.10.2020 und 30.09.2022) angeboten wurden. Die damit vorliegenden Nettokaltmieten (Rohdaten) werden in der Basistabelle dargestellt.¹⁸
- **Fallzahl:** Im Ergebnis liegen damit die Mieten von über 18.300 Mietwohnungsangeboten aus dem Kreis Recklinghausen vor (Abbildung 4). Abbildung 4 zeigt, wie sich die Mietwohnungsangebote auf die Wohnungsgrößenklassen und Vergleichsräume verteilen.¹⁹
- **Mindestfallzahl:** Die Mindestfallzahl von 100 wird nicht überall erreicht, so etwa bei den ca. 110 m² großen Wohnungen in sechs Vergleichsräumen nicht und bei den ca. 95 m² großen Wohnungen in einem Vergleichsraum nicht (vgl. eckige Klammern in Abbildung 4). Zu jeder ausreichenden Fallzahl werden die Mieten der Höhe nach sortiert und als aufsteigende Linie dargestellt (vgl. Lesebeispiel ab Seite 10). Für Wohnungsgrößen knapp unter der Mindestfallzahl (ab 60 bis unter 100 Fälle) werden zusätzlich Näherungswerte ermittelt (vgl. Lesebeispiel ab Seite 13), für Wohnungsgrößen mit weniger als 60 Fällen werden keine Grenzwerte ausgewiesen (keine Angabe, „k.A.“).

Fallzahlen im Kreis Recklinghausen

¹⁶ Angebote für Wohngemeinschaften, möbliertes Wohnen und Wohnen auf Zeit sowie Angebote mit Pauschalmietten werden zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen nicht mit ausgewertet.

¹⁷ 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.

¹⁸ Die Basistabelle nennt die Fallzahlen der Rohdaten je Vergleichsraum, aufgelistet nach 5-m²-Schritten der Wohnfläche und 100-Euro-Schritten der verlangten Nettokaltmiete (vgl. Anhang-Kap. 3.5, ab Seite 88). Der Begriff „Mietwohnungsangebote“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. letzte Zeile der Basistabelle).

¹⁹ Hinweis zum sog. „untersten Standard“: Von den in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) im Auswertungszeitraum aus dem Kreis Recklinghausen enthaltenen 18.339 Mietwohnungsangeboten (vgl. Abbildung 4) enthielten 6 die Angabe „Kohleofen“. Man könnte die Mieten dieser 6 Wohnungen auch aus dem Auswertungsdatensatz eliminieren. Es ist allerdings nicht zu erwarten, dass sich die Mietobergrenzen dadurch verändern. Wohnungen ohne Bad/Dusche oder ohne WC werden erfahrungsgemäß erst gar nicht öffentlich inseriert, so dass sie auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein können. Zu weiteren **Wohnwertmerkmalen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote**: vgl. Arbeitsschritt 4 sowie insbesondere die **Sonderauswertung** im Anhang-Kap. 3.4.5 (ab Seite 71).

Abbildung 4: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung, Kreis Recklinghausen, 2022*

Vergleichsraum	Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	
Castrop-Rauxel	723	948	506	175	[86]	2.128
Datteln	304	488	336	157	[62]	1.143
Dorsten	342	630	763	288	104	1.817
Gladbeck	846	1.079	571	252	105	2.365
Haltern am See	153	232	239	156	[84]	775
Herten	531	844	413	157	[70]	1.744
Marl	780	1.099	750	263	116	2.572
Oer-Erkenschwick	184	323	225	[93]	[[40]]	737
Recklinghausen	1.395	1.955	1.143	485	209	4.349
Waltrop	219	270	225	105	[[50]]	709
Gesamt	5.477	7.868	5.171	2.131	926	18.339

* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020-III/2022. - ** Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m² („um 65 m²“ heißt genauer „55 m² bis unter 75 m²“). - *** Entspricht nicht der Zeilensumme (da hier: alle Wohnungsgrößen). Zur Aufteilung auf Wohnungsgrößenklassen vgl. Basistabelle (ab Seite 80). [...] bei Fallzahl <100, [[...]] bei Fallzahl < 60.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

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 Methodik wird beispielhaft beschrieben (Kap. 2.3.1) und anschließend auch auf die übrigen Vergleichsräume angewendet. Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze ist selbstverständlich.

2.3.1 Mietspektrum in der Stadt Recklinghausen (Lesebeispiel)

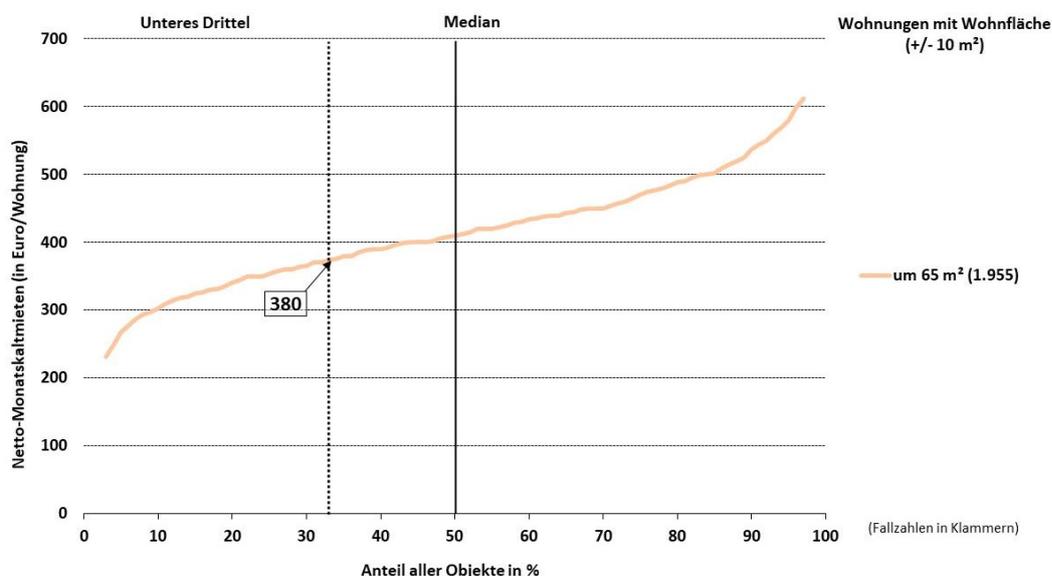
Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum wird zunächst das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die jeweiligen Fallzahlen (Abbildung 4) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafiken angegeben (Abbildung 5 ff.). Die Mieten 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 m² große Wohnungen in der Stadt Recklinghausen*: Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 65 m² großen Wohnungen, die aus den letzten acht Quartalen in der Stadt Recklinghausen bekannt sind (vgl. Abbildung 4: Fallzahl 1.955) nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 5, Fallzahl in der Legende). Der Verlauf der Kurve zeigt die Miethöhen, zu denen jedes dieser 1.955 Mietobjekte angemietet werden konnte: Die Kurve beginnt hier links bei etwa 230 Euro/Wohnung pro Monat (billigste Wohnung) und endet rechts bei etwa 610 Euro/Wohnung pro Monat (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß sind und im gleichen Vergleichsraum liegen (hier: in der Stadt Recklinghausen), 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 6, dass in der Stadt Recklinghausen unter anderem folgende Wohnungen mit ca. 65 m² Wohnfläche angeboten wurden: Für 339 Euro eine 2,5-Zimmer-Altbau-Wohnung in 45659 Recklinghausen aus dem Jahr 1931 mit 58 m² Wohnfläche, die ein Tageslichtbad mit Wanne, einen Keller und eine Gas-Etagenheizung hat; für 380 Euro eine 2-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung in 45657 Recklinghausen aus dem Jahr 1954, mit 60 m² Wohnfläche, die neben einem Bad mit Dusche und Wanne auch Fliesen- und Laminatböden sowie einen Abstellraum und eine offene Küche hat; für 410 Euro eine 2-Zimmer-Wohnung in Recklinghausen aus dem Jahr 1972 mit 63 m² Wohnfläche, die neben einem Tageslichtbad mit Dusche und Wanne und einem Keller auch über zwei Balkone, einen Garten und eine Parkmöglichkeit verfügt; und für 540 Euro eine größere, erst 2021 modernisierte 2,5-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1977 mit 72 m² Wohnfläche, die ebenfalls über Balkon, Loggia, Duschbad, Garten und Keller verfügt.

Lesebeispiel:
Mietspektrum

Abbildung 5: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 65 m² großer verfügbarer Wohnungen, Stadt Recklinghausen, 2022*

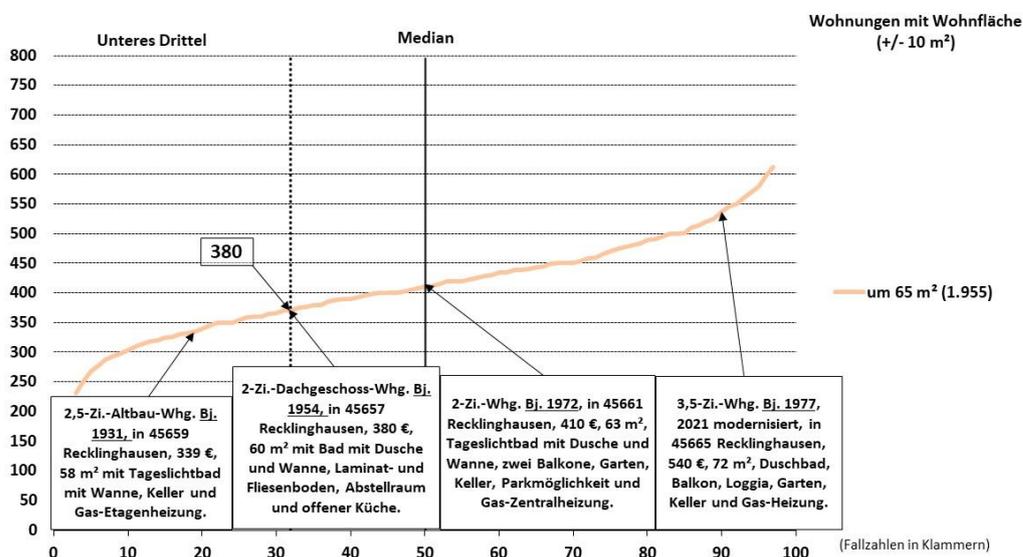


* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020-III/2022.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 6: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 65 m² großer verfügbarer Wohnungen, Stadt Recklinghausen, 2022*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020 bis III/2022.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

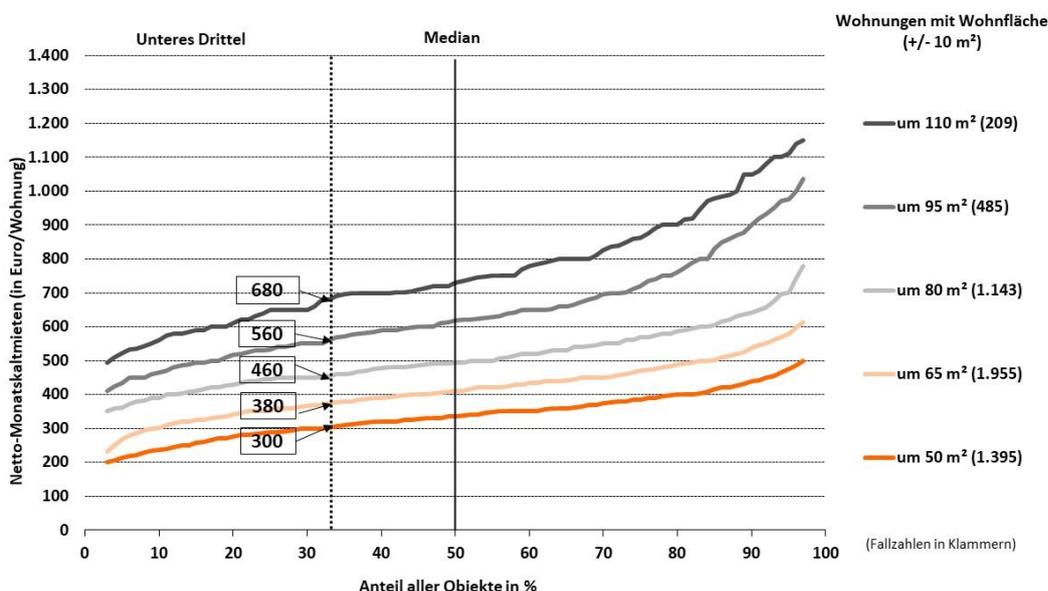
Wenn nun z. B. der Miethöchstwert des *unteren Drittels* (33 %) als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der **33 %-Linie** ablesen (bei ca. 65 m² großen Wohnungen hier z. B. **380 Euro**). Gemäß Abbildung 6 sind dann also die beiden linken Beispielwohnungen angemessen, die beiden rechten aber nicht. Wenn diese

Abgrenzung plausibel erscheint, ist 380 Euro ein guter Richtwert, bis zu dem die Nettokaltmiete für eine 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft in der Stadt Recklinghausen noch als angemessen gelten könnte. Denn er besagt: mindestens 33 % aller Wohnungsangebote des Auswertungsdatensatzes aus der Stadt Recklinghausen mit etwa 65 m² Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 2-Personen-Haushalte angemessen ist) wurden für maximal 380 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.²⁰

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 die Stadt Recklinghausen (Abbildung 7): Verfügbare, ca. 50 m² große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **300 Euro** im Monat, verfügbare, ca. 65 m² große Wohnungen (für 2-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **380 Euro**, verfügbare, ca. 80 m² große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **460 Euro**, verfügbare, ca. 95 m² große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **560 Euro** und verfügbare ca. 110 m² große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **680 Euro**. In der Legende sind die jeweiligen Fallzahlen angegeben. Sie entsprechen den Fallzahlen in Abbildung 4.

Mietspektrum in der Stadt Recklinghausen

Abbildung 7: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Stadt Recklinghausen, 2022*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020-III/2022.

Quelle: vgl. Abbildung 40 (Seite 50): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

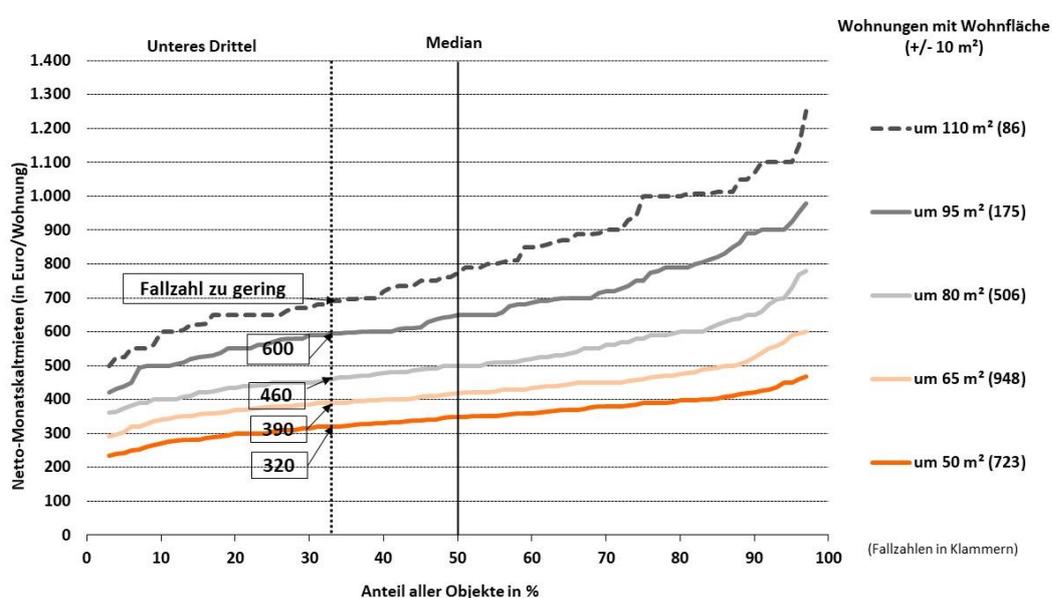
²⁰ Falls eine großzügigere oder engere Abgrenzung als ein Drittel gewählt werden soll, liegt die zielführende Mietobergrenze entsprechend höher oder niedriger. So lassen sich z.B. auch die Höchstmieten des unteren Fünftels (20 %), des unteren Viertels (25 %) und der unteren Hälfte (50 %) der anmietbaren Wohnungen ablesen. Die entsprechenden Werte werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (vgl. Abbildung 10, Seite 24). Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden darin sämtliche Richtwerte auf 10 Euro pro Wohnung und Monat gerundet. Zu den Qualitätsmerkmalen angemessener Wohnungen, vgl. Arbeitsschritt 4 (ab Seite 25).

Auf gleiche Weise wird auch das Mietpreisspektrum für die weiteren Vergleichsräume dargestellt (Anhang-Kap. 3.3). Dazu zunächst ein Lesebeispiel zum Umgang mit Näherungswerten bei Wohnungsgrößenklassen, in denen die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht wird.

2.3.2 Mietspektrum in Castrop-Rauxel (Lesebeispiel zu Näherungswerten)

Für einige Wohnungsgrößenklassen wird in einigen Vergleichsräumen die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht (vgl. eckige Klammern in Abbildung 4). Für diese Teilmärkte wird die Mietspektrumskurve zunächst nur gestrichelt dargestellt, weil der Richtwert über Näherungswerte noch weiter plausibilisiert werden muss.

Abbildung 8: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Castrop-Rauxel, 2022*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020-III/2022.

Quelle: vgl. Abbildung 27 (Seite 43): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

So wird z. B. in Castrop-Rauxel bei den ca. 110 m² großen Wohnungen nur eine Fallzahl von 86 erreicht, und damit weniger als die Mindestfallzahl von 100 (vgl. eckige Klammern in Abbildung 4 bzw. Legende in Abbildung 8). Daher ist die entsprechende Mietspektralkurve hier nur gestrichelt dargestellt, und der Richtwert wird noch über Näherungswerte plausibilisiert: Denn wenn in der Summe über acht Quartale (24 Monate) nur 86 Mietwohnungsangebote dieser Größenklasse bekannt sind, dann sind das im Schnitt nur *drei bis vier Wohnungsangebote pro Monat*. Möglicherweise *gibt* es insgesamt nur sehr wenige ca. 110 m² große Mietwohnungen in Castrop-Rauxel. Bei einer so geringen Fallzahl handelt es sich bei den verlangten Mieten jedenfalls nur um Einzelfälle, die aufgrund der Besonderheiten der einzelnen Wohnung zu einem verzerrten Preisbild führen können.²¹

Lesebeispiel:
Mindestfallzahl wird
nicht erreicht

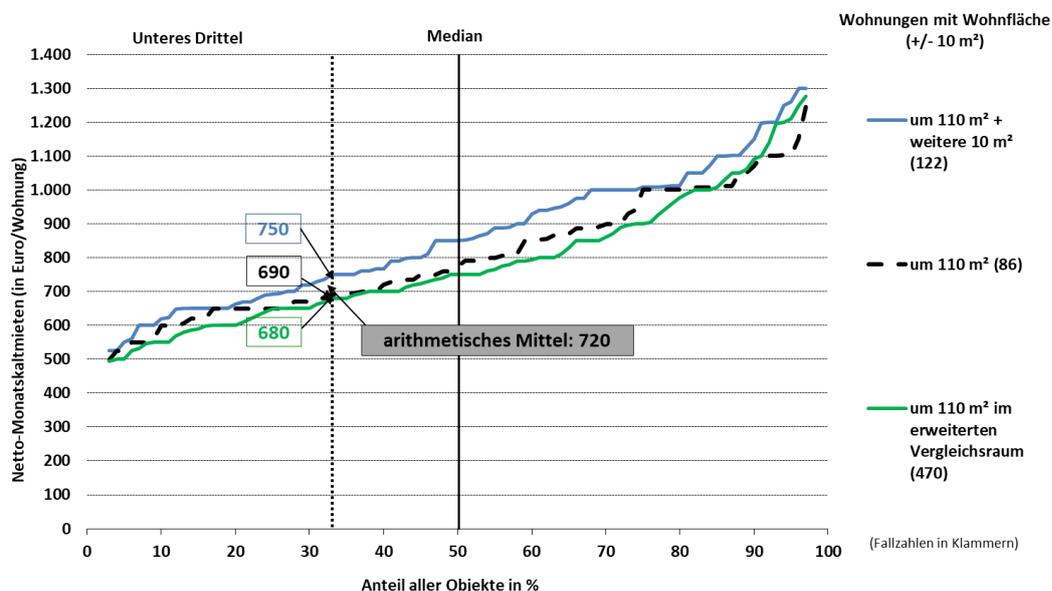
²¹ Bei weniger als 60 Fällen in acht Quartalen werden keine Richtwerte angegeben. Es ist davon auszugehen, dass Wohnungssuchende es dann vor Ort ohnehin schwer haben, Mietwohnungen in der für sie angemessenen Größe zu finden. Im Zweifel müssen Leistungsträger Einzelfalllösungen für sie finden (z.B. die Anmietung zweier benachbarter kleinerer Wohnungen). Zusätzlich Angemessenheitsgrenzen festzusetzen, würde die Suche jedenfalls weiter erschweren.

Um auch für Teilmärkte mit geringer Fallzahl statistisch auswertbare Werte liefern zu können, erfolgt aus zwei verschiedenen Richtungen eine Annäherung an das tatsächliche Preisniveau:

Näherungswerte

- **Wohnflächenausdehnung:** Wenn es faktisch nur wenige Wohnungen einer bestimmten Wohnungsgröße vor Ort gibt, könnte man der Bedarfsgemeinschaft in der Praxis auch erlauben, in etwas größere Wohnungen zu ziehen. Bezogen auf die Auswertung bedeutet dies, dass nun folgende Frage beantwortet wird: „Wie teuer sind die Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments vor Ort, wenn auch leicht größere Wohnungen (+10 m² Wohnfläche) mit betrachtet werden?“ – Der neue Richtwert daraus wird tendenziell zwar leicht höher liegen, aber durch die dann höhere Fallzahl ist der Wert statistisch besser abgesichert. Gegebenenfalls kann diese Größenausdehnung weitergeführt werden (weitere Erhöhung um +10 m²), bis mindestens 100 Wohnungsangebote aus dem Auswertungszeitraum bekannt sind und ausgewertet werden können. Dies ist der erste Näherungswert.
- **Umkreisausdehnung:** Wenn die Bedarfsgemeinschaft nicht genau hier, sondern in einer Nachbarkommune leben würde, müsste sie für eine Wohnung dieser Größe möglicherweise etwas mehr oder etwas weniger zahlen. Das Mietniveau verändert sich aber stetig im Raum und macht keine großen Sprünge. Die Frage lautet also hier: „Wie hoch ist das Preisniveau für Wohnungen dieser Größe eigentlich in den Nachbarkommunen?“ – Man kann davon ausgehen, dass Marktpreise sich nicht an Verwaltungsgrenzen orientieren, sondern sich kontinuierlich im Raum verändern. Das Preisniveau eines bestimmten Vergleichsraums wird daher immer auch von der Wohnungsmarktsituation in den angrenzenden Kommunen beeinflusst. Konkret betrachten wir daher alternativ zusätzlich zu den Wohnungsangeboten im Vergleichsraum auch noch angebotene Wohnungen der entsprechenden Größenklasse in den angrenzenden Kommunen und ermitteln auf dieser Basis den Höchstwert der Mieten im unteren Wohnungsmarktsegment der entsprechenden Wohnungen im „Vergleichsraum und Umgebung“. Dies ist der zweite Näherungswert.
- **Vergleich:** Wenn der zunächst gemessene Wert (mit der geringen Fallzahl) zwischen den beiden Näherungswerten liegt, ist seine Höhe nicht unplausibel. Um die Richtwertermittlung allein auf statistisch abgesicherte Daten stützen zu können, verwenden wir in diesem Fall das arithmetische Mittel der beiden Näherungswerte. (Denn dieses liegt ebenfalls zwischen den beiden Näherungswerten, schwankt aber im Zeitablauf nicht so stark wie der ungesicherte zunächst gemessene Wert). Das arithmetische Mittel der beiden Näherungswerte wird in die Richtwerttabelle übernommen. Wenn aber der zunächst gemessene Wert einem Näherungswert entspricht oder aber höher oder niedriger als beide Näherungswerte liegt, übernehmen wir denjenigen Näherungswert als Richtwert, der näher an diesem zunächst gemessenen Wert liegt. In den folgenden Grafiken sind die ermittelten exakten drei Werte jeweils mit einem weißen Kästchen gekennzeichnet; der gerundete übernommene Richtwert als graues Kästchen.

Abbildung 9: Fallzahlkontrolle der ca. 110 m² großen verfügbaren Wohnungen, Castrop-Rauxel, 2022*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020-III/2022. - **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung: Zum erweiterten Vergleichsraum zählen hier neben Castrop-Rauxel auch die Kommunen Waltrop und Datteln sowie die Postleitzahlbezirke 45667 und 45665 der Stadt Recklinghausen (Kreis Recklinghausen); außerdem die Postleitzahlbezirke 44357, 44359, 44379 und 44388 (Dortmund), 44627 und 44628 (Herne) sowie 44805 (Bochum); vgl. Abbildung 3 (Seite 4). Quelle: vgl. Abbildung 28 (Seite 44): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 9 zeigt für die ca. 110 m² großen Wohnungen in Castrop-Rauxel die Ergebnisse beider Überprüfungen:

- **Zunächst gemessener Wert:** Dem zunächst gemessenen Wert (690 Euro) liegen nur 86 Fälle zugrunde (vgl. Legende zur schwarz-gestrichelten Linie), so dass die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht wird.
- **Erster Näherungswert:** Nach Erweiterung der Wohnflächenklasse um +10 m² beträgt die Fallzahl 122 und kann als statistisch abgesichert betrachtet werden (blaue Linie). Der erste Näherungswert für die ca. 110 m² großen Wohnungen liegt demnach bei 750 Euro/Monat (weißes Kästchen, blaue Schrift) und *höher* als der zunächst gemessene Wert.
- **Zweiter Näherungswert:** Bei Umkreisausdehnung, d. h. unter zusätzlicher Berücksichtigung der Wohnungen um 110 m² Wohnfläche in den Nachbarkommunen, liegt die Fallzahl abermals hoch genug (grüne Linie). Der zweite Näherungswert lässt sich entlang der 33 %-Linie ablesen und liegt mit 680 Euro/Monat (weißes Kästchen, grüne Schrift) etwas *niedriger* als der zunächst gemessene Wert.

Richtwert: Ein Vergleich aller drei Kurven zeigt, dass der zunächst gemessene Wert zwischen den beiden Näherungswerten liegt. In Anlehnung an die oben beschriebene Vorgehensweise wird daher der Wert des arithmetischen Mittels gerundet in den Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) übernommen (720 Euro) und dort mit einem + markiert (vgl. Abbildung 10).

So wird mit allen Richtwerten verfahren, zu denen die Mindestfallzahl von 100 nicht ganz erreicht wird (vgl. Kapitel 3.3).

Näherungswerte für Castrop-Rauxel

2.3.3 Grundsicherungsrelev. Mietspiegel (empirica) für den Kreis Recklinghausen

Die **Kurven** 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)** zeigt die darin ermittelten Eckwerte in der Übersicht (Abbildung 10). 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 BSG handelt, also um ein systematisches Vorgehen, sollte für alle Bedarfsgemeinschaften in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Teil des Wohnungsmarkts als qualitativ angemessen gelten und entsprechend die *gleiche Spalte* des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) herangezogen werden. Damit ist gewährleistet, dass für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Anteil des Wohnungsmarktes und damit die gleiche relative Wohnqualität anmietbar ist (z. B. *für alle* das untere Drittel oder *für alle* das untere Viertel usw.). Die Abgrenzung (Spalte des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels) sollte so gewählt werden, dass dazu Wohnungen des einfachen Standards angemietet werden können, die die Daseinssicherung gewährleisten, aber keine Wohnungen des gehobenen Standards.

Der Kreis Recklinghausen grenzt das untere Marktsegment beim *unteren Drittel* (33 %) aller verfügbaren Wohnungen ab (vgl. 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 10). 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 10: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Kreis Recklinghausen, 2022*

Vergleichsraum		Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2022																			
		50 m ² große Mietwohnungen**				65 m ² große Mietwohnungen**				80 m ² große Mietwohnungen**				95 m ² große Mietwohnungen**				110 m ² 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	Höchstwert d. unteren Fünftels
1	Castrop-Rauxel	300	300	320	350	370	380	390	420	440	450	460	500	550	570	600	650	k.A.	k.A.	720+	780
2	Datteln	280	290	300	330	350	360	380	410	420	430	450	490	530	550	560	630	k.A.	k.A.	650+	650
3	Dorsten	320	330	350	370	360	380	400	430	390	400	420	480	500	530	550	610	650	650	700	750
4	Gladbeck	300	300	320	350	370	380	390	420	420	440	460	500	500	520	550	600	650	650	670	710
5	Haltern am See	340	350	370	400	420	450	460	500	500	530	560	620	630	650	690	780	k.A.	k.A.	760+	850
6	Herten	280	290	300	330	350	360	370	400	400	420	440	480	520	540	550	610	k.A.	k.A.	650+	700
7	Marl	300	310	330	350	370	380	400	420	440	450	470	500	530	550	590	650	660	680	700	750
8	Oer-Erkenschwick	290	300	320	350	350	360	390	410	400	410	430	480	k.A.	k.A.	590+	630	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
9	Recklinghausen	280	290	300	340	340	350	380	410	430	450	460	490	520	530	560	620	610	650	680	730
10	Waltrop	310	320	330	350	360	380	390	430	430	450	470	510	550	580	600	650	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

* Quartale IV/2020-III/2022. ** Wohnungsgrößen +/- 10 m². Werte auf 10 Euro gerundet. + übernommen nach Näherungswertkontrolle; „k.A.“ - keine Angabe (geringes Angebot).

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 10). 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 Unterakunftsbedarf 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. 3.4).

Im **Ergebnis** zeigt sich: Die in Abbildung 10 markierten Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften im Kreis Recklinghausen sind

- **räumlich plausibel**, weil die Richtwerte in Haltern am See (teuerste Kommune) am höchsten und die weiteren Unterschiede der Richtwerte innerhalb des Kreises Recklinghausen gering sind. Damit spiegeln sie das leichte Mietgefälle im Kreis Recklinghausen (vgl. Abbildung 25, Seite 39) gut wider (Details vgl. Anhang-Kap. 3.4.1);
- **zeitlich plausibel**, weil die im Ergebnis nun vorliegende Anhebung der Mietobergrenzen die Mietsteigerungen im Kreis Recklinghausen seit der letzten Auswertung (vgl. Abbildung 20, Seite 32) widerspiegelt (Details vgl. Anhang-Kap. 3.4.2);
- **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 oder eine Parkmöglichkeit verfügen, und auch seltener, dass es sich um größere Wohnungen handelt als angemessen wäre (Details vgl. Anhang-Kap. 3.4.3);
- **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, Laminatboden, Garten, Parkmöglichkeit oder Einbauküche angemietet werden (Details vgl. Anhang-Kap. 3.4.3);
- **Zudem sind zu ihnen Wohnungen konkret verfügbar**: Bereits an nur einem beliebigen späteren Stichtag (hier am 21. November 2022) wurden zu den ermittelten Mietobergrenzen im Kreis Recklinghausen für alle Haushaltsgrößen angemessen große Wohnungen öffentlich inseriert (Details vgl. Anhang-Kap. 3.4.4).

Fazit: Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in der Spalte „unteres Drittel“ markierten Mietobergrenzen (vgl. Abbildung 10) sind also plausibel: Man kann zu ihnen vor Ort konkret Wohnungen anmieten, die den Mindeststandard erfüllen, die Daseinssicherung gewährleisten und keinen gehobenen Standard aufweisen. Das Ziel, die Bedarfe der Unterkunft zu decken und gleichzeitig auf ein angemessenes Maß zu begrenzen, wird mit diesen Werten offensichtlich erreicht.

2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den Kreis Recklinghausen

In Arbeitsschritt 5 werden die gezogenen Schlüsse (Richtwerte/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 10, orange Spalten) in die Richtwerttabelle (Abbildung 11) 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 11). Die Richtwerte sagen aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität – angemessene Wohnung kostet (Nichtprüfungsgrenze). Teurere Wohnungen sind vom Grundsatz her „nicht angemessen“. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich.

Angemessene Nettokaltmieten im Kreis Recklinghausen

Abbildung 11: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Kreis Recklinghausen (Stand 2022*)

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.

* Quelle: Vgl. Abbildung 10 (Seite 17): Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale IV/2020-III/2022, unteres Drittel. „k.A.“ - keine Angabe (geringes Angebot) **empirica**

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

3. Angemessene Nebenkosten

3.1 Vorbemerkung und Datenquellen

Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass *die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes* wiedergegeben werden.²² 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. Hohe und niedrige Nebenkosten gibt es sowohl bei einfachen als auch bei hochwertigen Wohnungen.²³

Nettokaltmieten und
Bruttomieten

Im Mietvertrag wird vereinbart, welche Nebenkosten vom Mieter zu tragen sind (z. B. Kosten für Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Versicherungen, Allgemiestrom, 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.²⁴ Mögliche Datenquellen sind z. B. (1.) monatliche Einzeldaten von Jobcentern und/oder Sozialämtern über Nebenkostenangaben zu *vermieteten* Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften vor Ort bewohnt werden,²⁵ (2.) tagesscharfe Einzeldaten über Nebenkostenangaben zu *inserierten* Wohnungen vor Ort (z.B. aus der empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten) und (3.) monatliche Einzeldaten von Wohnungsunternehmen zu den Nebenkosten von Mietwohnungen in ihren Beständen. Die Daten der Datenquellen (1) bis (3) lassen sich zeitnah für verschiedene Wohnungsgrößenklassen in verschiedenen Vergleichsräumen auswerten und auch in ihrer Streuung („auffallend hoch“; „auffallend niedrig“) darstellen. Zudem gibt es (4.) den Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds, der allerdings nur Durchschnittswerte von Einzelpositionen je Quadratmeter Wohnfläche für Deutschland und einzelne Bundesländer ausweist und nur zeitverzögert erscheint.

Datenquellen zu
Wohnnebenkosten

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

²³ Vgl. **Exkurs 1** (ab Seite 91).

²⁴ Vgl. **Exkurs 2** (ab Seite 100).

²⁵ Aus den Jobcenterdaten veröffentlicht die Bundesanstalt für Arbeit monatlich kreisweite Durchschnittswerte.

3.2 Höhe der Wohnnebenkosten im Kreis Recklinghausen

3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen

Konkrete, wohnungsbezogene **Einzeldaten** zu örtlichen Nebenkosten von (vermieteten oder inserierten) Mietwohnungen haben gegenüber landesweiten Betriebskostenspielen und anderen Durchschnittswerten den Vorteil, dass nur der tatsächlich vor Ort vorhandene Wohnungsbestand berücksichtigt wird, also die tatsächlich anfallenden Kommunalgebühren, Grundsteuern, Häuserdämmungen, Heizungsarten usw. Außerdem kann auf Basis dieser Einzeldaten nicht nur ein (lokaler) Durchschnittswert abgebildet werden, sondern das gesamte Kostenspektrum, so dass auch „Ausreißer“ sichtbar werden.

Ein Vergleich mit den Nebenkosten 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 regional „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 Bedarfsgemeinschaften (SGB II und XII) bewohnt werden (Datenquelle 1). Die Daten wurden vom Jobcenter des Kreis Recklinghausen über eine Tabellenabfrage an empirica übermittelt (Datenstand jeweils September 2022). 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 über 25.000 Mietwohnungen Angaben zu den monatlichen *kalten* Nebenkosten vor (Abbildung 12).²⁶ Methodik und Details der Auswertungen werden im Folgenden am Beispiel von Castrop-Rauxel genauer beschrieben. Die entsprechenden Abbildungen für die übrigen Vergleichsräume befinden sich im Anhang-Kap. 4.1 (ab Seite 86). Eine Übersicht der Ergebnisse zeigt Abbildung 19 (Seite 28).²⁷

Datengrundlage für
Nebenkosten im
Kreis Recklinghausen

²⁶ Für die Städte Herten und Marl wurden keine Daten zu Wohnungen geliefert, die von Bedarfsgemeinschaften nach **SGB XII** bewohnt werden.

²⁷ In der vorliegenden Aktualisierung 2022 für den Kreis Recklinghausen werden zudem erstmals auch **Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen** ausgewertet (Datenquelle 2). Diese Ergebnisse befinden sich im Anhang-Kapitel 4.2 (ab Seite 96) aufgeführt.

Abbildung 12: Fallzahlen: Kalte Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* im Kreis Recklinghausen, 2022

Vergleichsraum	Kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	
Castrop-Rauxel	1.510	1.224	635	225	[75]	3.337
Datteln	635	631	309	147	[57]	1.557
Dorsten	571	659	595	265	[89]	1.925
Gladbeck	1.762	1.544	923	465	142	4.293
Haltern am See	220	198	130	[61]	[[28]]	612
Herten	738	693	431	221	[71]	1.909
Marl	1.275	1.169	875	405	137	3.417
Oer-Erkenschwick	453	457	308	[99]	[31]	1.200
Recklinghausen	2.687	2.233	1.248	571	235	6.298
Waltrop	357	261	166	[76]	[[21]]	768
Summe	10.208	9.069	5.620	2.535	886	25.316

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. – **Wohnungsgrößen: +/- 10 m².- [...]: Fallzahl <100. [[...]] Fallzahl <30, k.A. (keine Angabe). ***Wohnungen mit Angabe zu kalten Nebenkosten und Wohnfläche; entspricht nicht der Zeilensumme (wg. Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen).

Quelle: Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Sep. 2022); eigene Auswertung
empirica

Um Transparenz über die tatsächlichen Nebenkosten vor Ort zu schaffen, wird analog zur Nettokaltmiete für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum auch die *Bandbreite der Nebenkosten* grafisch abgebildet. Die Darstellungen des Kostenspektrums und des Medians sind rein deskriptiv und unterliegen keinerlei Wertung.

3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

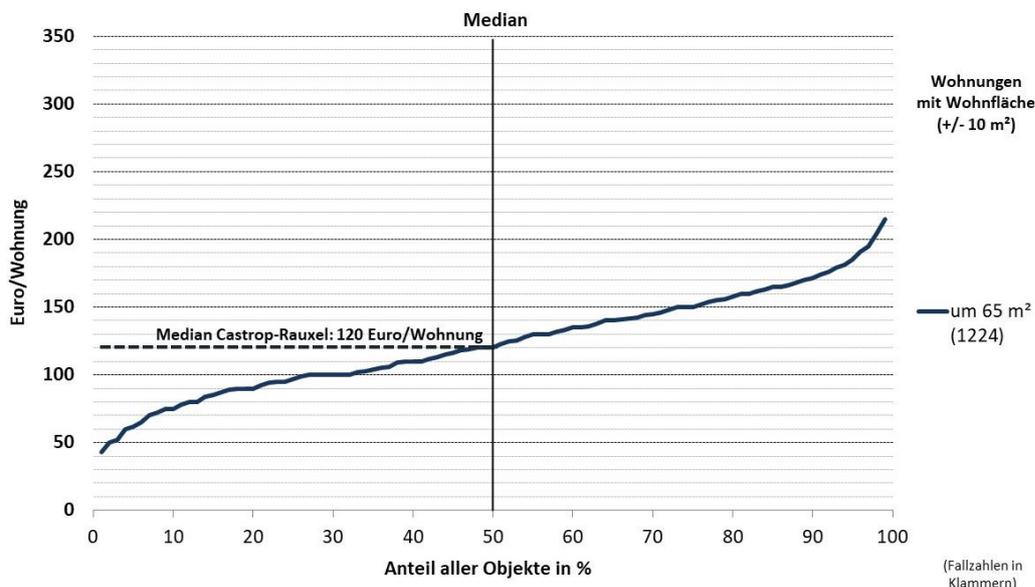
Für jede Wohnungsgrößenklasse mit ausreichender Fallzahl wird die jeweilige Kostenpanne der kalten Nebenkosten grafisch so dargestellt, dass sowohl die mittleren als auch die auffallend hohen Nebenkosten („Ausreißer“) direkt ins Auge fallen.

Bandbreite der kalten Nebenkosten

Abbildung 13 zeigt beispielhaft die Streuung der kalten Nebenkosten für ca. 65 m² große Mietwohnungen in Castrop-Rauxel: Für ca. 65 m² große Wohnungen, die dort an Bedarfsgemeinschaften vermietet sind, fallen monatlich (je nach Wohnung) kalte Nebenkosten von unter 50 Euro/Wohnung (linker Rand) bis über 200 Euro/Wohnung (rechter Rand) an.

Lesebeispiel

Abbildung 13: Streuung der kalten Nebenkosten* von vermieteten, ca. 65 m² großen Wohnungen* in Castrop-Rauxel, 2022



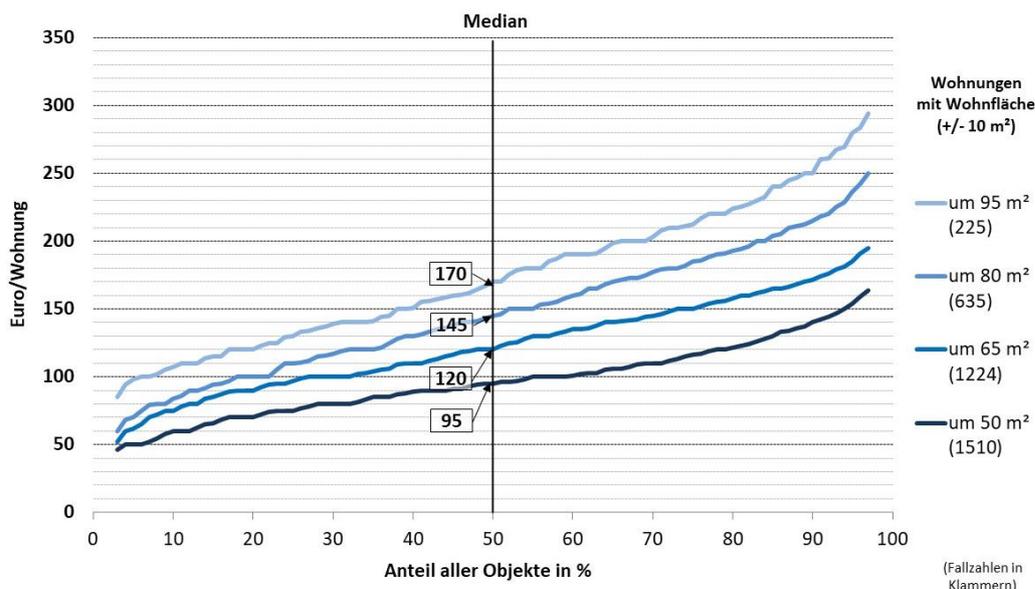
* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Sep. 2022), eigene Auswertung **empirica**

In Abbildung 14 ist die Streuung der kalten Nebenkosten entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen dargestellt: Die Kurven beginnen je nach Wohnungsgröße zwischen ca. 50 und 90 Euro/Wohnung (linker Rand) und reichen für Wohnungen um 95 m² bis fast 300 Euro/Wohnung.

Streuung der kalten Nebenkosten im Kreis Recklinghausen

Abbildung 14: Streuung der kalten Nebenkosten* von vermieteten, angemessen großen Wohnungen in Castrop-Rauxel, 2022



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Sep. 2022), eigene Auswertung **empirica**

Die Höhen der kalten Nebenkosten in den weiteren Vergleichsräumen im Kreis Recklinghausen sind im Anhang dargestellt (ab Seite 86). Eine Ergebnisübersicht zu den mittleren kalten Nebenkosten von vermieteten Wohnungen in sämtlichen Vergleichsräumen im Kreis Recklinghausen zeigt Abbildung 15: Die mittleren kalten Nebenkosten (Median) von ca. 50 m² großen Mietwohnungen in den Vergleichsräumen im Kreis Recklinghausen liegen monatlich bei 70 bis 95 Euro/Wohnung. Größere Wohnungen haben erwartungsgemäß höhere kalte Nebenkosten.

Mittlere kalte Nebenkosten im Kreis Recklinghausen

Abbildung 15: Mittlere kalte Nebenkosten* von vermieteten, angemessen großen Wohnungen (Median) im Kreis Recklinghausen, 2022**

Vergleichsraum	kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*				
	Median in Euro/Wohnung				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
Castrop-Rauxel	95	120	145	170	[175]
Datteln	90	116	140	160	[168]
Dorsten	88	115	150	183	[180]
Gladbeck	96	122	143	166	159
Haltern am See	75	90	110	[140]	k.A.
Herten	103	131	160	193	[180]
Marl	98	123	150	187	190
Oer-Erkenschwick	93	122	135	[156]	[150]
Recklinghausen	97	122	150	179	188
Waltrop	97	107	115	[150]	k.A.

*Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. Wohnungsgrößen: +/- 10 m². []: Fallzahl <100. K.A.: keine Angabe, da Fallzahl <30.

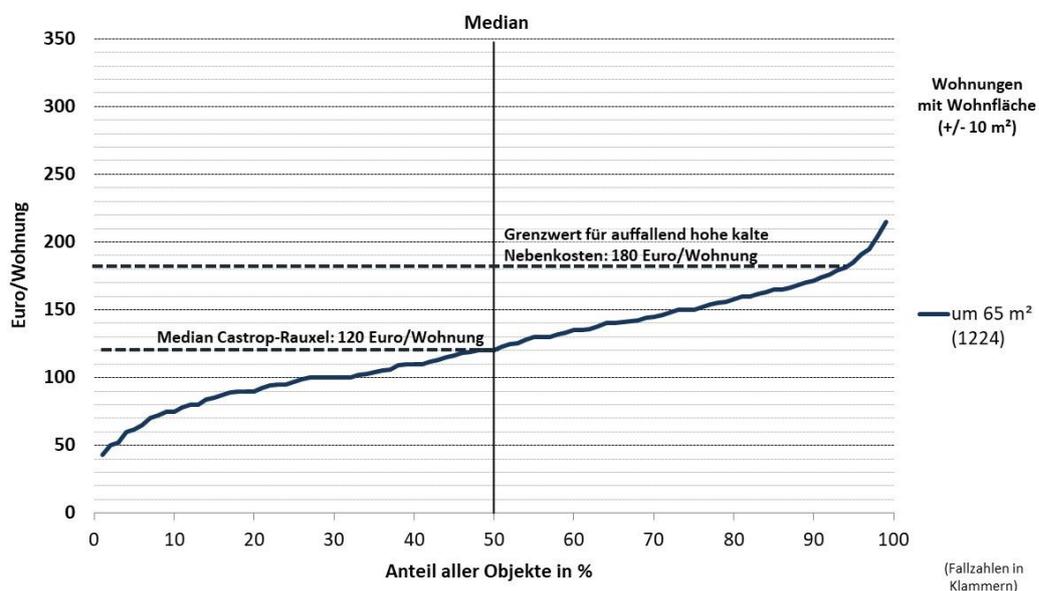
Quelle: Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Sep. 2022), eigene Auswertung
empirica

Der Median ist ein statistisches Maß zur Bestimmung eines Mittelwerts: Er stellt den mittleren Wert aller Beobachtungen (hier: der kalten 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. Der Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten lässt sich am einfachsten als ein Vielfaches des Medians ausdrücken (z. B. als 1,5-facher oder doppelter Median).

Auffallend hohe kalte Nebenkosten

Abbildung 16: Lesebeispiel: Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten* von ca. 65 m² großen Wohnungen in Castrop-Rauxel, 2022



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden – Grenzwert hier: 1,5-facher Median (Abbildung 15), auf 10 Euro gerundet.

Quelle Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Sep. 2022), eigene Auswertung **empirica**

Lesehilfe zu Abbildung 16: Für ca. 65 m² große, an Bedarfsgemeinschaften in Castrop-Rauxel vermietete Wohnungen beginnen „auffallend hohe“ Nebenkosten bei etwa 180 Euro. Das bedeutet: Solange 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften in Castrop-Rauxel monatlich nicht mehr als 180 Euro an kalten Nebenkosten zahlen, sind die kalten Nebenkosten nicht auffallend hoch. Auffallend hohe kalte Nebenkosten beginnen somit etwa beim 1,5-fachen Medianwert.

Auffallend hohe kalte Nebenkosten im Kreis Recklinghausen

Entsprechend der Abbildung 16 lassen sich Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten auch für die anderen Wohnungsgrößenklassen als 1,5-facher Median ausdrücken. Das Ergebnis sind Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche für bestimmte Haushaltsgrößen (Abbildung 17).

Abbildung 17: Auffallend hohe kalte Nebenkosten* von angemessen großen Wohnungen im Kreis Recklinghausen, 2022**

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
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.

*Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. Wohnungsgrößen: +/- 10 m². Grenzwert hier: 1,5-facher Median. – k.A. keine Angabe, da Fallzahl <30; auf 10 Euro gerundet.

Quelle: Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Sep. 2022), eigene Auswertung
empirica

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

Entsprechend kann auch angegeben werden, ab welcher Höhe Nebenkosten *auffallend niedrig* sind: Als Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten wird jeweils der halbe Median angesetzt. Die ermittelten Grenzwerte für die Vergleichsräume im Kreis Recklinghausen zeigt Abbildung 18.

Auffallend niedrige kalte Nebenkosten im Kreis Recklinghausen

Abbildung 18: Auffallend niedrige kalte Nebenkosten* von angemessen großen Wohnungen im Kreis Recklinghausen, 2022**

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
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.

*Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. Wohnungsgrößen: +/- 10 m². Grenzwert hier: 0,5-facher Median. - k.A. keine Angabe, da Fallzahl <30; auf 10 Euro gerundet.

Quelle: Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Sep. 2022), eigene Auswertung
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 sowie über die in Kapitel 3 ermittelten auffallend hohen und kalten Nebenkosten für von Bedarfsgemeinschaften bewohnten Mietwohnungen zeigt Abbildung 19.²⁸

Abbildung 19: Ergebnistabellen für den 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 kalte Nebenkosten von vermieteten Wohnungen:

Vergleichsraum	Mittlere kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
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.

²⁸ Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden alle Werte auf 10 Euro gerundet. Damit wird zudem vermieden, dass bei Aktualisierungen auch kleinere, nur statistisch bedingte Schwankungen schon zu anderen Richtwerten führen.

(c) Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten:

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
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 kalte Nebenkosten:

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
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), unteres Drittel, Quartale IV/2020-III/2022 (Abbildung 11). (b) Median der Nebenkosten von vermieteten Wohnungen (vgl. Abbildung 15). (c) Hier: 1,5-facher, ungerundeter Median (Abbildung 17). (d) Halber ungerundeter Median (Abbildung 18). Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

Quelle: (a) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); (b) Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Sep. 2022), eigene Auswertung **empirica**

4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit

Mit diesen Ergebnissen **endet die Analyse** der aktuellen lokalen Mieten und Wohnnebenkosten (Kap. 4.1). Die eigentliche **Beurteilung der Angemessenheit** ist aber keine statistische, sondern eine **sozialpolitische Frage** und daher von der reinen Datenanalyse zu trennen. Ob nur mittlere oder auch höhere Nebenkosten vom Staat übernommen werden sollen und ob überhöhte Grundmieten nie oder nur bei niedrigen kalten Nebenkosten (Bruttokaltmietenprüfung) angemessen sein sollen, muss ausdrücklich festgelegt werden. Als Hilfsmittel zur Beurteilung der Angemessenheit können **Mietobergrenzen** dienen, die sich an solchen Vorgaben ausrichten.

Der Bedarf eines Haushalts für Unterkunft und Heizung setzt sich aus drei 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 Bedarfe eines Haushalts sind sicher angemessen, wenn jede einzelne Komponente für sich angemessen ist. Daher stellt sich zum Schluss nur noch die Frage, bis zu welchen Grenzen die Gesamtheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (§ 22 SGB II) als angemessen gelten soll, wenn einige Komponenten angemessen sind (z.B. die Grundmiete), andere aber nicht (z.B. die Betriebskosten). Dabei sind verschiedene **Prüfschemata** denkbar:

- **Ohne Verrechnung:** Man kann **Nettokaltmiete** und kalte und warme **Nebenkosten getrennt** auf ihre Angemessenheit hin prüfen (**Komponentenprüfung**). Dies ist sinnvoll, wenn ein gehobener Wohnstandard (oder eine übergroße Wohnung) ausgeschlossen werden sollen.²⁹ Denn Nebenkosten sind unabhängig vom Wohnstandard.³⁰ Das Prüfschema lautet dann: Die Grundmiete gilt als angemessen, solange sie die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt; Nebenkosten gelten als angemessen, solange sie (für angemessen große Wohnungen) die Nichtprüfungsgrenze nicht übersteigen (bzw. nicht auffallend hoch sind). Damit werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gedeckt und gleichzeitig (wie in § 22 SGB II verlangt) auf ein angemessenes Maß begrenzt. Bei auffallend niedrigen Heizkosten kann zusätzlich ein Klimabonus gewährt werden.
- **Mit Verrechnung:** Alternativ 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.³¹

²⁹ 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.“

³⁰ Vgl. dazu **Exkurs 1** (ab Seite 91).

³¹ BSG-Urteil vom 17.9.2020, B 4 AS 22/20 R; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) - (RdNr 27).

4.3 Prüfschema im Kreis Recklinghausen

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.³² 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.

Energiepass

Die angemessene Grundmiete erhöht sich bei einem Energieverbrauch von:

- maximal 175 kWh/m²/a (incl. Warmwasser) bzw. maximal 160 kWh/m²/a (ohne Warmwasser) um zusätzlich 35 Cent/m²/Monat
- maximal 125 kWh/m²/a (incl. Warmwasser) bzw. maximal 110 kWh/m²/a (ohne Warmwasser) um zusätzlich 50 Cent/m²/Monat
- maximal 75 kWh/m²/a (incl. Warmwasser) bzw. maximal 60 kWh/m²/a (ohne Warmwasser) um zusätzlich 65 Cent/m²/Monat

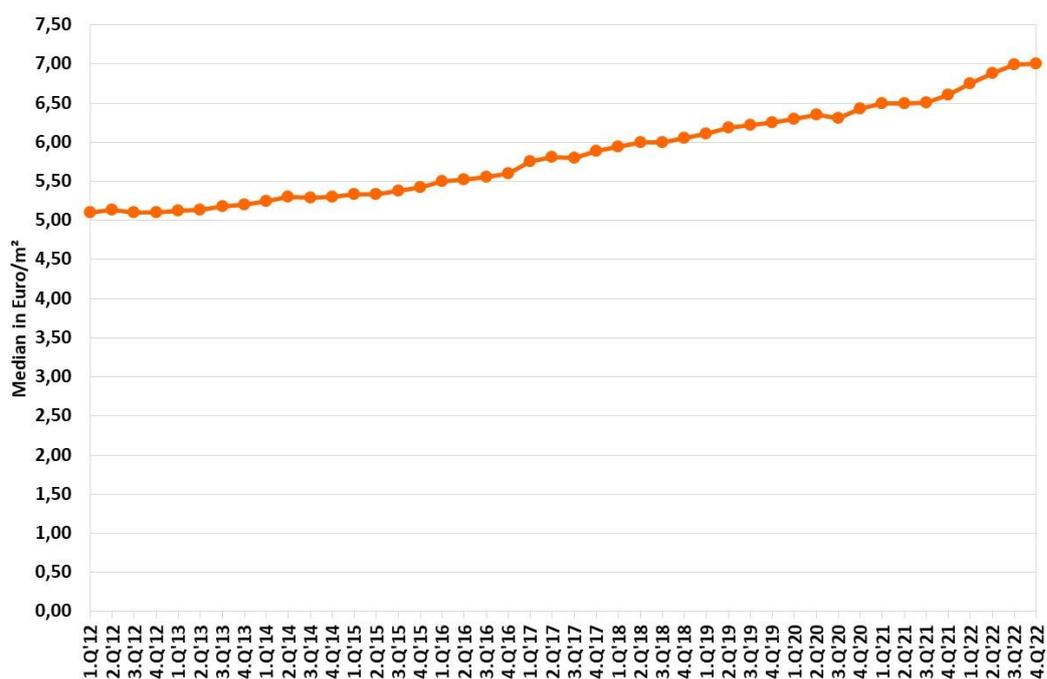
Wird ein Energiepass vorgelegt, ist anhand der im Einzelfall angemessenen Wohnfläche der Betrag zu errechnen, um den sich die Grundmiete erhöhen kann.

³² Die durchschnittlichen Nebenkosten in NRW und Deutschland (Quelle: *Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes*) sind im Anhang dargestellt (vgl. Anhang-Kap. 4.3, ab Seite 98).

5. Ausblick und Aktualisierung

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch *in Zukunft* angemessene Wohnungen verfügbar sind, sollte die Höhe der Richtwerte regelmäßig überprüft werden. Seit 2012 steigen im Kreis Recklinghausen die **Mieten verfügbarer Wohnungen** (Abbildung 20). 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 20: Entwicklung des Mietniveaus* im Kreis Recklinghausen seit 2012



* hier: Monatliche Nettokaltmiete öffentlich inserierter Mietwohnungsangebote (Median in Euro/m²).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

ANHANG

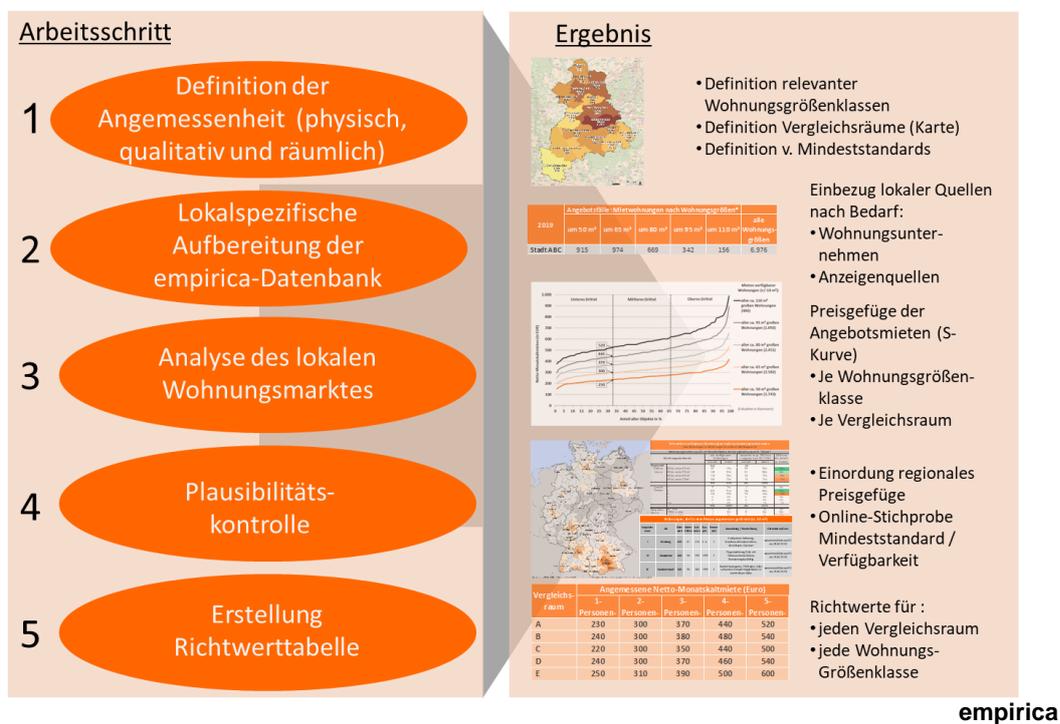
1. Das empirica-Konzept – die fünf Arbeitsschritte der Basisanalyse

Die Basisanalyse des empirica-Konzepts zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen gliedert sich in fünf Arbeitsschritte (Abbildung 21):

- (1) **Festlegung 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**.

Abbildung 21: Arbeitsschritte des empirica-Konzepts



Ergänzende Leistungsbausteine (optional)

Je nach lokaler Wohnungsmarktsituation, Datenlage und Interesse sind weitere Auswertungen möglich.

2. Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand im Kreis RE (Zensus 2011)

Im Kreis Recklinghausen wohnten laut letztem Zensus (2011) rd. 287.400 Haushalte, davon 169.800 zur Miete (Abbildung 22). Die Mieterquote betrug damit rd. 59 %, die Eigentümerquote rd. 41 %. Derzeit sind rd. 32.300 der zur Miete wohnenden Haushalte im Kreis Recklinghausen SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Stand: Juli 2022).³³ Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte seit 2011 proportional zur Einwohnerentwicklung verändert hat (2011 bis 2021: -0,8 %) ³⁴, beträgt der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten derzeit rund 19 %.³⁵

Abbildung 22: Haushalte nach Art der Wohnungsnutzung, Kreis Recklinghausen, 2011

Art der Wohnungsnutzung	Haushalte	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	117.637	40,9%
Zu Wohnzwecken vermietet	169.796	59,1%
Insgesamt	287.436	100,0%

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

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2011)

empirica

Im Jahr 2011 waren laut Zensus im Kreis Recklinghausen zudem rund 176.900 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 23).³⁶ Von diesen verfügten die meisten (56,3 %) über eine Zentralheizung (Abbildung 24). Nur 0,8 % dieser Mietwohnungen hatten keine Heizung, 4,5 % lediglich Einzel- oder Mehrraumöfen (darunter neben Nachtspeicherheizungen ggf. auch Kohleöfen). 4,5 % der Mietwohnungen im Kreis Recklinghausen hatten keine Badewanne/Dusche und/oder kein WC.

Abbildung 23: Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung, Kreis Recklinghausen, 2011

Art der Wohnungsnutzung	Wohnungen	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	121.752	39,2%
Zu Wohnzwecken vermietet	176.924	56,9%
Ferien- und Freizeitwohnung	189	0,1%
Leer stehend	12.116	3,9%
Insgesamt	310.978	100,0%

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

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2011)

empirica

³³ Von 33.521 SGB II-Bedarfsgemeinschaften wohnen 32.283 zur Miete (Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand Juli 2022).

³⁴ Seit 2011 ist die Einwohnerzahl im Kreis Recklinghausen von 617.831 (31.12.2011) auf 612.801 (31.12.2021) leicht gesunken, d. h. um -0,8 % (Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder).

³⁵ Geschätzte Mieterhaushalte in 2021: $169.796 \cdot 0,992 = 168.438$. Durch den Trend zur Haushaltsverkleinerung dürfte die Zahl der Haushalte – und entsprechend auch der Mieterhaushalte – weniger stark zurückgegangen sein als die Einwohnerzahl, so dass der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten niedriger liegt als hier ausgewiesen.

³⁶ 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 24: Vermietete Wohnungen nach Heizungsart und Bad-Ausstattung, Kreis Recklinghausen, 2011

Ausstattungsmerkmale	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	
	Anzahl	Anteil
Fernheizung (Fernwärme)	36.469	20,6%
Etagenheizung	28.817	16,3%
Blockheizung	2.644	1,5%
Zentralheizung	99.587	56,3%
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	8.050	4,5%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	1.359	0,8%
Insgesamt	176.924	100,0%
Badausstattung		
Badewanne/Dusche und WC vorhanden	168.932	95,5%
Badewanne/Dusche und WC nicht vorhanden	7.297	4,1%
Badewanne/Dusche vorhanden, WC nicht vorhanden	280	0,2%
Badewanne/Dusche nicht vorhanden, WC vorhanden	416	0,2%
Insgesamt	176.924	100,0%

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

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2011)

empirica

Definiert man als Mindeststandard für eine zumutbare Wohnung das Vorhandensein (1.) einer Heizung, die (2.) besser als ein Kohleofen ist, und (3.) das Vorhandensein eines Bades (Badewanne/Dusche) und WCs, dann erfüllten schon damals *höchstens* $(0,8 + 4,5 + 4,5 =)$ 9,8 % der vorhandenen Mietwohnungen im Kreis Recklinghausen diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2011).³⁷ Seit 2011 sind weitere Wohnungen gebaut worden, die den Mindeststandard erfüllen, und einige Wohnungen mit veralteten Heizungen dürften inzwischen an die Energieeinsparverordnung (EnEV) angepasst worden sein. Der Anteil der Wohnungen mit unzureichendem Standard dürfte daher seitdem weiter gesunken sein.

Anmerkung: Die hier im Anhang genannten Zahlen aus dem Zensus 2011 beschreiben den Zustand des *gesamten Mietwohnungsbestands* im Kreis Recklinghausen – und dies auch noch zu einem veralteten Stand aus dem Jahr 2011.³⁸ Im Gegensatz dazu beziehen sich die Auswertungen zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen im Hauptteil des Berichts (Kap. 2) auf den *aktuellen* Mietwohnungsbestand (bis 2022, inklusive der seit 2011 hinzugekommenen Neubauten in entsprechend guter Qualität) und außerdem von all diesen auch nur auf diejenigen Wohnungen, die im Auswertungszeitraum *zur Neuvermietung angeboten* wurden. Das sind *tendenziell die besseren Wohnungen* des aktuellen Bestands. Denn Substandardwohnungen, also etwa Wohnungen ohne Heizung oder ohne WC, werden praktisch nie öffentlich inseriert oder von Wohnungsunternehmen angeboten. Und Mieten von Wohnungen, die im Auswertungszeitraum *nicht angeboten* wurden, fließen auch nicht in die Auswertungen des Hauptteils zur Herleitung der Richtwerte ein.

³⁷ De facto wird der Anteil geringer sein, weil unter den „Wohnungen mit Einzel- oder Mehrraumöfen“ auch solche mit Nachtspeicherheizungen enthalten sind (nicht nur mit Kohleöfen) und weil zudem Wohnungen ohne WC und/oder ohne Badewanne/Dusche gleichzeitig auch keine ausreichende Heizung haben könnten, hier also doppelt gezählt sind.

³⁸ Der nächste Zensus war für 2021 angedacht, wurde aber wegen der Corona-Pandemie um ein Jahr verschoben: [Bundeskabinett beschließt Verschiebung des Zensus 2021 um ein Jahr - Zensus 2021](#).

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 m² große Wohnungen wäre es zu eng gefasst, nur die „genau 50 m² großen“ Wohnungen zu betrachten. Stattdessen müssen Wohnungsgrößenklassen gebildet werden. In den folgenden Auswertungen wird grundsätzlich eine Bandbreite von +/-10 m² um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt. Das Preisspektrum aller „ca. 50 m² großen Wohnungen“ stellt hier genau genommen das Preisspektrum aller 40 bis unter 60 m² großen Wohnungen dar. (Bemerkung: Diese m²-Werte dürfen nicht mit den Werten zur Definition der physischen Angemessenheit verwechselt werden. Wenn man Wohnungen „bis 50 m²“ für angemessen hält, dann dürfen zur Darstellung des Mietspektrums nicht die Mieten „aller Wohnungen bis 50 m²“ in die Auswertung einfließen, also z. B. nicht die Mieten für 20-m²-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was denn die maximal zulässigen ca. 50 m² großen Wohnungen kosten. Eine gleich große Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „50 m²“ stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen).³⁹

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/m²“. Denn es soll nur die Gesamtmiete für die Wohnung begrenzt sein, nicht die

Einheit des
Richtwerts

³⁹ Da aus allen Wohnungen mit 40 m² bis unter 60 m² nur das untere Preissegment betrachtet wird, sind dies – bei sonstiger Gleichheit der Wohnungen – tendenziell weiterhin eher die kleineren Wohnungen dieses Größenspektrums, also vor allem die bis zu 50 m² großen Wohnungen.

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

3.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen

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 innerhalb dieses Vergleichsraums festzulegen.

- Ein Vergleichsraum muss also einen **zusammenhängenden** Umkreis um den derzeitigen Wohnort bilden, z.B. das Gemeindegebiet, in dem die Bedarfsgemeinschaft derzeit wohnt.⁴⁰
- 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

Wenn trotz hohem **Mietgefälle** eine einheitliche Mietobergrenze gilt, können Bedarfsgemeinschaften nur in den jeweils günstigsten Gemeinden angemessene Wohnungen finden. Auch zur Vermeidung eines solchen „Rutschbahneffekts“ in bestimmte Kommunen ist es daher wichtig, nur **Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau** zu einem Vergleichsraum zusammenzufassen.

⁴⁰ Diesen Grundsatz bei der Vergleichsraumbildung verfolgt empirica schon immer. Er wurde inzwischen auch vom BSG formuliert: vgl. BSG-Urteil B14 AS 41/18 R vom 30.01.2019.

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

Eine Einteilung in verschiedene Vergleichsräume erfolgt in städtischen und ländlichen Regionen analog.⁴¹ Die Zusammenfassung mehrerer Gemeinden oder Stadtteile zu einem Vergleichsraum erfolgt in Absprache mit dem Auftraggeber, um sein Ortswissen über **sozialräumliche Bezüge** (Schulen, Arbeitsplätze, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) mit einzubeziehen. Wenn es kein größeres Mietgefälle gibt, kann der gesamte Landkreis oder das gesamte Stadtgebiet als ein einziger Vergleichsraum angesehen werden.⁴² Bei einem größeren Mietgefälle empfiehlt sich die Vergleichsraumbildung, so dass in jedem Vergleichsraum Richtwerte gelten können, die auch wirklich die *lokalen* Verhältnisse widerspiegeln.

Zur **Vergleichsraumbildung** werden die *aktuellen* kommunalen Mietniveaus in Verbindung mit den aktuellen kommunalen Fallzahlen der Mietwohnungsangebote auf einer **Landkreiskarte** dargestellt und so in einen räumlichen Zusammenhang gebracht. Bei gering ausgeprägten Mietwohnungsmärkten (geringen Fallzahlen) können so benachbarte Kommunen mit ähnlichem Mietniveau zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden. Datengrundlage sind die öffentlich inserierten Mieten verfügbarer Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis VALUE Marktdaten).⁴³ Für jede Kommune werden die darin im Auswertungszeitraum enthaltenen Mietwohnungsangebote aus dem Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers mit ihrer Quadratmetermiete (in Euro/m²) herausgefiltert. Für Kommunen mit ausreichender Fallzahl ist der Median aller Quadratmetermieten ein Maß für das **Mietniveau der Kommune**. Das Ergebnis wird tabellarisch und kartografisch dargestellt, so dass die Mietspannen erkennbar werden.

Im empirica-Konzept werden die kommunalen Mietniveaus und im Zuge der Erstausswertung erhoben. Sie werden auf einer Karte in einen räumlichen Zusammenhang gebracht, so dass bei gering ausgeprägten Mietwohnungsmärkten (geringen Fallzahlen) benachbarte Kommunen mit ähnlichem Mietniveau zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden können. Bei **Aktualisierungen** von Angemessenheitsgrenzen werden die Wohnungsgrößenklassen und **Vergleichsräume** in der Regel **beibehalten**, damit sich Mietobergrenzen nur ändern, sofern sich auch die Mieten seit der letzten Auswertung verändert haben. Allerdings können sich die Mietniveaus von Kommunen desselben Vergleichsraums im Laufe der Zeit auseinanderentwickeln. Es kann daher sinnvoll sein, die **Homogenität** der Vergleichsräume ab und an zu **überprüfen**, damit es nicht zu unerwünschten „Rutschbahneffekten“ durch Umzugsketten in die jeweils billigsten Gemeinden kommt.

⁴¹ 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.

⁴² Ohne größeres Mietgefälle hätten ohnehin alle Kommunen und Stadtteile ähnliche Richtwerte.

⁴³ Details zur empirica-Preisdatendatenbank: vgl. Anhang-Kap. 3.2, Seite 50.

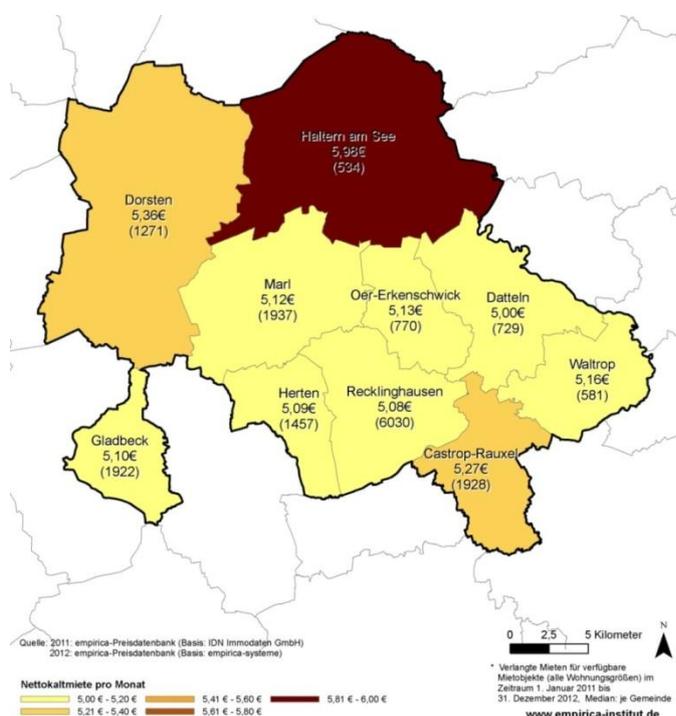
3.1.3 Vergleichsräume im Kreis Recklinghausen

Wie bereits in der Erstausswertung 2013 und den bisherigen Aktualisierungen bildet im Kreis Recklinghausen jede Stadt einen eigenen Vergleichsraum.

Im Rahmen der Erstausswertung 2013 wurden im Kreis Recklinghausen für alle Kommunen sämtliche Wohnungsangebote der Quartale I/2011 bis IV/2012 mit der Höhe der jeweils verlangten Quadratmetermiete aus der empirica-Preisdatenbank herausgefiltert und ausgewertet: Im Ergebnis zeigte sich mit Mieten von etwa 5,00 bis 5,40 Euro/m² in allen Kommunen des Kreises ein ähnliches Mietniveau; einzig das Mietniveau in Haltern am See lag mit rund 6,00 Euro/m² deutlich darüber (Abbildung 25). Für alle Kommunen des Kreises wurde die Mindestfallzahl von 500 Mietwohnungsangeboten je Kommune erreicht (Abbildung 26), so dass jede Kommune einen eigenen Vergleichsraum bilden konnte.

Festlegung von Vergleichsräumen im Kreis Recklinghausen

Abbildung 25: Kommunale Mietniveaus im Kreis Recklinghausen 2012*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2011 bis IV/2012. (Fallzahlen in Klammern)

Quelle: vgl. **Erstausswertung 2013**, a.a.O. (dort Abb. 8, S. 13): empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

Abbildung 26: Mietniveaus und Fallzahlen in den Städten des Kreises Recklinghausen 2012*

Stadt / Vergleichsraum	Median Euro/qm	Fallzahl
Haltern am See	5,98	534
Dorsten	5,36	1.271
Castrop-Rauxel	5,27	1.928
Waltrop	5,16	581
Oer-Erkenschwick	5,13	770
Marl	5,12	1.937
Gladbeck	5,10	1.922
Herten	5,09	1.457
Recklinghausen	5,08	6.030
Datteln	5,00	729
Summe		17.159

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2011 bis IV/2012.

Quelle: vgl. **Erstauswertung 2013**, a.a.O. (dort Abb. 7, S. 13): empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

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.⁴⁴ 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.⁴⁵

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

⁴⁴ „Sodann ist der Wohnstandard festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht.“ BSG-Urteil vom 07.11.2006/ B 7 b A 5 18/06R.

⁴⁵ 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). **Grundsätzlich gilt: Je großzügiger die Abgrenzung gewählt wird, desto höher die Wohnqualität, die Bedarfsgemeinschaften anmieten können – und desto teurer ihre Wohnungen.**

Die Mietobergrenzen für verschiedene Wohnungsmarktabgrenzungen werden im Grundversicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in den Spalten ausgewiesen (Abbildung 10, Seite 17). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank, in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden.⁴⁶ In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt.⁴⁷ Aber auch Abgrenzungen z. B. beim unteren Fünftel (20 %) oder unteren Viertel (25 %) sind denkbar.⁴⁸ In Deutschland sind praktisch alle öffentlich inserierten und/oder von Wohnungsunternehmen angebotenen Wohnungen bewohnbar. Selbst eine Wohnung, deren Miete zu den untersten 5 % der Mieten anmietbarer Wohnungen gehört, 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.

⁴⁶ Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang, Kap. 3.2.

⁴⁷ 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).

⁴⁸ Das Bundessozialgericht hat auch schon eine Abgrenzung beim unteren *Fünftel* akzeptiert (vgl. z. B. BSG-Urteil vom 10.9.2013: „Das LSG von den ermittelten Wohnungen, um die 50 m² letztlich die unteren 20 % des preislichen Segments zur Grundlage seiner Entscheidung über die Angemessenheit gemacht hat, begegnet ebenfalls keinen durchgreifenden Bedenken.“ (B 4 AS 77/12 R, Rd.Nr 37).

Die Festlegung der relevanten Spalte erfolgt in Absprache mit dem Leistungsträger, so dass angesichts des konkreten Wohnungsangebots vor Ort bis zu dieser Höchstmiete Wohnungen anmietbar sind, die einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.⁴⁹ Dies wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch einmal am aktuellen Markt überprüft. Wenn der Leistungsträger nach Sichtung des Berichtsentwurfs die zu diesem Richtwert anmietbaren Wohnungen für „zu gut“ hält, sollte er eine engere Abgrenzung wählen; - wenn er sie für „zu schlecht“ hält, entsprechend eine großzügigere (z. B. 40 %).

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 freifinanzierten 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

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

Validität

⁴⁹ 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.“

große/kleine Wohnflächen, Angabe der Brutto- anstelle der Nettokaltmiete, Fertighäuser ohne Grundstücke etc.) und fehlende Angaben ergänzt (z. B. aktuelle Gemeindecennziffern oder Stadtteile). Nur durch eine derart umfangreiche Aufbereitung kann die hohe Datenqualität bezogen auf Validität, Vollständigkeit der Objektmerkmale und räumliche Verortung garantiert werden.

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

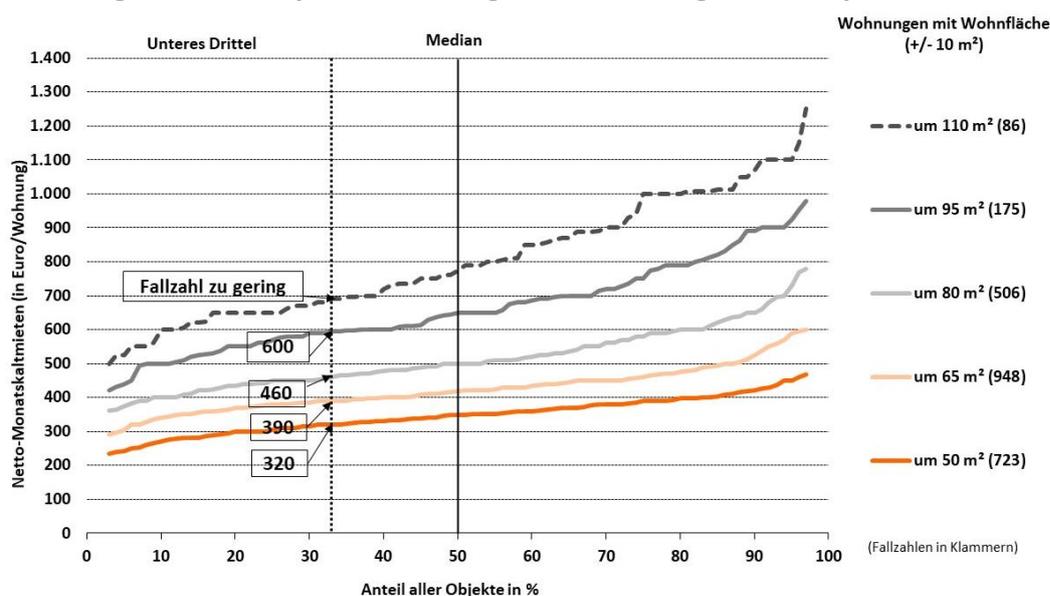
In die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) fließen ausschließlich allgemein zugängliche und mit dem Ziel der Verbreitung veröffentlichte Daten ein. Diese Daten haben keinen direkten Personenbezug und dienen ausschließlich Zwecken der Immobilienmarktforschung. Erhoben werden die zur Beschreibung 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.

Transparenz und Datenschutz

3.3 Details zu Arbeitsschritt 3: Angebotsmieten im Kreis Recklinghausen

3.3.1 Mietspektrum in Castrop-Rauxel

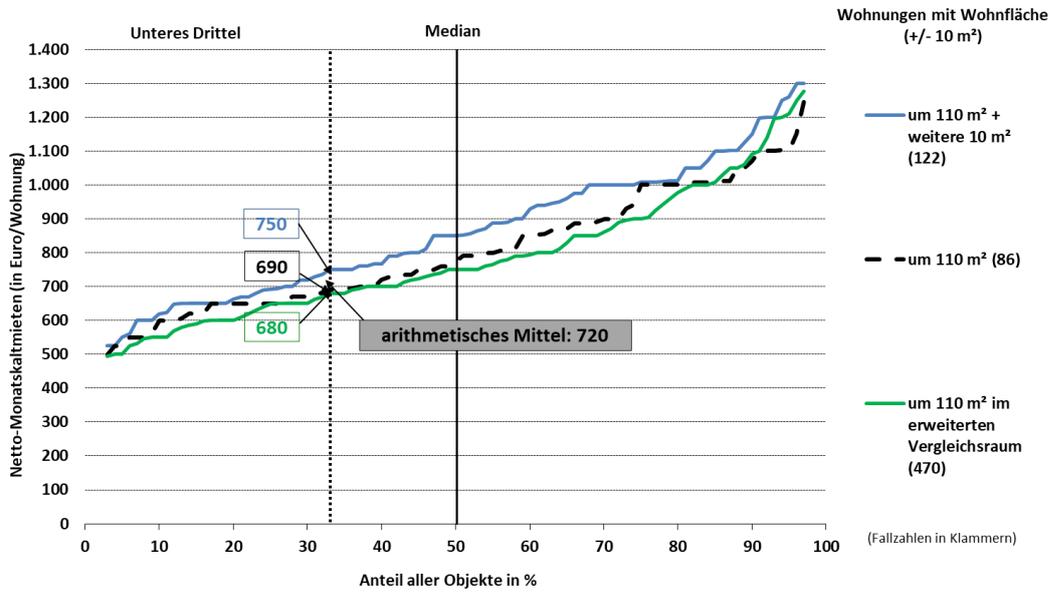
Abbildung 27: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Castrop-Rauxel, 2022*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020 bis III/2022.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

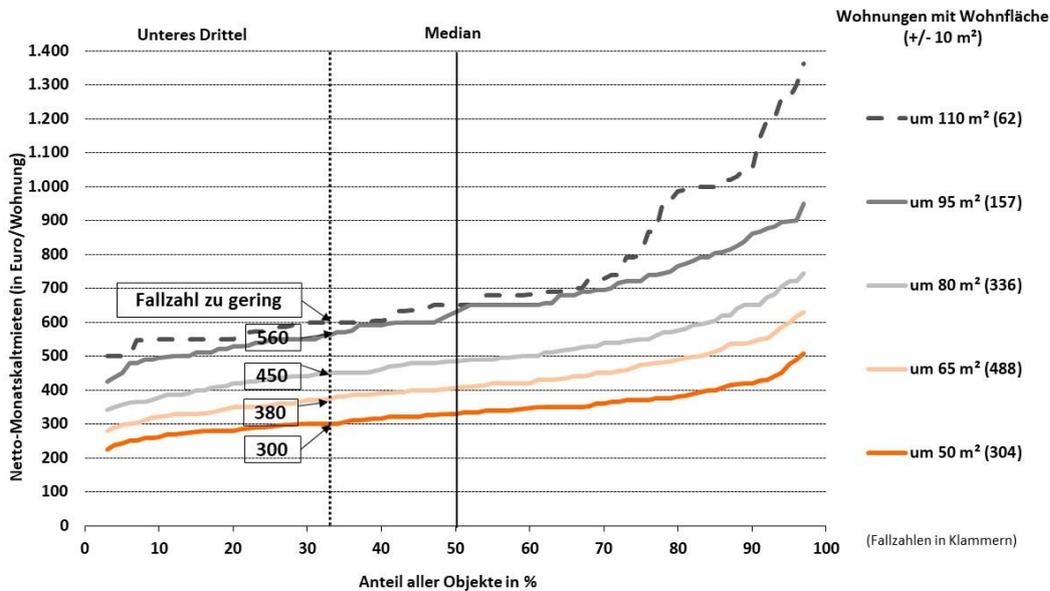
Abbildung 28: Fallzahlkontrolle der ca. 110 m² großen verfügbaren Wohnungen, Castrop-Rauxel, 2022*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020-III/2022. **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Zum erweiterten Vergleichsraum zählen hier neben Castrop-Rauxel auch die Kommunen Waltrop und Datteln sowie die Postleitzahlbezirke 45667 und 45665 der Stadt Recklinghausen (Kreis Recklinghausen); außerdem die Postleitzahlbezirke 44357, 44359, 44379 und 44388 (Dortmund), 44627 und 44628 (Herne) sowie 44805 (Bochum); vgl. Abbildung 3 (Seite 4).
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

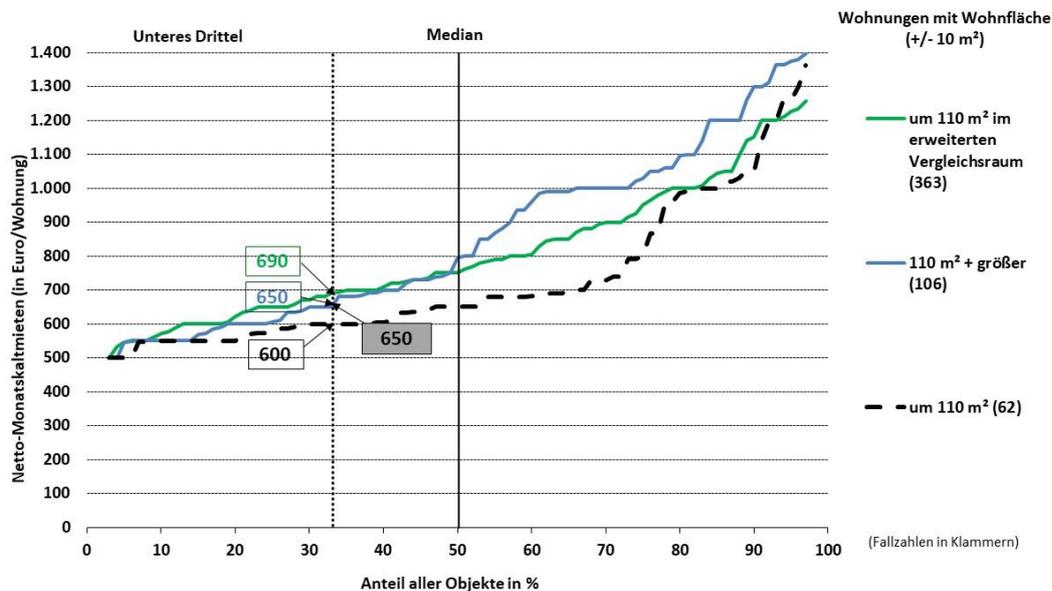
3.3.2 Mietspektrum in Datteln

Abbildung 29: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Datteln, 2022*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020 bis III/2022.
 Quelle: empirica-Auswertung (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 30: Fallzahlkontrolle der ca. 110 m² großen verfügbaren Wohnungen, Datteln, 2022*



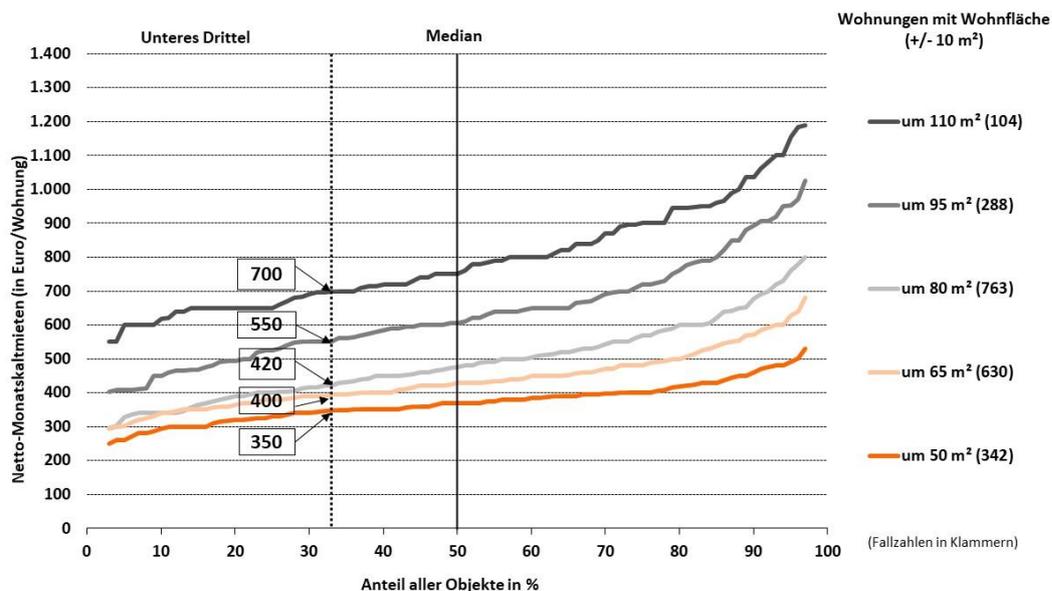
* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020-III/2022. - **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der „erweiterte Vergleichsraum“ umfasst zusätzlich zu Datteln die Kommunen Haltern am See, Oer-Erkenschwick und Waltrop sowie den Postleitzahlbezirk 45665 (Stadt Recklinghausen) im Kreis Recklinghausen, außerdem Olfen im Kreis Coesfeld, Selm im Kreis Unna sowie die Postleitzahlbezirke 44577 und 44581 (Castrop-Rauxel); vgl. Abbildung 3 (Seite 4).

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

3.3.3 Mietspektrum in Dorsten

Abbildung 31: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Dorsten, 2022*



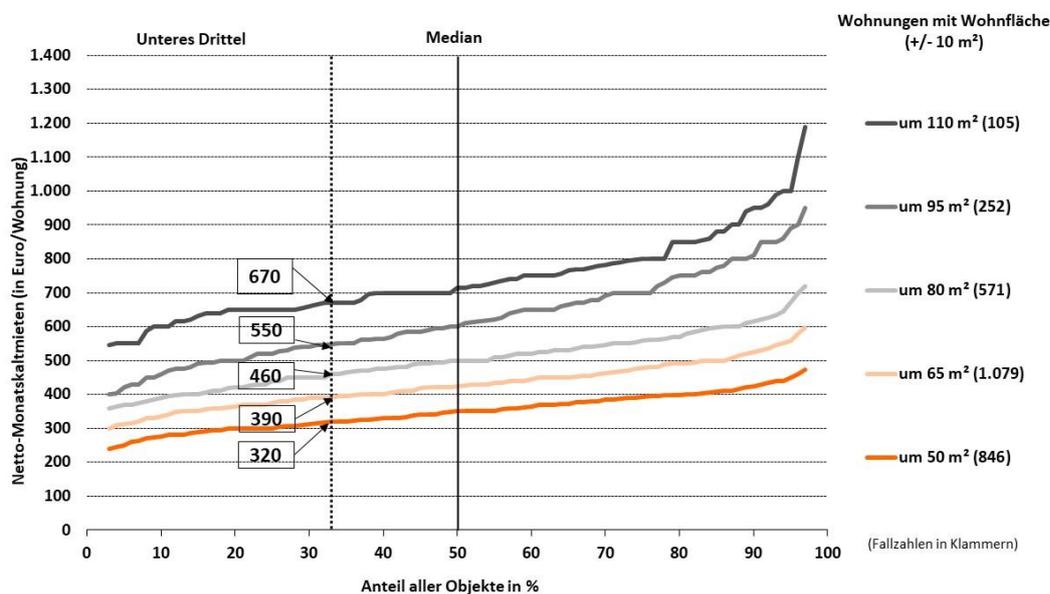
* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020 bis III/2022.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

3.3.4 Mietspektrum in Gladbeck

Abbildung 32: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Gladbeck, 2022*

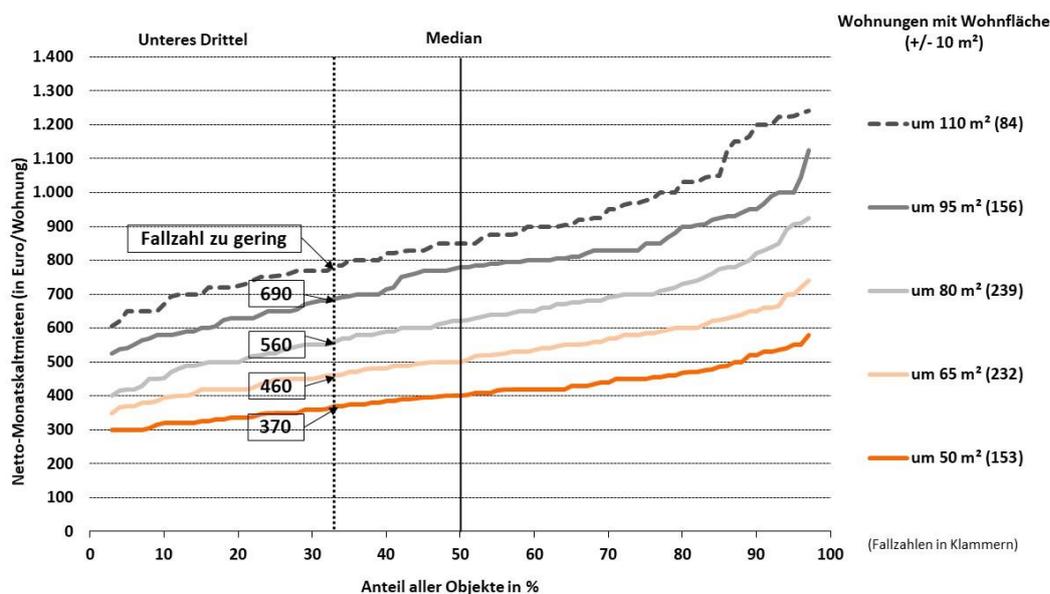


* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020 bis III/2022.
 Quelle: empirica-Auswertung (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

3.3.5 Mietspektrum in Haltern am See

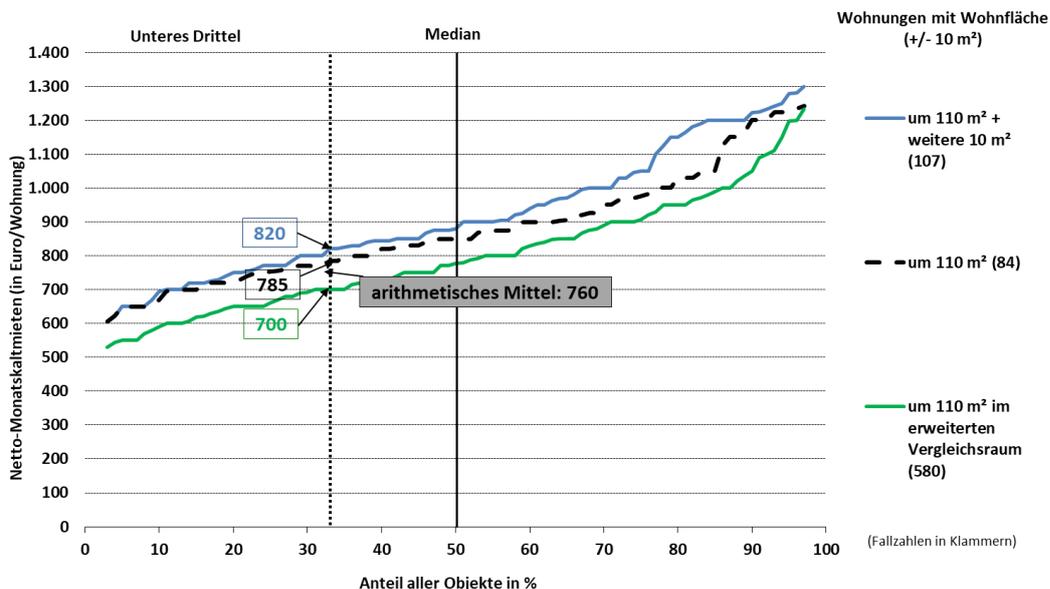
Abbildung 33: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Haltern am See, 2022*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020 bis III/2022.
 Quelle: empirica-Auswertung (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

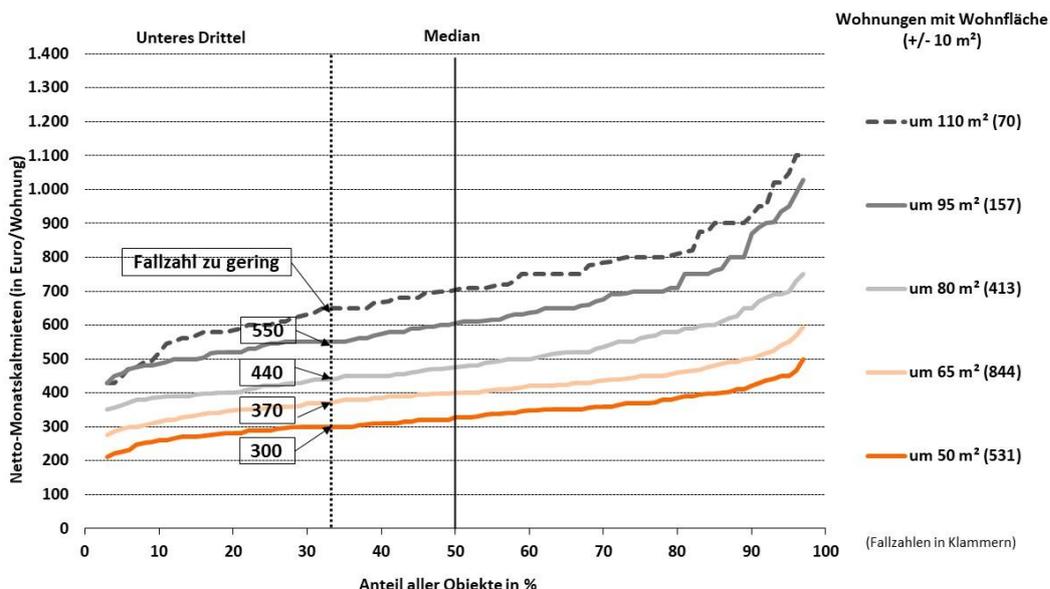
Abbildung 34: Fallzahlkontrolle der ca. 110 m² großen verfügbaren Wohnungen, Haltern am See, 2022*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020-III/2022. - **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der erweiterte Vergleichsraum umfasst zusätzlich zu Haltern am See die Kommunen Dorsten, Oer-Erkenschwick, Marl und Datteln im Kreis Recklinghausen, Olfen, Dülmen und Lüdinghausen im Kreis Coesfeld sowie Reken im Kreis Borken; vgl. Abbildung 3 (Seite 4).
 Quelle: empirica-Auswertung (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

3.3.6 Mietspektrum in Herten

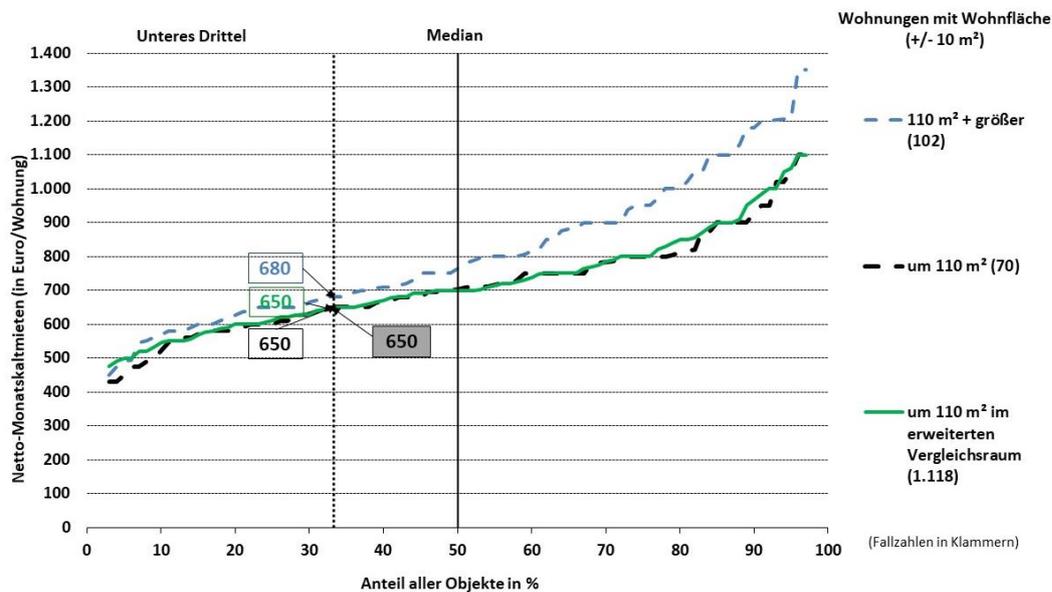
Abbildung 35: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Herten, 2022*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020 bis III/2022.
 Quelle: empirica-Auswertung (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 36: Fallzahlkontrolle der ca. 110 m² großen verfügbaren Wohnungen, Herten, 2022*



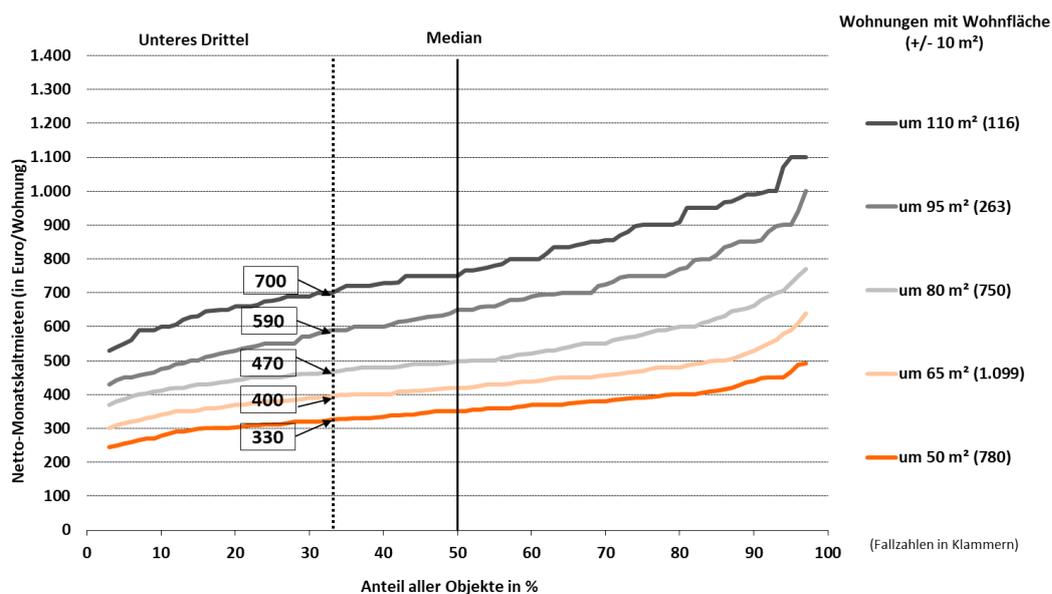
* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020 bis III/2022. **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der erweiterte Vergleichsraum umfasst hier zusätzlich zu Herten die Kommunen Marl und Recklinghausen im Kreis Recklinghausen sowie die kreisfreien Städte Herne und Gelsenkirchen; vgl. Abbildung 3 (Seite 4).

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

3.3.7 Mietspektrum in Marl

Abbildung 37: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Marl, 2022*



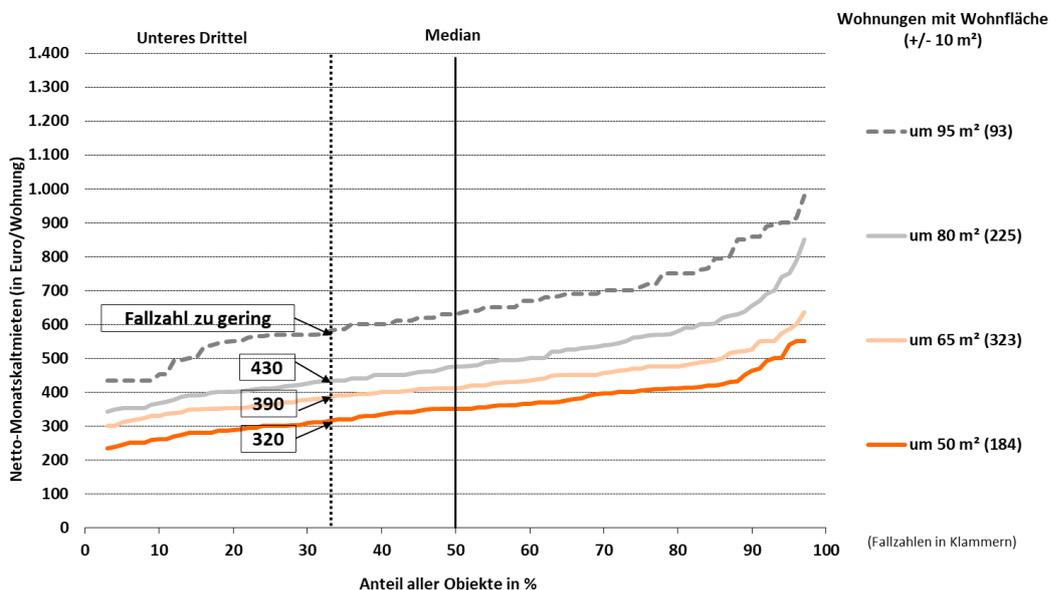
* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020 bis III/2022.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

3.3.8 Mietspektrum in Oer-Erkenschwick

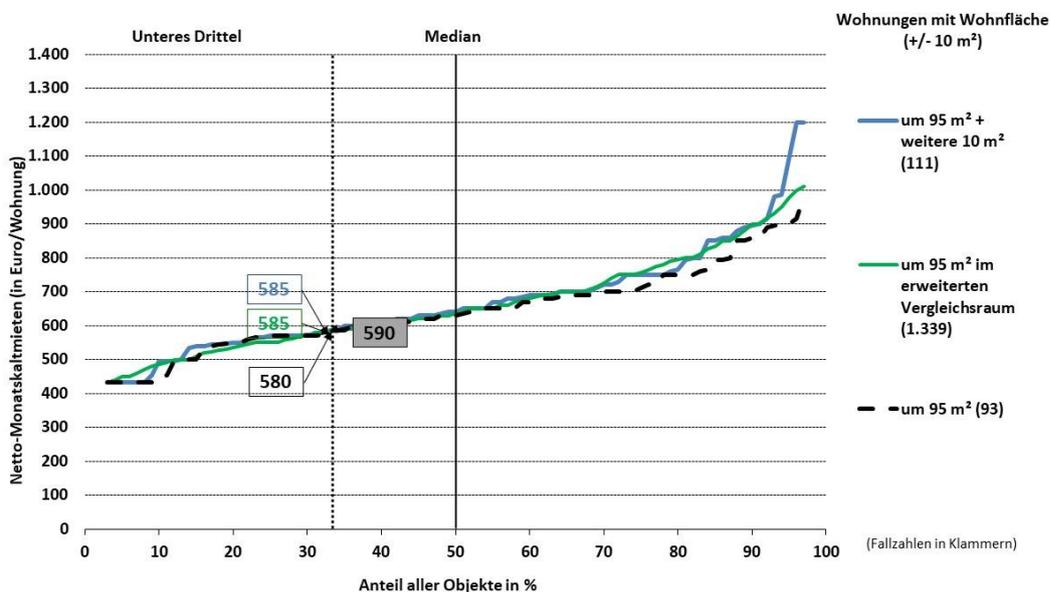
Abbildung 38: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Oer-Erkenschwick, 2022*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020 bis III/2022.
Quelle: empirica-Auswertung (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 39: Fallzahlkontrolle der ca. 95 m² großen verfügbaren Wohnungen, Oer-Erkenschwick, 2022*

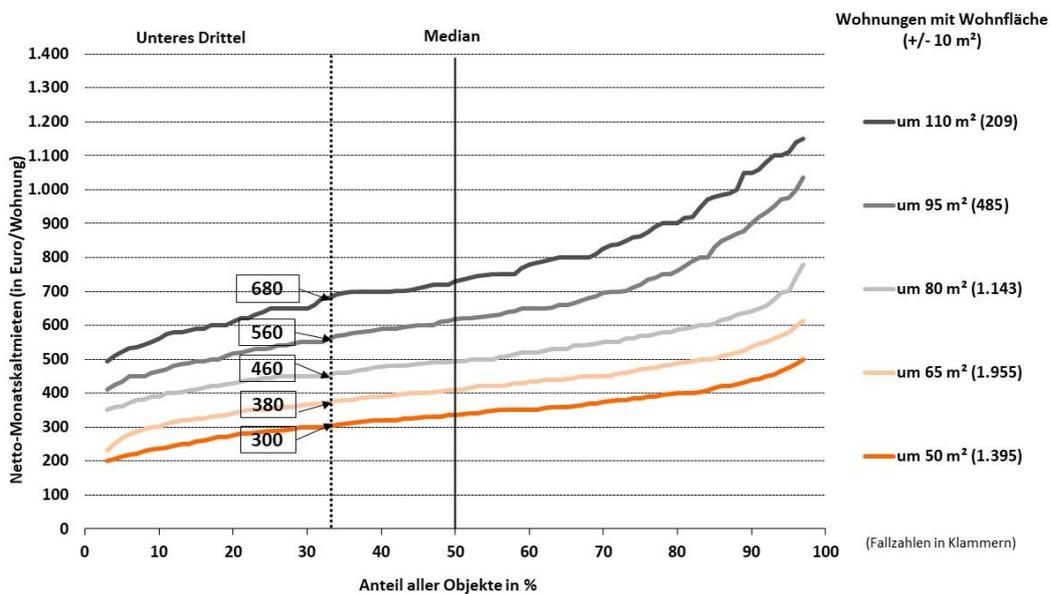


* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020 bis III/2022. - **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der erweiterte Vergleichsraum umfasst hier zusätzlich zu Oer-Erkenschwick die Kommunen Haltern am See, Marl, Herten, Recklinghausen und Waltrop sowie die PLZ-Bezirke 44579 und 44581 (Castrop-Rauxel) im Kreis Recklinghausen; vgl. Abbildung 3 (Seite 4).
Quelle: empirica-Auswertung (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

3.3.9 Mietspektrum in Recklinghausen

Abbildung 40: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Stadt Recklinghausen, 2022*

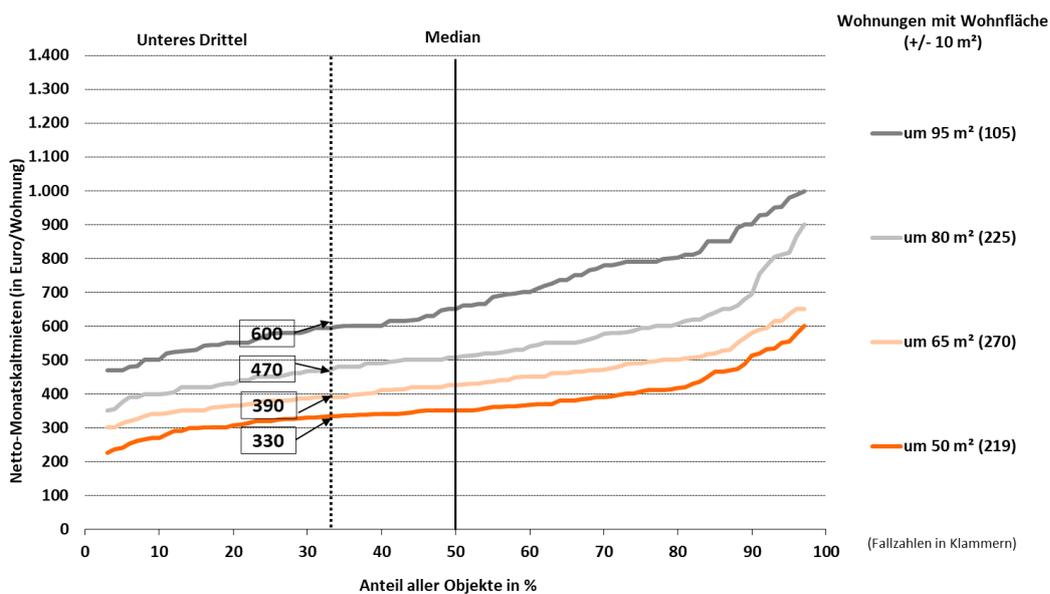


* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020 bis III/2022.
Quelle: empirica-Auswertung (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

3.3.10 Mietspektrum in Waltrop

Abbildung 41: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Waltrop, 2022*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020 bis III/2022.
Quelle: empirica-Auswertung (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

3.4 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den Kreis Recklinghausen

3.4.1 Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich

Die Richtwerte sollen die „aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes“⁵⁰ abbilden. Die Richtwerte in teureren Vergleichsräumen müssen also tendenziell höher liegen als die Richtwerte in Vergleichsräumen mit niedrigerem Mietniveau, damit Bedarfsgemeinschaften überall die gleiche relative Wohnqualität anmieten können. Mietobergrenzen sind räumlich plausibel, wenn sie diese Mietunterschiede widerspiegeln.

Die Mietniveauekarte der Erstauswertung 2013 hat gezeigt, dass es ein nur leichtes Mietgefälle zwischen den Kommunen im Kreis Recklinghausen gibt (vgl. Abbildung 25, Seite 39). Dabei sinkt das Mietniveau insgesamt ausgehend vom Norden und Süden leicht zur Mitte des Kreises hin ab. Die ermittelten Mietobergrenzen für den Kreis Recklinghausen sind in Abbildung 42 einmal kartografisch dargestellt und spiegeln dies wider: Die Richtwerte in Halten am See (mit dem höchsten Mietniveau im Kreis Recklinghausen) liegen für alle Wohnungsgrößenklassen *über* den Werten der anderen Kommunen im Kreis. In Datteln, Herten und der Stadt Recklinghausen sind die Richtwerte meist niedriger als in den anderen Kommunen. Die ermittelten Mietobergrenzen im Kreis Recklinghausen (orange markierte Werte in Abbildung 10, Seite 17) spiegeln das Mietgefälle innerhalb des Kreises somit **räumlich plausibel** wider.

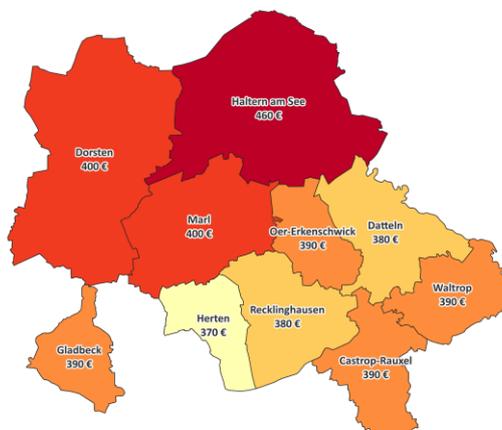
Räumliche
Plausibilisierung im
Kreis Recklinghausen

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

Abbildung 42: Räumliche Darstellung der ermittelten Mietobergrenzen im Kreis Recklinghausen (Stand 2022)

a) Für 1-Personen-Haushalte

b) Für 2-Personen-Haushalte



© GeoBasis-DE / BKG 2022
empirica Auswertung (Basis: VALUE-Marktdaten)

0 2,5 5 km

© GeoBasis-DE / BKG 2022
empirica Auswertung (Basis: VALUE-Marktdaten)

0 2,5 5 km

Nettokaltmiete in Euro pro Monat

300 320 330 350 370

Nettokaltmiete in Euro pro Monat

370 380 390 400 460

c) Für 3-Personen-Haushalte

d) Für 4-Personen-Haushalte



© GeoBasis-DE / BKG 2022
empirica Auswertung (Basis: VALUE-Marktdaten)

0 2,5 5 km

© GeoBasis-DE / BKG 2022
empirica Auswertung (Basis: VALUE-Marktdaten)

0 2,5 5 km

Nettokaltmiete in Euro pro Monat

420 - 430 440 450 - 460 470 560

Nettokaltmiete in Euro pro Monat

550 - 560 580 590 600 690

Quelle: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Kreis Recklinghausen (vgl. markierte Werte in Abbildung 10, Seite 17). **empirica**

3.4.2 Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich

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

Die bisherigen Richtwerte im Kreis Recklinghausen wurden auf Basis der Mieten verfügbarer Wohnungen ermittelt, die im Auswertungszeitraum Oktober 2018 bis September 2020 (Quartale IV/2018 bis III/2020) angeboten wurden (Aktualisierung 2020). Für die neuen Richtwerte wurde der Zeitraum Oktober 2020 bis September 2022 (Quartale IV/2020 bis III/2022) ausgewertet (Aktualisierung 2022). Abbildung 43 stellt die bisherigen Richtwerte (Aktualisierung 2020) den neuen Richtwerten (Aktualisierung 2022) gegenüber. Abbildung 44 zeigt die Differenz zwischen beiden Werten.

Zeitlicher Vergleich im Kreis Recklinghausen

Abbildung 43: Neue und alte Richtwerte im Kreis Recklinghausen (Aktualisierung 2022 im Vergleich zur Aktualisierung 2020)

Vergleichsraum	Aktualisierung 2020					Aktualisierung 2022				
	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)					Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
Castrop-Rauxel	300	370	430	540	630+	320	390	460	600	720+
Datteln	290	360	420	520	650+	300	380	450	560	650+
Dorsten	310	370	410	530	650	350	400	420	550	700
Gladbeck	310	370	450	500	600	320	390	460	550	670
Haltern am See	350	430	510	630	690	370	460	560	690	760+
Herten	280	350	420	500	600+	300	370	440	550	650+
Marl	300	360	430	530	640	330	400	470	590	700
Oer-Erkenschwick	300	370	410	520+	630+	320	390	430	590+	k.A.
Recklinghausen	300	350	430	520	640	300	380	460	560	680
Waltrop	300	390	450	550	650+	330	390	470	600	k.A.

+ Über Näherungswerte ermittelt. k.A. – keine Angabe (geringes Angebot).

Quelle: vgl. **Aktualisierung 2020**: a.a.O, Bericht vom 17.03.2021, dort: Abb. 14, S. 21 (Quartale IV/2018 bis III/2020); **Aktualisierung 2022**: markierte Spalten in Abbildung 10 (Quartale IV/2020-III/2022) empirica

Abbildung 44: Veränderung der Richtwerte durch die Aktualisierung 2022 (im Vergleich zur Aktualisierung 2020); Kreis Recklinghausen

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)					
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	Mittel**
Castrop-Rauxel	+20	+20	+30	+60	+90*	+40
Datteln	+10	+20	+30	+40	0*	+20
Dorsten	+40	+30	+10	+20	+50	+30
Gladbeck	+10	+20	+10	+50	+70	+30
Haltern am See	+20	+30	+50	+60	+70	+50
Herten	+20	+20	+20	+50	+50*	+30
Marl	+30	+40	+40	+60	+60	+50
Oer-Erkenschwick	+20	+20	+20	+60*	k.A.	+20
Recklinghausen	0	+30	+30	+40	+40	+30
Waltrop	+30	0	+20	+50	k.A.	+20
Mittel**	+20	+20	+30	+50	+50	+30

* Alter und/oder neuer Richtwert über Näherungswerte ermittelt. ** Ungewichteter Mittelwert, gerundet auf 10er-Stelle. – k.A. – keine Angabe (geringes Angebot). Quelle: Differenz der Werte in Abbildung 43

empirica

Plausibilisierung: Die Richtwerte steigen je nach Haushaltsgröße und Vergleichsraum um bis zu +90 Euro. Dies ist angesichts der allgemeinen Mietsteigerung im Kreis Recklinghausen auch durchaus plausibel, denn die durchschnittliche Miete über alle Wohnungsgrößenklassen im Kreis Recklinghausen ist seit der letzten Auswertung gestiegen (z. B. zwischen dem 4. Quartal 2019 und dem 4. Quartal 2021 um +0,35 Euro/m², vgl. Abbildung 20, Seite 32). Für eine Wohnfläche von 65 m², wie sie für 2-Personen-Haushalte angemessen ist, macht dies überschlüssig eine Erhöhung um rund +20 Euro pro Monat aus. Daher ist eine entsprechende Erhöhung der Richtwerte im Kreis Recklinghausen erforderlich und plausibel.

Zeitliche Plausibilisierung im Kreis Recklinghausen

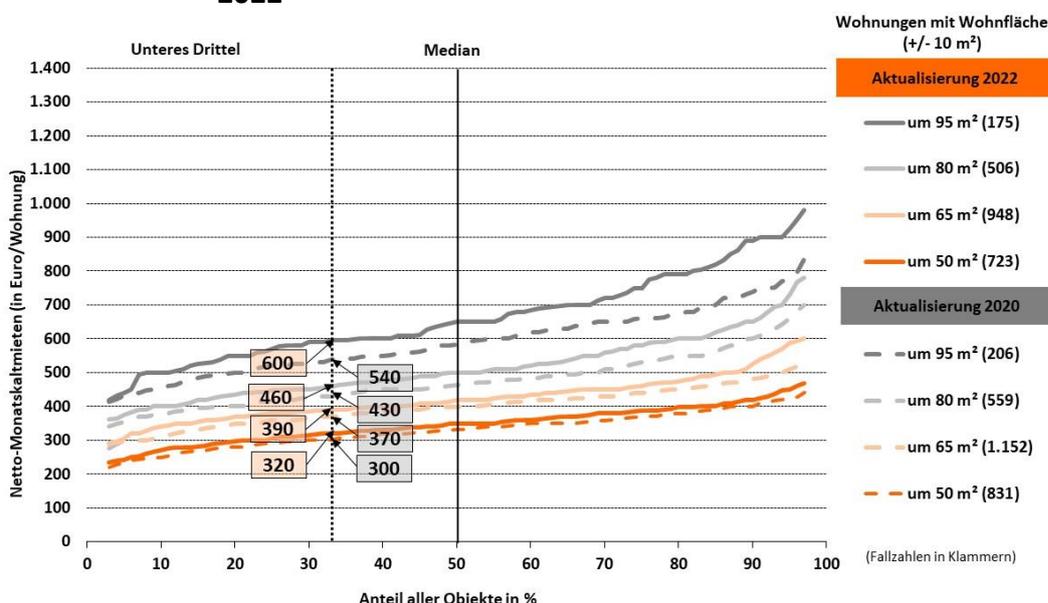
Abbildung 45 ff. stellen detailliert dar, wie sich das Mietspektrum der *einzelnen Wohnungsgrößenklassen* in den Vergleichsräumen verändert hat: Dargestellt sind die Kurvenverläufe der Aktualisierung 2020 (gestrichelt) und der Aktualisierung 2022 (durchgezogen).⁵¹

Im Kreis Recklinghausen zeigt sich, dass sich das Mietspektrum für alle Wohnungsgrößen tendenziell nach oben entwickelt hat: Für fast alle Wohnungsgrößenklassen liegen die durchgezogenen Kurven (2022) auf oder oberhalb der gestrichelten Kurven (2020). Dabei zeigt sich, dass die Verschiebungen bei großen Wohnungen stärker sind als bei kleinen.

Mietenänderung im Kreis Recklinghausen

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

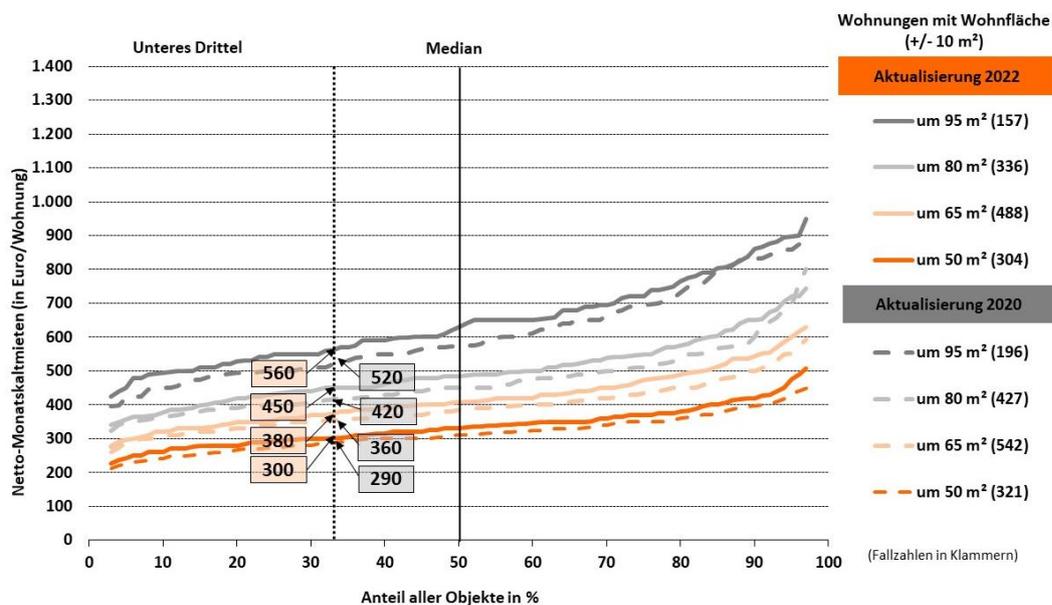
Abbildung 45: Veränderung des Mietspektrums, Castrop-Rauxel, 2020 bis 2022*



* Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2020: Quartale IV/2018 bis III/2020 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2022: Quartale IV/2020-III/2022 (durchgezogene Linien)
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), **empirica**

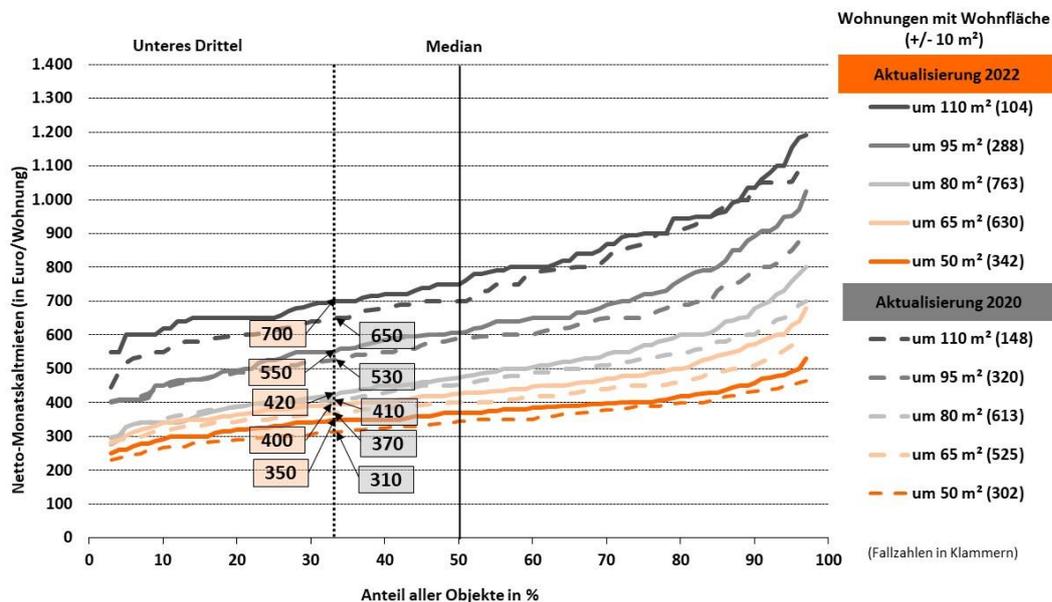
⁵¹ Die durchgezogenen Linien entsprechen den Linien in Abbildung 27 f. (Seite 51 f.).

Abbildung 46: Veränderung des Mietspektrums, Datteln, 2020 bis 2022*



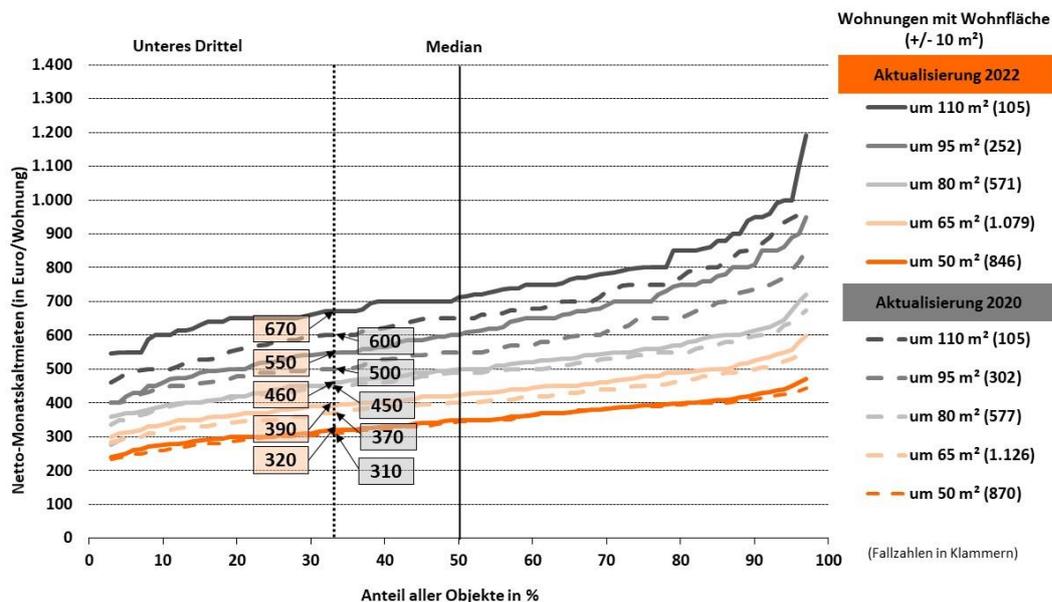
*Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2020: Quartale IV/2018 bis III/2020 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2022: Quartale IV/2020-III/2022 (durchgezogene Linien)
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), **empirica**

Abbildung 47: Veränderung des Mietspektrums, Dorsten, 2020 bis 2022*



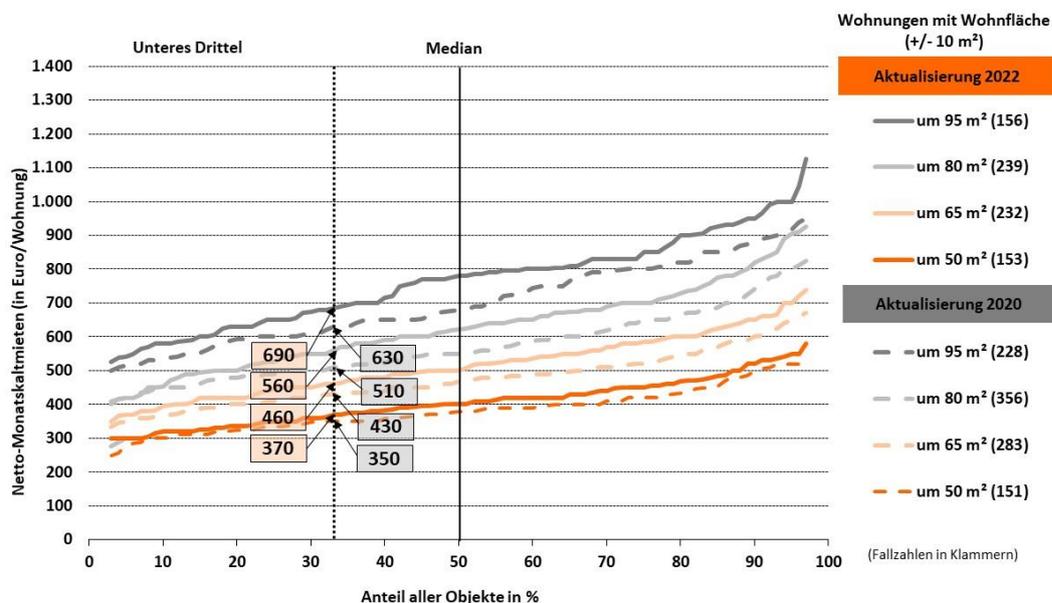
*Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2020: Quartale IV/2018 bis III/2020 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2022: Quartale IV/2020-III/2022 (durchgezogene Linien)
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), **empirica**

Abbildung 48: Veränderung des Mietspektrums, Gladbeck, 2020 bis 2022*



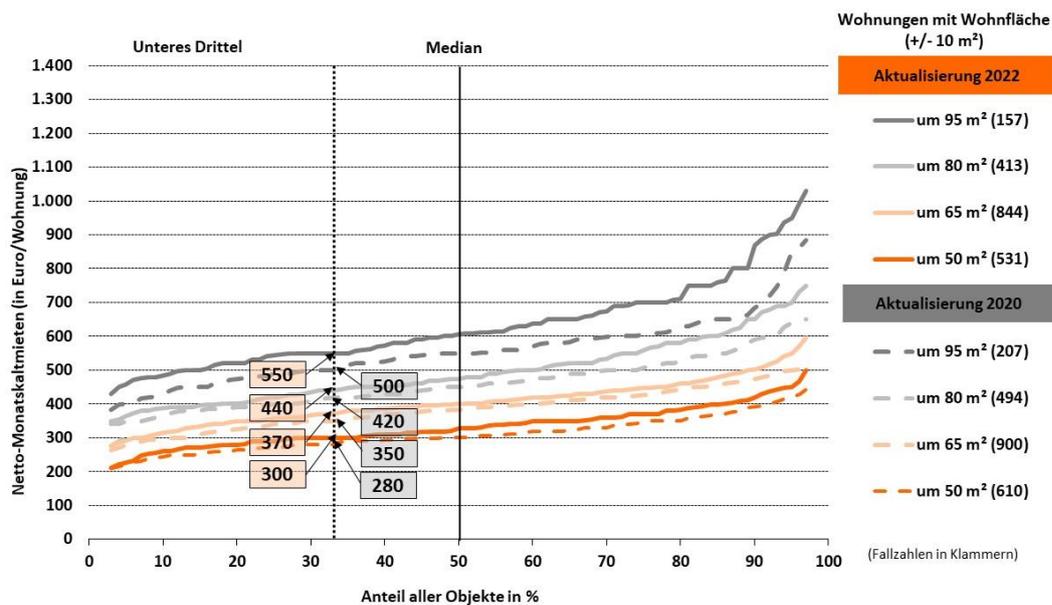
*Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2020: Quartale IV/2018 bis III/2020 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2022: Quartale IV/2020-III/2022 (durchgezogene Linien)
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), **empirica**

Abbildung 49: Veränderung des Mietspektrums, Haltern am See, 2020 bis 2022*



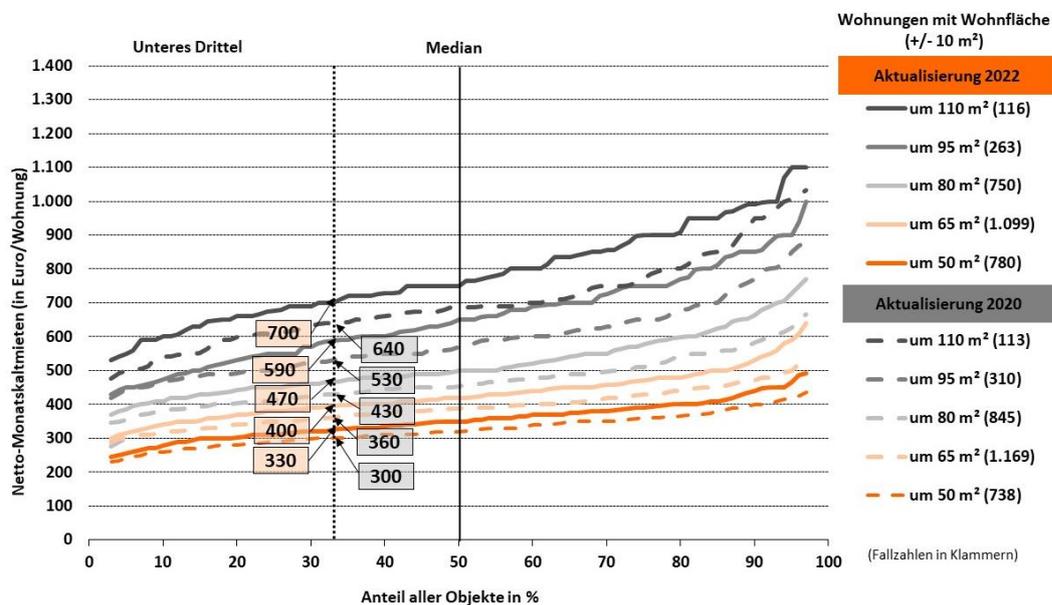
*Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2020: Quartale IV/2018 bis III/2020 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2022: Quartale IV/2020-III/2022 (durchgezogene Linien)
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), **empirica**

Abbildung 50: Veränderung des Mietspektrums, Herten, 2020 bis 2022*



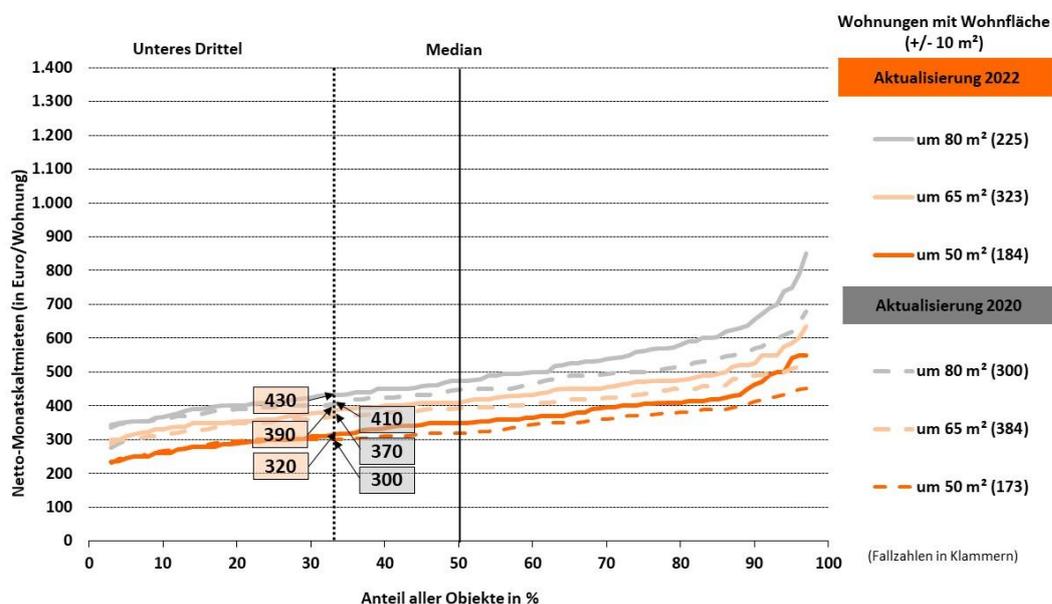
*Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2020: Quartale IV/2018 bis III/2020 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2022: Quartale IV/2020-III/2022 (durchgezogene Linien)
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), **empirica**

Abbildung 51: Veränderung des Mietspektrums, Marl, 2020 bis 2022*



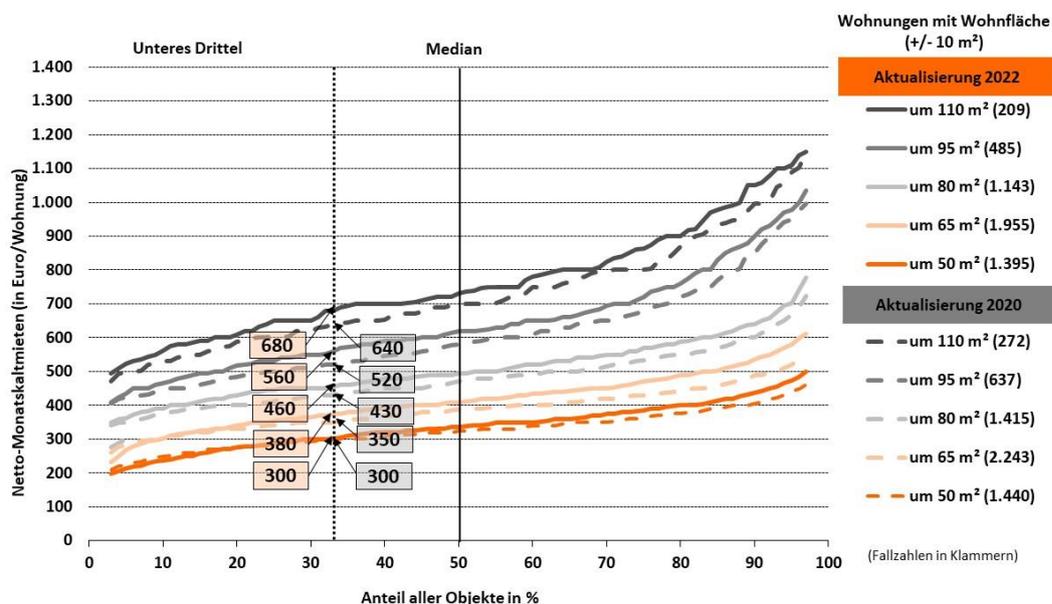
*Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2020: Quartale IV/2018 bis III/2020 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2022: Quartale IV/2020-III/2022 (durchgezogene Linien)
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), **empirica**

Abbildung 52: Veränderung des Mietspektrums, Oer-Erkenschwick, 2020 bis 2022*



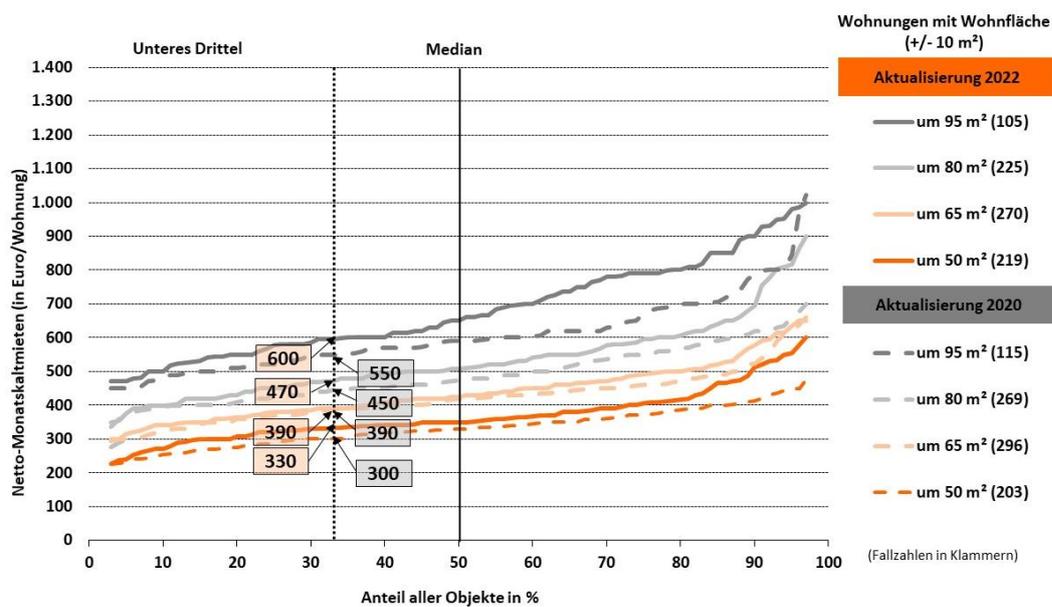
*Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2020: Quartale IV/2018 bis III/2020 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2022: Quartale IV/2020-III/2022 (durchgezogene Linien)
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), **empirica**

Abbildung 53: Veränderung des Mietspektrums, Stadt Recklinghausen, 2020 bis 2022*



*Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2020: Quartale IV/2018 bis III/2020 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2022: Quartale IV/2020-III/2022 (durchgezogene Linien)
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), **empirica**

Abbildung 54: Veränderung des Mietspektrums, Waltrop, 2020 bis 2022*



*Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2020: Quartale IV/2018 bis III/2020 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2022: Quartale IV/2020-III/2022 (durchgezogene Linien)
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten),

empirica

3.4.3 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.⁵²

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.⁵³ Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.⁵⁴ 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 56).

Abbildung 55 und Abbildung 56 zeigen die Ergebnisse – hier am Beispiel der ca. 65 m² großen Wohnungen in Vergleichsraum „Stadt Recklinghausen“, die im Zeitraum 1. Oktober 2020 bis 30. September 2022 gemäß der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) öffentlich inseriert angeboten wurden.

⁵² Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang-Kap. 3.2.

⁵³ Zur Bad- und Heizungsausstattung des gesamten Mietwohnungsbestands vor Ort: vgl. Abbildung 24 (Seite 42).

⁵⁴ 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 55: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte, VR „Stadt Recklinghausen“, 2022*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 65 m ² Wohnfläche in der Stadt Recklinghausen						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 380 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen		1.955		705		
Größenklasse	55 bis unter 60 m ²	483	25%	262	37%	12%
	60 bis unter 65 m ²	572	29%	253	36%	7%
	65 bis unter 70 m ²	539	28%	156	22%	-5%
	70 bis unter 75 m ²	361	18%	34	5%	-14%
		1.955	100%	705	100%	
Anzahl Zimmer	1	29	1%	17	2%	1%
	2	899	46%	322	46%	0%
	3	988	51%	358	51%	0%
	4	39	2%	8	1%	-1%
	5 und mehr	0	0%	0	0%	0%
		1.955	100%	705	100%	
Baujahresklasse	bis 1949	223	11%	93	13%	2%
	1950er-Jahre	390	20%	174	25%	5%
	1960er-Jahre	209	11%	63	9%	-2%
	1970er-Jahre	93	5%	22	3%	-2%
	1980er-Jahre	145	7%	56	8%	1%
	1990er-Jahre	73	4%	22	3%	-1%
	2000er-Jahre	27	1%	6	1%	-1%
	2010er-Jahre	21	1%	/	0%	-1%
	2020er-Jahre k.A.	22	1%	0	0%	-1%
		1.955	100%	705	100%	
Befeuerung der Heizung	Gas	729	37%	242	34%	-3%
	Öl	18	1%	/	0%	-1%
	Alternativ	10	1%	/	0%	0%
	Elektro	62	3%	12	2%	-1%
	Kohle k.A.	0	0%	0	0%	0%
		1.955	100%	705	100%	
Heizungssystem	Zentral	809	41%	307	44%	2%
	Etage	362	19%	108	15%	-3%
	Zimmer	8	0%	/	0%	0%
	k.A.	776	40%	288	41%	1%
		1.955	100%	705	100%	
PLZ-Bezirke	45657	345	18%	93	13%	-4%
	45659	287	15%	71	10%	-5%
	45661	377	19%	194	28%	8%
	45663	383	20%	184	26%	7%
	45665	563	29%	163	23%	-6%
		1.955	100%	705	100%	

* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020-III/2022, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 2-Personen-Haushalte im VR Stadt Recklinghausen“: 380 Euro (vgl. Abbildung 10, Seite 17). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 380 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 380 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Lesehilfe zu Abbildung 55: Überschrift: Für ca. 65 m² große Wohnungen im Vergleichsraum „Stadt Recklinghausen“ liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 380 Euro (vgl. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, Abbildung 10, Seite 17). 1. Zeile: Der Auswertung liegt eine Fallzahl von 1.955 zugrunde (vgl. Abbildung 4, Seite 9). Von diesen 1.955 Angebotsfällen werden 705 zu einer Miete bis maximal 380 Euro angeboten (36 %): Denn dies

ist ja die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Drittel aller Wohnungen angemessen sein soll.⁵⁵ 3. Zeile: Die 705 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.⁵⁶ Die letzte Spalte gibt die Differenz an, um wie viele Prozentpunkte sich der Anteil bei den Wohnungsangeboten *unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* im Vergleich zu dem Anteil 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 dieses 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 enthaltenen öffentlich inserierten Wohnungen mit 65 m² (genauer: 55 bis unter 75 m²) Wohnfläche im Vergleichsraum „Stadt Recklinghausen“ deutlich, dass im Vergleich zu *allen* verfügbaren Wohnungen (linke Spalten) diejenigen *mit einer Miete bis zu 380 Euro* (rechte Spalten) überdurchschnittlich häufig (vgl. **dunkelgrüner Markierung** in Abbildung 55)

- nur 55 bis 65 m² Wohnfläche haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 27 % (22 % + 5 %) auch *mehr als 65 m²* Wohnfläche haben;
- in den Postleitzahlbereichen 45661 und 45663 liegen; dass aber angemessene öffentlich inserierte Wohnungen auch in den übrigen PLZ-Bereichen anmietbar sind. In allen PLZ-Bereichen der Stadt Recklinghausen lassen sich angemessene Wohnungen finden, und dies zu ähnlichen Anteilen, wie dort überhaupt öffentlich inserierte Wohnungen angeboten werden. Das Risiko einer Ghettoisierung ist nicht zu erkennen.

Hinsichtlich der Angaben zur Zimmerzahl, zum Baujahr und zur Heizungsausstattung unterscheiden sich die günstigen (angemessenen) Wohnungen nicht von den anderen. Keine der hier ausgewerteten Wohnungen wurde mit dem Hinweis auf einen Kohleofen angeboten.

Qualitätsmerkmale im VR „Stadt Recklinghausen“

⁵⁵ Es handelt sich hier um etwas mehr als 33 % der Wohnungsangebote, weil die Mietspektrenkurve an dieser Stelle eine „Stufe“ aufweist (Abbildung 7, Seite 19): Es gibt viele Wohnungen für genau 380 Euro, so dass mehr als genau 33 % als angemessen gelten.

⁵⁶ 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.).

Abbildung 56: Besondere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte, VR „Stadt Recklinghausen“, 2022*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 65 m ² Wohnfläche in der Stadt Recklinghausen					
Wohnungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 380 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
insgesamt	1.955		705		
Gäste-WC	53	3%	13	2%	-1%
Bad mit Fenster	823	42%	331	47%	5%
Bad mit Wanne	951	49%	421	60%	11%
Balkon/Terrasse	1.087	56%	290	41%	-14%
Garten/-anteil/-nutzung	522	27%	171	24%	-2%
Aufzug	142	7%	33	5%	-3%
barrierefrei	70	4%	8	1%	-2%
Fliesenboden	385	20%	101	14%	-5%
Laminatboden	582	30%	224	32%	2%
Parkettboden	79	4%	9	1%	-3%
Teppichboden	8	0%	/	0%	0%
Einbauküche inklusive	306	16%	79	11%	-4%
Dachgeschoss	556	28%	239	34%	5%
Neubau	31	2%	/	0%	-1%
gepflegt	718	37%	319	45%	9%
neuwertig	42	2%	/	0%	-2%
renoviert	460	24%	162	23%	-1%
saniert	443	23%	141	20%	-3%
Parkmöglichkeit	449	23%	102	14%	-8%

* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020-III/2022, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 2-Personen-Haushalte im VR „Stadt Recklinghausen“: 380 Euro (vgl. Abbildung 10, Seite 17). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 380 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 380 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 56 nennt weitere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird.

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 ca. 65 m² im Vergleichsraum „Stadt Recklinghausen“ darauf hin, dass Wohnungen mit einer Miete bis zu 380 Euro einige Merkmale *seltener* im Vergleich zu anderen verfügbaren Wohnungen angegeben werden, hier z. B. seltener, dass sie über Balkon/Terrasse oder eine Parkmöglichkeit verfügen (vgl. rote Markierung in Abbildung 56). Außerdem handelt es sich seltener um größere Wohnungen als angemessen wäre (vgl. rote Markierung in Abbildung 55).

Fazit: Die Mietobergrenze von 380 Euro scheint also im Vergleichsraum „Stadt Recklinghausen“ wunschgemäß dazu zu führen, dass ein allzu gehobener Wohnstandard für 2-Personen-Haushalte ausgeschlossen wird.

Besondere Ausstattungsmerkmale im VR „Stadt Recklinghausen“

Gleichzeitig lässt sich aber auch Folgendes sagen: Von den im Vergleichsraum „Stadt Recklinghausen“ öffentlich inserierten Wohnungen mit ca. 65 m², die für eine Miete von bis zu 380 Euro anmietbar sind, haben dennoch *mindestens*⁵⁷ 41 % Balkon oder Terrasse, *mindestens* 32 % Laminatboden, *mindestens* 24 % einen Garten, *mindestens* 14 % eine Parkmöglichkeit und *mindestens* 11 % eine Einbauküche. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 65 m² Wohnfläche (genauer: 55 bis unter 75 m²), liegen im Vergleichsraum „Stadt Recklinghausen“ und waren im Auswertungszeitraum für maximal 380 Euro anmietbar.

Fazit: Mit der Mietobergrenze von 380 Euro kann die Daseinssicherung für 2-Personen-Haushalte im Vergleichsraum „Stadt Recklinghausen“ offensichtlich gewährleistet werden.

3.4.4 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Zum Schluss soll noch sichergestellt werden, dass zu den ermittelten Richtwerten (vgl. orange Spalten in Abbildung 10, Seite 17) 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 vorzunehmen.⁵⁸

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 erstens lassen sich angemessene Wohnungen nicht nur online finden (sondern z. B. auch durch die Direktansprache von Wohnungsunternehmen), und zweitens werden auch nicht *überall* und *jeden* Tag Wohnungen in *allen* Größen angeboten. Eine Wohnungssuche dauert daher meist länger als nur einen Tag. Auch wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften haben mehrere Monate Zeit, eine entsprechende Wohnung zu finden. Erst wenn zwar immer wieder Wohnungen in angemessener Größe angeboten werden, aber keine davon mit ausreichend niedriger Miete, wäre dies ein Indiz dafür, dass die Mietobergrenzen tatsächlich (inzwischen) zu niedrig gewählt sind und aktualisiert werden sollten.

Wie folgende Auflistung zeigt, werden hier auch schon an einzelnen beliebigen Stichtagen angemessene Wohnungen öffentlich inseriert: Die Auflistung zeigt **beispielhaft tagesaktuelle Angebote** von Wohnungen, deren Größe angemessen ist und deren monatliche Nettokaltmiete unter dem ermittelten Richtwert liegt (Abbildung 57 ff.). Diese Positiv-Beispiele zeigen, dass auch *nach* Ermittlung der Richtwerte (an einem beliebigen Stichtag)

⁵⁷ 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.

⁵⁸ Eine genaue Qualitätsüberprüfung kann allerdings nur vor Ort vorgenommen werden. Eine Online-Stichprobe ersetzt keine persönliche Begehung der entsprechenden Objekte.

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

Verfügbarkeit im Kreis Recklinghausen: Zu den ermittelten Richtwerten im Kreis Recklinghausen (vgl. markierte Werte in Abbildung 10, Seite 17) wurden an zwei beliebigen späteren Tagen nämlich am 21.11.2022 und 06.02.2023, auf einschlägigen Internetportalen bereits für alle Haushaltsgrößen angemessene Wohnungen gefunden (vgl. Abbildung 57 ff.).

Lesehilfe: In Abbildung 57, fünfte Zeile, wird z. B. eine Wohnung in Castrop-Rauxel angeboten, die für eine Person angemessen groß (also etwa über 50 m² Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 320 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit 54 m² Wohnfläche aus dem Jahr 1930, die für 300 Euro angemietet werden kann. Die Wohnung verfügt über ein Bad mit Dusche, Laminatböden, eine Garage und eine Gas-Zentralheizung. Die Wohnung ist für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum „Castrop-Rauxel“ zur ermittelten Mietobergrenze anmietbar. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf.

Fazit: Eine Mietobergrenze von 320 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum „Castrop-Rauxel“ ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert. Zu dieser Miete sind öffentlich inserierte angemessen große Wohnungen konkret verfügbar.

Konkrete Verfügbarkeit im Kreis Recklinghausen

Abbildung 57: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Personen-Haushalte im Kreis Recklinghausen, 2022

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 50 m ²)							
Vergleichsraum	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
Oer-Erkenschwick	320	60 m ²	253 €	1978	2,5	2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Aufzug, Tageslichtbad mit Dusche, PVC-Boden und Kellerraum, mit WBS anmietbar; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (21.11.2022)
Recklinghausen	300	60 m ²	298 €	2000	2,5	2,5-Zimmer-Wohnung mit gemütlichem, lichtdurchflutetem Bad mit ebenerdiger Dusche, Terrasse und Laminatboden, mit WBS anmietbar; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (21.11.2022)
Marl	330	60 m ²	287 €	1983	2,5	Ruhige 2,5-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Laminatboden, Balkon, Fahrradkeller, barrierefreiem Hauszugang und Waschküche, WBS erforderlich; Gas, Fernwärme.	www.immobilienscout24.de (21.11.2022)
Castrop-Rauxel	320	59 m ²	294 €	2005	2	Zentrale 2-Zimmer-Wohnung mit schönem Balkon, WBS erforderlich; Gas-Heizung.	www.immobilienscout24.de (21.11.2022)
Castrop-Rauxel	320	59 m ²	306 €	1997	2	Geräumige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Tageslichtbad mit Wanne, Keller, mit Wohnberechtigungsschein; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (06.02.2023)
Castrop-Rauxel	320	57 m ²	313 €	1999	2,5	2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Tageslichtbad mit Wanne, Keller, mit Wohnberechtigungsschein; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (06.02.2023)
Gladbeck	320	54 m ²	300 €	k.A.	2,5	Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit geräumigem Wohnzimmer, schönem Schlafzimmer, funktioneller Küche und Tageslichtbad, frisch renoviert; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (21.11.2022)
Marl	330	52 m ²	330 €	1953	2	Freundliche Wohnung mit zwei schönen Zimmern und Tageslichtbad mit weißem Fliesenspiegel und Wanne; Gas-Heizung.	www.immobilienscout24.de (21.11.2022)

empirica

Abbildung 58: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Personen-Haushalte im Kreis Recklinghausen, 2022

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 65 m ²)							
Vergleichsraum	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
Recklinghausen	380	75 m ²	375 €	1973	2	2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Bad mit Wanne, Personenaufzug, Keller; Fernwärme.	www.immobilienscout24.de (06.02.2023)
Datteln	380	73 m ²	319 €	1907	3	Geräumige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit neu gestrichenen Wänden, freundlich jellern Laminatboden, großer Küche, hell gefliestem Badezimmer, WBS erforderlich; Gas-Etagenheizung.	www.immobilienscout24.de (21.11.2022)
Datteln	380	73 m ²	332 €	1907	3	Renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad mit Wanne, Laminatboden, mit Wohnberechtigungsschein; Gas-Etagenheizung.	www.immobilienscout24.de (06.02.2023)
Haltern am See	460	70 m ²	460 €	1972	2,5	Freundliche, gepflegte Dachgeschosswohnung mit zwei attraktiven Zimmern, Keller, Laminat- und Fliesenboden; Öl-Heizung.	www.immobilienscout24.de (21.11.2022)
Dorsten	400	70 m ²	380 €	k.A.	2	Gemütliche 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in ruhiger Lage mit sonnigem Garten, Kellerraum, gemeinschaftlichem Waschkeller und Außenstellplatz; Öl-Heizung.	www.immobilienscout24.de (21.11.2022)
Castrop-Rauxel	390	68 m ²	350 €	1980	2	Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Keller, Eichenparkett im Wohnraum, Fliesen in Diele und Küche, Waschküche im Keller und Wannenbad mit hellen Fliesen; Elektro-Heizung.	www.immobilienscout24.de (21.11.2022)
Recklinghausen	380	66 m ²	362 €	1985	2,5	2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Tageslichtbad mit Wanne, Gäste WC, mit Wohnberechtigungsschein; Fernwärme.	www.ebay-kleinanzeigen.de (06.02.2023)
Gladbeck	390	65 m ²	360 €	k.A.	3,5	Frisch renovierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Schlaf- und Wohnbereich mit grauem Laminat, Toilette und Küche mit Fliesen, 2021 renoviert; Nachtspeicheröfen.	www.immobilienscout24.de (21.11.2022)

Abbildung 59: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Personen-Haushalte im Kreis Recklinghausen, 2022

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 80 m ²)							
Vergleichsraum	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
Datteln	450	85 m ²	443 €	1998	3	Gepflegte Wohnung mit PKW-Stellplatz, großem Gemeinschaftsgarten und Kinderspielfläche, WBS erforderlich; Fernwärme.	www.immobilienscout24.de (21.11.2022)
Gladbeck	460	84 m ²	420 €	1973	3	Wohnung in gepflegtem Mehrfamilienhaus mit Aufzug, zwei Schlaf- und einem Wohnraum mit Balkon, Küche, Badezimmer mit Wanne und Gäste-WC; Fernwärme.	www.immobilienscout24.de (21.11.2022)
Dorsten	420	83 m ²	415 €	1974	3,5	Tolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, neuem Fliesenspiegel in der Küche, neuem Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, Laminatboden, WBS erforderlich; Elektro-Nachtspeicher-Heizung.	www.immobilienscout24.de (21.11.2022)
Datteln	450	83 m ²	350 €	1907	3	Renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad mit Wanne, Laminatboden, Keller, mit Wohnberechtigungsschein; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (06.02.2023)
Dorsten	420	82 m ²	417 €	1983	3	3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Gäste-WC, Keller, mit Wohnberechtigungsschein; Gas-Etagenheizung.	www.immobilienscout24.de (06.02.2023)
Marl	470	81 m ²	380 €	1976	2	Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit hellem Laminat und Fliesenboden und weißgeflistem Wannenbad; Gas-Heizung.	www.immobilienscout24.de (21.11.2022)
Recklinghausen	460	80 m ²	460 €	1973	3	Familienfreundliche Wohnung mit Balkon mit Blick ins Grüne, Wannenbad und Kellerraum; Gas-Heizung.	www.immobilienscout24.de (21.11.2022)
Herten	440	80 m ²	293 €	1914	3	3-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad, Gäste WC, Keller, Waschküche; Fernwärme.	www.immobilienscout24.de (06.02.2023)

empirica

Abbildung 60: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Personen-Haushalte im Kreis Recklinghausen, 2022

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 95 m ²)							
Vergleichsraum	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
Castrop-Rauxel	600	94 m ²	590 €	1981	4,5	Gepflegte, großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen, Wannenbad, Gäste-WC, Laminatboden, Abstellraum, Fahrradkeller, Wasch- und Trockenkeller; Elektro-Fußbodenheizung.	www.immobilienscout24.de (21.11.2022)
Dorsten	550	94 m ²	468 €	1974	4,5	Sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit modernem Laminatboden, Wannenbad, neuem Fliesenspiegel in der Küche, hochwertiger und pflegeleichter PVC-Belag, WBS erforderlich; Elektro-Heizung.	www.immobilienscout24.de (21.11.2022)
Herten	550	93 m ²	550 €	k.A.	3,5	Sanierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse und Balkon, hochwertigem Vinyl-Boden und Keller, 2019 saniert; Gas-Heizung.	www.immobilienscout24.de (21.11.2022)
Castrop-Rauxel	600	93 m ²	550 €	1914	4	4-Zimmer-Wohnung mit Bad mit Wanne, Laminatboden; Gas-Etagenheizung.	www.immobilienscout24.de (06.02.2023)
Recklinghausen	560	92 m ²	515 €	1985	3	Schöne, lichtdurchflutete Wohnung in ruhigem 3-Parteien-Haus mit Aufzug, Bad mit Dusche, Gäste-WC, Parkett-, Laminat- und Fliesen-Boden sowie Hausmeisterservice; Fernwärme-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (21.11.2022)
Dorsten	550	91 m ²	547 €	1967	4,5	Top sanierte 4,5-Zimmer-Wohnung in ruhiger, grünen Lage mit Balkon, Tageslichtbad mit Waschmaschinenanschluss, Gäste-WC, modernem Laminatboden und Kellerraum; Elektro-Heizung.	www.immobilienscout24.de (21.11.2022)

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

empirica

Abbildung 61: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Personen-Haushalte im Kreis Recklinghausen, 2022

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 110 m ²)							
Vergleichs-raum	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
Herten	650	102 m ²	373 €	1928	3	Großzügige, offene 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Tageslichtbad mit Wanne, großer Wohnküche, renovierungsbedürftig; Gas-Heizung.	www.immobilienscout24.de (21.11.2022)
Dorsten	700	100 m ²	700 €	k.A.	4,5	Ansprechende 4,5-Zimmer-Wohnung mit großer Dachterrasse, Küche, Esszimmer, großem Wohnzimmer mit Kamin, Arbeitszimmer, kleinem Bad mit Dusche, Schlafzimmer mit Bad/WC im Dachgeschoss.	www.immobilienscout24.de (21.11.2022)
Marl	700	100 m ²	630 €	k.A.	3,5	Großzügige Altbauwohnung mit Charme, Balkon, Terrasse, Bad mit Wanne und Dusche sowie Stellplatz.	www.ebay-kleinanzeigen.de (21.11.2022)

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

empirica

3.4.5 Sonderauswertung: Richtwerte nach 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.⁵⁹

Im empirica-Konzept werden die Mieten aller bekannten Wohnungsangebote bewusst *ohne Vorfilterung* abgebildet. Dennoch werden auch bei Anwendung des empirica-Konzepts Bedarfsgemeinschaften nicht auf solche Wohnungen *verwiesen*, denn **erstens** gibt es solche Einfachstwohnungen kaum noch, 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. 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 für alle zehn Kommunen 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 folgenden Abbildungen zeigen das Ergebnis (Abbildung 62 ff.): Dargestellt ist jeweils **(a)** die Mietstruktur ohne Vorfilterung (diese Kurven entsprechen den bisherigen Kurven in Abbildung 27 ff.), **(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.⁶⁰

Ergebnis: Die Kurven liegen fast aufeinander. Die Mietstruktur mit und ohne Vorfilterung bestimmter Wohnungen ist also ähnlich (Abbildung 62 ff.). Die Abweichungen sind unsystematisch, so dass es sich möglicherweise nur um Zufallsschwankungen handelt: Die

⁵⁹ 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)

⁶⁰ 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. – Es werden nur Kurven mit einer Mindestfallzahl von 100 Fällen dargestellt.

Kurven (b) und (c) liegen teilweise *unter* und teilweise *über* den Kurven (a). Sie könnten zu einem anderen Auswertungszeitraum auch leicht anders verlaufen und dann in andere Richtung abweichen.

Lesebeispiel: Ein Vergleich der Kurven für die ca. 65 m² großen Wohnungen in Dorsten zeigt z.B. Folgendes: Durch das Herausfiltern von Wohnungen, die *keine Angabe zur Heizung* haben (Abbildung 64, Kurve b), verschiebt sich die Kurve sogar leicht nach unten.⁶¹ Wenn zusätzlich auch noch die Wohnungen herausgefiltert werden, die auch keine Angabe zu *Bad oder WC* haben (Abbildung 64, Kurve c), verschiebt sich die Kurve wieder leicht nach oben.

Ergebnis: 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 ändern sich in den meisten Fällen gar nicht oder nur geringfügig in beide Richtungen (maximal um +/-20 Euro und nur in einem Fall um +30 Euro, vgl. Abbildung 69, Seite 78). Eine Übersicht über alle Ergebnisse zeigt Abbildung 71, Seite 79).

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. -46 %) 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 2011 hatten nur 0,8 % aller Mietwohnungen im Kreis Recklinghausen keine Heizung, 4,5 % kein Bad und/oder kein WC sowie 4,5 % Einzel- oder Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizungen), darunter möglicherweise auch Kohleöfen (vgl. Abbildung 24, Seite 35). Zusammen waren also maximal 9,9 % aller vermieteten Wohnungen im Kreis Recklinghausen mit einem für Bedarfsgemeinschaften möglicherweise unzumutbar schlechten Standard ausgestattet.⁶² Dies rechtfertigt es u.E. nicht, direkt willkürlich rd. 46 % der Mieten verfügbarer Wohnungen vor der Auswertung herauszufiltern und nicht mit auszuwerten.

Um exakte Ergebnisse zu finden, müsste man für alle Fälle, in denen die Heizungsart und/oder Bad und WC in der Anzeige *nicht* erwähnt sind, den Vermieter jedes Wohnungsinserats persönlich kontaktieren und fragen, ob die angebotene Wohnung trotz der

⁶¹ Hintergrund: Möglicherweise werden bei teureren Wohnungen seltener Angaben zur Heizung gemacht, weil andere Aspekte in der Anzeige wichtiger sind. Durch Herausfiltern dieser Wohnungsangebote ohne Angabe zur Heizung sinken die Richtwerte dann ab.

⁶² Vgl. Anhang-Kap. 2: „Definiert man als Mindeststandard für eine zumutbare Wohnung das Vorhandensein (1.) einer Heizung, die (2.) besser als ein Kohleofen ist, und (3.) das Vorhandensein eines Bades (Badewanne/Dusche) und WCs, dann erfüllten schon damals höchstens (0,8 + 4,5 + 4,5=) 9,8 % der vorhandenen Mietwohnungen im Kreis Recklinghausen diesen Standard nicht (Quelle: Zensus 2011). Seit 2011 sind weitere Wohnungen gebaut worden, die den Mindeststandard erfüllen, und einige Wohnungen mit veralteten Heizungen dürften inzwischen an die EnEV angepasst worden sein. Der Anteil der Wohnungen mit unzureichendem Standard dürfte daher seitdem weiter gesunken sein.“ – „De facto wird der Anteil geringer sein, weil unter den „Wohnungen mit Einzel- oder Mehrraumöfen“ auch solche mit Nachtspeicherheizungen enthalten sind (nicht nur mit Kohleöfen) und weil zudem Wohnungen ohne WC und/oder ohne Badewanne/Dusche gleichzeitig auch keine ausreichende Heizung haben könnten, hier also doppelt gezählt sind.“

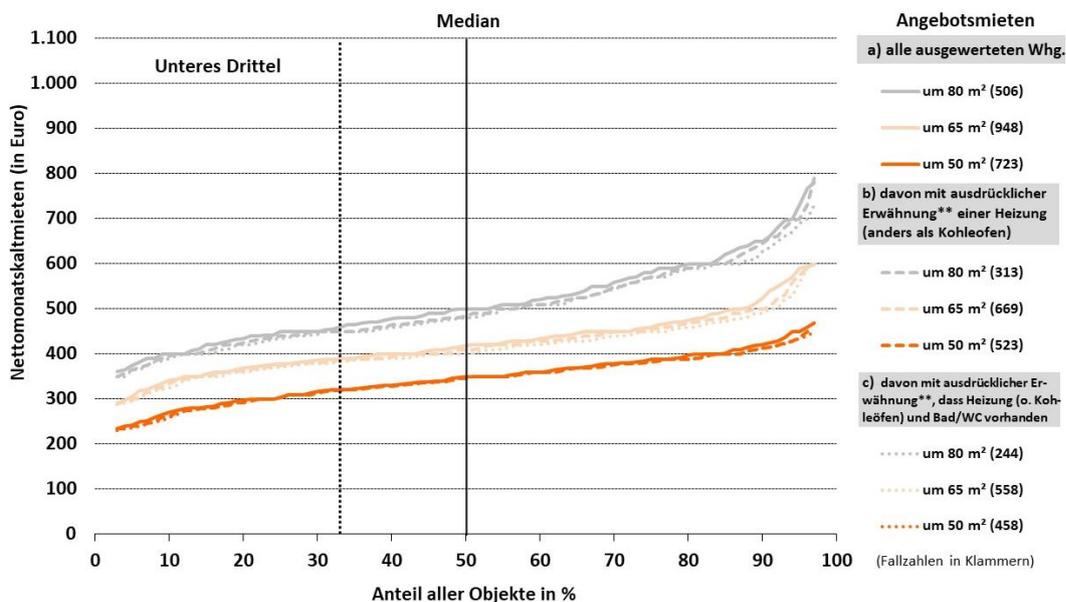
fehlenden Angabe zu Heizung und Bad dennoch Heizung (keinen Kohleofen) sowie Bad und WC hat. Dann könnten die Wohnungsangebote „mit Heizung, aber ohne Angabe zur Heizung“ und „mit Bad, aber ohne Angabe zum Bad“ wieder in die Auswertung aufgenommen werden. Angesichts der geringen Unterschiede zwischen den Mieten von Wohnungen mit und ohne diese Angaben (vgl. Abbildung 62 ff., halten wir den damit verbundenen Aufwand aber nicht für gerechtfertigt. Zudem ist keine **signifikante Abweichung in eine bestimmte Richtung erkennbar**. Dies spricht dafür, dass es sich bei den Abweichungen ohnehin nur um Zufallsschwankungen handelt.

Im Kreis Recklinghausen ist daher die Diskussion um ein Herausfiltern von Wohnungen, die entweder kaum existieren und/oder die kaum andere Mieten aufweisen, 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*.⁶³ 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 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 letztlich *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.

⁶³ 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).

Abbildung 62: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Castrop-Rauxel, 2022*

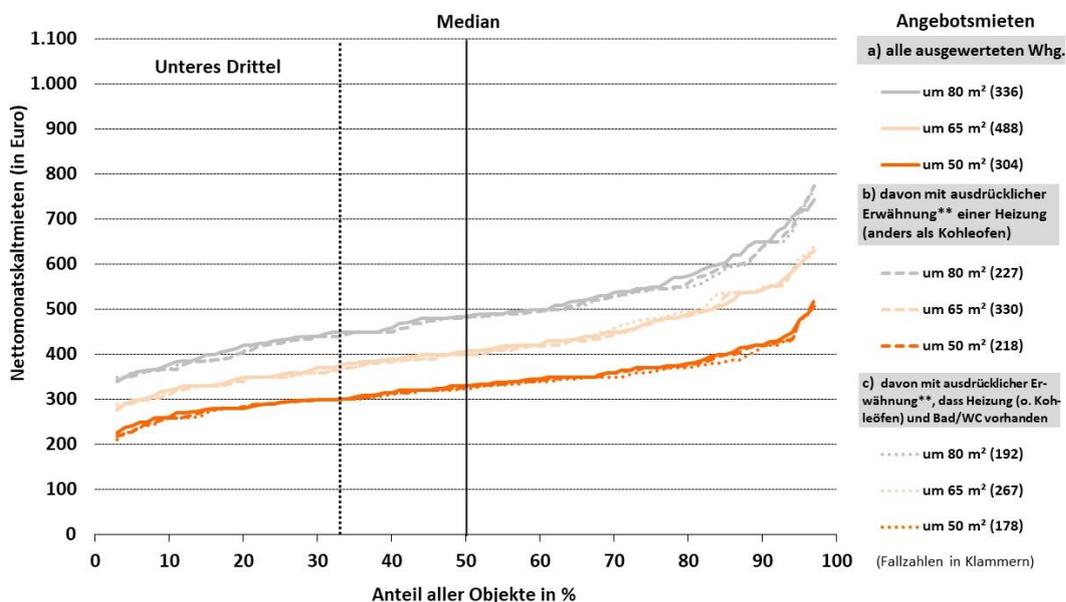


Die durchgezogenen Kurven „a) alle ausgewerteten Wohnungen“ entsprechen den Kurven in Abbildung 27.
 * Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020 bis III/2022. Wohnungsgrößen +/- 10 m². ** Hinweis: Wenn in einer Anzeige keine Heizung oder Bad erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung keine Heizung oder kein Bad hat.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 63: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Datteln, 2022*

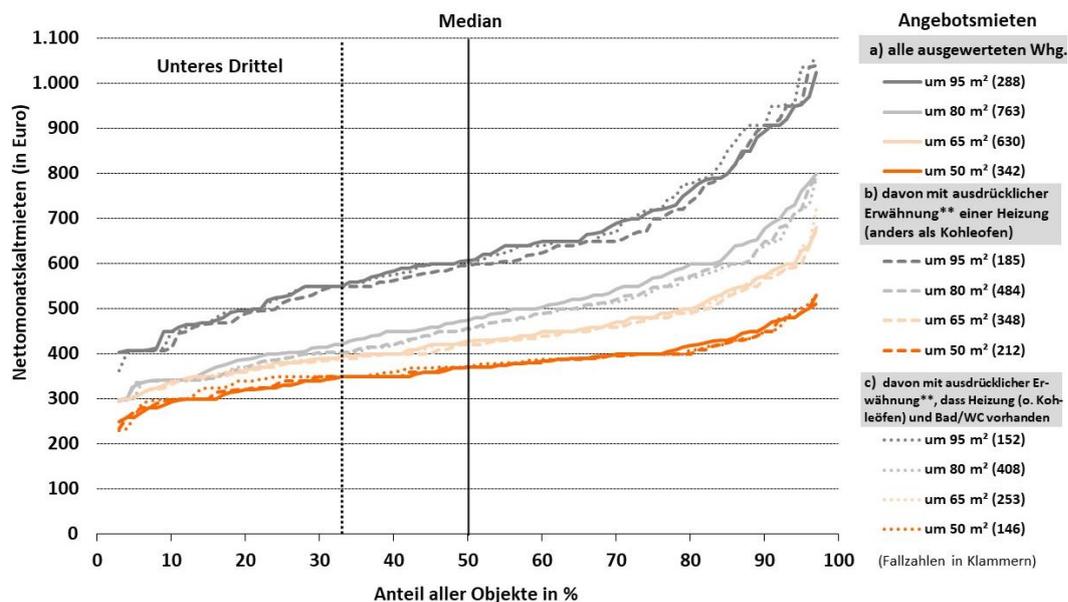


Die durchgezogenen Kurven „a) alle ausgewerteten Wohnungen“ entsprechen den Kurven in Abbildung 29.
 * Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020 bis III/2022. Wohnungsgrößen +/- 10 m². ** Hinweis: Wenn in einer Anzeige keine Heizung oder Bad erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung keine Heizung oder kein Bad hat.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 64: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Dorsten, 2022*

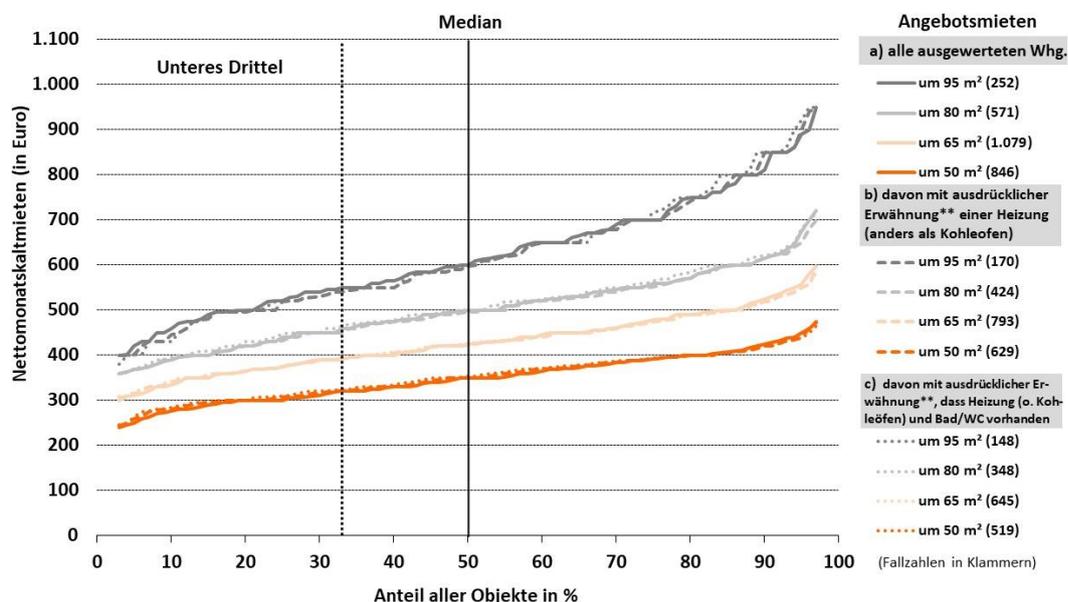


Die durchgezogenen Kurven „a) alle ausgewerteten Wohnungen“ entsprechen den Kurven in Abbildung 31.
 * Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020 bis III/2022. Wohnungsgrößen +/- 10 m². ** Hinweis: Wenn in einer Anzeige keine Heizung oder Bad erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung keine Heizung oder kein Bad hat.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 65: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Gladbeck, 2022*



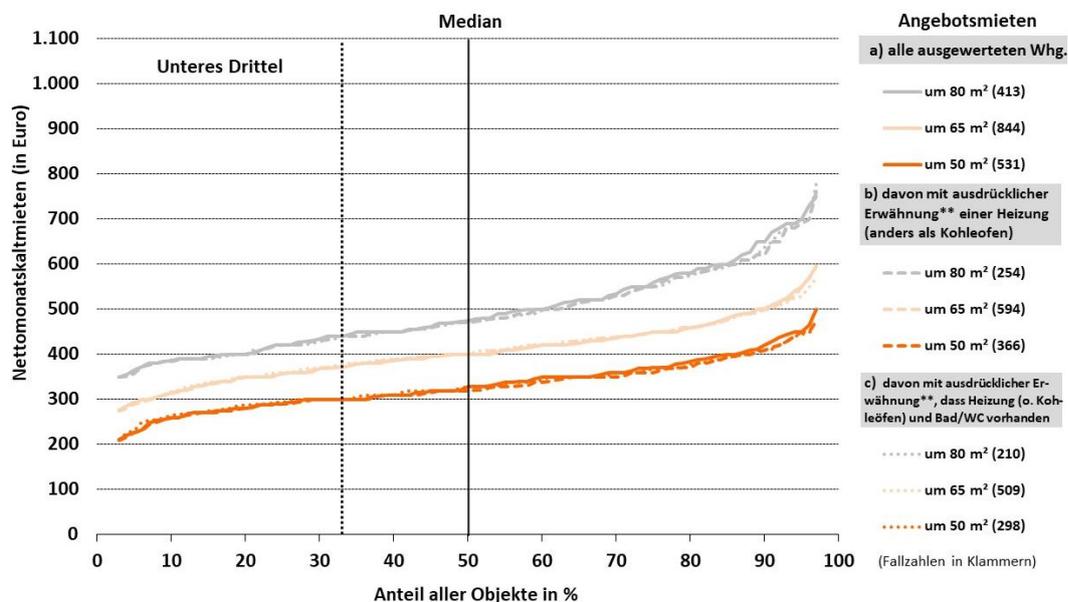
Die durchgezogenen Kurven „a) alle ausgewerteten Wohnungen“ entsprechen den Kurven in Abbildung 32.
 * Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020 bis III/2022. Wohnungsgrößen +/- 10 m². ** Hinweis: Wenn in einer Anzeige keine Heizung oder Bad erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung keine Heizung oder kein Bad hat.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

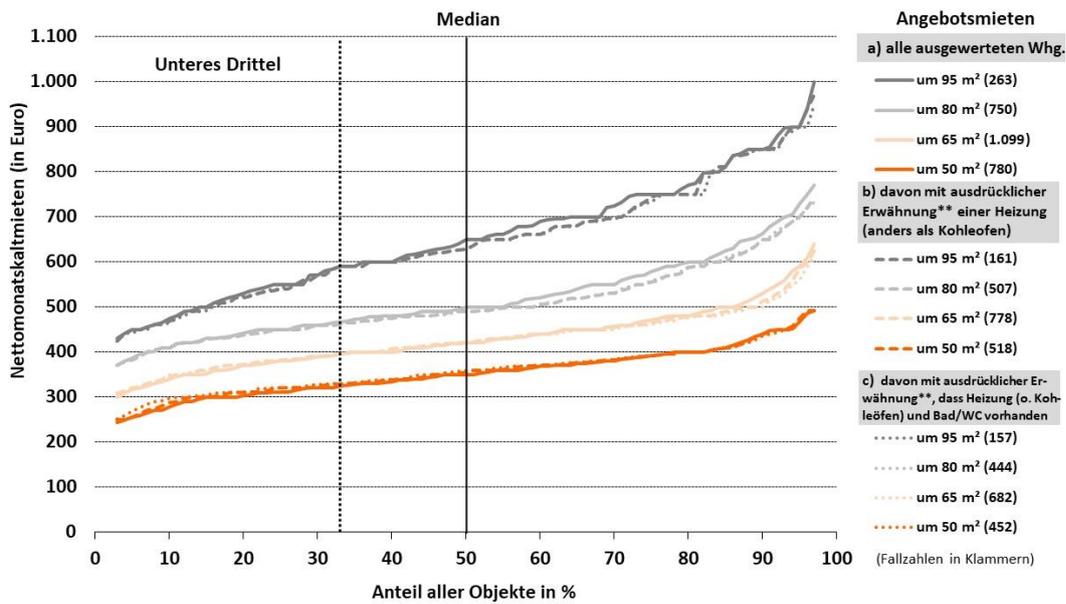
Anmerkung: Das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen in **Halten am See** ist nicht aufgeführt, da für Wohnungen mit ausdrücklicher Erwähnung, dass Heizung (ohne Kohleöfen) und WC/Bad vorhanden sind, die Mindestfallzahl in keiner Wohnungsgröße erreicht wird. Daher können keine empirisch gesicherten Aussagen zu deren Mietspektrum getroffen werden.

Abbildung 66: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Herten, 2022*



Die durchgezogenen Kurven „a) alle ausgewerteten Wohnungen“ entsprechen den Kurven in Abbildung 35.
 * Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020 bis III/2022. Wohnungsgrößen +/- 10 m². ** Hinweis: Wenn in einer Anzeige keine Heizung oder Bad erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung keine Heizung oder kein Bad hat.
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank) **empirica**

Abbildung 67: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Marl, 2022*

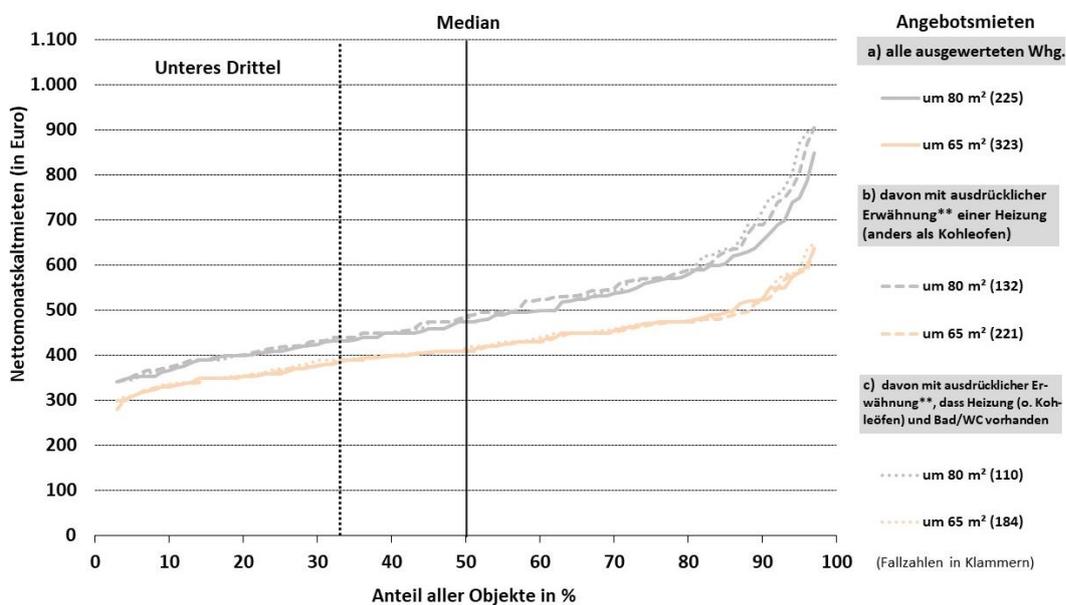


Die durchgezogenen Kurven „a) alle ausgewerteten Wohnungen“ entsprechen den Kurven in Abbildung 37.
 * Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020 bis III/2022. Wohnungsgrößen +/- 10 m². ** Hinweis: Wenn in einer Anzeige keine Heizung oder Bad erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung keine Heizung oder kein Bad hat.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 68: Mietspektrum verfügb. Wohnungen, Oer-Erkenschwick, 2022*

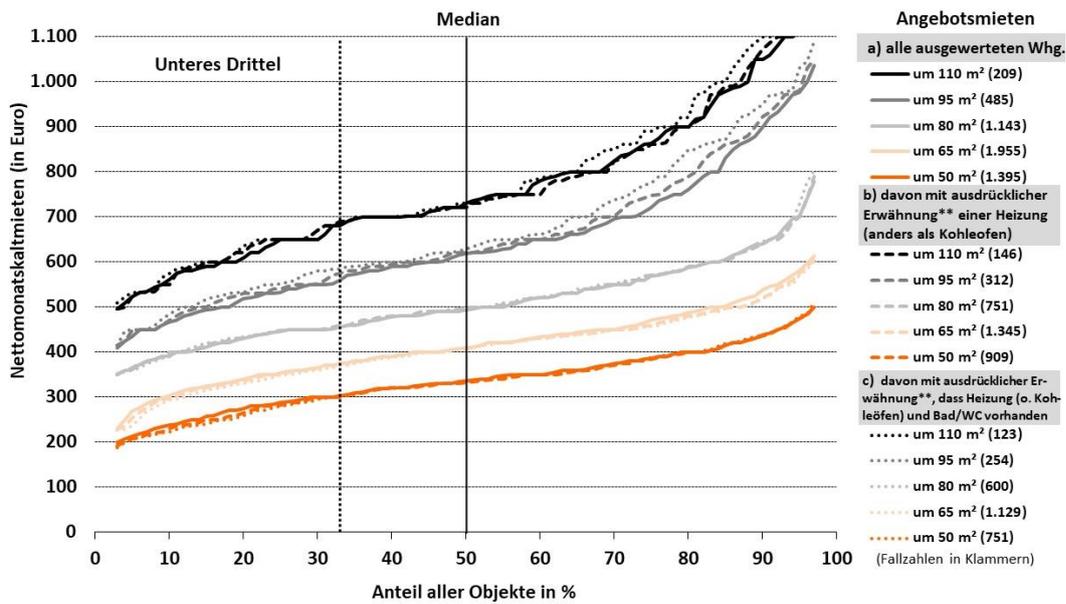


Die durchgezogenen Kurven „a) alle ausgewerteten Wohnungen“ entsprechen den Kurven in Abbildung 38.
 * Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020 bis III/2022. Wohnungsgrößen +/- 10 m². ** Hinweis: Wenn in einer Anzeige keine Heizung oder Bad erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung keine Heizung oder kein Bad hat.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 69: Mietspektrum verfügb. Wohnungen, Recklinghausen, 2022*

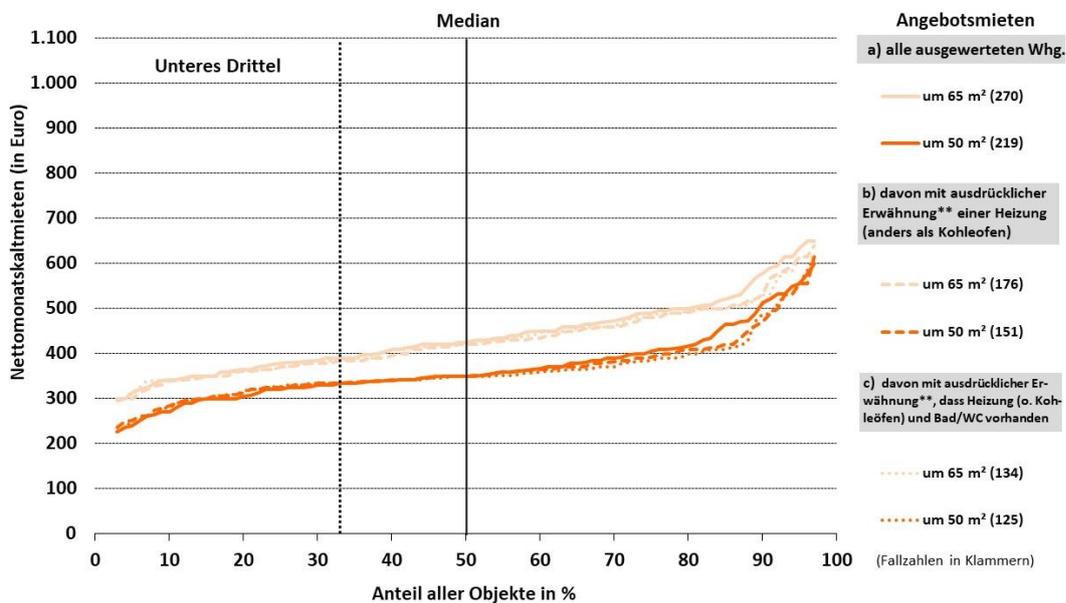


Die durchgezogenen Kurven „a) alle ausgewerteten Wohnungen“ entsprechen den Kurven in Abbildung 40.
 * Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020 bis III/2022. Wohnungsgrößen +/- 10 m². ** Hinweis: Wenn in einer Anzeige keine Heizung oder Bad erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung keine Heizung oder kein Bad hat.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 70: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Waltrop, 2022*



Die durchgezogenen Kurven „a) alle ausgewerteten Wohnungen“ entsprechen den Kurven in Abbildung 41.
 * Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020 bis III/2022. Wohnungsgrößen +/- 10 m². ** Hinweis: Wenn in einer Anzeige keine Heizung oder Bad erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung keine Heizung oder kein Bad hat.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 71: Höchstwerte des unteren Drittels 2022* im Kreis RE

- a) alle ausgewerteten Wohnungen
 b) mit ausdrücklicher Angabe, dass Heizung vorhanden – ohne Kohleöfen
 c) mit ausdrücklicher Angabe, dass Heizung (ohne Kohleöfen) und WC/Bad vorhanden

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)								
	Höchstwert des unteren Drittels								
	50 m ² große Mietwohnungen**			65 m ² große Mietwohnungen**			80 m ² 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)
Castrop-Rauxel	320	320	320	390	390	380	460	450	450
Datteln	300	300	300	380	370	370	450	440	440
Dorsten	350	350	350	400	390	400	420	400	400
Gladbeck	320	320	330	390	390	400	460	450	470
Haltern am See	370	k.A.	k.A.	460	480	k.A.	560	580	k.A.
Herten	300	300	300	370	370	380	440	440	440
Marl	330	330	330	400	400	400	470	460	460
Oer-Erkenschwick	320	310	k.A.	390	390	390	430	440	440
Recklinghausen	300	300	300	380	370	370	460	460	460
Waltrop	330	330	340	390	380	390	470	480	k.A.

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)					
	Höchstwert des unteren Drittels					
	95 m ² große Mietwohnungen**			110 m ² große Mietwohnungen**		
	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen			angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen		
	a)***	b)	c)	a)***	b)	c)
Castrop-Rauxel	600	580	k.A.	720+	k.A.	k.A.
Datteln	560	k.A.	k.A.	650+	k.A.	k.A.
Dorsten	550	550	550	700	k.A.	k.A.
Gladbeck	550	540	540	670	k.A.	k.A.
Haltern am See	690	k.A.	k.A.	760+	k.A.	k.A.
Herten	550	k.A.	k.A.	650+	k.A.	k.A.
Marl	590	590	590	700	k.A.	k.A.
Oer-Erkenschwick	590+	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Recklinghausen	560	580	590	680	690	690
Waltrop	600	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020; ablesbar aus Abbildung 62ff. – ** Wohnungsgrößen +/- 10 m². – *** Werte identisch zu Abbildung 10, Seite 17. – + übernommen nach Näherungswertkontrolle. – k.A. Mindestfallzahl wird nicht erreicht (weniger als 100 Fälle).

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

3.5 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle Kreis Recklinghausen, Aktualisierung 2022

Abbildung 72: Basistabelle für den Kreis Recklinghausen: Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote, hier VR „Castrop-Rauxel“

		Wohnungsangebote im Kreis Recklinghausen IV/2020-III/2022																				Summe	kumulierte %
		Größenklasse																					
		Miete	unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²		
VR 1 - Castrop-Rauxel	bis 200€	11	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18	1%	
	über 200 bis 300€	28	27	80	46	30	17	18	6	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	256	13%	
	über 300 bis 400€	/	23	44	80	171	141	119	80	30	21	5	/	/	/	-	-	-	-	-	721	47%	
	über 400 bis 500€	-	-	/	11	28	57	123	130	109	58	32	9	/	/	/	-	-	-	-	-	568	73%
	über 500 bis 600€	-	-	-	/	/	6	13	31	39	46	48	18	18	14	/	/	/	/	-	-	243	85%
	über 600 bis 700€	-	-	-	-	/	-	/	/	10	8	23	19	10	9	9	6	6	/	-	/	110	90%
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	/	/	/	/	6	6	5	7	8	5	5	/	-	/	9	65	93%
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	/	11	/	5	/	/	/	/	/	42	95%
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	/	/	/	15	31	97%
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	7	/	/	11	24	98%
	über 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	/	42	50	100%
Gesamt	43	53	130	138	232	223	280	253	192	143	115	56	53	38	28	22	26	10	13	80	2.128	-	
davon EZFH	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	-	5	/	-	/	/	/	/	/	24	47		

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Lesebeispiel: Angebotsmieten für ca. 65 m² große Wohnungen im Vergleichsraum „Castrop-Rauxel“

Dunkelorange: Die dunkelorange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 65 m² große Wohnungen (d. h. mit „55 m² bis unter 75 m²“). In der Summe ergibt sich eine Fallzahl von 948 ca. 65 m² großen Wohnungen (223 + 280 + 253 + 192 = 948). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 4, Seite 9 und in Abbildung 8, Seite 13 (Legende) verwiesen. Die Gesamtzahl aller Fälle (über alle Wohnungsgrößen und Mieten im Vergleichsraum) ist am rechten Rand dieser Zeile angegeben (hier: 2.128) und entspricht der Angabe für diesen Vergleichsraum in Abbildung 4 (Seite 9).

Hellorange: Die meisten dieser 948 Wohnungen kosten zwischen 300 und 500 Euro (vgl. auch den Verlauf der hellorangenen Linie in Abbildung 8, Seite 13). 33 % dieser 948 Wohnungen kosten bis zu 390 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 8, Seite 13). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 2-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 65 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Castrop-Rauxel“ verfügbar, aber nicht alle ca. 65 m² großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

Abbildung 73: Fortsetzung Basistabelle für den Kreis Recklinghausen: VR „Datteln“ und VR „Dorsten“

Wohnungsangebote im Kreis Recklinghausen IV/2020-III/2022																							
Miete	Größenklasse																				Summe	kumulierte %	
	unter 35 m²	35 bis unter 40 m²	40 bis unter 45 m²	45 bis unter 50 m²	50 bis unter 55 m²	55 bis unter 60 m²	60 bis unter 65 m²	65 bis unter 70 m²	70 bis unter 75 m²	75 bis unter 80 m²	80 bis unter 85 m²	85 bis unter 90 m²	90 bis unter 95 m²	95 bis unter 100 m²	100 bis unter 105 m²	105 bis unter 110 m²	110 bis unter 115 m²	115 bis unter 120 m²	120 bis unter 125 m²	125 m² und mehr			
VR 2 - Datteln	bis 200€	/	/	-	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	1%
	über 200 bis 300€	18	13	30	28	17	20	8	/	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	138	13%
	über 300 bis 400€	/	/	16	42	56	48	81	51	23	28	/	-	-	-	-	-	-	-	-	/	355	44%
	über 400 bis 500€	-	-	/	/	9	19	39	48	69	40	30	12	6	/	/	/	/	-	-	-	282	69%
	über 500 bis 600€	-	-	-	/	/	6	7	26	16	29	17	17	13	10	13	/	/	-	/	-	166	83%
	über 600 bis 700€	-	-	-	-	-	/	/	8	8	11	/	7	8	13	9	/	/	/	-	/	80	90%
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	6	5	9	5	/	-	/	/	/	5	43	94%
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	8	5	/	-	-	-	/	/	23	96%
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	-	/	-	/	10	20	98%	
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	-	/	5	9	98%
	über 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	/	11	19	100%
	Gesamt	23	18	47	78	85	94	137	138	119	110	60	47	45	36	29	12	17	/	8	36	1.143	-
	davon EZFH	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	/	-	/	-	/	-	/	-	/	12	24	
Wohnungsangebote im Kreis Recklinghausen IV/2020-III/2022																							
Miete	Größenklasse																				Summe	kumulierte %	
	unter 35 m²	35 bis unter 40 m²	40 bis unter 45 m²	45 bis unter 50 m²	50 bis unter 55 m²	55 bis unter 60 m²	60 bis unter 65 m²	65 bis unter 70 m²	70 bis unter 75 m²	75 bis unter 80 m²	80 bis unter 85 m²	85 bis unter 90 m²	90 bis unter 95 m²	95 bis unter 100 m²	100 bis unter 105 m²	105 bis unter 110 m²	110 bis unter 115 m²	115 bis unter 120 m²	120 bis unter 125 m²	125 m² und mehr			
VR 3 - Dorsten	bis 200€	/	/	/	-	/	-	-	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	0%
	über 200 bis 300€	27	12	17	14	8	16	9	-	6	20	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	130	8%
	über 300 bis 400€	/	9	14	50	68	74	70	40	46	108	8	-	6	-	-	/	-	-	-	-	498	35%
	über 400 bis 500€	-	-	/	10	20	33	73	62	79	101	67	17	35	6	-	-	-	-	-	-	505	63%
	über 500 bis 600€	-	-	-	-	7	5	15	22	45	66	50	25	35	9	6	/	/	-	-	/	289	79%
	über 600 bis 700€	-	-	-	-	-	/	/	/	10	10	20	24	19	17	13	/	9	/	/	/	139	86%
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	-	/	5	5	7	17	11	6	9	9	8	/	7	7	/	101	92%
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	5	/	/	/	8	/	6	11	55	95%
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	5	/	5	/	/	/	8	8	37	97%
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	/	-	-	9	19	98%
	über 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	/	6	25	37	100%
	Gesamt	33	23	34	74	104	130	173	133	194	316	166	87	111	48	42	19	26	17	28	59	1.817	-
	davon EZFH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	-	/	/	10	26	49	

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 74: Fortsetzung Basistabelle für den Kreis Recklinghausen: VR „Gladbeck“ und VR „Haltern am See“

		Wohnungsangebote im Kreis Recklinghausen IV/2020-III/2022																				Summe	kumu- lierte %
Miete		Größenklasse																					
		unter 35 m²	35 bis unter 40 m²	40 bis unter 45 m²	45 bis unter 50 m²	50 bis unter 55 m²	55 bis unter 60 m²	60 bis unter 65 m²	65 bis unter 70 m²	70 bis unter 75 m²	75 bis unter 80 m²	80 bis unter 85 m²	85 bis unter 90 m²	90 bis unter 95 m²	95 bis unter 100 m²	100 bis unter 105 m²	105 bis unter 110 m²	110 bis unter 115 m²	115 bis unter 120 m²	120 bis unter 125 m²	125 m² und mehr		
VR 4 - Gladbeck	bis 200€	14	/	/	-	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21	1%
	über 200 bis 300€	26	39	87	59	43	17	11	5	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	290	13%
	über 300 bis 400€	-	9	75	94	173	146	130	68	51	26	5	5	/	/	-	-	-	-	-	-	786	46%
	über 400 bis 500€	-	-	-	9	30	96	125	162	114	59	24	22	10	9	/	-	-	-	-	-	663	74%
	über 500 bis 600€	-	-	-	/	5	/	16	50	56	54	48	37	23	10	/	/	/	/	/	/	315	88%
	über 600 bis 700€	-	-	-	-	-	/	/	6	6	9	21	10	9	18	28	5	/	/	/	/	131	93%
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	7	/	7	14	9	9	9	/	13	7	91	97%
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	5	/	6	/	/	/	/	/	29	98%
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	-	/	/	16	99%
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	-	-	/	/	7	99%
	über 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	/	10	16	100%
	Gesamt		40	49	165	163	253	265	287	294	233	151	108	79	58	60	55	18	19	13	30	25	2.365
davon EZFH		-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	-	-	/	-	6	-	-	/	5	6	24	
		Wohnungsangebote im Kreis Recklinghausen IV/2020-III/2022																				Summe	kumu- lierte %
Miete		Größenklasse																					
		unter 35 m²	35 bis unter 40 m²	40 bis unter 45 m²	45 bis unter 50 m²	50 bis unter 55 m²	55 bis unter 60 m²	60 bis unter 65 m²	65 bis unter 70 m²	70 bis unter 75 m²	75 bis unter 80 m²	80 bis unter 85 m²	85 bis unter 90 m²	90 bis unter 95 m²	95 bis unter 100 m²	100 bis unter 105 m²	105 bis unter 110 m²	110 bis unter 115 m²	115 bis unter 120 m²	120 bis unter 125 m²	125 m² und mehr		
VR 5 - Haltern am See	bis 200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
	über 200 bis 300€	7	7	/	/	7	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27	3%
	über 300 bis 400€	/	10	9	31	19	7	12	6	5	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	105	17%
	über 400 bis 500€	-	/	6	10	26	16	30	18	23	8	6	/	-	/	-	/	-	-	-	-	148	36%
	über 500 bis 600€	-	-	-	-	5	12	9	29	22	19	11	10	11	/	-	-	-	-	/	-	131	53%
	über 600 bis 700€	-	-	-	-	-	-	/	11	19	21	23	10	12	8	6	5	/	-	-	/	118	68%
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	-	-	6	/	8	11	9	7	9	11	6	/	-	/	-	73	78%
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	5	9	10	5	7	6	/	/	/	59	85%
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	10	/	/	6	/	/	/	/	/	39	90%
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	/	/	/	/	/	/	12	92%
	über 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	5	/	5	44	63	100%
	Gesamt		9	18	17	44	57	35	53	71	73	62	58	46	41	37	32	27	19	6	11	59	775
davon EZFH		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	/	/	/	/	/	30	38	

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 75: Fortsetzung Basistabelle für den Kreis Recklinghausen: VR „Herten“ und VR „Marl“

Wohnungsangebote im Kreis Recklinghausen IV/2020-III/2022																							
	Miete	Größenklasse																			Summe	kumu- lierte %	
		unter 35 m²	35 bis unter 40 m²	40 bis unter 45 m²	45 bis unter 50 m²	50 bis unter 55 m²	55 bis unter 60 m²	60 bis unter 65 m²	65 bis unter 70 m²	70 bis unter 75 m²	75 bis unter 80 m²	80 bis unter 85 m²	85 bis unter 90 m²	90 bis unter 95 m²	95 bis unter 100 m²	100 bis unter 105 m²	105 bis unter 110 m²	110 bis unter 115 m²	115 bis unter 120 m²	120 bis unter 125 m²			125 m² und mehr
VR 6 - Herten	bis 200€	12	9	7	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33	2%
	über 200 bis 300€	21	35	39	67	40	34	20	6	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	267	17%
	über 300 bis 400€	/	17	13	63	70	122	143	82	39	29	9	/	-	-	-	/	/	-	-	-	593	51%
	über 400 bis 500€	-	-	/	/	19	37	89	124	60	64	32	10	7	/	/	/	-	-	-	-	454	77%
	über 500 bis 600€	-	-	-	/	/	6	12	27	22	40	24	15	23	10	5	/	/	/	-	-	195	88%
	über 600 bis 700€	-	-	-	-	-	-	5	/	8	10	13	12	22	6	6	/	7	/	/	/	101	94%
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	-	-	/	-	7	5	/	7	/	/	7	7	/	-	/	46	97%
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	/	/	/	/	/	5	19	98%
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	-	/	-	-	6	13	99%
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	-	/	/	-	/	10	99%
	über 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	12	13	100%
Gesamt	34	61	60	137	134	200	269	244	131	151	85	46	63	27	21	20	22	7	/	29	1.744	-	
davon EZFH	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	/	-	/	-	-	/	/	5	14		
Wohnungsangebote im Kreis Recklinghausen IV/2020-III/2022																							
	Miete	Größenklasse																			Summe	kumu- lierte %	
		unter 35 m²	35 bis unter 40 m²	40 bis unter 45 m²	45 bis unter 50 m²	50 bis unter 55 m²	55 bis unter 60 m²	60 bis unter 65 m²	65 bis unter 70 m²	70 bis unter 75 m²	75 bis unter 80 m²	80 bis unter 85 m²	85 bis unter 90 m²	90 bis unter 95 m²	95 bis unter 100 m²	100 bis unter 105 m²	105 bis unter 110 m²	110 bis unter 115 m²	115 bis unter 120 m²	120 bis unter 125 m²			125 m² und mehr
VR 7 - Marl	bis 200€	7	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	0%
	über 200 bis 300€	54	42	63	44	27	14	15	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	264	11%
	über 300 bis 400€	10	10	41	74	223	155	179	55	26	24	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-	804	42%
	über 400 bis 500€	-	-	/	8	45	65	137	131	174	109	56	18	13	5	/	/	-	-	/	/	768	72%
	über 500 bis 600€	-	-	/	-	/	8	8	35	49	61	62	32	19	10	/	/	5	-	-	-	299	83%
	über 600 bis 700€	-	-	-	-	/	/	/	12	17	19	26	25	27	9	12	6	/	5	/	/	171	90%
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	/	/	/	/	8	14	9	10	10	13	12	/	/	/	6	101	94%
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	12	12	/	/	/	/	10	56	96%
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	/	11	/	-	/	7	33	97%
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	/	/	/	/	8	17	98%
	über 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	-	-	/	/	40	49	100%
Gesamt	71	54	108	126	302	244	347	238	270	223	169	88	79	50	46	36	20	14	14	14	73	2.572	-
davon EZFH	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	6	/	/	/	9	/	5	/	6	26	75	

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 76: Fortsetzung Basistabelle für den Kreis Recklinghausen: VR „Oer-Erkenschwick“ und VR „Recklinghausen“

		Wohnungsangebote im Kreis Recklinghausen IV/2020-III/2022																				Summe	kumu- lierte %
Miete		Größenklasse																					
		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr		
VR 8 - Oer-Erkenschwick	bis 200€	/	-	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	1%
	über 200 bis 300€	/	7	10	21	14	/	9	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69	10%
	über 300 bis 400€	-	/	/	24	39	20	45	36	22	18	5	-	/	-	-	-	-	-	-	-	217	39%
	über 400 bis 500€	-	-	-	8	9	19	41	41	43	25	16	10	/	-	-	-	/	/	/	-	218	69%
	über 500 bis 600€	-	-	-	-	/	9	/	10	10	21	15	5	10	5	5	/	/	/	/	-	100	82%
	über 600 bis 700€	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	6	8	7	8	7	-	/	/	-	-	49	89%
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	-	/	-	27	93%
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	/	/	/	-	/	-	/	/	/	14	95%
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	/	-	-	-	-	-	5	96%
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	-	-	-	-	-	/	/	5	97%
	über 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	14	23	100%
Gesamt	6	10	15	53	65	51	99	93	80	70	48	27	27	22	17	9	9	5	9	22	737	-	
davon EZFH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	-	/	/	/	/	8	17	
		Wohnungsangebote im Kreis Recklinghausen IV/2020-III/2022																					
Miete		Größenklasse																				Summe	kumu- lierte %
		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr		
VR 9 - Recklinghausen	bis 200€	17	/	23	6	15	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69		
	über 200 bis 300€	54	63	112	100	110	88	56	41	/	/	5	/	-	-	-	-	-	-	-	-	635	16%
	über 300 bis 400€	/	16	55	150	259	234	265	154	61	42	23	5	/	/	-	-	-	-	-	-	1.275	46%
	über 400 bis 500€	-	/	/	20	55	121	204	239	189	131	123	45	15	9	5	/	/	/	-	-	1.164	72%
	über 500 bis 600€	-	-	-	-	/	30	35	80	84	104	92	58	44	17	20	/	6	/	-	6	585	86%
	über 600 bis 700€	-	-	-	-	-	8	8	14	17	20	37	43	32	24	27	9	/	7	/	/	257	92%
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	-	/	9	6	9	5	15	12	13	15	16	18	7	7	6	142	95%
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	8	/	11	9	7	5	7	6	/	11	76	97%
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	9	8	8	/	/	/	/	14	55	98%
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	/	/	/	6	26	99%
	über 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	6	/	/	/	/	49	100%
Gesamt	75	84	194	276	442	483	572	539	361	311	294	177	131	86	91	43	46	29	20	95	4.349	-	
davon EZFH	-	-	-	-	/	-	-	/	-	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	24	43	

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 77: Fortsetzung Basistabelle für den Kreis Recklinghausen: VR „Waltrop“

		Wohnungsangebote im Kreis Recklinghausen IV/2020-III/2022																				Summe	kumu- lierte %
Miete		Größenklasse																					
		unter 35 m²	35 bis unter 40 m²	40 bis unter 45 m²	45 bis unter 50 m²	50 bis unter 55 m²	55 bis unter 60 m²	60 bis unter 65 m²	65 bis unter 70 m²	70 bis unter 75 m²	75 bis unter 80 m²	80 bis unter 85 m²	85 bis unter 90 m²	90 bis unter 95 m²	95 bis unter 100 m²	100 bis unter 105 m²	105 bis unter 110 m²	110 bis unter 115 m²	115 bis unter 120 m²	120 bis unter 125 m²	125 m² und mehr		
VR 10 - Waltrop	bis 200€	-	/	/	-	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	1%
	über 200 bis 300€	10	7	16	5	9	9	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58	9%
	über 300 bis 400€	-	/	14	26	40	41	18	18	16	9	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	185	35%
	über 400 bis 500€	-	-	/	7	10	14	24	31	44	19	12	7	/	-	-	-	-	-	-	-	174	59%
	über 500 bis 600€	-	-	-	/	7	6	/	9	15	21	23	13	10	5	/	/	/	-	/	-	123	77%
	über 600 bis 700€	-	-	-	/	-	5	/	5	/	/	8	11	/	5	/	/	/	-	-	-	53	84%
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	-	/	5	/	11	/	/	-	-	/	30	88%
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	/	/	/	/	/	-	/	/	/	29	93%
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	/	/	/	/	-	15	95%
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	-	-	-	-	-	/	/	7	96%
	über 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	23	31	100%
	Gesamt	10	10	33	43	67	76	51	67	76	59	50	40	24	17	24	13	8	5	/	32	709	-
davon EZFH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	-	/	/	-	-	/	15	20	-	

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

4. Anhang zu Kap. 3 (Details u. weitere Auswertungen zu Nebenkosten)

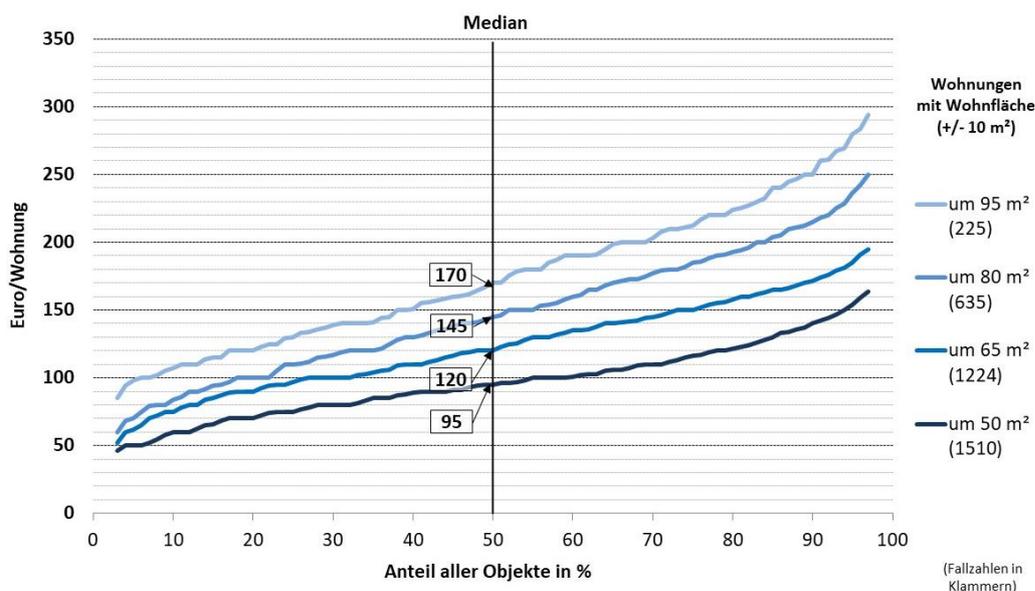
Im Hauptteil (Kap. 3) ist die Auswertung von Nebenkostenangaben zu *vermieteten* Wohnungen im Kreis Recklinghausen am Beispiel von Castrop-Rauxel dargestellt (Ergebnistabellen für alle Vergleichsräume im Kreis Recklinghausen: vgl. Abbildung 19 b-d). Die folgenden Kapitel beinhalten die Auswertungsgrafiken zu den Nebenkostenangaben zu *vermieteten* Wohnungen in sämtlichen Vergleichsräumen im Kreis Recklinghausen (Anhang-Kap. 4.1), die Auswertungen von Nebenkostenangaben zu *inserierten* Wohnungen (Anhang-Kap. 4.2), sowie den *Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds für Nordrhein-Westfalen* (Anhang-Kap. 4.3).

4.1 Nebenkostenangaben zu vermieteten Wohnungen im Kreis Recklinghausen

Die folgenden Abbildungen zeigen die Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten Wohnungen für sämtliche Vergleichsräumen im Kreis Recklinghausen. Zur Beschreibung der Datengrundlage und Auswertungsmethodik: vgl. Kap. 3 (ab Seite 20).

Kalte Nebenkosten von vermieteten Wohnungen

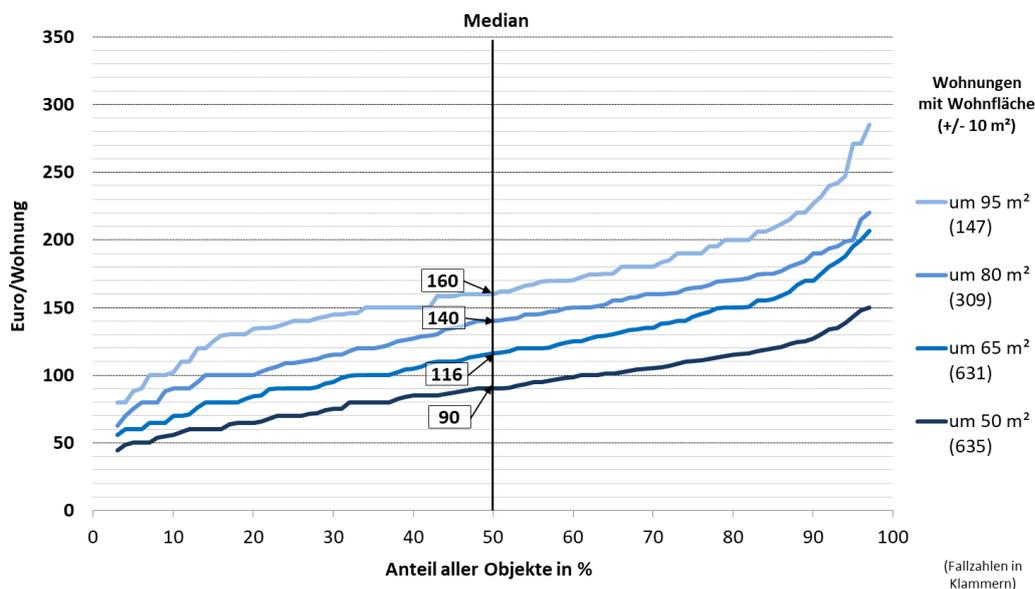
Abbildung 78: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* in Castrop-Rauxel, September 2022



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten), eigene Auswertung

Abbildung 79: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* in Datteln, September 2022

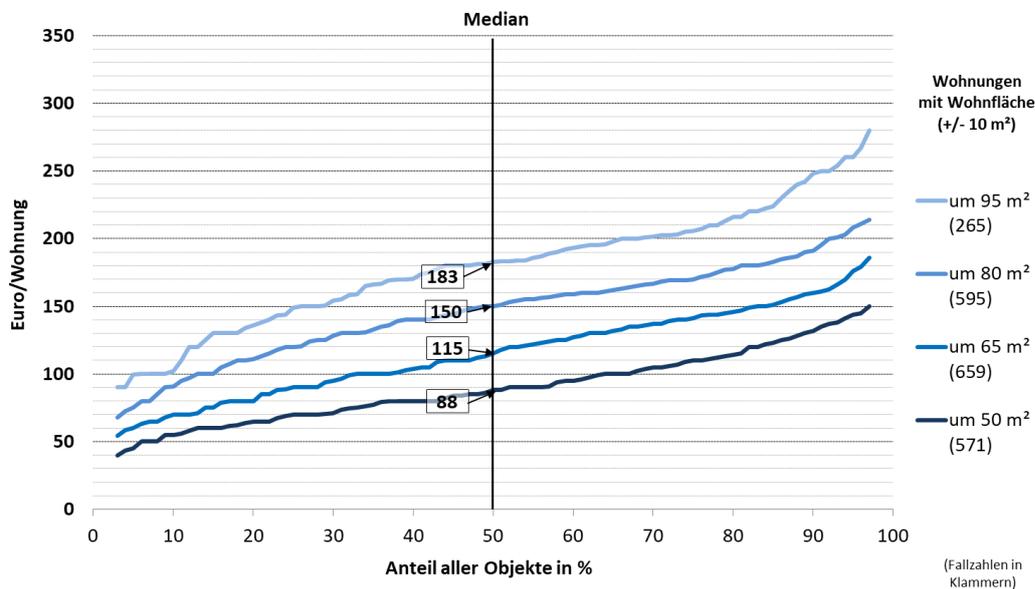


* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten), eigene Auswertung

empirica

Abbildung 80: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* in Dorsten, September 2022

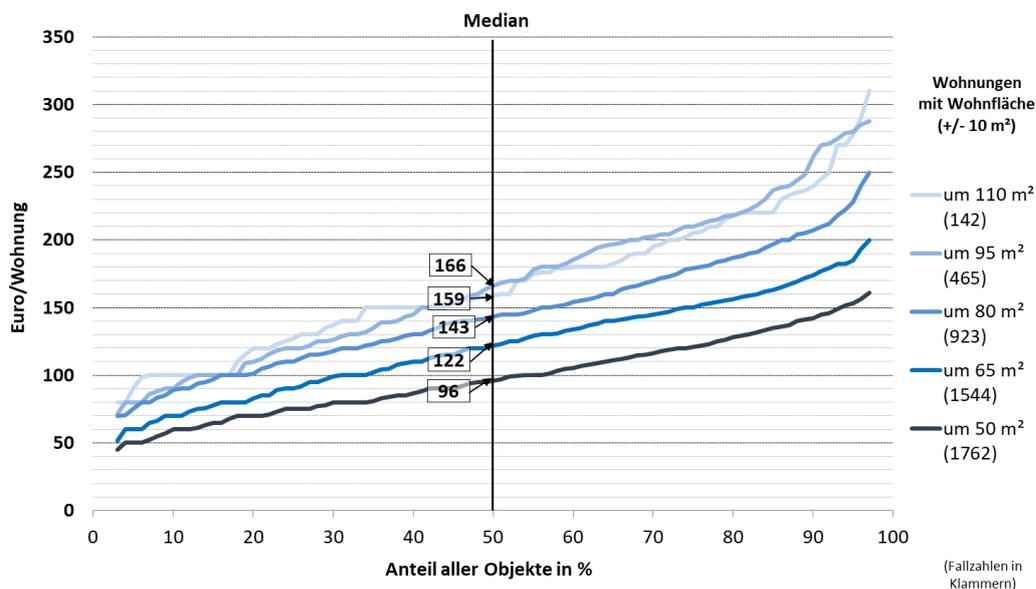


* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten), eigene Auswertung

empirica

Abbildung 81: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* in Gladbeck, September 2022

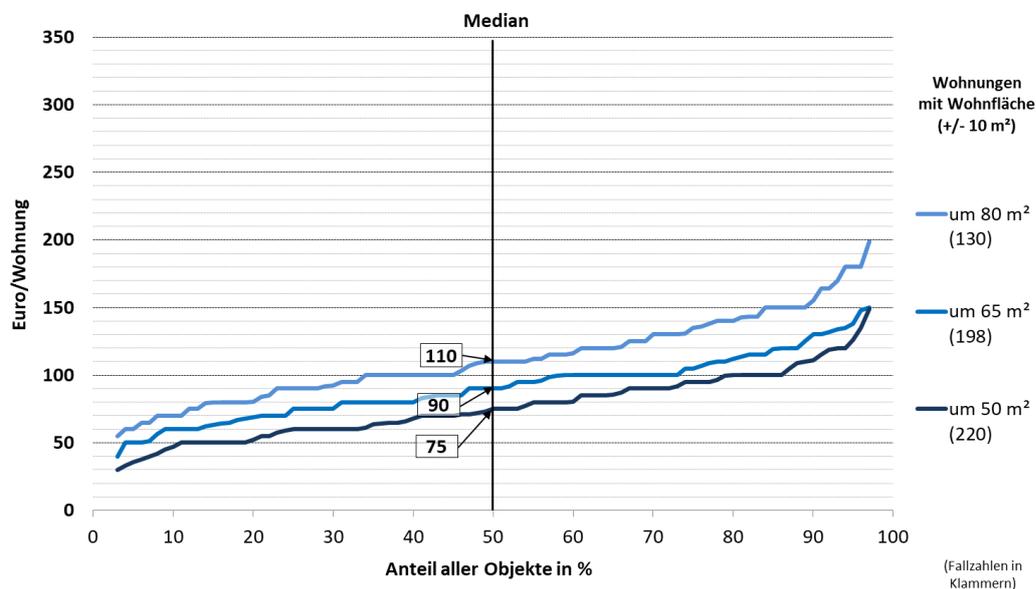


* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten), eigene Auswertung

empirica

Abbildung 82: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* in Haltern am See, September 2022

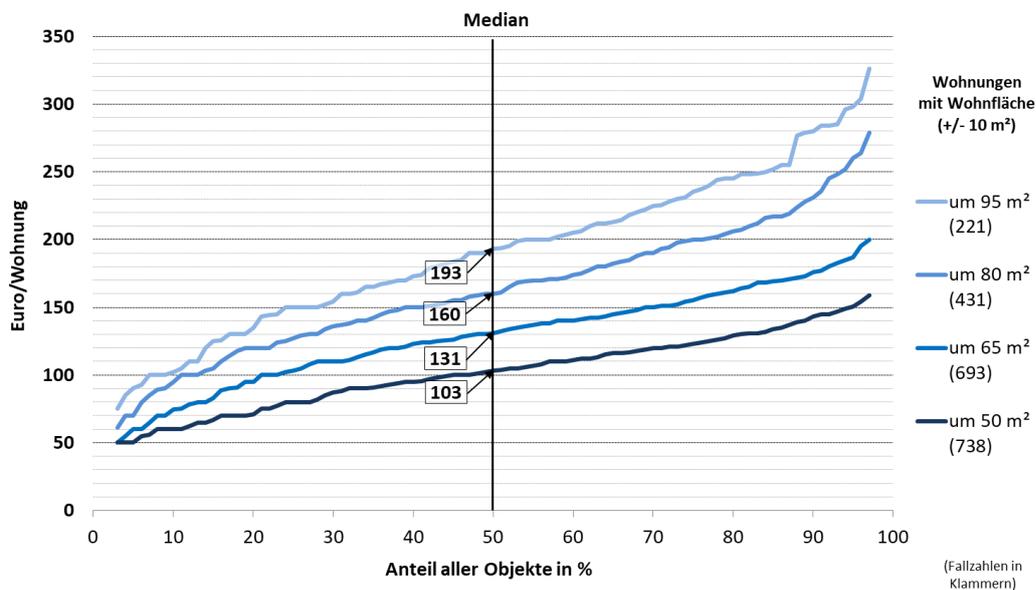


* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten), eigene Auswertung

empirica

Abbildung 83: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* in Herten, September 2022

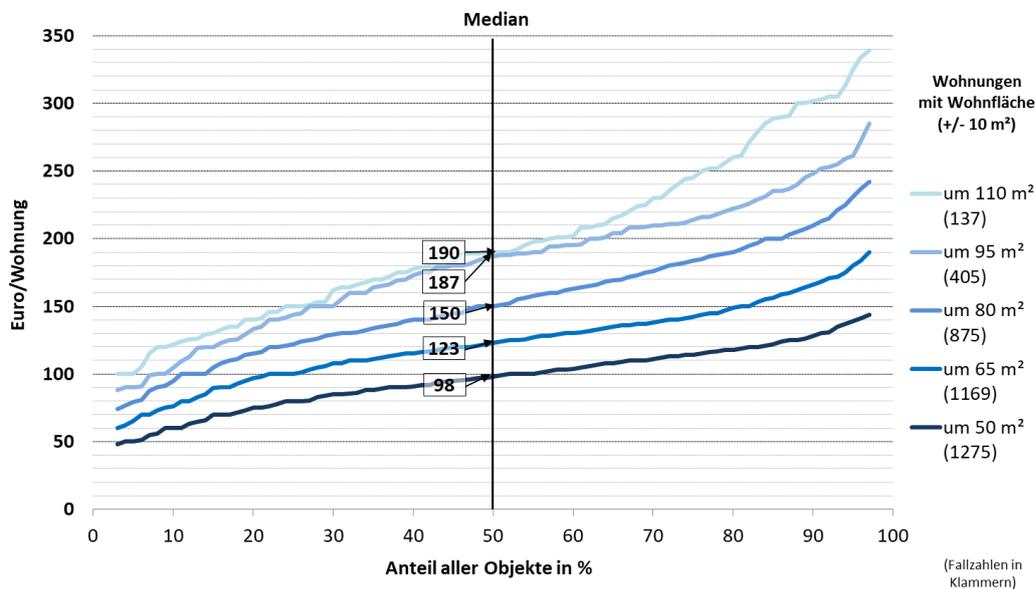


* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten), eigene Auswertung

empirica

Abbildung 84: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* in Marl, September 2022

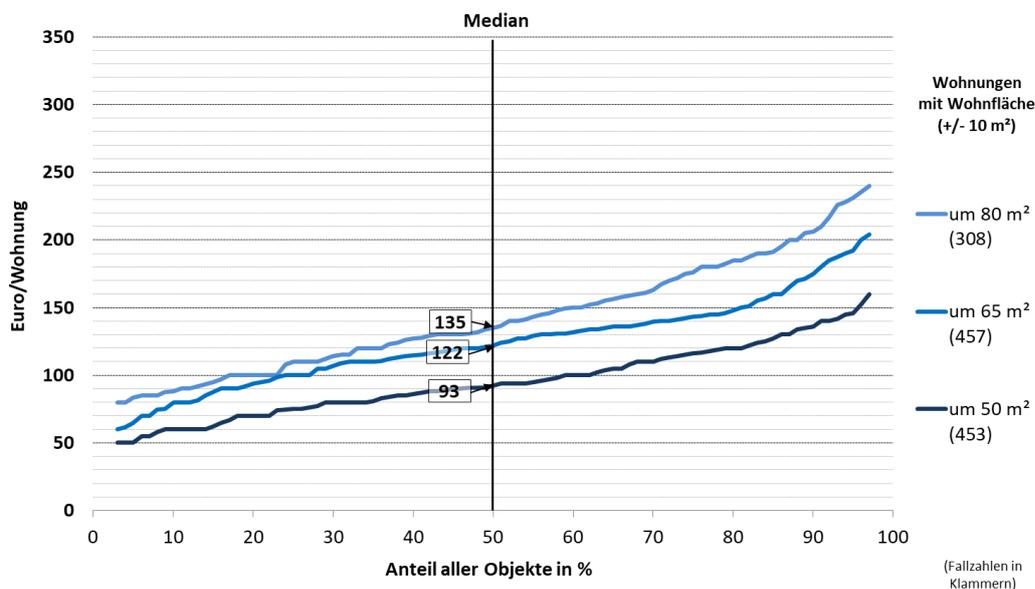


* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten), eigene Auswertung

empirica

Abbildung 85: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* in Oer-Erkenschwick, September 2022

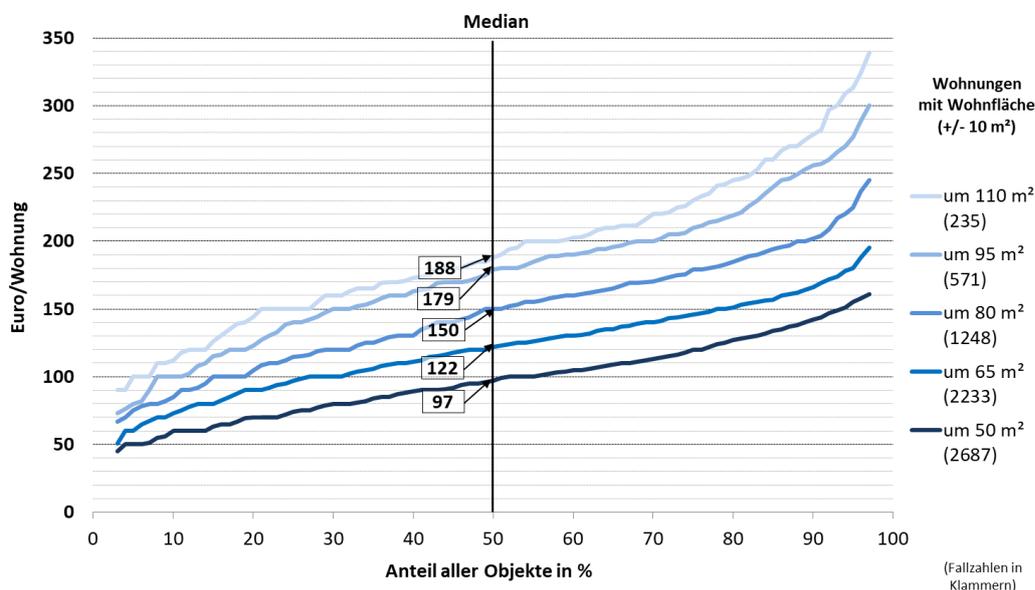


* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten), eigene Auswertung

empirica

Abbildung 86: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* in Recklinghausen, September 2022

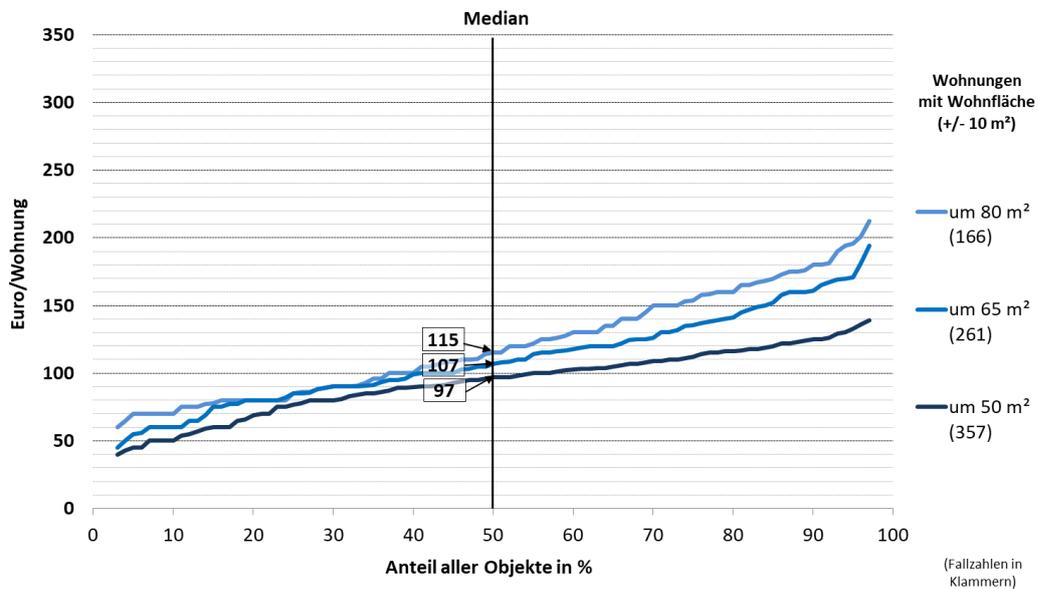


* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten), eigene Auswertung

empirica

Abbildung 87: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* in Waltrop, September 2022



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten), eigene Auswertung

empirica

4.2 Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen im Kreis Recklinghausen

In der vorliegenden Aktualisierung 2022 für den Kreis Recklinghausen werden erstmals auch **Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen** ausgewertet (Datenquelle 2). Datengrundlage sind tagesscharfe Einzeldaten zu den in Mietwohnungsinseraten genannten kalten Nebenkosten gemäß empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Der Auswertungszeitraum umfasst (wie in den Auswertungen zur Nettokaltmiete in Kap. 2) die acht Quartale IV/2020 bis III/2022. Insgesamt liegen damit Angaben zu kalten Nebenkosten von über 9.000 inserierten Wohnungen im Kreis Recklinghausen vor (Abbildung 88).

Abbildung 88: Fallzahlen: kalte Nebenkosten von inserierten Wohnungen* im Kreis Recklinghausen, 2022**

Vergleichsraum	alle Wohnungsgrößen
Castrop-Rauxel	1.226
Datteln	385
Dorsten	739
Gladbeck	1.410
Haltern am See	163
Herten	919
Marl	1.407
Oer-Erkenschwick	372
Recklinghausen	2.201
Waltrop	271
Insgesamt	9.093

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten. ** Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020 bis III/2022

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

Da die Fallzahlen nicht in allen Wohnungsgrößenklassen in allen Vergleichsräumen ausreichen, zeigt Abbildung 89 für jeden Vergleichsraum die Verteilung der Nebenkosten von inserierten Wohnungen je Quadratmeter Wohnfläche über alle Wohnungsgrößen.⁶⁴ Im Ergebnis zeigt sich: Die mittleren kalten Nebenkosten liegen je nach Vergleichsraum zwischen 1,63 Euro/m² (Datteln) und 1,89 Euro/m² (Castrop-Rauxel). Eine Ausnahme bildet Haltern am See, wo die kalten Nebenkosten mit 1,36 Euro/m² im Mittel deutlich niedriger liegen als in den restlichen Vergleichsräumen.

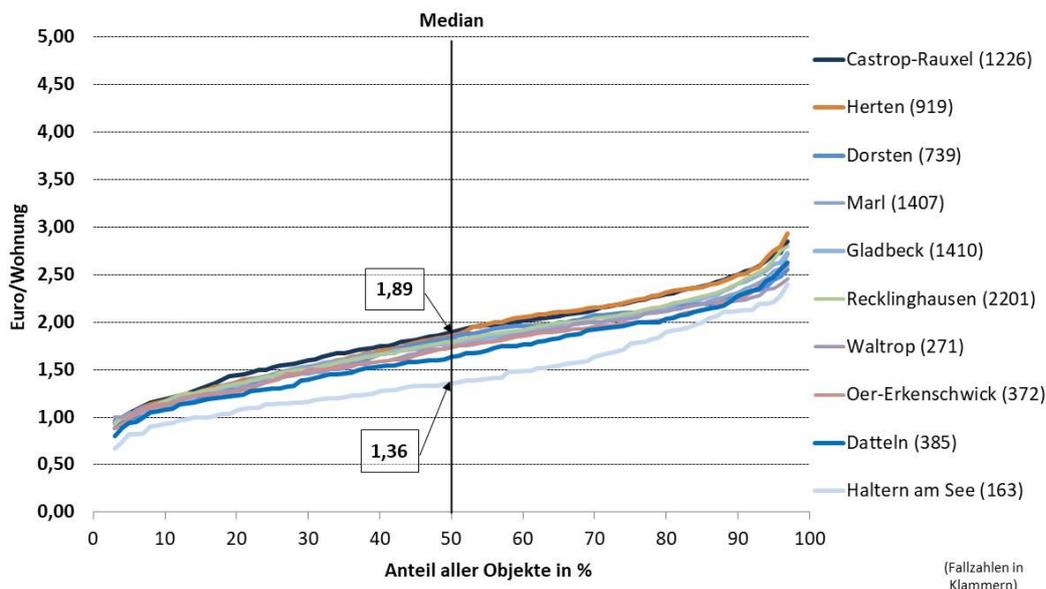
Mittlere kalte Nebenkosten im Kreis Recklinghausen

Exkurs: Ein Vergleich mit den kalten Nebenkosten von vermieteten Wohnungen, die im Kreis Recklinghausen von Bedarfsgemeinschaften im September 2022 bewohnt werden, bestätigt und plausibilisiert dieses Bild (Abbildung 90).⁶⁵ Auch auf dieser Datengrundlage liegen die mittleren kalten Nebenkosten in den meisten Vergleichsräumen sehr nahe beieinander, mit Ausnahme von Haltern am See.

⁶⁴ Die Auswertung der Quadratmeterbeträge ermöglicht eine bessere Vergleichbarkeit der Vergleichsräume über alle Wohnungsgrößen hinweg.

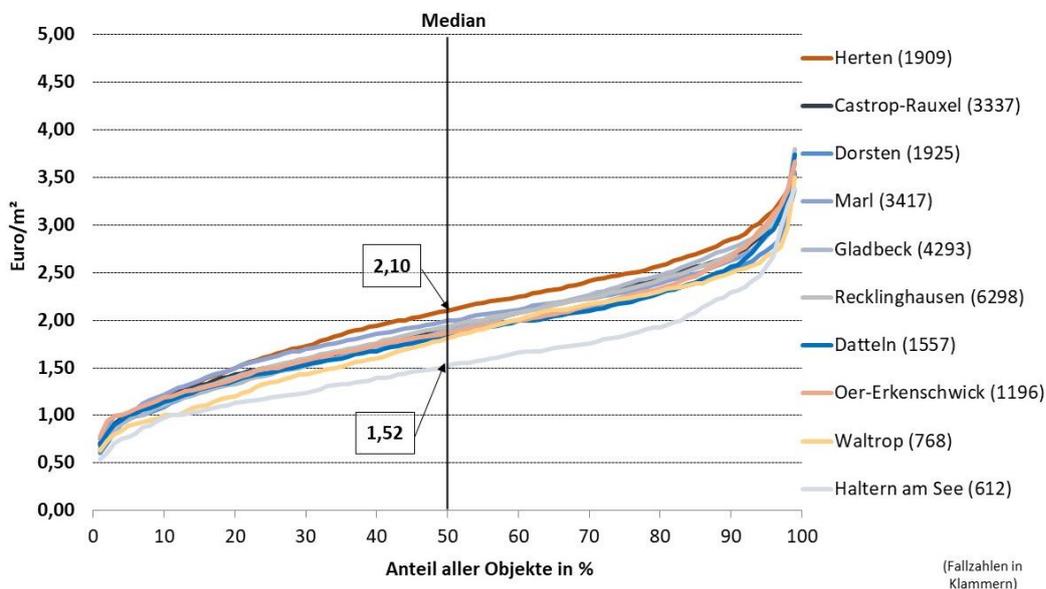
⁶⁵ Details zur Datengrundlage: Vgl. Kap. 3.2.1 (ab Seite 21).

Abbildung 89: Streuung der kalten Nebenkosten pro Quadratmeter von inserierten Wohnungen* im Kreis Recklinghausen, 2022**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten; ** Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020 bis III/2022
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank) **empirica**

Abbildung 90: Exkurs: Streuung der kalten Nebenkosten pro Quadratmeter von vermieteten Wohnungen* im Kreis Recklinghausen, Sep. 2022



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.
 Quelle: Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten), eigene Auswertung **empirica**

Multipliziert man die mittleren kalten inserierten Nebenkosten pro Quadratmeter mit den angemessenen Wohnungsgrößen, ergeben sich für jeden Vergleichsraum Richtwerte für mittlere kalten Nebenkosten (Abbildung 91).

Abbildung 91: Mittlere kalte Nebenkosten* von inserierten Wohnungen im Kreis Recklinghausen, 2022**

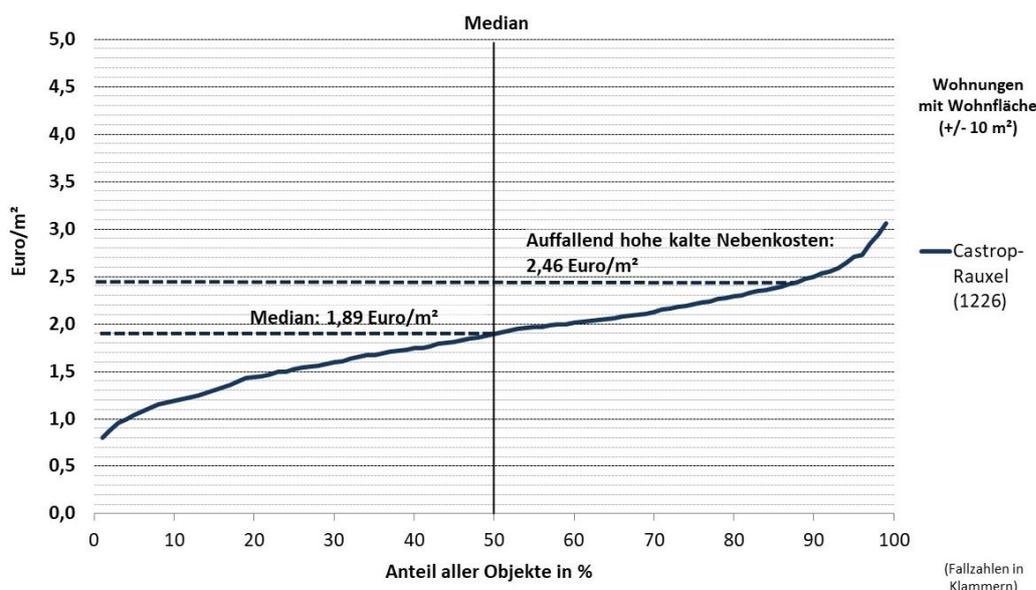
Vergleichsraum	Median der kalten Nebenkosten nach Vergleichsräumen					
	in Euro/m ²	Multipliziert mit angemessener Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
		um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
Castrop-Rauxel	1,89	90	120	150	180	210
Datteln	1,63	80	110	130	150	180
Dorsten	1,84	90	120	150	170	200
Gladbeck	1,77	90	120	140	170	190
Haltern am See	1,36	70	90	110	130	150
Herten	1,86	90	120	150	180	200
Marl	1,81	90	120	140	170	200
Oer-Erkenschwick	1,73	90	110	140	160	190
Recklinghausen	1,79	90	120	140	170	200
Waltrop	1,73	90	110	140	160	190

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschlüsse für kalte Nebenkosten je Quadratmeter Wohnfläche (in Euro/m²); ** Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020 bis III/2022; auf 10 Euro/Wohnung gerundet
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank) empirica

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. Der Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten lässt sich am einfachsten als ein Vielfaches des Medians ausdrücken (z. B. als 1,5-facher oder doppelter Median).

Auffallend hohe kalte Nebenkosten

Abbildung 92: Lesebeispiel: Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten von inserierten Wohnungen im VR 1 „Castrop-Rauxel“, 2022**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschlüsse für kalte Nebenkosten je Quadratmeter Wohnfläche (in Euro/m²); ** Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020 bis III/2022 – Grenzwert hier: 1,3-facher Median.
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank) empirica

Lesehilfe zu Abbildung 92: In Castrop-Rauxel beginnen „auffallend hohe“ Nebenkosten bei etwa 2,46 Euro/m². Das bedeutet: Solange Bedarfsgemeinschaften in Castrop-Rauxel monatlich nicht mehr als 2,46 Euro/m² Euro an kalte Nebenkosten zahlen, sind die kalten Nebenkosten nicht auffallend hoch. Auffallend hohe kalte Nebenkosten beginnen somit etwa beim 1,3-fachen Medianwert.

Auffallend hohe kalte Nebenkosten im Kreis Recklinghausen

Entsprechend der Abbildung 92 lassen sich Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten von inserierten Wohnungen auch für die anderen Vergleichsräume als 1,3-facher Median ausdrücken. Multipliziert mit den angemessenen Wohnflächen ergeben sich Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten von Wohnungen für bestimmte Haushaltsgrößen (Abbildung 93).

Abbildung 93: Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten von inserierten Wohnungen* im Kreis Recklinghausen, 2022**

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten					
	in Euro/m ²	Multipliziert mit angemessener Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
		um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110
Castrop-Rauxel	2,46	120	160	200	230	270
Datteln	2,12	110	140	170	200	230
Dorsten	2,39	120	160	190	230	260
Gladbeck	2,30	120	150	180	220	250
Haltern am See	1,77	90	120	140	170	190
Herten	2,42	120	160	190	230	270
Marl	2,35	120	150	190	220	260
Oer-Erkenschwick	2,25	110	150	180	210	250
Recklinghausen	2,33	120	150	190	220	260
Waltrop	2,25	110	150	180	210	250

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten je Quadratmeter Wohnfläche (in Euro/m²); ** Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020 bis III/2022.- Grenzwert hier: 1,3-facher Median (vgl. Abbildung 92), multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche, auf 10 Euro/Wohnung gerundet.
Quelle: empirica-Auswertung (Basis: VALUE Marktdatenbank) **empirica**

Entsprechend kann auch angegeben werden, ab welcher Höhe Nebenkosten *auffallend niedrig* sind: Als Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten wird jeweils der halbe Median angesetzt und mit der jeweils angemessenen Wohnfläche multipliziert. Die ermittelten Grenzwerte für den Kreis Recklinghausen zeigt Abbildung 94).

Auffallend niedrige kalte Nebenkosten

Abbildung 94: Grenzwerte für auffallend niedrige kalte Nebenkosten von inserierten Wohnungen* im Kreis Recklinghausen, 2022**

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten					
	in Euro/m ²	Multipliziert mit angemessener Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
		um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110
Castrop-Rauxel	0,95	50	60	80	90	100
Datteln	0,82	40	50	70	80	90
Dorsten	0,92	50	60	70	90	100
Gladbeck	0,89	40	60	70	80	100
Haltern am See	0,68	30	40	50	60	70
Herten	0,93	50	60	70	90	100
Marl	0,91	50	60	70	90	100
Oer-Erkenschwick	0,87	40	60	70	80	100
Recklinghausen	0,90	50	60	70	90	100
Waltrop	0,87	40	60	70	80	100

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten je Quadratmeter Wohnfläche (in Euro/m²); ** Auswertungszeitraum: Quartale IV/2020 bis III/2022.- Grenzwert hier: 0,5-facher Median (vgl. Abbildung 92), multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche, auf 10 Euro gerundet.

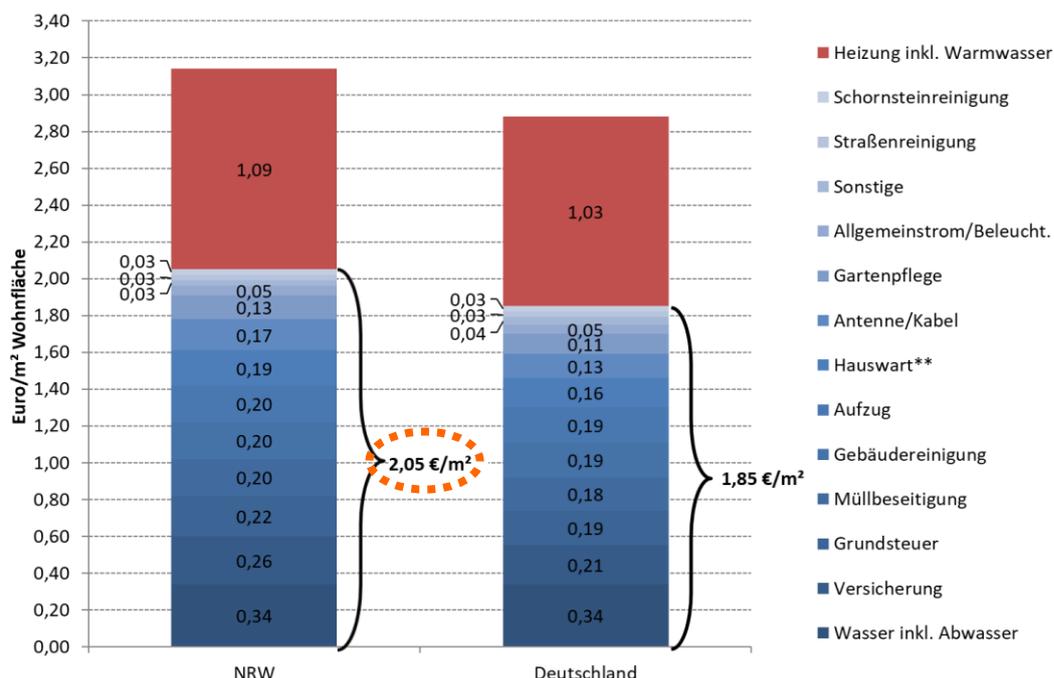
Quelle: empirica-Auswertung (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

4.3 Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds für NRW

Der Betriebskostenspiegel des deutschen 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 2019 die Summe der **durchschnittlichen kalten** Nebenkostenpositionen in Nordrhein-Westfalen bei 2,05 Euro/m² und die Summe der **durchschnittlichen warmen** Nebenkostenpositionen bei 1,09 Euro/m² (Abbildung 95).

Abbildung 95: Kalte und warme Nebenkosten in NRW (2019) und Deutschland (2018) gemäß Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds*



*Für NRW: Daten 2019 (Datenerfassung 2020/2021); Für Deutschland: Daten 2018 (Datenerfassung 2019/2020). ** Kosten für Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst werden separat abgerechnet.

Quelle: Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds; eigene Darstellung empirica

Abbildung 96: Werte des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds* multipliziert mit angemessenen Wohnungsgrößen

Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebskosten in €/m ²	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße**				
			50 m ²	65 m ²	80 m ²	95 m ²	110 m ²
kalte Betriebskosten	NRW	2,05	100	130	160	190	230
	Deutschland	1,85	90	120	150	180	200
warme Betriebskosten	NRW	1,09	50	70	90	100	120
	Deutschland	1,03	50	70	80	100	110

* in Euro/m² (NRW: Daten 2019, Datenerfassung 2020/2021; Deutschland: Daten 2018, Datenerfassung 2019/2020). ** Wohnungsgrößen vgl. Kap. 2.1; in Euro/Wohnung, Werte auf 10 Euro gerundet.

Quelle: Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds; eigene Berechnungen empirica

4.4 Exkurs 1: Auswirkungen der Verrechnung von Nebenkosten⁶⁶

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!

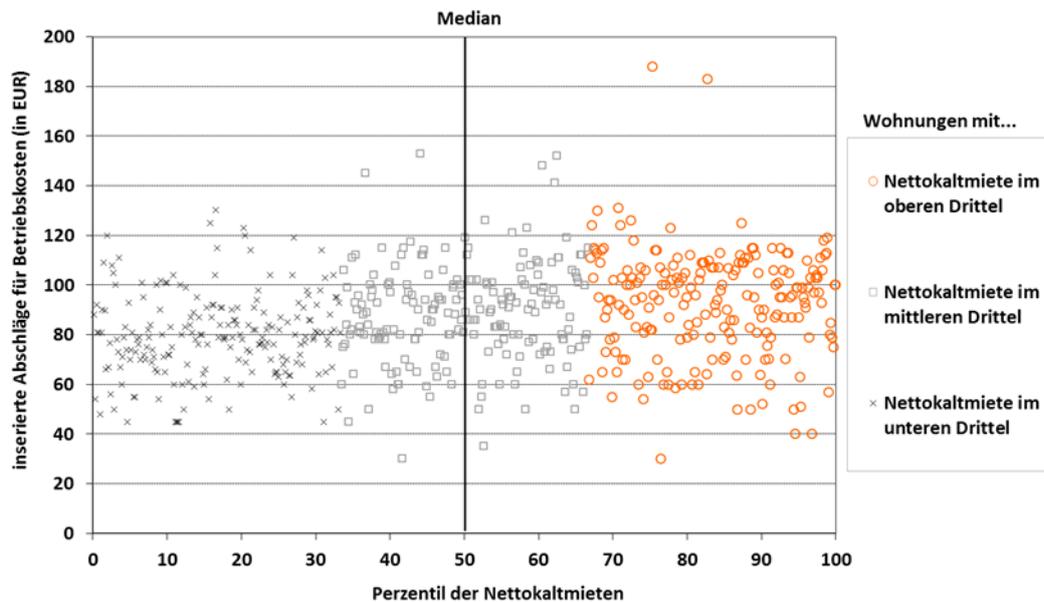
Die Verrechnung führt allerdings dazu, dass der enge Zusammenhang zwischen Miethöhe und Wohnqualität, den nur die Nettokaltmiete allein aufweist, „verwässert“ wird. Zwischen dem Wohnstandard und der Höhe der kalten Nebenkosten hingegen gibt es keinen erkennbaren Zusammenhang, wie Abbildung 97 zeigt: 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 98 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

⁶⁶ 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).

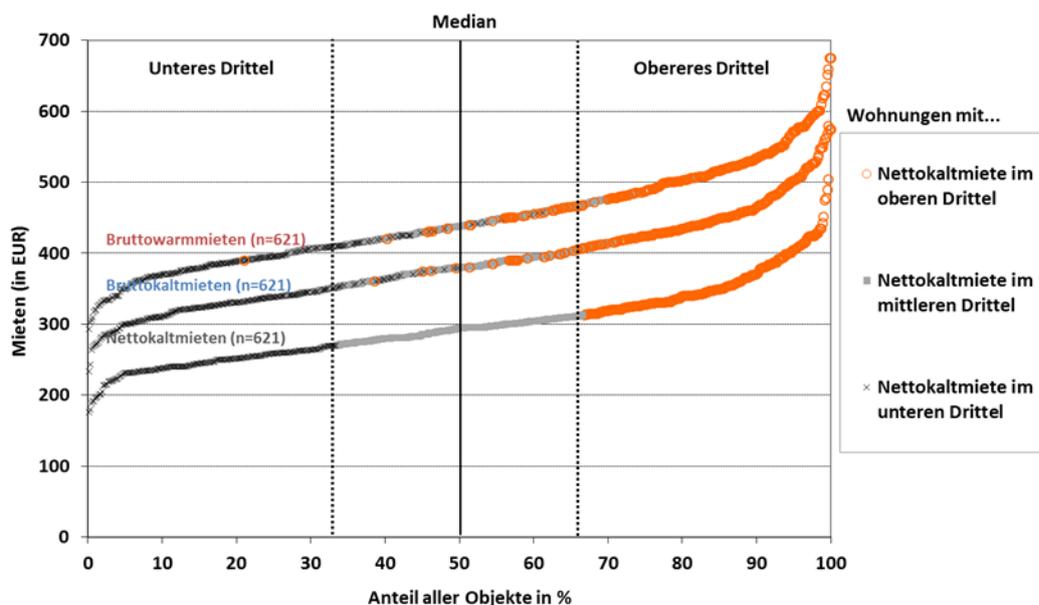
Abbildung 97: Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten im unteren, mittleren und oberen Marktsegment*



* 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 98: 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 97 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 97, 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.

4.5 Exkurs 2: Vergleichende Auswertungen von Nebenkostendaten⁶⁷

Am besten auswertbar sind Datenquellen, die nicht nur als Durchschnittswerte, sondern als Einzeldaten vorliegen: Dazu zählen (1) monatliche Einzeldaten von **Jobcentern und/oder Sozialämtern** zu den Nebenkosten von Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden sowie (2) tagesscharfe Einzeldaten zu den in **Wohnungsinserten** genannten Nebenkostenabschlagszahlungen (Quelle: Angebotsmietendatenbanken, z.B. empirica-Preisdatenbank). Denn **Einzeldaten** können nach Zeit, Ort und Wohnungsgrößen gefiltert werden und ermöglichen somit auch Aussagen für verschiedene Jahre, Wohnungsgrößenklassen und Vergleichsräume. Ein weiterer Vorteil: Sie beziehen sich auf ganz konkrete Wohnungen, berücksichtigen also die tatsächlich vorhandenen Kommunalgebühren, Grundsteuern, Häuserdämmungen, Heizungsarten usw. vor Ort. Mit den Einzeldaten lässt sich die gesamte Streuung darstellen. Es werden also nicht nur Durchschnittswerte abgebildet, sondern das gesamte Kostenspektrum, so dass auch „Ausreißer“ sichtbar werden. Die folgenden Auswertungen vergleichen die Aussagen beider Datenquellen:

- **Nebenkosten bewohnter Mietwohnungen:** Datengrundlage (1) umfasst die Nebenkosten von vermieteten Wohnungen vor Ort auf Basis der Daten, die Jobcenter (SGB II) bzw. Sozialamt (SGB XII) bereitstellen können. Grundlage sind die tatsächlich gezahlten, lokalen, empirisch ermittelten aktuellen Nebenkosten von **bewohnten** Mietwohnungen vor Ort.
- **Nebenkosten anmietbarer Mietwohnungen:** Datengrundlage (2) umfasst die Nebenkostenangaben in Wohnungsinserten. Sie können aus Angebotsmietdatenbanken herausgefiltert werden und beziehen sich (sofern im Inserat genannt) auf den gesamten Mietwohnungsmarkt, d.h. auf alle Wohnstandards, die aktuell öffentlich inseriert vor Ort **anmietbar** sind.

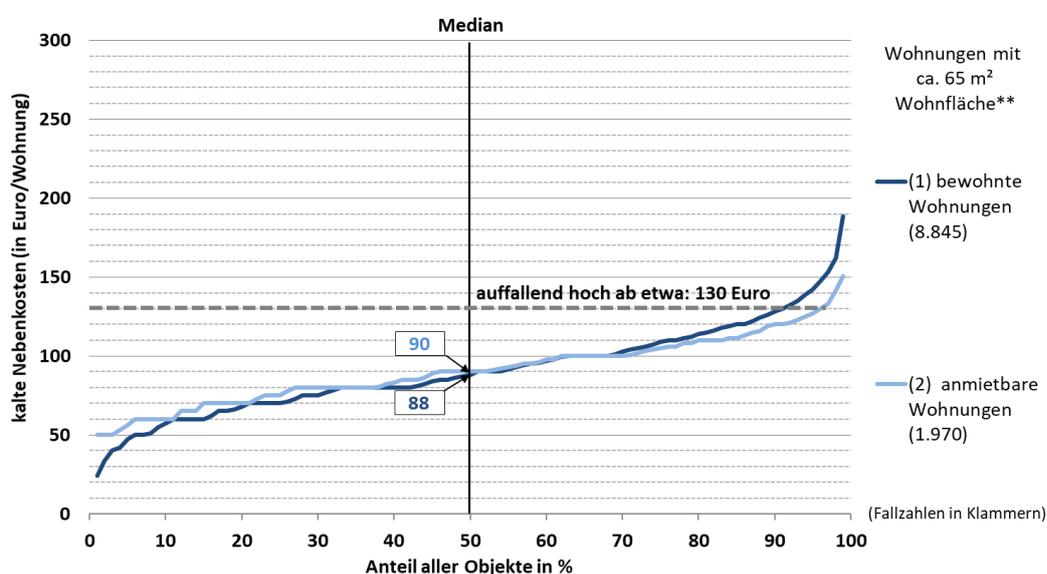
Auf den ersten Blick mag es den Anschein haben, dass Datengrundlage (1) zu Zirkelschlüssen führt, weil die Angemessenheit der Nebenkosten von Hilfeempfängern an der Höhe der Nebenkosten von Hilfeempfängern festgemacht wird. Dies ist aber nicht der Fall: Die verwendeten Informationen beziehen sich nur auf die Frage, welche Nebenkosten **bei welcher Wohnungsgröße** an welchem Ort anfallen. (Ob die Wohnung für die Anzahl der Bewohner angemessen groß ist oder nicht, spielt hier keine Rolle.) Die Frage ist eher, ob

⁶⁷ Quelle: Auszug aus: **empirica-paper Nr. 259** (Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten: www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi259phlwmn.pdf).

Haushalte mit eigenem Einkommen in den gleichen Wohnungen wirklich andere Nebenkosten hätten (und falls ja, ob diese eher höher oder niedriger wären).

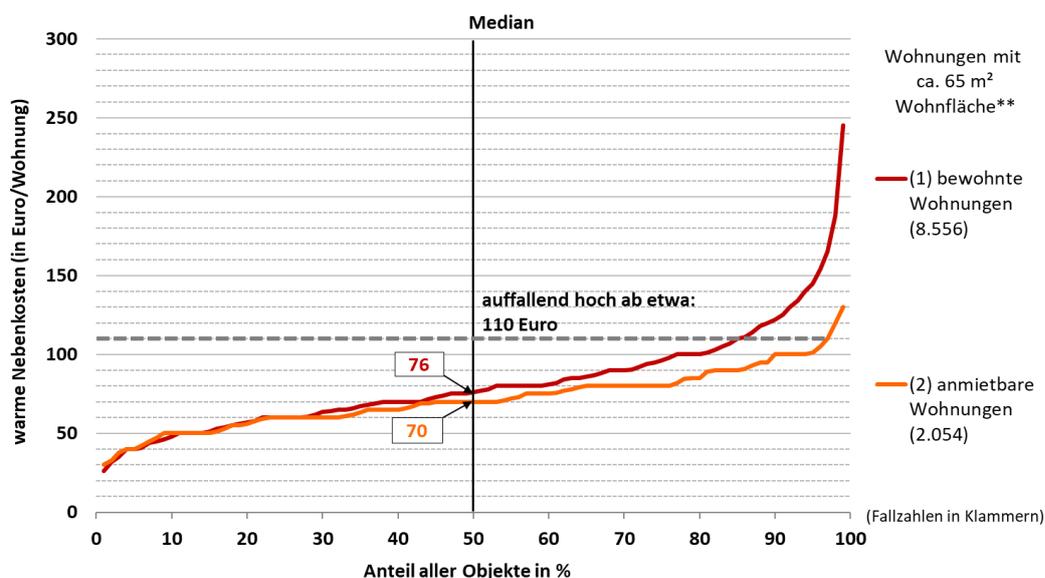
Beispielhaft werden im Folgenden beide Datenquellen nach derselben Stadt und der gleichen Wohnungsgröße gefiltert und die jeweils genannten Nebenkosten grafisch dargestellt (als aufsteigende Linie, zu kalten bzw. warmen Nebenkosten: vgl. Abbildung 99 und Abbildung 100).⁶⁸ Die dunklere Linie zeigt jeweils die Nebenkosten von über 8.000 Mietwohnungen mit etwa 65 m² Wohnfläche, die in Stadt A von Hilfeempfängern (SGB II/XII) bewohnt werden. Die helle Linie zeigt die Nebenkosten von knapp 2.000 gleichgroßen Wohnungen in der gleichen Stadt, wie sie in Online-Wohnungsinseraten genannt werden. Es handelt sich also jeweils um ganz andere Wohnungen (erstere sind bewohnt, letztere sind anmietbar). Dennoch verlaufen die Kurven sehr ähnlich!

Abbildung 99: Streuung der Betriebskosten von gleichgroßen Wohnungen in Stadt A, 2018*



* Datenquelle (1): Monatsabschlüsse für Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden - Datenquelle (2): In Wohnungsinseraten genannte Monatsabschlüsse für Mietwohnungen - ** Wohnungsgrößenklasse: +/-10 m². - Quelle: Datenquelle (1): Jobcenter und Sozialamt (Okt. 2018 bzw. Juli 2017 bis Juni 2018); Datenquelle (2): empirica-systeme Marktdatenbank (Quartale IV/2017 bis III/2018). **empirica**

⁶⁸ Die Beispielauswertungen beziehen sich auf Mietwohnungen mit etwa 65 m² Wohnfläche (+/- 10 m²) in einer deutschen Großstadt. Die Datenerhebung erfolgte jeweils 2018.

Abbildung 100: Streuung der Heizkosten von gleichgroßen Wohnungen in Stadt A, 2018*

* Datenquelle (1): Monatsabschlüsse für Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden - Datenquelle (2): In Wohnungsinseraten genannte Monatsabschlüsse für Mietwohnungen - ** Wohnungsgrößenklasse: +/-10 m². - Quelle: Datenquelle (1): Jobcenter und Sozialamt (Okt. 2018 bzw. Juli 2017 bis Juni 2018); Datenquelle (2): empirica-systeme Marktdatenbank (Quartale IV/2017 bis III/2018). **empirica**

Das Ergebnis mag überraschen:

- **1. Überraschung: Die Kurven liegen übereinander!** Das bedeutet: Die Nebenkosten aus beiden Datenquellen liegen auf gleichem Niveau.⁶⁹ Im Mittel liegen die von Vermietern in Inseraten genannten Abschlagszahlungen also auf gleichem Niveau, wie die Nebenkostenzahlungen von bereits bewohnten Wohnungen, deren Nebenkosten ja häufig schon aus dem Vorjahr bekannt sind. Offenbar sind die Schätzungen der Vermieter bei Neuvermietung relativ gut.
- **2. Überraschung: Größer als die Unterschiede zwischen den Datenquellen sind die Unterschiede zwischen (gleichgroßen) Wohnungen in derselben Stadt!** Die monatlichen kalten Nebenkosten reichen nach beiden Datenquellen von etwa 30 Euro (niedrigste kalte Nebenkosten) bis etwa 170 Euro (höchste kalte Nebenkosten) – pro Monat und Wohnung!
- **3. Überraschung: Unterschiede gibt es nur am oberen Ende der Heizkosten!** Auch die Spanne der Heizkosten ist enorm: Sie reicht monatlich von rund 20 Euro/Wohnung (niedrigste Heizkosten) bis hin zu 140 bzw. sogar 250 Euro/Wohnung. Allerdings fällt hier auf, dass die Werte nach Datenquelle 1 (bewohnte Wohnungen) **am oberen Rand deutlich höher** ausschlagen als die Wert nach Datenquelle 2 (öffentlich inserierte Wohnungen). Hier könnte sich zeigen, dass Hilfeempfänger tendenziell in einfacheren Wohnungen wohnen. Einfache Wohnungen sind tendenziell schlechter saniert als die - zum Teil hochwertigen - öffentlich inserierte Wohnungen. Dies scheint plausibel vor dem Hintergrund,

⁶⁹ Die kalten Nebenkosten liegen im Mittel bei monatlich 88 bzw. 90 Euro, die warmen Nebenkosten bei monatlich 76 bzw. 70 Euro (Abbildung 99 bzw. Abbildung 100).

dass diese auch Neubauwohnungen umfassen und ältere Wohnungen meist erst saniert werden, bevor sie zur Neuvermietung angeboten werden.⁷⁰

Fazit: Obwohl sich die Daten von Jobcentern und Sozialämtern naturgemäß nur auf Wohnungen beziehen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, sind deren Nebenkosten **nicht grundsätzlich anders** als die Nebenkosten von anderen Mietwohnungen! Das mag zunächst erstaunen, liegt aber daran, dass sich die kalten Nebenkosten von einfachen (besonders günstigen) Wohnungen eben kaum von den Nebenkosten „normaler“ (nicht besonders günstigen) Wohnungen unterscheiden. Grund dafür ist, dass kalte Nebenkosten wie Grundsteuern, Müllgebühren und Wasserkosten in einfachen Wohnungen nicht grundsätzlich niedriger sind als in hochwertigen Wohnungen. Selbst bei den Heizkosten verlaufen die Kurven im unteren Bereich auf gleicher Höhe. Lediglich am oberen Rand der Heizkosten zeigen sich Unterschiede zwischen bewohnten und inserierten Wohnungen: Unter den bewohnten Wohnungen gibt es noch einige mit sehr hohen Heizkosten, weil (noch) nicht alle saniert sind. Bevor Wohnungen zur Neuvermietung angeboten werden, werden sie energetisch aufgewertet, so dass es diese extrem hohen Heizkosten unter ihnen nicht mehr gibt.

⁷⁰ Die hier betrachteten bewohnten Wohnungen werden allesamt von Hilfeempfängern bewohnt. Theoretisch könnte es sein, dass „normale“ Haushalte in den gleichen Wohnungen *niedrigere* Heizkosten hätten (etwa will sie sparsamer heizen). Aber vermutlich haben auch Haushalte mit eigenem Einkommen in ihren (teils älteren) bewohnten Wohnungen am oberen Ende höhere Heizkosten als Wohnungen, die zur Neuvermietung angeboten werden.

5. Anhang zu Kap. 4 (Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen)

5.1 Ergebnistabellen im Kreis Recklinghausen, Stand 2020

Abbildung 101: Ergebnistabellen im Kreis Recklinghausen (Stand 2020)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten:

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Castrop-Rauxel	300	370	430	540	630
Datteln	290	360	420	520	650
Dorsten	310	370	410	530	650
Gladbeck	310	370	450	500	600
Haltern am See	350	430	510	630	690
Herten	280	350	420	500	600
Marl	300	360	430	530	640
Oer-Erkenschwick	300	370	410	520	630
Recklinghausen	300	350	430	520	640
Waltrop	300	390	450	550	650

(b) Mittlere kalte Nebenkosten von vermieteten Wohnungen:

Vergleichsraum	Mittlere kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
Castrop-Rauxel	90	120	140	150	150
Datteln	90	110	130	150	150
Dorsten	80	110	140	170	160
Gladbeck	90	110	140	150	150
Haltern am See	70	90	110	130	140
Herten	100	120	150	180	190
Marl	90	120	140	180	170
Oer-Erkenschwick	90	120	120	150	140
Recklinghausen	90	110	130	160	180
Waltrop	90	100	110	130	k.A.

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale IV/2018 bis III/2020, unteres Drittel. – (b) Median der kalten Nebenkosten für eine angemessen große Wohnung. Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

Quelle: Vgl. **Aktualisierung 2020**, a.a.O., Bericht vom 17. März 2021 (dort Abb. 22); empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Juni 2020); eigene Auswertung **empirica**

5.2 Ergebnistabellen im Kreis Recklinghausen, Stand 2022

Abbildung 102: 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	Richtwert für mittlere kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
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.

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), unteres Drittel, Quartale IV/2020-III/2022 (Abbildung 11). (b) Median der Nebenkosten von vermieteten, angemessen großen Mietwohnungen (vgl. Abbildung 15). Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

Quelle: vorliegende Aktualisierung 2022 (Abbildung 19): (a) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); (b) Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Sep. 2022), eigene Auswertung
empirica

5.3 Veränderung der Ergebnisse im Kreis Recklinghausen, 2020 zu 2022

Abbildung 103: Differenz der neuen Ergebnistabellen (2022) zu den bisherigen (2020) im Kreis Recklinghausen

(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	+20	+20	+30	+60	+90
Datteln	+10	+20	+30	+40	0
Dorsten	+40	+30	+10	+20	+50
Gladbeck	+10	+20	+10	+50	+70
Haltern am See	+20	+30	+50	+60	+70
Herten	+20	+20	+20	+50	+50
Marl	+30	+40	+40	+60	+60
Oer-Erkenschwick	+20	+20	+20	+70	k.A.
Recklinghausen	0	+30	+30	+40	+40
Waltrop	+30	0	+20	+50	k.A.

(b) Mittlere Nebenkosten von vermieteten Wohnungen:

Vergleichsraum	Mittlere kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
Castrop-Rauxel	+10	0	+10	+20	+30
Datteln	0	+10	+10	+10	+20
Dorsten	+10	+10	+10	+10	+20
Gladbeck	+10	+10	0	+20	+10
Haltern am See	+10	0	0	+10	k.A.
Herten	0	+10	+10	+10	-10
Marl	+10	0	+10	+10	+20
Oer-Erkenschwick	0	0	+20	+10	+10
Recklinghausen	+10	+10	+20	+20	+10
Waltrop	+10	+10	+10	+20	k.A.

Quelle: Differenz der Werte zwischen Abbildung 101 und Abbildung 102

empirica

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

empirica hat im Jahr 2008 ein Verfahren zur Herleitung von KdU-Richtwerten entwickelt, das diese selbst gestellten Anforderungen erfüllt. Erst später, am 22.09.2009 verlangte das BSG zur Herleitung von KdU-Richtwerten ein „schlüssiges Konzept“. Die Anforderungen, die das BSG damit verbindet, erfüllt das empirica-Konzept ebenfalls (vgl. nachfolgendes Kapitel sowie die sozialrichterlichen Bestätigungen im Anhang-Kap. 7.3)

6.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts)

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

Abbildung 104: Anforderungen des BSG an ein schlüssiges KdU-Konzept⁷¹

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 Kreis 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 6: 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 (Kap. 3.1).
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

⁷¹ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

Darüber hinaus werden mit dem empirica-Konzept weitere Vorgaben des BSG⁷² aus dem Urteil vom 22. September 2009 erfüllt:

- „Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass **die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes** wiedergegeben werden.“ (Rd.Nr. 18) => Die empirica-Preisdatenbank ist hochaktuell. Sie enthält Mietangebote zum letzten aktuellen Quartal. Sie ist eine der größten und differenziertesten Mietpreisdatenbanken Deutschlands.
- „Entscheidend ist vielmehr, dass (...) ein Konzept zu Grunde liegt, dieses (...) schlüssig und damit **die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten auf ein angemessenes Maß** hinreichend nachvollziehbar ist.“ (Rd.Nr. 18) => Im Rahmen des empirica-Konzepts werden die Richtwerte systematisch so festgelegt, dass sie für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den gleichen Teil des Wohnungsmarkts für angemessen erklären. Dadurch werden die Unterkunftskosten auf ein angemessenes Maß begrenzt und die Nachvollziehbarkeit ist sowohl durch Gerichte als auch durch Leistungsbezieher gewährleistet.
- „Für die Datenerhebung kommen nicht nur die Daten von **tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen** in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten.“ (Rd.Nr. 22) => Im Kern des empirica-Konzepts werden die Mieten der tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen ausgewertet; auf Wunsch können die Mieten vermieteter Wohnungen zusätzlich berücksichtigt werden (vgl. Anhang-Kap. 1).
- „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.“⁷³ (vgl. dazu auch Anhang-Kap. 7.3, ab Seite 112).

⁷² Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

⁷³ Vgl. BSG-Urteil vom 17.09.2020 - B 4 AS 22/20 R - RdNr 26; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -

7. Erfahrungen aus der Praxis

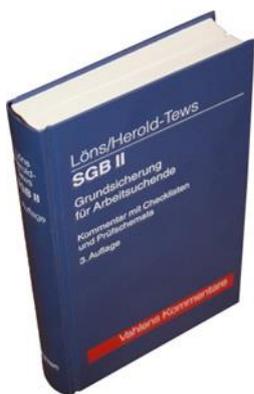
7.1 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern

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 aktuelle 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 Deutschen Sozialgerichtstag, vom Niedersächsischen Landkreistag, vom Arbeitsministerium Schleswig-Holstein und vom Deutschen Städtetag.

Im Februar 2020 nahm Petra Heising (empirica) an der **Fachveranstaltung** „Soziale Sicherung des Wohnens für Haushalte mit niedrigen Einkommen“ **zum Austausch zwischen Sozialgerichtsbarkeit, Leistungsträgern und Konzeptstellern** teil. 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. empirica beteiligt sich zudem an **Fachdiskussionen** zum Thema, insbesondere an Vorschlägen zur Vereinfachung.⁷⁴

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



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

Dieser Rückgriff dürfte sich bereits deshalb ohnehin anbieten, weil bei den Beratungsunternehmen nicht nur lediglich eine Ansammlung von Daten, sondern auch bereits deren Auswertung unter Beachtung eines nach Auffassung des Leistungsträgers **schlüssigen Konzepts** abgefragt werden kann. Der vom Leistungsträger zu betreibende Aufwand verringert sich dadurch wesentlich. (§ 22 Rn44).“⁷⁵

⁷⁴ Vgl. z.B. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, KdU-Richtlinien: [BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014 \(empirica-institut.de\)](http://www.empirica-institut.de)

⁷⁵ Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende, 3. Auflage, München 2011.

7.2 Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen

empirica ist grundsätzlich an Fachdiskussionen über einfache, zielführende Methoden zur Herleitung von Mietobergrenzen interessiert. Im Vordergrund sollte die Deckung der Wohnbedarfe von Leistungsempfängern stehen, nicht möglichst umfangreiche Datenerhebungen mit ungeklärter Zielrichtung.

Fachbeiträge von empirica zu den Themen *Kosten der Unterkunft* und *Herleitung von Angemessenheitsgrenzen* befinden sich hier, darunter auch Vorschläge zur Vereinfachung: Schlüssiges Konzept: Kosten der Unterkunft | empirica (empirica-institut.de)

- empirica hat einen **Mieter-Energiepreisindex (MEPI)** entwickelt. Mit ihm lässt sich der Faktor berechnen, um den Leistungsträger ihre Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten regelmäßig eigenständig anpassen können, um dem gleichen Energieverbrauch zu entsprechen. Abrufbar unter: empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI) (empirica-institut.de)
- empirica sucht Ansätze zum Umgang mit den **drastischen Energiepreissteigerungen** im Jahr 2022. Abrufbar unter: Drastische Energiepreissteigerungen und ihre Folgen für Sozialämter und Jobcenter (empirica-institut.de)
- empirica vergleicht verschiedene **Prüfschemata zur Angemessenheit**. Abrufbar unter: Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit | empirica (empirica-institut.de)
- empirica diskutiert die Sinnhaftigkeit der **Deckelung von Nebenkosten**. Abrufbar unter: Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica (empirica-institut.de)
- empirica verweist auf **Widersprüche in der Rechtsprechung**, die es Leistungsträgern bisher fast unmöglich machten, ein schlüssiges Konzept zu erstellen. Abrufbar unter: Wie sozial können Sozialgerichte sein? | empirica (empirica-institut.de)
- empirica listet verschiedene Rückmeldungen von Sozialgerichten zum gleichen Konzept auf, um deutlich zu machen, wie schwer es für Leistungsträger ist, Angemessenheitsgrenzen herzuleiten, die **von allen Sozialgerichtskammern akzeptiert** werden. Abrufbar unter: Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen | empirica (empirica-institut.de)
- empirica zeigt auch, welche Auswirkungen der **Verweis auf die Wohngeldtabelle** hat: Damit können Hilfeempfänger **im Norden besser wohnen** als im Süden Deutschlands! Ist das wirklich – auch nur „hilfsweise“ - so gewollt? Abrufbar unter: 11/19 | KdU: Auswirkungen von Verweisen auf Wohngeldtabelle +10% | empirica (empirica-institut.de)
- empirica beschreibt die Folgen wohlgemeinter, aber nicht durchdachter Gesetzestexte und bringt einen Vorschlag zur **Neuformulierung des § 22** in die Diskussion ein: Wenn nicht die Angemessenheit, sondern die **Mindestleistungen des Sozialstaats** definiert würden (z.B. eine Mindestwohnungsgröße), wäre Leistungsträgern klarer, was sie letztlich gewährleisten müssen, und Sozialgerichte könnten es leichter überprüfen. Vgl. letzte Seite hier: Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, aber... | empirica (empirica-institut.de)

Der **Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica)** liegt deutschlandweit auf Landkreisebene vor: Der neueste Stand (2020) kann als Tabelle, Grafik oder Karte bestellt werden. Auch die **insetzten Nebenkosten** auf Landkreisebene sind tabellarisch aufbereitet und können bestellt werden: Bestellformular: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) (empirica-institut.de) bzw. Grundsicherungsrelevanter Nebenkostenspiegel (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).⁷⁶

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**)

⁷⁶ 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)⁷⁷ (...)“

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 Gutachten 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].

⁷⁷ 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)

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).

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 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 15.10.2015 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).⁷⁸
- 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)

7.4 Referenzliste

Die von empirica ermittelten Richtwerte haben sich in der Praxis bewährt: Inzwischen arbeiten bereits über **55 Landkreise und kreisfreie Städte** mit Angemessenheitsgrenzen, die nach dem empirica-Konzept hergeleitet wurden (siehe unten). Seit 2008 hat empirica damit bereits **über 220 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. Das bestätigt unser Vorgehen.

- ***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)
- ***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)
- ***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)
- ***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)
- ***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)

⁷⁸ 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.

- ***Landkreis Limburg-Weilburg (Hessen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Limburg-Weilburg“.
Landkreis Limburg-Weilburg (2021, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Tübingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Tübingen“.
Landkreis Tübingen (2021)
- **Landkreis Vorpommern-Greifswald (Mecklenburg-Vorpommern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Vorpommern-Greifswald“.
Landkreis Vorpommern-Greifswald (2020, Aktualisierung 2022)
- ***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)
- ***Landkreis Hof (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII - Landkreis Hof“.
Landkreis Hof (2020, Aktualisierung 2022)
- ***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)
- ***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)
- ***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)
- ***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)
- ***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)
- ***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)

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

- ***Landkreis Ludwigsburg (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ludwigsburg“
Jobcenter Landkreis Ludwigsburg (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***Rheinisch-Bergischer Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Rheinisch-Bergischen Kreis“
Jobcenter Rhein-Berg (2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Heidenheim (Baden-Württemberg):** Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Heidenheim“
Landratsamt Heidenheim (2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***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)
- ***Landkreis Helmstedt (Niedersachsen):** „Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Helmstedt“
Landkreis Helmstedt (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Stadt Trier (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Trier“
Stadt Trier (2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2020)
- ***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)
- ***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)
- ***Landkreis Gifhorn (Niedersachsen):** „Wohnungsmarktgutachten zur Überprüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Gifhorn“
Landkreis Gifhorn (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2021)

- ***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)
- ***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 2019, Aktualisierung 2021)
- ***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)
- ***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)
- ***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)
- ***Landkreis Mainz-Bingen (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Mainz-Bingen“
Landkreis Mainz-Bingen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)
- ***Kreis Recklinghausen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Recklinghausen“
Kreis Recklinghausen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis München (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II im Landkreis München“
Landkreis München (2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2021)

- ***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)
- ***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)
- ***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)
- ***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)
- ***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)
- ***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)
- ***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)
- ***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)
- ***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)

- ***Landkreis Landsberg am Lech (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien von Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Landkreis Landsberg am Lech“
Landkreis Landsberg am Lech (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Fulda (Hessen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Fulda“
Landkreis Fulda (2010/2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Weilheim-Schongau (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Weilheim-Schongau“
Landkreis Weilheim-Schongau (2010, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)
- ***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)
- ***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)
- ***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)

* Richtwerte gelten bereits.