

# Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Gelsenkirchen

Aktualisierung 2023



**empirica**

**Auftraggeber**

Stadt Gelsenkirchen

**Auftragnehmer**

empirica ag

Büro: Bonn

Kaiserstraße 29, 53113 Bonn

Telefon: (0228) 91 48 9-0

Fax: (030) 884 795-17

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

**Bearbeitung**

Petra Heising, Hubertus von Meien  
unter Mitarbeit von Dana Eser

**Projektnummer**

202205637

Bonn, 29. März 2023

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>KURZFASSUNG</b> .....	<b>iii</b>
<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>5</b>
1.1 Aufgabenverständnis .....	5
1.2 Bisherige Auswertungen für die Stadt Gelsenkirchen .....	6
1.3 Aufbau des Berichts .....	6
1.4 Regionale Einordnung der Stadt .....	7
<b>2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)</b> .....	<b>9</b>
2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung .....	9
2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis .....	10
2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen.....	10
2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl .....	12
2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen in Gelsenkirchen.....	14
2.3.1 Mietspektrum in Gelsenkirchen .....	14
2.3.2 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für die Stadt Gelsenkirchen.....	17
2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle.....	19
2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für Gelsenkirchen .....	20
<b>3. Angemessene Nebenkosten</b> .....	<b>21</b>
3.1 Vorbemerkung und Datenquellen .....	21
3.2 Höhe der Wohnnebenkosten in Gelsenkirchen.....	22
3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen .....	22
3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten).....	23
<b>4. Beurteilung der Angemessenheit in Gelsenkirchen</b> .....	<b>27</b>
4.1 Ergebnistabellen für Gelsenkirchen (Übersicht).....	27
4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit .....	28
4.3 Prüfschema der Stadt Gelsenkirchen: Eng gefasste Bruttokaltmiete.....	29
<b>5. Ausblick und Aktualisierung</b> .....	<b>30</b>
<b>ANHANG</b> .....	<b>31</b>
<b>1. Das empirica-Konzept</b> .....	<b>31</b>
1.1 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts .....	31
1.2 Ergänzende Leistungsbausteine.....	32

---

<b>2.</b>	<b>Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand im Gelsenkirchen (Zensus 2011)</b> .....	<b>33</b>
<b>3.</b>	<b>Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)</b> .....	<b>35</b>
3.1	Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung.....	35
3.1.1	Physische Angemessenheit: Angemessene .....	35
3.1.2	Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen .....	36
3.1.3	Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments .....	38
3.2	Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank .....	40
3.3	Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für Gelsenkirchen .....	41
3.3.1	Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich .....	41
3.3.2	Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen .....	43
3.3.3	Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard .....	48
3.4	Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle Gelsenkirchen zur Aktualisierung 2023 .....	51
<b>4.</b>	<b>Anhang zu Kap. 4 (Beurteilung der Angemessenheit)</b> .....	<b>52</b>
4.1	Anhang zu Kap. 4.1 (Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen).....	52
4.1.1	Ergebnistabellen in Gelsenkirchen (Stand 2020).....	52
4.1.2	Ergebnistabellen in Gelsenkirchen, Stand 2023 .....	53
4.1.3	Veränderung der Ergebnisse im Gelsenkirchen, 2020 zu 2023 .....	54
4.2	Anhang zu Kap. 4.2. (Mögliche Prüfschemata).....	55
4.2.1	Offene Fragen bei der Bruttokaltmietenprüfung .....	55
4.2.2	Vorteile der Nettokaltmietenprüfung .....	56
<b>5.</b>	<b>Anforderungen an ein KdU-Konzept</b> .....	<b>57</b>
5.1	Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica).....	57
5.2	Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts) .....	58
<b>6.</b>	<b>Erfahrungen aus der Praxis</b> .....	<b>60</b>
6.1	Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern .....	60
6.2	Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen .....	61
6.3	Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern.....	62
6.4	Referenzliste .....	67

## KURZFASSUNG

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

Die Stadt Gelsenkirchen lässt die Angemessenheitsgrenzen seit 2014 von empirica herleiten (**Erstauswertung 2014**). Grundlage waren zunächst die Mieten der vier Quartale III/2013 bis II/2014. Nach zwei Jahren wurden die Auswertungen jeweils aktualisiert (Aktualisierungen 2016, 2018 und 2020). Ziel der vorliegenden **Aktualisierung 2023** ist es nun, nach weiteren zweieinhalb Jahren die **aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten** in der Stadt Gelsenkirchen transparent zu machen und die Angemessenheitsgrenzen anzupassen. Auswertungszeitraum sind diesmal die vier Quartale I/2022 bis IV/2022.

Die Rahmenbedingungen bleiben unverändert: Die Stadt Gelsenkirchen wird weiterhin als **ein Vergleichsraum** betrachtet. Die Mietobergrenzen werden 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.

Das **Mietspektrum** zu jeder Wohnungsgröße wird durch eine aufsteigende Linie dargestellt, so dass der entsprechende Richtwert ablesbar ist (Abbildung 1). Die Kurven 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** in Gelsenkirchen zum Stand 2023 (Seite 20).

Außerdem werden erneut aktuelle lokale Einzeldaten zu **Nebenkosten von vermieteten Wohnungen** ausgewertet. Datengrundlage sind Daten aus den Rechtsbereichen SGB II und XII der Stadt Gelsenkirchen zum Stand 2022.

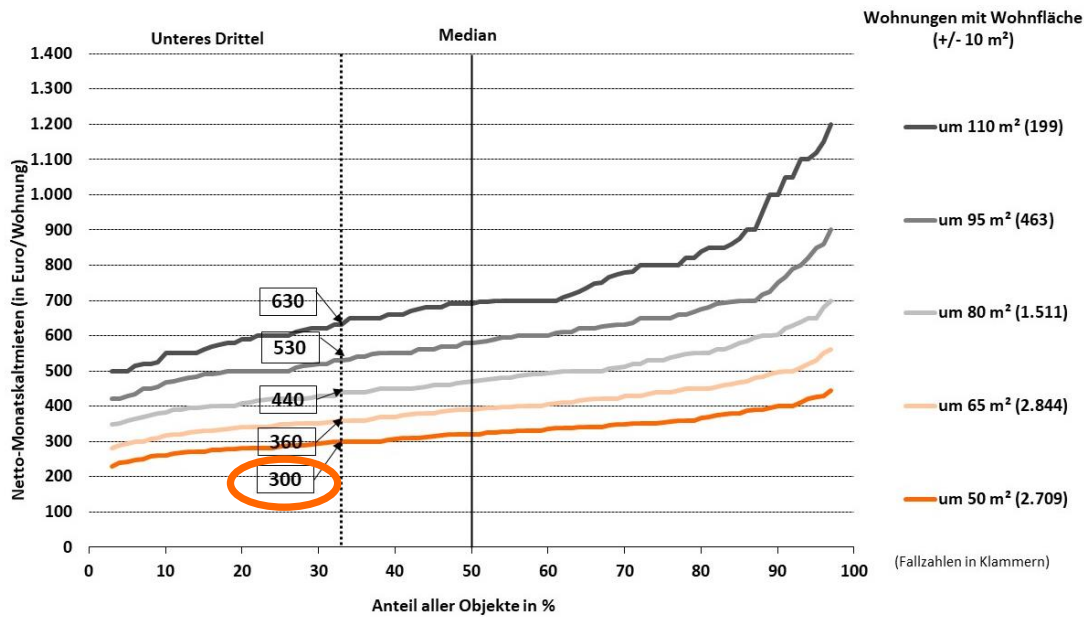
Für jede relevante Wohnungsgrößenklasse wird die Streuung der kalten Nebenkosten grafisch dargestellt und neben dem **Mittelwert (Median)** auch ein Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten ausgewiesen (Abbildung 2).

Aus der Ergebnisübersicht (Seite 27) erstellt der Leistungsträger das **Prüfschema**: Die Stadt Gelsenkirchen beurteilt die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung weiterhin anhand der eng gefassten Bruttokaltmiete. Zur Richtwertermittlung addiert sie dazu die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten mit den mittleren kalten Nebenkosten. Das Ergebnis ist eine Richtwerttabelle für eng gefasste **angemessene Bruttokaltmieten** in Gelsenkirchen zum Stand 2023 (Abbildung 3). Eine Auswertung der Angemessenheit der Heizkosten im Rahmen dieser Aktualisierung entfällt und wird durch die Stadt Gelsenkirchen separat beurteilt.

**Fazit der Aktualisierung 2023:** Die **Richtwerte** in Gelsenkirchen werden angehoben, und zwar je nach Haushaltsgröße um +30 bis +50 Euro/Wohnung (Seite 54). Dafür gibt es zwei **Gründe**: Zum einen sind die **Mieten** in der Stadt Gelsenkirchen in den letzten Jahren kontinuierlich **gestiegen** (Seite 30). Damit Bedarfsgemeinschaften weiterhin ein Drittel der verfügbaren Wohnungen anmieten können, müssen die Angemessenheitsgrenzen entsprechend steigen. Zusätzlich haben sich die mittleren **kalten Nebenkosten** in der Stadt Gelsenkirchen **erhöht** (um +10 bis zu +20 Euro/Wohnung).

Die **Verfügbarkeit angemessener Wohnungen** lässt sich leicht überprüfen: Eine Internetsuche zeigt schnell, welche konkreten Wohnungen aktuell vor Ort anmietbar sind – und welche davon unterhalb der Richtwerte 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.

**Abbildung 1: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen in Gelsenkirchen 2022\***

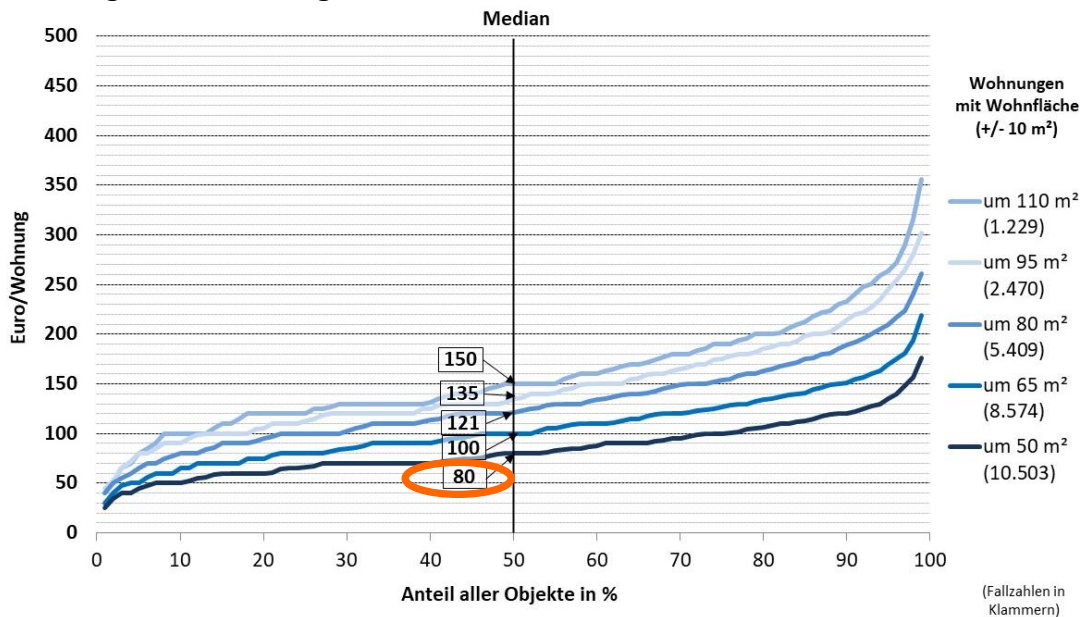


\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2022 bis IV/2022.

Quelle: vgl. Abbildung 8 (Seite 17): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

**Abbildung 2: Streuung der kalten Nebenkosten\* in Gelsenkirchen, 2022\*\***



\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden\*\* Auswertungszeitraum: Nov. 2022 (SGB II) bzw. Juli 2021 bis Juni 2022 (SGB XII)

Quelle: Vgl. Abbildung 13 (S. 24): Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), eigene Auswertung

empirica

**Abbildung 3: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten in der Stadt Gelsenkirchen (Stand 2023)**

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

Quelle: Vgl. Abbildung 19 (Seite 29): Summe der Werte in Abbildung 1 und Abbildung 2

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. Die **Stadt Gelsenkirchen** hat empirica in diesem Zusammenhang erneut mit der **Aktualisierung von Mietobergrenzen** für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) in Gelsenkirchen 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 8 ff.) bilden wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie sie sich für Wohnungssuchende (z.B. beim Blick ins Internet) darstellen und die auch das Bundessozialgericht für wichtig hält. 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 62). Es wird inzwischen in über 55 Landkreisen und kreisfreien Städten verwendet (ab Seite 67). Leistungsträger beauftragen regelmäßig Aktualisierungen. Sie können in der Praxis offenbar gut mit den Werten arbeiten. Das ist uns wichtig. Die Erfahrungen aus **über 220 Gutachten** zum Thema bringen wir gerne auch mit in die vorliegenden Auswertungen für die Stadt Gelsenkirchen ein.

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 die Stadt Gelsenkirchen

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

Erstauswertung 2014

Alle zwei Jahre wurden die Richtwerte aktualisiert, nämlich in der **Aktualisierung 2016** (Quartale III/2015 bis II/2016, Nebenkosten SGB II/XII: Aug. 2016/Kalenderjahr 2015)<sup>2</sup>, der **Aktualisierung 2018** (Quartale IV/2017 bis III/2018, Nebenkosten: Okt. 2018/Juli 2017-Juni 2018)<sup>3</sup> sowie in der **Aktualisierung 2020** (Quartale III/2019 bis II/2020, Nebenkosten: 2. Quartal 2020/Juli 2019-Juni 2020)<sup>4</sup>. Nachrichtlich folgte 2022 als Ergänzung zur Aktualisierung 2016 zum Vergleich auch eine „Auswertung von Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen“ (Quartale I/2015 bis IV/2015).

Aktualisierungen  
2016, 2018 und 2020

Ziel der vorliegenden **Aktualisierung 2023** ist es nun, nach weiteren zweieinhalb Jahren erneut Transparenz über die aktuelle Höhe der Mieten und Nebenkosten in Gelsenkirchen zu schaffen und die Angemessenheitsgrenzen ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum sind diesmal die Quartale I/2022 bis IV/2022 (bzw. Nov. 2022/Juli 2021-Juni 2022).

Neu: Aktualisierung  
2023

## 1.3 Aufbau des Berichts

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

Jedes Kapitel beginnt mit Erläuterungen zur Methodik, wie sie in allen empirica-Gutachten zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen angewendet wird. So profitiert jeder Leistungsträger von Antworten auf Fragen und Anmerkungen, die auch andernorts zum empirica-Konzept gestellt wurden.

Eine **Aktualisierung** im Rahmen des empirica-Konzepts ist keine simple Indexfortschreibung, sondern erfolgt in gleicher Detailliertheit wie die Erstauswertung: An den neuen

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

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

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

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

<sup>5</sup> 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 (...).“



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. Veränderungen gegenüber der letzten Auswertung werden durch **gleichzeitige Darstellung der alten und neuen Kurven** transparent gemacht (siehe Abbildung 28, Seite 43). Das ist leicht nachvollziehbar und zielgenauer als eine einfache Indexfortschreibung.

Die konkreten Ergebnisse für die Stadt Gelsenkirchen sind zum schnelleren Auffinden mit Randstrichen markiert. Die Eckpunkte aller Auswertungen werden in Ergebnistabellen festgehalten (Seite 27); deren Veränderung seit der letzten Auswertung ist im Anhang dargestellt (ab Seite 52). Das Ergebnis der nun vorliegenden Aktualisierung 2023 ist die neue **Richtwerttabelle für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten** in Gelsenkirchen zum Stand 2023 (Seite 29).

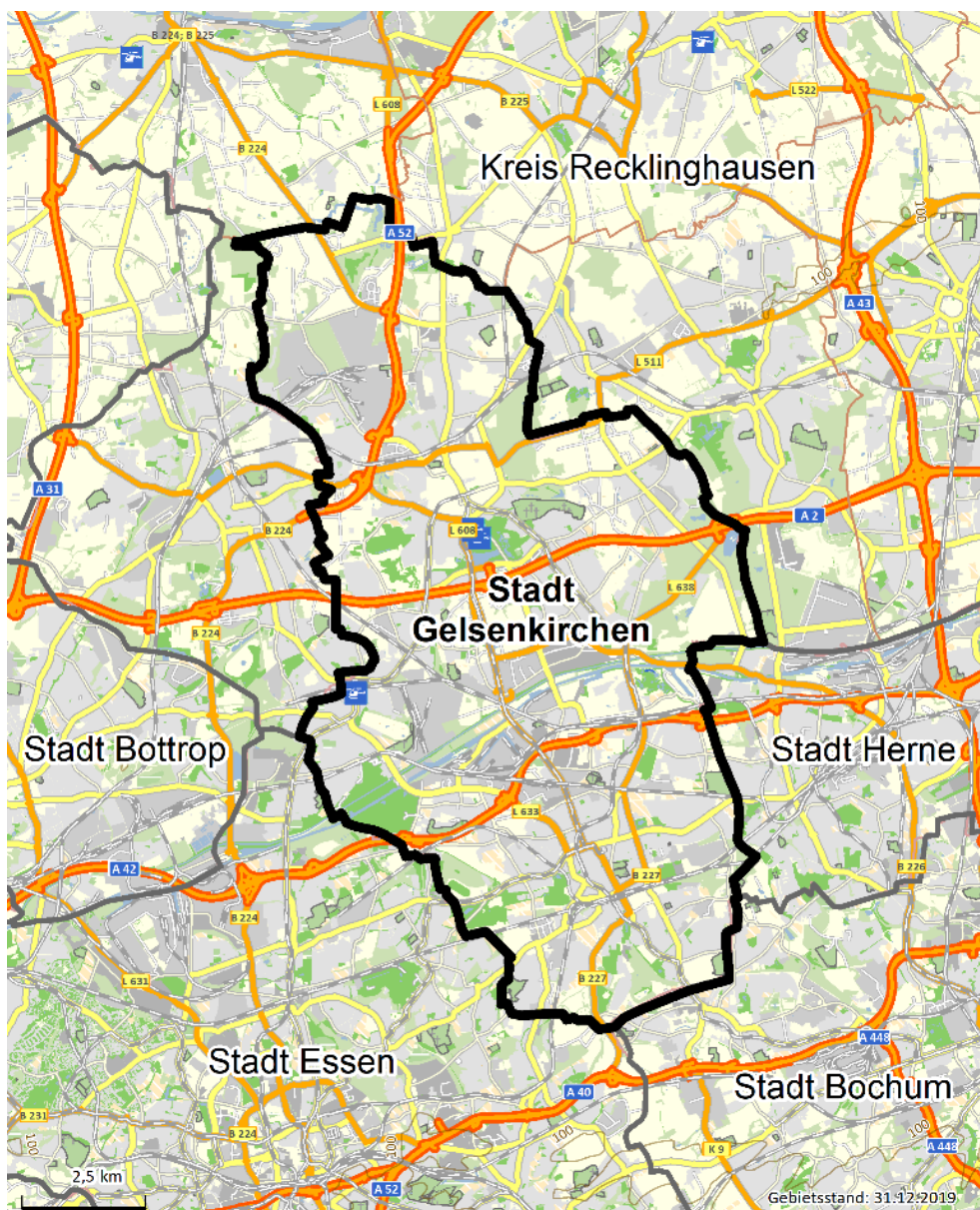
Ergebnisse für Gelsenkirchen

#### 1.4 Regionale Einordnung der Stadt



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

Der Wohnungsbestand in der Stadt Gelsenkirchen zum Stand des letzten Zensus' (2011) wird im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 2, ab Seite 33).

Abbildung 4: Regionale Einbindung der Stadt Gelsenkirchen



Legende

-  kreisfreie Stadt Gelsenkirchen
-  Kreise / kreisfreie Städte

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

empirica

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 2023 werden die bisherigen Angemessenheitsdefinitionen der Stadt Gelsenkirchen beibehalten.

- **Physische Angemessenheit:** Wie bereits in der Erstausswertung 2014 und den bisherigen Aktualisierungen bezeichnet die Stadt Gelsenkirchen weiterhin eine Wohnung als „angemessen groß“ für eine Person, wenn sie bis zu **50 qm** Wohnfläche hat. Bei größeren Bedarfsgemeinschaften werden jeder weiteren Person 15 qm zusätzlich zugesprochen: Für zwei Personen-Haushalte gilt also eine Wohnung bis zu 65 qm Wohnfläche als angemessen groß, für drei Personen eine Wohnung bis zu 80 qm, usw. (Details vgl. im Anhang-Kap. 3.1.1, ab Seite 35).<sup>6</sup>
- **Räumliche Angemessenheit:** Wie bereits in der Erstausswertung 2014 und den bisherigen Aktualisierungen betrachtet die Stadt Gelsenkirchen weiterhin das gesamte Stadtgebiet als **einen Vergleichsraum**. Entsprechend fließen Mietwohnungsangebote aus dem gesamten Stadtgebiet in die Auswertung ein. Die Richtwerte ändern sich durch die Aktualisierung nur so weit, wie sich die Mieten innerhalb des Vergleichsraums geändert haben (Details dazu vgl. im Anhang, Kap. 3.1.2, ab Seite 36).
- **Qualitative Angemessenheit:** Wie bereits in der Erstausswertung 2014 und den bisherigen Aktualisierungen folgt die Stadt Gelsenkirchen weiterhin den Vorschlägen des Landessozialgerichts NRW vom 26. März 2014 (L 12 AS 1159/11 Protokoll)<sup>7</sup> und grenzt das untere Wohnungsmarktsegment, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, weiterhin beim **unteren Drittel** der verfügbaren Wohnungen ab (Details vgl. Anhang, Kap. 3.1.3, Seite 38).

<sup>6</sup> Hinweis: Die als angemessen angesehen Wohnungsgrößen bleiben unverändert. In den bisherigen Herleitungen von Angemessenheitsgrenzen in Gelsenkirchen wurde allerdings eine geringere Bandbreite angesetzt (+/- 5 m<sup>2</sup>), hier wegen gesunkener Fallzahlen aber nun die übliche Bandbreite (+/-10 m<sup>2</sup>). Der Zielwert liegt weiterhin in der Mitte, so dass die Bandbreite praktisch keinen Einfluss auf das Ergebnis (vgl. dazu auch Abbildung 28, Seite 47: Die Fallzahlen sind höher, aber die Kurven verlaufen dennoch parallel (und verschieben sich nur aufgrund der gestiegenen Mieten).

<sup>7</sup> Gemäß LSG NRW 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. Derartige Anhaltspunkte lassen sich jedoch aus diesem Gutachten nicht entnehmen (vgl. dazu insbesondere Arbeitsschritt 4).

## 2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

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

### 2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen

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

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

#### Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

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

empirica-  
Preisdatenbank

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

#### 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

<sup>8</sup> Ausdrücklich **nicht** aufgenommen werden lediglich die Mieten von Wohnungen, die „unter der Hand“ zwischen Freunden und Verwandten vermittelt werden. Denn diese sind für das Gros der Bedarfsgemeinschaften nicht zugänglich und sollten daher nicht als Grundlagen für Richtwerte gelten.

<sup>9</sup> Details der **empirica-Preisdatenbank** sind im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 3.2., ab Seite 44).

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

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.<sup>11</sup> 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.“<sup>12</sup>

Auch die **Landessozialgerichte** NRW und Bayern akzeptieren reine Angebotsmietenkonzepte und erläutern dazu: „Das hier gegebene Außerachtlassen von Bestandsmieten ist von der den Grundsicherungsträgern eingeräumten Methodenfreiheit gedeckt und trägt am ehesten dem Umstand Rechnung, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind.“<sup>13</sup>

Zur Herleitung von Mietobergrenzen in der Stadt Gelsenkirchen fließen wie bereits seit der Erstauswertung 2014 auch in die Aktualisierung 2023 weiterhin nur *öffentlich inserierte* Mietwohnungsangebote (aus der empirica-Preisdatenbank) in die Auswertung ein.

Datengrundlage in Gelsenkirchen

<sup>11</sup> Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden, können auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein (keine Doppler).

<sup>12</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R, RdNr 31; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -.

<sup>13</sup> 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 66.

## 2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen werden für jeden Vergleichsraum alle bekannten Mietwohnungsangebote der betrachteten Wohnungsgrößenklassen im gesamten Auswertungszeitraum aus der (ggf. um einen Datensatz von Wohnungsunternehmen erweiterten) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) herausgefiltert.<sup>14</sup> Auswertungszeitraum sind je nach Fallzahl die letzten vier, acht oder zwölf Quartale (bis einschließlich des letzten abgelaufenen Quartals), so dass es keine Verzerrungen durch saisonale Schwankungen gibt. Um statistisch relevante Aussagen über das gesamte Mietspektrum treffen zu können, wird darauf geachtet, dass eine Mindestfallzahl von 100 angebotenen Wohnungen für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum erreicht wird.<sup>15</sup> Bei zu geringer Fallzahl für einzelne Wohnungsgrößen, z. B. in Vergleichsräumen mit ohnehin nur wenigen Mietwohnungen, werden in Einzelfällen Näherungswerte berechnet, deren Herleitung ebenfalls transparent erläutert wird.

Mindestfallzahl

- **Auswertungszeitraum:** Zur Richtwertbestimmung in der vorliegenden Auswertung werden sämtliche in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthaltenen Mietwohnungsangebote, die in der Stadt Gelsenkirchen in den vier Quartalen I/2022 bis IV/2022 (also zwischen dem 01.01.2022 und 31.12.2022) angeboten wurden, herausgefiltert. Die damit vorliegenden Nettokaltmieten (Rohdaten) werden in der Basistabelle dargestellt.<sup>16</sup>
- **Fallzahl:** Im Ergebnis liegen damit die Mieten von über 6.700 Mietwohnungsangeboten aus der Stadt Gelsenkirchen vor.<sup>17</sup> Abbildung 5 zeigt, wie sich die Mietwohnungsangebote auf die Wohnungsgrößenklassen verteilen.
- **Mindestfallzahl:** Die Mindestfallzahl von 100 wird in der Stadt Gelsenkirchen für alle Wohnungsgrößenklassen erreicht; daher kann das Mietspektrum zu jeder Fallzahl auch grafisch dargestellt werden (vgl. Arbeitsschritt 3).

Fallzahlen in Gelsenkirchen

<sup>14</sup> Angebote für Wohngemeinschaften, möbliertes Wohnen und Wohnen auf Zeit sowie Angebote mit Pauschalmietten werden zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen nicht mit ausgewertet.

<sup>15</sup> Der relative Standardfehler ist ein Maß für die durchschnittliche Abweichung des Preises in der Stichprobe vom „wahren“ Preis in der Grundgesamtheit. Je kleiner der relative Standardfehler ist, desto genauer kann der unbekannte „wahre“ Preis mit Hilfe der Stichprobe ermittelt werden. Erfahrungsgemäß ist in der empirica-Preisdatenbank der relative Standardfehler <5 %, wenn die Fallzahl min. 100 ist.

<sup>16</sup> Die Basistabelle nennt die Fallzahlen der Rohdaten je Vergleichsraum, aufgelistet nach 5-m<sup>2</sup>-Schritten der Wohnfläche und 100-Euro-Schritten der verlangten Nettokaltmiete (vgl. Anhang-Kap. 3.4, ab Seite 55). Der Begriff „Mietwohnungsangebote“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. letzte Zeile der Basistabelle).

<sup>17</sup> Hinweis zum sog. „untersten Standard“: Unter den ausgewerteten Mietwohnungsangeboten aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) waren nur drei Fälle mit der Angabe „Kohle“ zur Befeuerung der Heizung und keine Fälle mit der Angabe „keine Heizung“ enthalten. Man könnte diese drei Mietwohnungsangebote auch ignorieren, es ist aber nicht zu erwarten, dass sich die Richtwerte dadurch ändern. Wohnungen ohne Bad/Dusche oder ohne WC werden erfahrungsgemäß gar nicht erst öffentlich inseriert und sind daher auch nicht in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthalten. – Zu weiteren Wohnwertmerkmalen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote: vgl. auch Anhang-Kap. 3.3.2, ab Seite 47).

**Abbildung 5: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung, Gelsenkirchen, 2022\***

	Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>	
<b>Gelsenkirchen</b>	2.709	2.844	1.511	463	199	6.749

\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2022 bis IV/2022. - \*\* Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m<sup>2</sup> („um 50 m<sup>2</sup>“ heißt genauer „40 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup>“). - \*\*\* Entspricht nicht der Zeilensumme (da alle Wohnungsgrößen). Zur Aufteilung der Fallzahlen auf Wohnungsgrößenklassen: vgl. auch Basistabelle (ab Seite 51).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

**empirica**

## 2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen in Gelsenkirchen

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

### 2.3.1 Mietspektrum in Gelsenkirchen

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 5) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafiken angegeben (Abbildung 6 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.

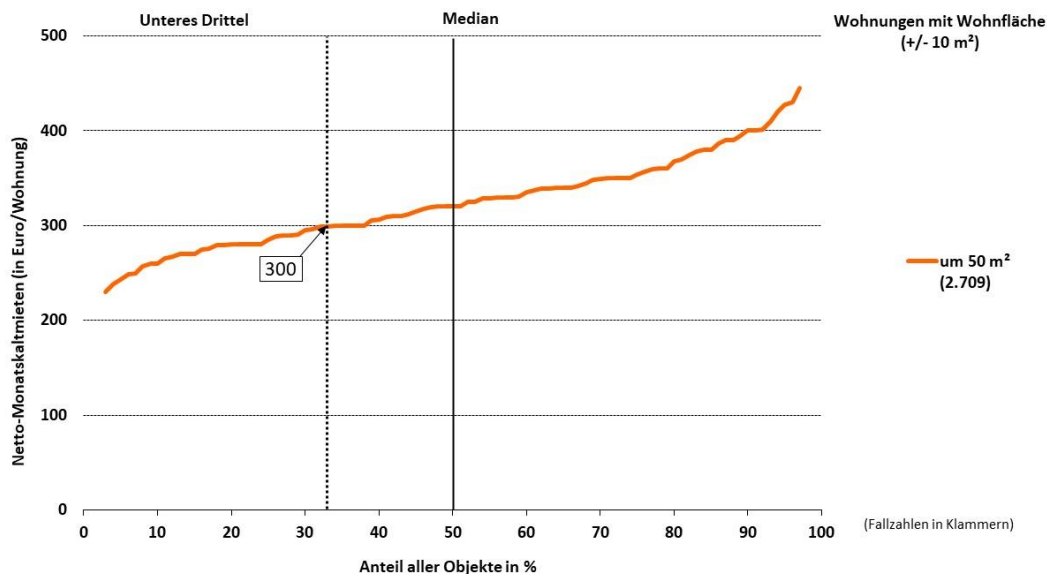
Zur Verdeutlichung geschieht dies hier im Lesebeispiel *für ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohnungen in Gelsenkirchen*: Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 50 m<sup>2</sup> großen Wohnungen, die aus den letzten vier Quartalen in der Stadt Gelsenkirchen bekannt sind (vgl. Abbildung 5: Fallzahl 2.709) nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 6, Fallzahl in der Legende). Der Verlauf der Kurve zeigt die Miethöhen, zu denen jedes dieser 2.709 Mietobjekte angemietet werden konnte: Die Kurve beginnt hier links bei etwa 230 Euro/Wohnung pro Monat (billigste Wohnung) und endet rechts bei etwa 450 Euro/Wohnung pro Monat (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß sind und im gleichen Vergleichsraum liegen (hier: im Stadtgebiet Gelsenkirchen), können Mietunterschiede nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr, kleinräumige Lage etc.) zustande kommen.

Die dargestellte Kurve bildet sich aus den Miethöhen konkreter Wohnungsangebote. So zeigen die Wohnungsbeispiele in Abbildung 7, dass in Gelsenkirchen unter anderem folgende Wohnungen mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten wurden: Für 280 Euro eine renovierte 2,5-Zimmer-Wohnung in Gelsenkirchen-Rotthausen aus dem Jahr 1913 mit 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die über ein Bad mit Dusche und Wanne, Laminatboden, einen Garten und ein Kellerabteil verfügt; für 300 Euro eine etwas jüngere renovierte 2-Zimmer-Wohnung in Gelsenkirchen-Schalke aus dem Jahr 1950 mit 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die neben einem Badezimmer mit Dusche, Wanne und Fenster, Laminatboden, Garten und Kellerabteil auch eine Einbauküche hat und über eine Zentralheizung mit Fernwärme beheizt wird; für 320 Euro eine noch jüngere, aber auch etwas kleinere, renovierte 2-Zimmer-Wohnung in Gelsenkirchen-Rotthausen aus dem Jahr 1974 mit 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die neben Gas-Zentralheizung und Pantryküche auch Fliesen- und Parkettboden, eine Parkmöglichkeit und einen Aufzug hat; und für 400 Euro eine neuere sanierte 2-Zimmer-Wohnung in Gelsenkirchen-Buer aus dem Jahr 1999 mit 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die zusätzlich zu Fliesen- und Laminatboden, eine Zentralheizung mit Fernwärme, eine Einbauküche und einen Keller auch noch einen Balkon hat.

Lesebeispiel:  
Mietspektrum



**Abbildung 6: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 50 m<sup>2</sup> großer verfügbarer Wohnungen in Gelsenkirchen, 2022\***

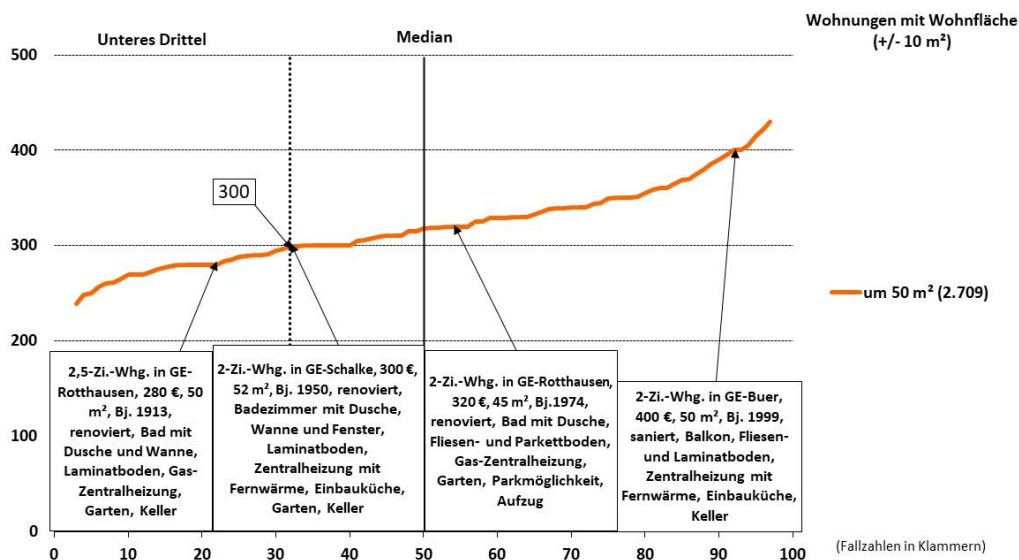


\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2022 bis IV/2022

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

**Abbildung 7: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 50 m<sup>2</sup> großer verfügbarer Wohnungen, Gelsenkirchen (GE), 2022\***



\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2022 bis IV/2022.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

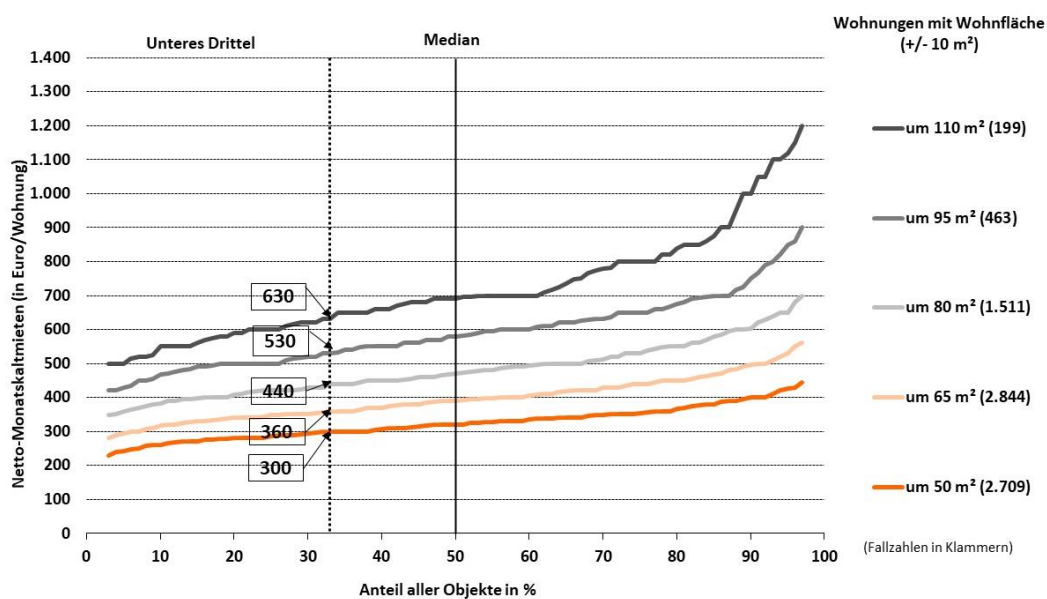
empirica

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. 50 m<sup>2</sup> großen Wohnungen hier z. B. **300 Euro**). Gemäß Abbildung 7 sind dann also die beiden linken Beispielwohnungen angemessen, die beiden rechten aber nicht. Wenn diese Abgrenzung plausibel erscheint, ist 300 Euro ein guter Richtwert, bis zu dem die Nettokaltmiete für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft in Gelsenkirchen noch als angemessen gelten könnte. Denn er besagt: mindestens 33 % aller Wohnungsangebote des Auswertungsdatensatzes aus Gelsenkirchen mit etwa 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen ist) wurden für maximal 300 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.<sup>18</sup>

Führt man diese Auswertung für alle relevanten Wohnungsgrößenklassen durch und zieht für *alle* Wohnungsgrößenklassen die Grenze beim unteren Drittel, so ergeben sich daraus folgende Richtwerte für Gelsenkirchen (Abbildung 8): Verfügbare, ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **300 Euro** im Monat, verfügbare, ca. 65 m<sup>2</sup> große Wohnungen (für 2-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **360 Euro**, verfügbare, ca. 80 m<sup>2</sup> große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **440 Euro**, verfügbare, ca. 95 m<sup>2</sup> große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **530 Euro** und verfügbare ca. 110 m<sup>2</sup> große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **630 Euro**. In der Legende sind die jeweiligen Fallzahlen angegeben. Sie entsprechen den Fallzahlen in Abbildung 5.

Mietspektrum in  
Gelsenkirchen

<sup>18</sup> Falls eine großzügigere oder engere Abgrenzung als ein Drittel gewählt werden soll, liegt die zielführende Mietobergrenze entsprechend höher oder niedriger. So lassen sich z.B. auch die Höchstmieten des unteren Fünftels (20 %), des unteren Viertels (25 %) und der unteren Hälfte (50 %) der anmietbaren Wohnungen ablesen. Die entsprechenden Werte werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (vgl., Seite 18). 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 19).

**Abbildung 8: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Gelsenkirchen, 2022\***

\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2022 bis IV/2022.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

### 2.3.2 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für die Stadt Gelsenkirchen

Die **Mietspektrenkurven** bilden wertungsfrei das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen ab, wie es sich für jeden Wohnungssuchenden, z.B. beim Blick ins Internet, darstellt. Ihr Verlauf zeigt die lokale Wohnungsmarktsituation unabhängig von der gewählten Mietobergrenze und dem verwendeten Konzept. Der **Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica)** nennt die darin ermittelten Eckwerte in der Übersicht (Abbildung 9). Aus den verschiedenen Spalten können die Mietobergrenzen abgelesen werden, die je nach Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments als Richtwerte gelten könnten. Grundsätzlich gilt: Je großzügiger die Abgrenzung gewählt wird, desto höher die Wohnqualität der Wohnungen, die Bedarfsgemeinschaften anmieten können.

Damit es sich um ein „Konzept“ im Sinne des 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 Daseinsicherung gewährleisten, aber keine Wohnungen des gehobenen Standards.

Die Stadt Gelsenkirchen grenzt das untere Marktsegment beim *unteren Drittel* (33 %) aller verfügbaren Wohnungen ab (vgl. Arbeitsschritt 1: Definition der qualitativen Angemessenheit in Kap. 2.1). Die Richtwerttabelle ergibt sich demnach aus der orange markierten Spalte „unteres Drittel“ des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für die

Abgrenzung des unteren Segments in Gelsenkirchen

Stadt Gelsenkirchen (Abbildung 9). Eine entsprechende Überprüfung und Plausibilisierung folgen (Arbeitsschritt 4). Danach werden die hier markierten Werte in die Richtwertta-  
belle übernommen (Arbeitsschritt 5).

**Abbildung 9: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Gelsenkirchen, 2022\***

Stadt Gelsenkirchen		Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2023			
		Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
50 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person	280	290	300	320
65 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen	340	350	360	390
80 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen	410	420	440	470
95 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen	500	500	530	580
110 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen	590	600	630	690

\* Quartale I/2022 bis IV/2022. \*\* Wohnungsgrößen +/- 10 m<sup>2</sup>.  
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**

## 2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

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

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

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

- **zeitlich plausibel**, weil die im Ergebnis nun vorliegende Anhebung der Mietobergrenzen die Mietsteigerungen in der Stadt Gelsenkirchen seit der letzten Auswertung (vgl. Abbildung 21, Seite 30) widerspiegelt (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.1);
- **niedrig genug**, um gehobenen Wohnstandard auszuschließen: Zu den zu ihnen anmietbaren öffentlich inserierten Wohnungen wird z. B. seltener als zu anderen Wohnungen angegeben, dass sie über einen Balkon verfügen, größer sind als angemessen wäre oder sich in einem Neubau befinden (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.2);
- **hoch genug**, so dass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard erfüllen und die Daseinssicherung gewährleistet ist. So können zu den ermittelten Richtwerten z. B. auch Wohnungen mit Laminatboden, Fliesenboden, Garten, Balkon, Einbauküche oder Aufzug angemietet werden (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.2);
- **Zudem sind zu ihnen Wohnungen konkret verfügbar**: Bereits an nur einem beliebigen späteren Stichtag (hier am 27. Februar 2023) wurden zu den ermittelten Mietobergrenzen in der Stadt Gelsenkirchen für alle Haushaltsgrößen angemessen große Wohnungen öffentlich inseriert (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.3).

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

## 2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für Gelsenkirchen

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

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

Erstellung einer Richtwerttabelle

Angemessene Nettokaltmieten in Gelsenkirchen

**Abbildung 10: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten in Gelsenkirchen (Stand 2023)\***

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

\* Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale I/2022 bis IV/2022, unteres Drittel

Quelle: Vgl. Abbildung 9 (Seite 18): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**

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

### 3. Angemessene Nebenkosten

#### 3.1 Vorbemerkung und Datenquellen

Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass *die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes* wiedergegeben werden.<sup>19</sup> Dazu zählen neben der aktuellen örtlichen *Nettokaltmiete* auch die aktuellen örtlichen *Wohnnebenkosten* (Betriebskosten und Heizkosten). Die Grundmiete einer Wohnung ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage (Marktpreise). Dies führt dazu, dass attraktivere Wohnungen teurer sind als unattraktive, so dass eine Mietobergrenze für *Nettokaltmieten* einen gehobenen Standard verlässlich ausschließen kann. Zu den „Bedarfen für Unterkunft und Heizung“ (§ 22 SGB II) zählen also auch die sog. kalten und warmen Nebenkosten, die nichts über die Wohnqualität aussagen. Denn hohe und niedrige Nebenkosten gibt es sowohl bei einfachen als auch bei hochwertigen Wohnungen.<sup>20</sup>

Nettokaltmieten und  
Bruttomieten

Im Mietvertrag wird vereinbart, welche Nebenkosten vom Mieter zu tragen sind (z. B. Kosten für Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Versicherungen, 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 nach Lage im Gebäude (Heizkosten). Die Höhe der monatlichen Vorauszahlungen setzt der Vermieter nach eigenem Ermessen fest; ein Ausgleich erfolgt erst rückwirkend durch die Jahresabrechnung. Ein Mieter kann die Höhe seiner Wohnnebenkosten also kaum beeinflussen. Anders als die Grundmiete sind hohe Nebenkosten (z. B. hohe Grundsteuern oder Müllgebühren) *kein Indiz für einen hohen Wohnstandard*.

Bedeutung der  
Wohnnebenkosten

Es gibt verschiedene Datenquellen, die Auskunft über örtliche Wohnnebenkosten geben. Ihre Aussagen liegen im Ergebnis häufig nah beieinander.<sup>21</sup> Mögliche Datenquellen sind z. B. (1.) monatliche Einzeldaten von Jobcentern und/oder Sozialämtern über Nebenkostenangaben zu *vermieteten* Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften vor Ort bewohnt werden,<sup>22</sup> (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

<sup>19</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 18 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

<sup>20</sup> Vgl. **empirica-paper Nr. 235** „Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen“, dort Seite 21 (Abbildung 10), abrufbar unter: [Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen | empirica \(empirica-institut.de\)](https://www.empirica-institut.de/empirica-papers/empirica-paper-235).

<sup>21</sup> Vgl. **empirica-paper Nr. 259** „Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten“, abrufbar unter: [Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica \(empirica-institut.de\)](https://www.empirica-institut.de/empirica-papers/empirica-paper-259)

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

## 3.2 Höhe der Wohnnebenkosten in Gelsenkirchen

### 3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen

Wohnungsbezogene **Einzeldaten** über aktuelle örtliche Nebenkosten von (vermieteten oder inserierten) Mietwohnungen berücksichtigen den tatsächlich vor Ort vorhandene Wohnungsbestand, also die derzeit dort tatsächlich anfallenden Kommunalgebühren, Grundsteuern und vorhandenen Häuserdämmungen, Heizungsarten usw. Damit sind sie wesentlich präziser als landesweite Betriebs- und Heizkostenspiegel.

Außerdem wird durch sie nicht nur ein Durchschnittswert abgebildet, sondern das gesamte Kostenspektrum, so dass auch „Ausreißer“ sichtbar werden. Ein Vergleich mit der jeweils „mittleren Wohnung“ (Median) setzt bewusst keine *absoluten* Maßstäbe („ab einem bestimmten Betrag sind Müllgebühren zu hoch...“), sondern erlaubt eine relative Bewertung der Nebenkosten in Bezug auf die hier derzeit „typischen“ Kosten („verglichen mit anderen Wohnungen gleicher Größe vor Ort sind diese Nebenkosten auffallend hoch...“). Die relative Bewertung hat den Vorteil, dass, wenn *überall* im Landkreis hohe Wohnnebenkosten anfallen (z. B. hohe Grundsteuern), diese auch für Bedarfsgemeinschaften als angemessen gelten: Erst wenn sie „auffallend hoch“ sind im Vergleich zu den üblichen Nebenkosten vor Ort, sollte ihre Angemessenheit im Einzelfall überprüft werden.

Einen Überblick über die **Ergebnisse** der nachfolgenden Nebenkostenauswertungen zeigt Abbildung 18 (Seite 27). Die Details der Auswertungen werden im Folgenden beschrieben.

Die Stadt Gelsenkirchen verwendet als **Datengrundlage** zur Beurteilung angemessener Nebenkosten lt. eigener Aussage die tatsächlichen aktuellen Nebenkostenvorauszahlungen von Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen von November 2022 (SGB II) bzw. Juli 2021 bis Juni 2022 (SGB XII), wie sie vom Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter (SGB II) und vom Referat Soziales der Stadt Gelsenkirchen (SGB XII) über eine Tabellenabfrage an empirica übermittelt wurden (Datenquelle 1).

Datengrundlage für Nebenkosten in Gelsenkirchen

In die Auswertung fließen nur Fälle ein, bei denen die Wohnfläche erfasst ist und die Betriebskosten ausgewiesen werden („kalte“ Nebenkosten). Insgesamt liegen damit in Gelsenkirchen zu rund 25.500 Mietwohnungen Angaben zu den monatlichen Vorauszahlungen für *kalte Nebenkosten* vor (Abbildung 11).

**Abbildung 11: Fallzahlen: Nebenkosten von vermieteten Wohnungen\* in Gelsenkirchen, 2022**

Gelsenkirchen	Fallzahlen: Nebenkosten nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>	
<b>Kalte Nebenkosten*</b>	<b>10.503</b>	<b>8.574</b>	<b>5.409</b>	<b>2.470</b>	<b>1.229</b>	<b>25.544</b>

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

Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), Nov. 2022 (SGB II) bzw. Juli 2021-Juni 2022 (SGB XII); eigene Auswertung **empirica**

Um Transparenz über die tatsächlichen Nebenkosten vor Ort zu schaffen, wird im Folgenden analog zur Nettokaltmiete für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum



auch die *Bandbreite der Nebenkosten* grafisch abgebildet. Die Darstellungen des Kostenpektrums und des Medians sind rein deskriptiv und unterliegen keinerlei Wertung. Das genaue Prüfschema, bis zu welcher Grenze die Nebenkosten vor Ort auf Basis dieser Auswertungen dann noch als angemessen gelten sollen und ob sie ggf. mit der Nettokaltmiete verrechnet werden können, wird erst anschließend und in Absprache mit dem Leistungsträger festgelegt (Kap. 4.3).

### 3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

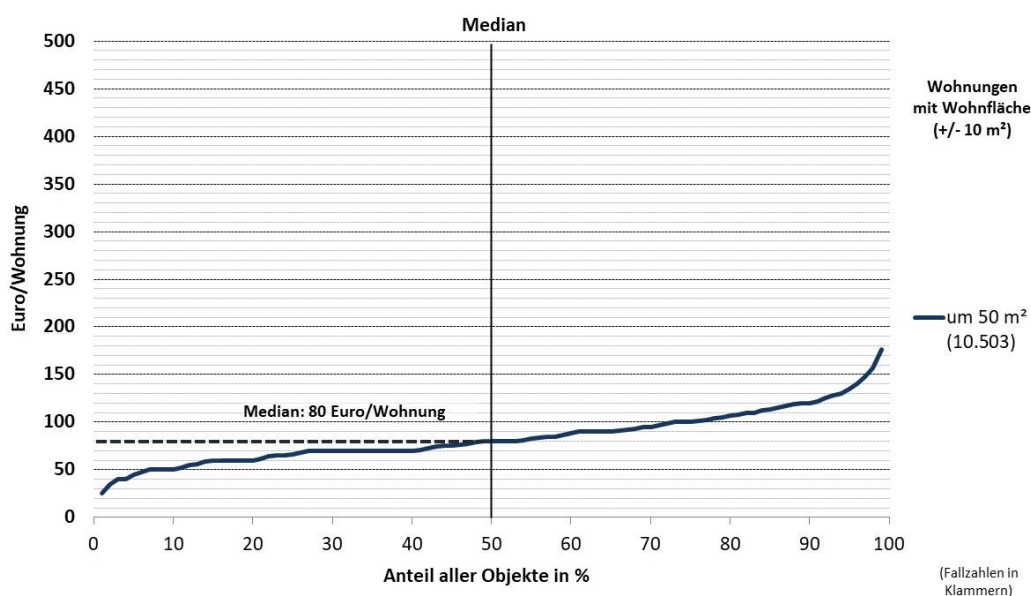
Für jede Wohnungsgrößenklasse mit ausreichender Fallzahl wird die jeweilige Kosten-spanne der kalten Nebenkosten grafisch so dargestellt, dass sowohl die mittleren als auch die auffallend hohen Nebenkosten („Ausreißer“) direkt ins Auge fallen.

Bandbreite der kalten Nebenkosten

Abbildung 12 zeigt beispielhaft die Streuung der kalten Nebenkosten für ca. 50 m<sup>2</sup> große Mietwohnungen in der Stadt Gelsenkirchen: Für ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohnungen, die in Gelsenkirchen an Bedarfsgemeinschaften vermietet sind, fallen monatlich (je nach Wohnung) kalte Nebenkosten in Höhe von rund 30 Euro/Wohnung (linker Rand) bis 180 Euro/Wohnung (rechter Rand der blauen Kurve) pro Monat an.

Lesebeispiel

**Abbildung 12: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten, ca. 50 m<sup>2</sup> großen Wohnungen\* in Gelsenkirchen, 2022**



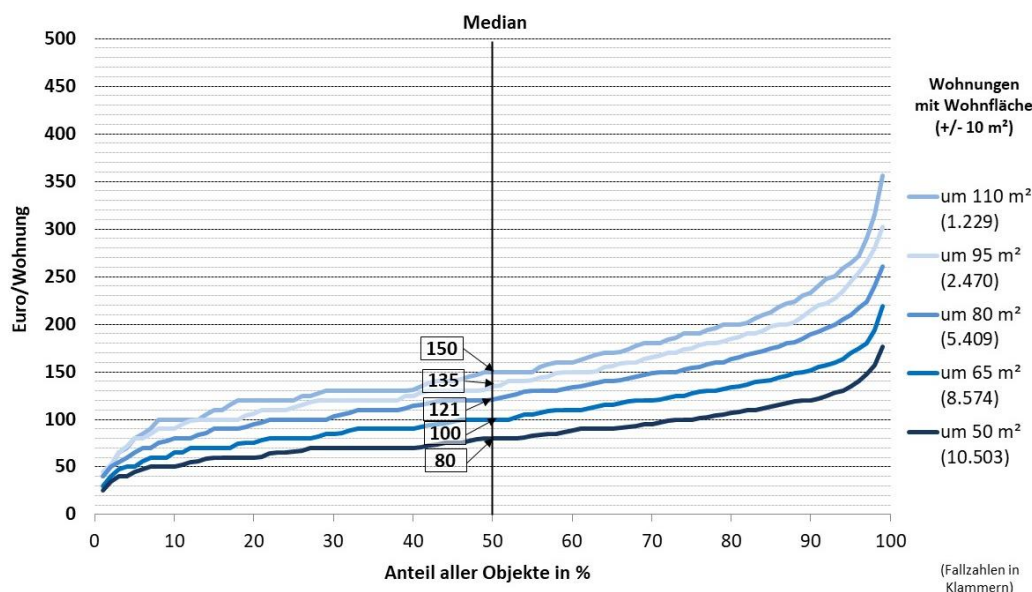
\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden

Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), Nov. 2022 (SGB II) bzw. Juli 2021-Juni 2022 (SGB XII); eigene Auswertung **empirica**

In Abbildung 13 ist die Streuung der kalten Nebenkosten entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen dargestellt: Die Kurven beginnen je nach Wohnungsgrößenklasse bei etwa 40 Euro/Wohnung und reichen für Wohnungen um 110 m<sup>2</sup> bis über 350 Euro/Wohnung.

Streuung der kalten Nebenkosten in Gelsenkirchen

**Abbildung 13: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten Wohnungen\* in Gelsenkirchen, 2022**



\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden

Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), Nov. 2022 (SGB II) bzw. Juli 2021-Juni 2022 (SGB XII); eigene Auswertung

**empirica**

Aus der Streuung der kalten Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse (Abbildung 13) lassen sich die „mittleren kalten Nebenkosten“ (Mediane) ablesen: In der Stadt Gelsenkirchen liegen die mittleren kalten Nebenkosten von ca. 50 m<sup>2</sup> großen Mietwohnungen bei 80 Euro pro Monat und Wohnung. Erwartungsgemäß werden für größere Wohnungen im Mittel höhere kalte Nebenkosten gezahlt (Abbildung 14).

Mittlere kalte Nebenkosten in Gelsenkirchen

**Abbildung 14: Mittlere kalte Nebenkosten von vermieteten Wohnungen\* (Median) in Gelsenkirchen, 2022**

Vergleichsraum	kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*				
	Median in Euro/Wohnung				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>
Gelsenkirchen	80	100	121	135	150

\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden

Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), Nov. 2022 (SGB II) bzw. Juli 2021-Juni 2022 (SGB XII); eigene Auswertung

**empirica**

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

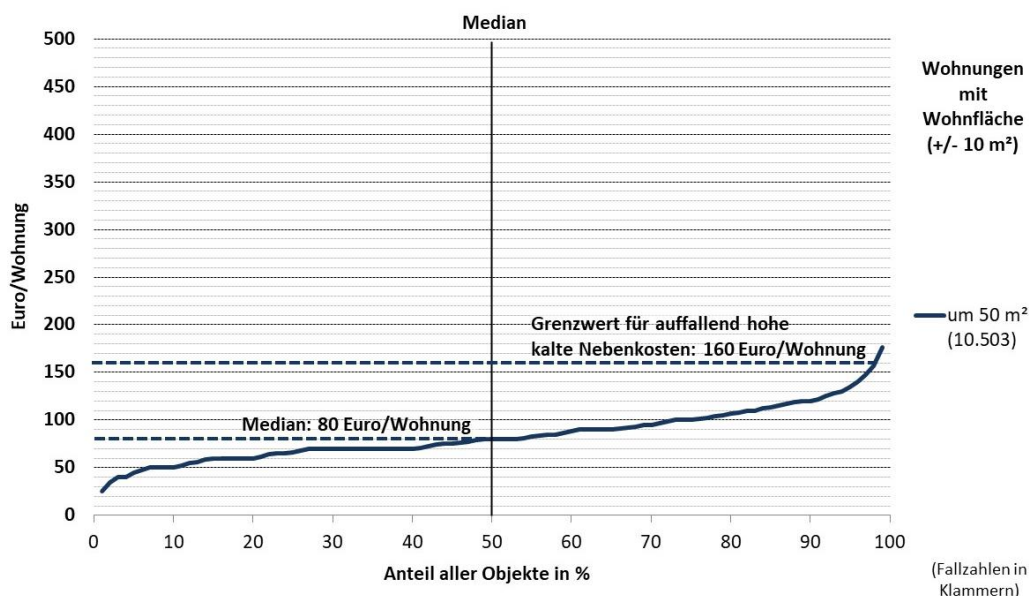
Anhand der Streuung lässt sich auch beschreiben, wie hoch die kalten Nebenkosten typischerweise sind und ab welcher Höhe sie im Vergleich zu anderen Wohnungen auffallend hoch ausfallen („Ausreißer“). Auffallend hohe Nebenkosten sind am rechten Rand der Kurve zu finden, und zwar etwa dort, wo bildlich 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

**Lesehilfe** zu Abbildung 15: Für ca. 50 m<sup>2</sup> große, an Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen vermietete Wohnungen beginnen „auffallend hohe“ Nebenkosten bei etwa 160 Euro. Das bedeutet: Solange 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Gelsenkirchen monatlich nicht mehr als 160 Euro an kalte Nebenkosten zahlen, sind die kalten Nebenkosten nicht auffallend hoch. Auffallend hohe kalte Nebenkosten beginnen somit etwa beim 2-fachen Medianwert.

Auffallend hohe kalte Nebenkosten in Gelsenkirchen

**Abbildung 15: Lesebeispiel: Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten von ca. 50 m<sup>2</sup> großen Wohnungen\* in Gelsenkirchen, 2022**



\*Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. - Grenzwert hier: 2-facher Median (Abbildung 14), auf 10 Euro gerundet

Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), Nov. 2022 (SGB II) bzw. Juli 2021-Juni 2022 (SGB XII); eigene Auswertung **empirica**

Entsprechend der Abbildung 15 lassen sich Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten auch für die anderen Wohnungsgrößenklassen als 2-facher Median ausdrücken. Das Ergebnis sind Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche für bestimmte Haushaltsgrößen (Abbildung 16).

**Abbildung 16: Auffallend hohe kalte Nebenkosten von Wohnungen\* in Gelsenkirchen, 2022**

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>
<b>Gelsenkirchen</b>	<b>160</b>	<b>200</b>	<b>240</b>	<b>270</b>	<b>300</b>

\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m<sup>2</sup>. - Grenzwert hier: 2-facher Median (Abbildung 14), auf 10 Euro gerundet

Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), Nov. 2022 (SGB II) bzw. Juli 2021-Juni 2022 (SGB XII); 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 Stadt Gelsenkirchen zeigt Abbildung 17.

Auffallend niedrige kalte Nebenkosten

**Abbildung 17: Auffallend niedrige kalte Nebenkosten von Wohnungen\* in Gelsenkirchen, 2022**

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

\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, Wohnungsgrößen +/- 10 m<sup>2</sup>. - Grenzwert hier: halber Median (Abbildung 14), auf 10 Euro gerundet

Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), Nov. 2022 (SGB II) bzw. Juli 2021-Juni 2022 (SGB XII); eigene Auswertung **empirica**

## 4. Beurteilung der Angemessenheit in Gelsenkirchen

### 4.1 Ergebnistabellen für Gelsenkirchen (Übersicht)

Eine Übersicht über die in Kapitel 2 hergeleiteten Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten und die in Kapitel 3 ermittelten Nebenkosten zeigt Abbildung 18.<sup>23</sup>

**Abbildung 18: Ergebnistabellen für Gelsenkirchen (Stand 2023)**

#### (a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

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

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

	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>
Gelsenkirchen	80	100	120	140	150

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

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>
Gelsenkirchen	160	200	240	270	300

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

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

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale I/2022 bis IV/2022, unteres Drittel (vgl. Abbildung 10). (b) Median der kalten Nebenkosten von Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden (SGB II/XII), Nov. 2022/Juli 2021-Juni 2022 (vgl. Abbildung 14). (c) Hier: 2-facher, ungerundeter Median (Abbildung 16). (d) Halber ungerundeter Median (Abbildung 17). Wohnungsgrößen +/- 10 m<sup>2</sup>. Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

Quelle: (a) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); (b) Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter /Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), eigene Auswertung **empirica**

<sup>23</sup> 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.

## 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 der **Sozialstaat** (Gesetzgeber, Leistungsträger, Sozialgerichte) festlegen. Als Hilfsmittel zur Beurteilung der Angemessenheit können **Mietobergrenzen** dienen, die sich an diesen Vorgaben ausrichten.

Der Bedarf eines Haushalts für Unterkunft und Heizung setzt sich aus drei Komponenten zusammen: den Kosten für die **Wohnung** (Grundmiete/Nettokaltmiete), den Kosten für den **Betrieb der Wohnung** (Betriebskosten/kalte Nebenkosten) und den Kosten für das **Heizen der Wohnung** (Heizkosten/warme Nebenkosten). Die Wohnkosten eines Haushalts sind sicher angemessen, wenn jede 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 **Prüfschemata** mit und ohne Verrechnung 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 (und eine übergroße Wohnung) ausgeschlossen werden sollen.<sup>24</sup> Denn Nebenkosten sind unabhängig vom Wohnstandard und sollten dann auch nicht in die Bewertung einfließen. Das Prüfschema lautet dann: Die **Grundmiete** gilt als **angemessen**, solange sie die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt; **Nebenkosten** gelten als angemessen, solange sie nicht auffallend hoch sind (**Nichtprüfungsgrenze**). Bei auffallend hohen Nebenkosten erfolgt eine Kostensenkungsaufforderung um den Betrag, um den der Mieter sie im Einzelfall selbst senken könnte. 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.<sup>25</sup> 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).

Zu den **Anforderungen des Bundessozialgerichts** an das Prüfschema und den dabei noch offenen Fragen: vgl. Anhang-Kap. 4.2.1 (ab Seite 55).

---

<sup>24</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R – RdNr 20: „**Angemessen** sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und **keinen gehobenen Wohnstandard** aufweist.“

<sup>25</sup> Umgekehrt führen dann aber hohe kalte Nebenkosten automatisch dazu, dass nur ein niedrigerer Standard bzw. eine kleinere Wohnfläche finanziert wird.

### 4.3 Prüfschema der Stadt Gelsenkirchen: Eng gefasste Bruttokaltmiete

Die Festlegung des Prüfschemas erfolgt durch den Leistungsträger. Sie hängt auch von sozialpolitischen und sozialgesetzlichen Vorgaben sowie ggf. von weiteren kommunalpolitischen Zielen ab (z. B. Klimaschutz). Die Festlegung kann im Rahmen einer Richtlinie durch die Verwaltung oder, je nach landespolitischen Voraussetzungen, auch demokratisch legitimiert im Rahmen einer Satzung erfolgen. Die *konkrete* Angemessenheit kann bei Härtefällen im Einzelfall großzügiger beurteilt werden; das Prüfschema dient immer nur zur Überprüfung der *abstrakten* Angemessenheit.

**Prüfschema:** Die Stadt Gelsenkirchen verwendet - wie bereits in der Erstauswertung 2014 und den bisherigen Aktualisierungen - als Beurteilungsmaßstab für angemessene Unterkunftskosten weiterhin die **eng gefasste Bruttokaltmiete**: Die Mietobergrenze für angemessene Bruttokaltmieten errechnet sie als Summe aus dem Richtwert für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 18a) und den mittleren kalten Nebenkosten (Abbildung 18b links). Das Ergebnis ist eine „**Richtwerttabelle für eng gefasste, angemessene Bruttokaltmieten in Gelsenkirchen (Stand 2023)**“ (Abbildung 19). Als untere Nichtprüfungsgrenze für kalte Nebenkosten setzt sie weiterhin der Grenzwert für auffallend niedrige Nebenkosten an (Abbildung 20). Niedrigere Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten überprüft sie im Einzelfall.

Prüfschema in Gelsenkirchen: Bruttokaltmiete

**Abbildung 19: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten in Gelsenkirchen (Stand 2023)**

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

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 18a und Abbildung 18b links

empirica

**Abbildung 20: Untere Nichtprüfungsgrenze für kalte Nebenkosten in Gelsenkirchen (Stand 2023)**

	Nichtprüfungsgrenze für kalte Nebenkosten (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
<b>Gelsenkirchen</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>60</b>	<b>70</b>	<b>80</b>

Quelle: Vgl. Abbildung 18d links

empirica

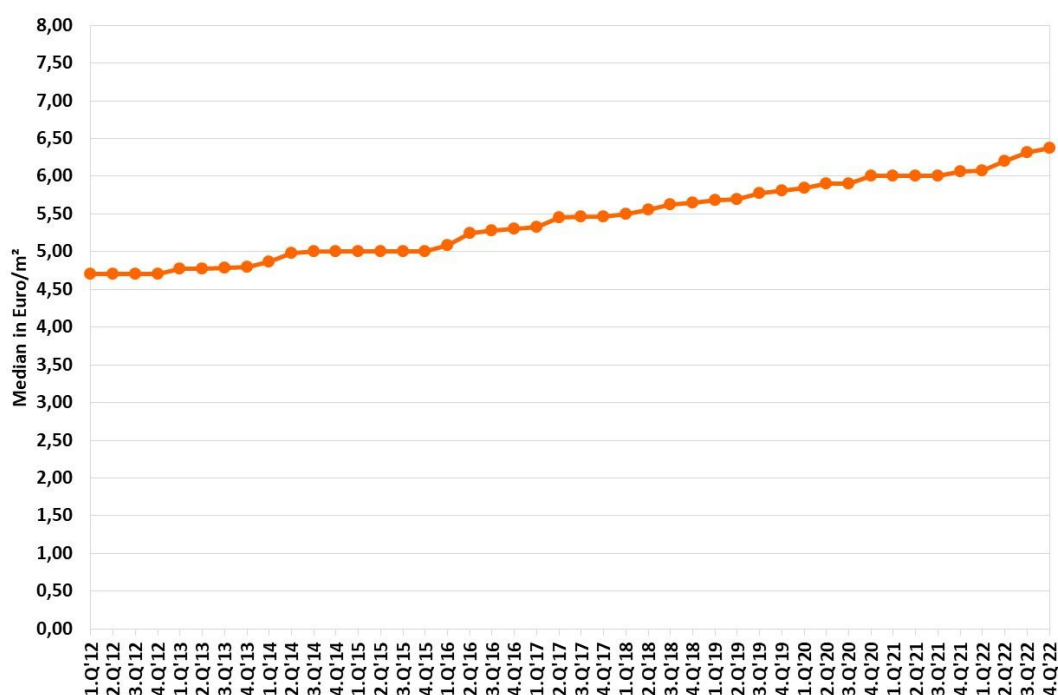
Eine Auswertung der Angemessenheit der Heizkosten im Rahmen dieser Aktualisierung entfällt. Nach Aussage der Stadt Gelsenkirchen wird aufgrund der aktuellen Entwicklung (Energiekrise und Preisentwicklung am Energiemarkt) von der bislang praktizierten Angemessenheitsprüfung aufgrund der Auswertung von durchschnittlichen Heizkosten seitens der Stadt Gelsenkirchen abgewichen. Die Angemessenheit der Heizkosten wird nunmehr anhand von Verbrauchsdaten festgelegt. Hierbei wird der bundesweite Heizspiegel ([www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de)) als Maßstab zugrunde gelegt.

Prüfschema in Gelsenkirchen: Heizenergieverbrauch

## 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 die **Mieten** verfügbarer Wohnungen in Gelsenkirchen kontinuierlich (Abbildung 21). Wir empfehlen daher eine Beobachtung der weiteren Mietentwicklung und eine erneute Überprüfung der Richtwerte nach ein bis zwei Jahren. Denn nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietentwicklung kann die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen dauerhaft gewährleistet werden. Zudem werden bei regelmäßiger Anpassung größere Sprünge in den Richtwerten vermieden. Entsprechendes gilt für die Entwicklung der Wohnnebenkosten.

**Abbildung 21: Entwicklung des Mietniveaus\* in Gelsenkirchen seit 2012**



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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**



## ANHANG

### 1. Das empirica-Konzept

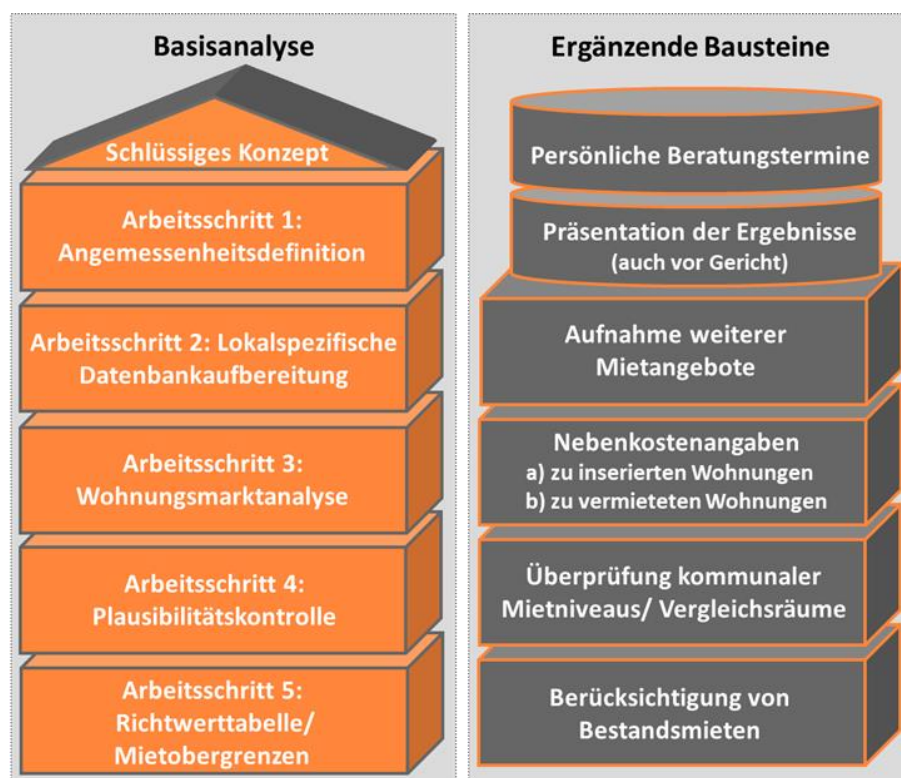
#### 1.1 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen gliedert sich in fünf Arbeitsschritte (Abbildung 22):

- (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**. Je nach lokaler Wohnungsmarktsituation, Datenlage und Interesse sind weitere Auswertungen möglich (vgl. ergänzende optionale Bausteine, ab Seite 32).

**Abbildung 22: Aufbau des empirica-Konzepts (Basisanalyse und Baustein)**



empirica

## 1.2 Ergänzende Leistungsbausteine

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

Baukastensystem

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

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

Grundmiete

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

Nebenkosten

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

Daten von Dritten

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

Aktualisierungen und Vor-Ort-Termine

## 2. Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand im Gelsenkirchen (Zensus 2011)

In der Stadt Gelsenkirchen wohnten laut letztem Zensus (2011) rd. 125.200 Haushalte, davon rd. 95.800 zur Miete (Abbildung 23). Die Mieterquote betrug damit knapp 77 %, die Eigentümerquote knapp 24 %. Derzeit sind rd. 22.200 der zur Miete wohnenden Haushalte in Gelsenkirchen SGB II-Bedarfsgemeinschaften (November 2022).<sup>26</sup> Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte seit 2011 proportional zur Einwohnerentwicklung verändert hat (2011 bis Juni 2022: +1,4 %)<sup>27</sup>, beträgt der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten derzeit rund 23 %.<sup>28</sup>

**Abbildung 23: Haushalte nach Art der Wohnungsnutzung, Gelsenkirchen, 2011**

Art der Wohnungsnutzung	Haushalte	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	29.397	23,5%
Zu Wohnzwecken vermietet	95.761	76,5%
<b>Insgesamt</b>	<b>125.158</b>	<b>100,0%</b>

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 in Gelsenkirchen zudem rund 137.300 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 24).<sup>29</sup> Von diesen verfügten die meisten (52,2 %) über eine Zentralheizung (Abbildung 25). Nur 1,8 % dieser Mietwohnungen hatten keine Heizung, 6,3 % lediglich Einzel- oder Mehrraumöfen (darunter neben Nachtspeicherheizungen ggf. auch Kohleöfen). 3,2 % der Mietwohnungen in der Stadt Gelsenkirchen hatten keine Badewanne/Dusche und/oder kein WC.

**Abbildung 24: Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung, Gelsenkirchen, 2011**

Art der Wohnungsnutzung	Wohnungen	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	30.305	22,1%
Zu Wohnzwecken vermietet	97.745	71,2%
Ferien- und Freizeitwohnung	70	0,1%
Leer stehend	9.180	6,7%
<b>Insgesamt</b>	<b>137.308</b>	<b>100,0%</b>

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

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

**empirica**

<sup>26</sup> Von 23.392 SGB II-Bedarfsgemeinschaften wohnen 22.245 zur Miete (Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand November 2022).

<sup>27</sup> Seit 2011 ist die Einwohnerzahl in der Stadt Gelsenkirchen von 257.994 (31.12.2011) auf 261.587 (30.06.2022) gestiegen, d. h. um +1,4 % (Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder).

<sup>28</sup> Geschätzte Mieterhaushalte in 2022:  $95.761 \cdot 1,014 = 97.102$ . Durch den Trend zur Haushaltsverkleinerung dürfte die Zahl der Haushalte – und entsprechend auch der Mieterhaushalte – sogar stärker gewachsen sein als die Einwohnerzahl, so dass der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten niedriger liegt als hier ausgewiesen.

<sup>29</sup> Die Zahl der Mietwohnungen entspricht nicht der Zahl der Mieterhaushalte. Grund sind Zweitwohnsitze (ein Haushalt bewohnt mehrere Wohnungen) und Wohngemeinschaften (eine Wohnung wird von mehreren Haushalten bewohnt).

**Abbildung 25: Vermietete Wohnungen nach Heizungsart und Bad-Ausstattung, Gelsenkirchen, 2011**

Ausstattungsmerkmale	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	
	Anzahl	Anteil
Fernheizung (Fernwärme)	18.730	19,2%
Etagenheizung	18.089	18,5%
Blockheizung	1.956	2,0%
Zentralheizung	51.039	52,2%
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	6.150	6,3%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	1.785	1,8%
<b>Insgesamt</b>	<b>97.745</b>	<b>100,0%</b>
Badewanne/Dusche und WC vorhanden	94.626	96,8%
Badewanne/Dusche und WC nicht vorhanden	2.409	2,5%
Badewanne/Dusche vorhanden, WC nicht vorhanden	124	0,1%
Badewanne/Dusche nicht vorhanden, WC vorhanden	590	0,6%
<b>Insgesamt</b>	<b>97.745</b>	<b>100,0%</b>

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*  $(1,8 + 6,3 + 3,2 =)$  11,3 % der vorhandenen Mietwohnungen in Gelsenkirchen diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2011).<sup>30</sup> Seit 2011 sind weitere Wohnungen gebaut worden, die den Mindeststandard erfüllen, und einige Wohnungen mit veralteten Heizungen dürften inzwischen an die 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* in Gelsenkirchen– und dies auch noch zu einem veralteten Stand aus dem Jahr 2011.<sup>31</sup> Im Gegensatz dazu beziehen sich die Auswertungen zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen im Hauptteil des Berichts (Kap. 2) auf den *aktuellen* Mietwohnungsbestand (bis Dez. 2022, inklusive der seit 2011 hinzugekommenen Neubauten in entsprechend guter Qualität) und außerdem auch nur auf diejenigen Wohnungen daraus, 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.

<sup>30</sup> 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.

<sup>31</sup> Der nächste Zensus war für 2021 angedacht, wurde aber wegen der Corona-Pandemie auf 2022 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

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

Angemessene  
Wohnungsgrößen

Zur Einschätzung des Preisniveaus für z. B. 50 m<sup>2</sup> große Wohnungen wäre es zu eng gefasst, nur die „genau 50 m<sup>2</sup> großen“ Wohnungen zu betrachten. Stattdessen müssen Wohnungsgrößenklassen gebildet werden. In den Auswertungen wird daher eine gleichmäßige Bandbreite von +/-10 m<sup>2</sup> um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt.<sup>32</sup> Das Preisspektrum aller „ca. 50 m<sup>2</sup> großen Wohnungen“ stellt dann genau genommen das Preisspektrum aller 40 bis unter 60 m<sup>2</sup> großen Wohnungen dar. (Bemerkung: Diese m<sup>2</sup>-Werte dürfen nicht mit den Werten zur Definition der physischen Angemessenheit verwechselt werden. Wenn man Wohnungen „bis 50 m<sup>2</sup>“ für angemessen hält, dann dürfen zur Darstellung des Mietspektrums nicht die Mieten „aller Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup>“ in die Auswertung einfließen, also z. B. nicht die Mieten für 20-m<sup>2</sup>-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was denn die maximal zulässigen ca. 50 m<sup>2</sup> großen Wohnungen kosten. Eine gleich große Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „50 m<sup>2</sup>“ stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen<sup>33</sup>).

Wohnungsgrößen-  
klassen

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

Produktregel

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

Einheit des  
Richtwerts

<sup>32</sup> In Großstädten mit hohen Fallzahlen von Mietwohnungsangeboten zu jeder Wohnungsgröße reichen auch +/- 5 m<sup>2</sup>.

<sup>33</sup> Da aus allen Wohnungen mit 40 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup> nur das untere Preissegment betrachtet wird, sind dies – bei sonstiger Gleichheit der Wohnungen – tendenziell weiterhin eher die kleineren Wohnungen dieses Größenspektrums, also vor allem die bis zu 50 m<sup>2</sup> großen Wohnungen.

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

### 3.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen

Wenn für einzelne Bedarfsgemeinschaften ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden muss, kann dies durch einen Umzug in eine kostengünstigere Wohnung geschehen. Dafür muss die räumliche Angemessenheit des **Umzugsradius** definiert werden, innerhalb dessen der Bedarfsgemeinschaft ein Umzug zugemutet werden kann. Es soll verhindert werden, dass die Bedarfsgemeinschaft durch den Umzug ihre sozialen und räumlichen Bezüge (z.B. Schule der Kinder) verliert.

Angemessener Vergleichsraum

Ein Haushalt, der zum Umzug in eine angemessene Wohnung aufgefordert wird, soll in der Lage sein, eine Wohnung in der Nähe seines jetzigen Wohnorts zu finden. Der für diesen Haushalt relevante Wohnungsmarkt bildet den sog. Vergleichsraum, dessen Mietstruktur anschließend untersucht wird, um die Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft 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.<sup>34</sup>
- 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 Mietwohnbebauung

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.

<sup>34</sup> 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/m<sup>2</sup>**).

Eine Einteilung in verschiedene Vergleichsräume erfolgt in städtischen und ländlichen Regionen analog.<sup>35</sup> 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.<sup>36</sup> 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).<sup>37</sup> Für jede Kommune werden die darin im Auswertungszeitraum enthaltenen Mietwohnungsangebote aus dem Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers mit ihrer Quadratmetermiete (in Euro/m<sup>2</sup>) herausgefiltert. Für Kommunen mit 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.<sup>38</sup>

<sup>35</sup> Auch eine Großstadt ist nicht immer homogen: Wenn es besonders teure Stadtteile gibt, führt ein einheitlicher Richtwert (1 Vergleichsraum) dazu, dass nur in bestimmten Stadtteilen angemessene Wohnung zu finden sind.

<sup>36</sup> Ohne größeres Mietgefälle hätten ohnehin alle Kommunen und Stadtteile ähnliche Richtwerte.

<sup>37</sup> Details zur empirica-Preisdatendatenbank: vgl. Anhang-Kap. 3.2, Seite 44.

<sup>38</sup> Vgl. dazu den Baustein „Überprüfung von kommunalen Mietniveaus“, Anhang-Kap. 1.2, Seite 36.

### 3.1.3 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments

Schließlich muss definiert werden, welche Wohnqualität für Bedarfsgemeinschaften als angemessen gelten soll: Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit (§ 22 SGB II) beschreibt, dass offensichtlich einige Wohnstandards für Bedarfsgemeinschaften auszuschließen sind (z. B. Luxuswohnungen). Nach geltender Rechtsprechung sollen Bedarfsgemeinschaften nicht *alle* verfügbaren Wohnungen, sondern nur Wohnungen mit einem einfachen und im unteren Segment liegenden Ausstattungsgrad zustehen.<sup>39</sup> Dies soll über die Festlegung einer Mietobergrenze erreicht werden: Wohnungen bis zur Mietobergrenze gelten dann als angemessen, teurere Wohnungen als unangemessen.

Angemessene  
Wohnungsqualität

Wo diese Grenzen des unteren Wohnungsmarktsegments verlaufen, hat der Gesetzgeber leider nicht konkretisiert. Es gibt keine offizielle Definition, welcher Wohnstandard „einfach“ und welcher „gehoben“ ist. Die Grenzen sind fließend, so dass selbst dann, wenn alle Wohnwertmerkmale aller Wohnungen bekannt wären, sich nicht jede Wohnung eindeutig einer der Kategorien „einfach“ oder „gehoben“ zuordnen ließe. Denn anders als beim Mietspiegel muss bei der Angemessenheitsprüfung ja nicht die Miete für „typische“ Wohnungen beziffert werden, sondern gerade die Miete von Wohnungen an der **Grenze** zwischen dem einfachen und dem gehobenen Standard! So muss z.B. definiert werden, wie viele Quadratmeter mehr Balkon ein älteres Baualter kompensieren, um weiterhin zum gehobenen Standard zu zählen. Die Antwort darauf fällt regional unterschiedlich aus, etwa bei der Frage, ob ein kleiner Balkon zum einfachen oder gehobenen Standard zählt.<sup>40</sup>

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

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

<sup>39</sup> „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.

<sup>40</sup> Unstrittig ist lediglich ein gewisser physischer Mindeststandard (wie das Vorhandensein von Heizung, WC und Bad), der deutschlandweit für jeden gilt, u.a. auch für Asylbewerber.



prüfen dann zum Schluss, welchem Perzentilwert dies entspricht (und bewertet alles ab 3 % als ausreichend hoch). Ein gesetztes Perzentil wird teilweise als zu willkürlich angesehen, ein berechnetes nach einer beliebigen Formel aber als begründet. Dabei wird übersehen, dass auch die Formel selbst eine willkürliche Setzung ist, die nicht vom Gesetzgeber stammt. Im empirica-Konzept wird die Obergrenze der qualitativen Angemessenheit so definiert, dass aus der Mietverteilung *aller* Wohnungsangebote einer Wohnungsgrößenklasse grundsätzlich *ein fester Anteil* als qualitativ angemessen angesehen wird (z. B. das untere Drittel, also 33 %). Die Abgrenzung wird für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum *gleich* festgesetzt, damit allen Haushalten in allen Vergleichsräumen die *gleiche* relative Wohnqualität zusteht (relativ zum tatsächlichen Wohnungsangebot vor Ort). Außerdem wird darauf geachtet, dass die Richtwerte im Ergebnis für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum innerhalb der vom BSG vorgegebenen Bandbreite liegen (Verfügbarkeit gegeben, aber kein gehobener Wohnstandard). **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 9, Seite 18). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank, in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden.<sup>41</sup> In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt.<sup>42</sup> Aber auch Abgrenzungen z. B. beim unteren Fünftel (20 %) oder unteren Viertel (25 %) sind denkbar.<sup>43</sup> In Deutschland sind praktisch alle öffentlich inserierten und/oder von Wohnungsunternehmen angebotenen Wohnungen bewohnbar. Selbst eine Wohnung beim 5 %-Quantil hat meist schon eine Heizung und ein Bad. Bedarfsgemeinschaften werden also nie auf einen unzumutbar schlechten Standard verwiesen, wenn man ihnen ermöglicht, 20 %, 25 % oder 33 % der angebotenen Wohnungen anzumieten. Sie haben immer noch Auswahlmöglichkeiten.

Die Festlegung der relevanten Spalte erfolgt in Absprache mit dem Leistungsträger, so dass angesichts des konkreten Wohnungsangebots vor Ort bis zu dieser Höchstmiete Wohnungen anmietbar sind, die einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.<sup>44</sup> 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 %). Der *endgültige Bericht* enthält die Richtwerte der letztlich gewünschten Abgrenzung.

---

<sup>41</sup> Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang, Kap. 3.2.

<sup>42</sup> Dies entspricht auch den Empfehlungen des LSG NRW: Am 26.3.2014 hat das LSG NRW in einem Verfahren das empirica-Konzept zugrunde gelegt und dabei als Grundsatz eine Abgrenzung beim unteren Drittel empfohlen (Protokoll L 12 AS 1159/11).

<sup>43</sup> Das Bundessozialgericht hat auch schon eine Abgrenzung beim unteren *Fünftel* akzeptiert (vgl. z. B. BSG-Urteil vom 10.9.2013: „Dass das LSG von den ermittelten Wohnungen ,um die 50 m<sup>2</sup> letztlich die unteren 20 % des preislichen Segments zur Grundlage seiner Entscheidung über die Angemessenheit gemacht hat, begegnet ebenfalls keinen durchgreifenden Bedenken.“ (B 4 AS 77/12 R, Rd.Nr 37).

<sup>44</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R – RdNr 20: „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.“

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

Validität

Eine Stichprobe ist repräsentativ, wenn es sich um eine Zufallsauswahl handelt und die Merkmale in der Stichprobe in derselben Häufigkeit vorkommen wie in der Grundgesamtheit. Die vorliegende Stichprobe zeichnet sich vor allem durch eine ausgewogene Berücksichtigung aller Immobilienmarktakteure (privat, gewerblich, öffentlich gefördert etc.) und aller öffentlich verfügbaren Quellen (Internet- und Printmedien) aus, bei der kein Marktsegment systematisch vernachlässigt wird. Zudem erhebt die VALUE AG (im Unterschied zu anderen Anbietern) tatsächlich eine Zufallsstichprobe mit Bezug auf die

Repräsentativität

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.

In die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) fließen ausschließlich allgemein zugängliche und mit dem Ziel der Verbreitung veröffentlichte Daten ein. Diese Daten haben keinen direkten Personenbezug und dienen ausschließlich Zwecken der Immobilienmarktforschung. Erhoben werden die zur Beschreibung einer Immobilie relevanten Informationen und diese lediglich im Umfang einer repräsentativen Stichprobe aller öffentlich inserierten Immobilien. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten werden dokumentiert, wodurch eine vollständige Transparenz gewährleistet ist. Weitere Informationen sind online abrufbar: [www.value-marktdaten.de](http://www.value-marktdaten.de).

Transparenz und  
Datenschutz

### 3.3 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für Gelsenkirchen

#### 3.3.1 Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich

Die Plausibilisierung der ermittelten Werte für angemessene Nettokaltmieten erfolgt 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 in der Stadt Gelsenkirchen wurden auf Basis der Mieten verfügbarer Wohnungen ermittelt, die im Auswertungszeitraum Juli 2019 bis Juni 2020 (Quartale III/2019 bis II/2020) angeboten wurden (**Aktualisierung 2020**). Für die neuen Richtwerte wurde der Zeitraum Januar 2022 bis Dezember 2022 ausgewertet (**Aktualisierung 2023**). Abbildung 26 stellt die bisherigen Richtwerte (Aktualisierung 2020) den neuen Richtwerten (Aktualisierung 2023) gegenüber. Abbildung 27 zeigt die Differenz zwischen beiden Werten.

Zeitlicher Vergleich  
in Gelsenkirchen

**Abbildung 26: Neue und alte Richtwerte in Gelsenkirchen (Aktualisierung 2023 im Vergleich zur Aktualisierung 2020)**

	Aktualisierung 2020					Aktualisierung 2023				
	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
<b>Gelsenkirchen</b>	<b>280</b>	<b>340</b>	<b>420</b>	<b>500</b>	<b>610</b>	<b>300</b>	<b>360</b>	<b>440</b>	<b>530</b>	<b>630</b>

Quelle: vgl. **Aktualisierung 2020**: a.a.O, Bericht vom 09.10.2020, dort: Abb. 14, S. 16 (Quartale III/2019 bis II/2020); **Aktualisierung 2023**: markierte Spalten in Abbildung 9 (Quartale I/2022 bis IV/2022) **empirica**

**Abbildung 27: Veränderung der Richtwerte durch die Aktualisierung 2023 (im Vergleich zur Aktualisierung 2020); Stadt Gelsenkirchen**

Veränderung der Richtwerte 2020 zu 2023	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
<b>Gelsenkirchen</b>	<b>+20</b>	<b>+20</b>	<b>+20</b>	<b>+30</b>	<b>+20</b>

Quelle: Differenz der Werte in Abbildung 26.

**empirica**

**Plausibilisierung:** Die Richtwerte steigen je nach Haushaltsgröße um +20 bis +30 Euro. Dies ist angesichts der allgemeinen Mietsteigerung in der Stadt Gelsenkirchen durchaus plausibel, denn die mittlere Miete über alle Wohnungsgrößenklassen in der Stadt Gelsenkirchen ist im Laufe der vergangenen zweieinhalb Jahre seit der letzten Auswertung kontinuierlich gestiegen (vgl. Abbildung 21, Seite 30: z. B. zwischen dem 4. Quartal 2019 und dem 2. Quartal 2022 um +0,39 Euro/m<sup>2</sup>). Für eine Wohnfläche von 80 m<sup>2</sup>, wie sie für 3-Personen-Haushalte angemessen ist, macht dies überschlägig eine Erhöhung um rund +30 Euro pro Monat aus. Daher ist eine entsprechende Erhöhung der Richtwerte in der Stadt Gelsenkirchen erforderlich und plausibel.

Zeitliche  
Plausibilisierung  
in Gelsenkirchen

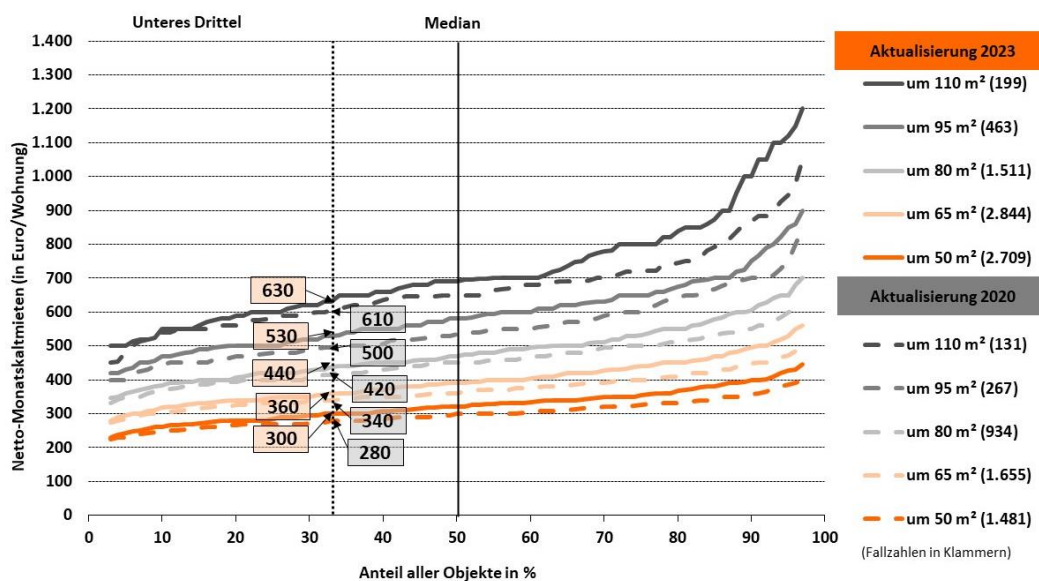
Abbildung 28 ff. stellen detailliert dar, wie sich zudem das Mietspektrum der *einzelnen Wohnungsgrößenklassen* verändert hat: Dargestellt sind die Kurvenverläufe der Aktualisierung 2020 (gestrichelt) und der Aktualisierung 2023 (durchgezogen).<sup>45</sup>

In der Stadt Gelsenkirchen zeigt sich, dass sich das Mietspektrum für alle Wohnungsgrößen nach oben geschoben hat: Für alle Wohnungsgrößenklassen liegen die durchgezogenen Kurven (Aktualisierung 2023) oberhalb der gestrichelten Kurven (2020).

Mietenänderung seit  
letzter Auswertung in  
Gelsenkirchen

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

<sup>45</sup> Die durchgezogenen Linien entsprechen den Linien in Abbildung 8 (Seite 17).

**Abbildung 28: Veränderung der Mietspektren in Gelsenkirchen, 2020 bis 2022\***

\* Auswertungszeiträume: Quartale III/2019 bis II/2020 (Aktualisierung 2020) bzw. Quartale I/2022 bis IV/2022 (Aktualisierung 2023); Wohnungsgrößen: +/- 5 m² (Aktualisierung 2020) bzw. +/- 10 m² (Aktualisierung 2023)  
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

### 3.3.2 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen

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

Wie sich die Qualität der „Wohnungen mit einer Miete *bis zur Angemessenheitsgrenze*“ von der Qualität auch teurerer Wohnungen unterscheidet, wird deutlich, wenn man die Merkmale *aller* ausgewerteten verfügbaren Wohnungen mit den Merkmalen der *davon (angesichts der Miethöhe) angemessenen* verfügbaren Wohnungen vergleicht. Datengrundlage für diesen Vergleich ist die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Sie enthält Informationen über die Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale der angebotenen Wohnungen in dem Umfang, wie sie im Anzeigentext erwähnt sind.<sup>46</sup>

**Hinweis:** Zu beachten ist bei diesem Vergleich, dass in Wohnungsinseraten nicht *alle* Merkmale einer Wohnung angegeben werden, sondern nur solche, die der Vermieter für

<sup>46</sup> Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang-Kap. 3.2.

besonders informativ oder attraktiv hält (Ausstattung, Heizungsart, Baualter usw.). Wenn in einem Wohnungsinserat also z. B. kein Balkon erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung über keinen Balkon verfügt. Umgekehrt gilt aber: *Mindestens* die Wohnungsangebote mit dem Hinweis auf einen Balkon verfügen über einen Balkon (ggf. noch weitere, deren Balkon aber nicht in der Anzeige erwähnt wird). Daher sind alle folgenden Fallzahlen Mindestfallzahlen. Entsprechendes gilt für die Badausstattung: In Deutschland hat praktisch jede zur Vermietung angebotene Wohnung eine Badewanne/Dusche und eine Toilette.<sup>47</sup> Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.<sup>48</sup> In einigen Anzeigen wird lediglich präzisiert, was genau im Bad davon vorliegt: ob eine Badewanne *und/oder* eine Dusche und ob ein Fenster vorhanden sind und ob die Wohnung (zusätzlich) über ein „Gäste-WC“ verfügt (vgl. Abbildung 30).

Abbildung 29 und Abbildung 30 zeigen die Ergebnisse – hier am Beispiel der ca. 50 m<sup>2</sup> großen Wohnungen in Gelsenkirchen, die im Zeitraum 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 gemäß der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) öffentlich inseriert angeboten wurden.

---

<sup>47</sup> Zur Bad- und Heizungsausstattung des gesamten Mietwohnungsbestands vor Ort: vgl. Abbildung 25 (Seite 38).

<sup>48</sup> Ein Vermieter würde eher als Besonderheit angeben: „ohne Toilette“, „Toilette im Treppenhaus“ oder „ohne Bad und Dusche“, um unnötige Wohnungsbesichtigungen zu vermeiden. Man kann davon ausgehen, dass praktisch alle in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) erfassten Mietwohnungen über Badewanne/Dusche und Toilette verfügen.

**Abbildung 29: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 1-Personen-Haushalte, Gelsenkirchen, 2022\***

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche in Gelsenkirchen						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 300 Euro (=angemessen für 1PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
<b>ausgewertete Wohnungen</b>		<b>2.709</b>		<b>1.042</b>		
Größenklasse	40 bis unter 45 m <sup>2</sup>	440	16%	339	33%	16%
	45 bis unter 50 m <sup>2</sup>	605	22%	330	32%	9%
	50 bis unter 55 m <sup>2</sup>	856	32%	259	25%	-7%
	55 bis unter 60 m <sup>2</sup>	808	30%	114	11%	-19%
		<b>2.709</b>	<b>100%</b>	<b>1.042</b>	<b>100%</b>	
Anzahl Zimmer	1	279	10%	181	17%	7%
	2	2.007	74%	776	74%	0%
	3	411	15%	82	8%	-7%
	4	8	0%	/	0%	0%
	5 und mehr	0	0%	0	0%	0%
	k.A.	/	0%	/	0%	0%
		<b>2.709</b>	<b>100%</b>	<b>1.042</b>	<b>100%</b>	
Baujahresklasse	bis 1949	425	16%	214	21%	5%
	1950er-Jahre	948	35%	338	32%	-3%
	1960er-Jahre	227	8%	70	7%	-2%
	1970er-Jahre	122	5%	40	4%	-1%
	1980er-Jahre	54	2%	32	3%	1%
	1990er-Jahre	48	2%	18	2%	0%
	2000er-Jahre	29	1%	9	1%	0%
	2010er-Jahre	17	1%	9	1%	0%
	2020er-Jahre	/	0%	0	0%	0%
	k.A.	835	31%	312	30%	-1%
		<b>2.709</b>	<b>100%</b>	<b>1.042</b>	<b>100%</b>	
Befeuerung der Heizung	Gas	1201	44%	499	48%	4%
	Öl	32	1%	7	1%	-1%
	Alternativ	11	0%	5	0%	0%
	Elektro	104	4%	50	5%	1%
	Kohle	/	0%	/	0%	0%
	k.A.	1358	50%	478	46%	-4%
		<b>2.709</b>	<b>100%</b>	<b>1.042</b>	<b>100%</b>	
Heizungssystem	Zentral	1.484	55%	568	55%	0%
	Etage	330	12%	142	14%	1%
	Zimmer	57	2%	34	3%	1%
	k.A.	838	31%	298	29%	-2%
		<b>2.709</b>	<b>100%</b>	<b>1.042</b>	<b>100%</b>	
Postleitzahl-bezirke	45879	122	5%	57	5%	1%
	45881	403	15%	182	17%	3%
	45883	158	6%	49	5%	-1%
	45884	138	5%	68	7%	1%
	45886	151	6%	55	5%	0%
	45888	314	12%	127	12%	1%
	45889	151	6%	51	5%	-1%
	45891	186	7%	71	7%	0%
	45892	180	7%	91	9%	2%
	45894	144	5%	31	3%	-2%
	45896	271	10%	81	8%	-2%
	45897	134	5%	52	5%	0%
	45899	357	13%	127	12%	-1%
		<b>2.709</b>	<b>100%</b>	<b>1.042</b>	<b>100%</b>	

\* Auswertungszeitraum: Quartale II/2022 bis IV/2022, Wohnfläche +/- 10 m<sup>2</sup>; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 1-Personen-Haushalte in Gelsenkirchen: 300 Euro (vgl. Abbildung 9, Seite 18). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 300 Euro relativ selten. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 300 Euro relativ häufig.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

**Lesehilfe** zu Abbildung 29: Überschrift: Für ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohnungen in Gelsenkirchen liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 300 Euro (vgl. Grundsicherungsrelevanter Mietpiegel, Abbildung 9, Seite 18). 1. Zeile: Der Auswertung liegt eine Fallzahl von 2.709 zugrunde (vgl. Abbildung 5, Seite 13). Von diesen 2.709 Angebotsfällen werden 1.042 zu einer Miete bis maximal 300 Euro angeboten (38 %): Denn dies ist ja die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Drittel aller Wohnungen angemessen sein soll.<sup>49</sup> 3. Zeile: Die 2.709 Angebotestammen aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) und können daher auch differenziert nach Wohnungsmerkmalen ausgewertet werden. Spalte „Wohnungsmerkmale“: Aufgelistet sind Merkmale, die in den Wohnungsanzeigen zur Wohnungsbeschreibung erwähnt werden. Die Spalten „Anzahl“ sagen aus, wie viele ausgewertete Wohnungsangebote aus der empirica-Preisdatenbank (*aller* bzw. *aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze*) mit dieser Angabe inseriert wurden. Die Spalten „Anteil“ sagen aus, wie viel Prozent (*aller* bzw. *aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* aus der empirica-Preisdatenbank; *Summe = „100 %“*) über dieses Merkmal (mindestens) verfügen.<sup>50</sup> 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 (Basis: VALUE Marktdaten) enthaltenen öffentlich inserierten Wohnungen mit 50 m<sup>2</sup> (genauer: 40 bis unter 60 m<sup>2</sup>) Wohnfläche in Gelsenkirchen deutlich, dass im Vergleich zu *allen* verfügbaren Wohnungen (linke Spalten) diejenigen *mit einer Miete bis zu 300 Euro* (rechte Spalten) überdurchschnittlich häufig (vgl. dunkelgrüner Markierung in Abbildung 29)

- nur 40 bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 36 % (25 % + 11 %) auch *mehr als 50 m<sup>2</sup>* Wohnfläche haben;
- nur ein Zimmer haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 82 % (74 % + 8 %) auch zwei oder drei Zimmer haben.

Außerdem haben mindestens 55 % der öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen eine Zentralheizung.<sup>51</sup> Abbildung 29 zeigt auch, dass in allen Postleitzahlbezirken im Stadtgebiet Gelsenkirchen angemessene Wohnungen öffentlich inseriert angeboten wurden, und dies zu ähnlichen Anteilen wie überhaupt Wohnungen dort angeboten wurden. Eine erhöhte Konzentration angemessener Wohnungen auf bestimmte Gemeinden („Ghettoisierung“) ist nicht zu befürchten.

Qualitätsmerkmale in Gelsenkirchen

<sup>49</sup> Es handelt sich hier um etwas mehr als 33 % der Wohnungsangebote, weil die Mietspektrenkurve an dieser Stelle eine „Stufe“ aufweist (Abbildung 8, Seite 17): Es gibt viele Wohnungen für genau 300 Euro, so dass mehr als genau 33 % als angemessen gelten.

<sup>50</sup> Alle Fallzahlen sind Mindestangaben. Zusätzlich könnten die Wohnungen ohne Angabe im Inserat zu diesem Merkmal („k.A.“) über dieses Merkmal verfügen sowie auch Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden (z. B. von Wohnungsunternehmen oder durch Supermarktaushänge etc.).

<sup>51</sup> Vom gesamten Mietwohnungsbestand in Gelsenkirchen hatten schon 2011 nur 1,8 % keine Heizung und nur 3,2 % kein Bad und/oder kein WC (vgl. Abbildung 25, Seite 38, Quelle: Zensus 2011).



**Abbildung 30: Besondere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 1-Personen-Haushalte, Gelsenkirchen, 2022\***

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche in Gelsenkirchen					
Wohnungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 300 Euro (=angemessen für 1PHH)		Differenz des Anteils
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
<b>insgesamt</b>	<b>2.709</b>		<b>1.042</b>		
Gäste-WC	17	1%	5	0%	0%
Bad mit Fenster	1.152	43%	388	37%	-5%
Bad mit Wanne	1.361	50%	496	48%	-3%
Balkon/Terrasse	868	32%	220	21%	-11%
Garten/-anteil/-nutzung	783	29%	303	29%	0%
Aufzug	251	9%	91	9%	-1%
barrierefrei	74	3%	23	2%	-1%
Fliesenboden	806	30%	301	29%	-1%
Laminatboden	1.155	43%	421	40%	-2%
Parkettboden	54	2%	10	1%	-1%
Teppichboden	11	0%	/	0%	0%
Einbauküche inklusive	385	14%	109	10%	-4%
Dachgeschoss	727	27%	335	32%	5%
Neubau	5	0%	0	0%	0%
gepflegt	1.268	47%	480	46%	-1%
neuwertig	32	1%	12	1%	0%
renoviert	957	35%	328	31%	-4%
saniert	684	25%	237	23%	-3%
Parkmöglichkeit	303	11%	95	9%	-2%

\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2022 bis IV/2022, Wohnfläche +/- 10 m<sup>2</sup>; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 1-Personen-Haushalte in Gelsenkirchen: 300 Euro (vgl., Seite 18). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 300 Euro relativ selten. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 300 Euro relativ häufig.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**

Abbildung 30 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. 50 m<sup>2</sup> in Gelsenkirchen darauf hin, dass zu Wohnungen mit einer Miete bis zu 300 Euro einige Merkmale *seltener* als zu anderen verfügbaren Wohnungen angegeben werden, hier z. B. seltener, dass sie über einen Balkon verfügen, und bei keiner angemessenen Wohnungen handelt es sich um einen Neubau (vgl. rote Markierung in Abbildung 30). Außerdem handelt es sich seltener um größere Wohnungen als angemessen wäre (vgl. rote Markierung in Abbildung 29).

**Fazit: Die Mietobergrenze von 300 Euro scheint also in Gelsenkirchen wunschgemäß dazu zu führen, dass ein allzu gehobener Wohnstandard für 1-Personen-Haushalte ausgeschlossen wird.**

Besondere Ausstattungsmerkmale in Gelsenkirchen

Gleichzeitig lässt sich aber auch Folgendes sagen: Von den in Gelsenkirchen öffentlich inserierten Wohnungen mit ca. 50 m<sup>2</sup>, die für eine Miete von bis zu 300 Euro anmietbar sind, haben dennoch *mindestens*<sup>52</sup> 40 % Laminatboden, *mindestens* 29 % Fliesenboden, *mindestens* 29 % einen Garten, *mindestens* 21 % einen Balkon, *mindestens* 10 % eine Einbauküche und *mindestens* 9 % einen Aufzug. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche (genauer: 40 bis unter 60 m<sup>2</sup>), liegen in Gelsenkirchen und waren im Auswertungszeitraum für maximal 300 Euro anmietbar.

**Fazit: Mit der Mietobergrenze von 300 Euro kann die Daseinssicherung für 1-Personen-Haushalte in Gelsenkirchen offensichtlich gewährleistet werden.**

### 3.3.3 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Zum Schluss soll kurz vor Abgabe des Berichtsentwurfs noch sichergestellt werden, dass zu den ermittelten Richtwerten (vgl. orange Spalten in Abbildung 9, Seite 18) 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.<sup>53</sup>

Konkrete  
Angemessenheit

Die nachfolgende Tabelle enthält **Beispiele** von angemessenen Wohnungen **an einzelnen Stichtagen**. Aber Achtung: Falls hier für bestimmte Haushaltsgrößen oder Vergleichsräume keine Wohnung aufgelistet sein sollte, bedeutet dies nicht, dass hier *grundsätzlich* keine angemessenen Wohnungen verfügbar wären! Denn 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, dann wäre dies ein Indiz dafür, dass die Mietobergrenzen tatsächlich (inzwischen) zu niedrig gewählt sind und aktualisiert werden sollten.

Wie folgende Auflistung zeigt, werden hier auch schon an einzelnen beliebigen Stichtagen angemessene Wohnungen öffentlich inseriert: Die Auflistung zeigt **beispielhaft tagesaktuelle Angebote** von Wohnungen, deren Größe angemessen ist und deren monatliche Nettokaltmiete unter dem ermittelten Richtwert liegt (Abbildung 31 ff.). Diese Positiv-Beispiele zeigen, dass auch *nach* Ermittlung der Richtwerte (an einem beliebigen Stichtag) angemessen teure Wohnungen vor Ort öffentlich inseriert angeboten wurden und welche Wohnqualität diese haben.

<sup>52</sup> Es handelt sich jeweils um Mindestfallzahlen: Es könnten noch mehr Mietwohnungsangebote über dieses Merkmal verfügen, z. B. Wohnungen, bei denen das Merkmal in der Anzeige nicht ausdrücklich erwähnt wird.

<sup>53</sup> Eine genaue Qualitätsüberprüfung kann allerdings nur vor Ort vorgenommen werden. Eine Online-Stichprobe ersetzt keine persönliche Begehung der entsprechenden Objekte.

**Verfügbarkeit Stadt Gelsenkirchen:** Zu den ermittelten Richtwerten in Gelsenkirchen (vgl. markierte Werte in Abbildung 9, Seite 18) wurden kurz vor Übermittlung des Berichtsentwurfs **an nur einem Tag**, nämlich am 27.02.2023, auf einschlägigen Internetportalen bereits für alle Haushaltsgrößen angemessene Wohnungen gefunden (vgl. Abbildung 31 ff.).

Konkrete Verfügbarkeit in Gelsenkirchen

**Lesehilfe:** In Abbildung 31, erster Zeile, wird z. B. eine Wohnung in Gelsenkirchen-Schalke angeboten, die für eine Person angemessen groß (also etwa über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 300 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine 2,5-Zimmer-Wohnung mit 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche aus dem Jahr 1954, die für 300 Euro angemietet werden kann. Die Wohnung verfügt über ein Tageslichtbad mit Dusche, ein Kellerabteil und eine Gasheizung. Die Wohnung ist für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft in Gelsenkirchen zur ermittelten Mietobergrenze anmietbar. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf.

**Fazit:** Eine Mietobergrenze von 300 Euro für 1-Personen-Gelsenkirchen ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert. Zu dieser Miete sind öffentlich inserierte angemessen große Wohnungen konkret verfügbar.

**Abbildung 31: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Personen-Haushalte in Gelsenkirchen, 2023**

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 50 m <sup>2</sup> )								
Stadt	Richtwert	Stadtteil	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
Gelsenkirchen	300	Schalke	49 m <sup>2</sup>	300 €	1954	2,5	Helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad mit Dusche, Kellerabteil; Gasheizung.	www.immobilienscout24.de (27.02.2023)
Gelsenkirchen	300	Rotthausen	48 m <sup>2</sup>	300 €	k. A.	2,5	Gemütliche Drei-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad mit Wanne, Einbauküche, Kellerabteil, Gartenmitbenutzung; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (27.02.2023)

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

empirica

**Abbildung 32: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Personen-Haushalte in Gelsenkirchen, 2023**

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 65 m <sup>2</sup> )								
Stadt	Richtwert	Stadtteil	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
Gelsenkirchen	360	Ückendorf	71 m <sup>2</sup>	300 €	1967	3,5	Zentral gelegene 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Bad mit Wanne, Einbauküche, Kellerabteil; Ölheizung.	www.immobilienscout24.de (27.02.2023)
Gelsenkirchen	360	Heßler	65 m <sup>2</sup>	337 €	1950	3,5	Ruhig gelegene 3,5-Zimmer-Wohnung mit Bad mit Wanne, Balkon, Gäste-WC, Abstellkammer, Kellerabteil, WBS erforderlich; Gas-Heizung.	www.immobilienscout24.de (27.02.2023)

empirica

**Abbildung 33: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Personen-Haushalte in Gelsenkirchen, 2023**

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 80 m <sup>2</sup> )								
Stadt	Richtwert	Stadtteil	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
Gelsenkirchen	440	Horst	81 m <sup>2</sup>	420 €	1956	3	Drei-Zimmer-Wohnung mit Bad mit Wanne, Hauswirtschaftsraum, Kellerabteil, Gartenmitbenutzung; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (27.02.2023)
Gelsenkirchen	440	Schalke	80 m <sup>2</sup>	320 €	1952	2,5	Helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad mit Wanne, Balkon, Laminatboden, Kellerabteil; Gasheizung.	www.immobilienscout24.de (27.02.2023)

empirica

**Abbildung 34: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Personen-Haushalte in Gelsenkirchen, 2023**

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 95 m <sup>2</sup> )								
Stadt	Richtwert	Stadtteil	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
Gelsenkirchen	530	Erle	95 m <sup>2</sup>	475 €	1978	4,5	4,5-Zimmer-Wohnung mit Duschbad, Balkon, Kellerabteil, WBS erforderlich; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (27.02.2023)

empirica

**Abbildung 35: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Personen-Haushalte in Gelsenkirchen, 2023**

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 110 m <sup>2</sup> )								
Stadt	Richtwert	Stadtteil	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
Gelsenkirchen	630	Resse	116 m <sup>2</sup>	600 €	1996	4,5	4,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Tageslichtbad mit Wanne, Gäste-WC, Kellerabteil, Gartenmitbenutzung; Fernheizung.	www.immobilienscout24.de (27.02.2023)
Gelsenkirchen	630	Altstadt	111 m <sup>2</sup>	615 €	1927	4	4-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad mit Wanne, Einbauküche, Gäste-WC, Kellerabteil; Fernheizung.	www.immobilienscout24.de (27.02.2023)

empirica

### 3.4 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle Gelsenkirchen zur Aktualisierung 2023

Abbildung 36: Basistabelle für Gelsenkirchen: Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote (1.1.2022 bis 31.12.2022)

		Wohnungsangebote in Gelsenkirchen 01.01.2022 bis 31.12.2022																					Summe	kumulierte %
		Größenklasse																						
		unter 35 m <sup>2</sup>	35 bis unter 40 m <sup>2</sup>	40 bis unter 45 m <sup>2</sup>	45 bis unter 50 m <sup>2</sup>	50 bis unter 55 m <sup>2</sup>	55 bis unter 60 m <sup>2</sup>	60 bis unter 65 m <sup>2</sup>	65 bis unter 70 m <sup>2</sup>	70 bis unter 75 m <sup>2</sup>	75 bis unter 80 m <sup>2</sup>	80 bis unter 85 m <sup>2</sup>	85 bis unter 90 m <sup>2</sup>	90 bis unter 95 m <sup>2</sup>	95 bis unter 100 m <sup>2</sup>	100 bis unter 105 m <sup>2</sup>	105 bis unter 110 m <sup>2</sup>	110 bis unter 115 m <sup>2</sup>	115 bis unter 120 m <sup>2</sup>	120 bis unter 125 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup> und mehr			
Miete																								
Stadt Gelsenkirchen	bis 200€	45	16	11	/	/	5	/	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84	1%	
	über 200 bis 300€	143	204	328	328	257	109	69	19	/	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	1.467	23%	
	über 300 bis 400€	5	24	96	253	527	571	512	252	145	88	42	/	/	-	-	-	-	-	-	-	2.521	60%	
	über 400 bis 500€	-	-	5	22	68	112	285	259	285	240	142	59	26	20	9	-	/	/	/	-	1.536	83%	
	über 500 bis 600€	-	-	-	-	/	10	30	45	84	91	109	57	52	33	15	10	11	5	/	/	559	91%	
	über 600 bis 700€	-	-	-	-	-	/	7	13	16	27	38	33	39	29	25	17	21	8	11	6	291	96%	
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	-	/	-	6	/	12	6	/	9	13	5	7	6	11	16	99	97%	
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	5	/	/	6	6	11	/	-	8	17	62	98%	
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	-	/	/	-	/	/	18	34	99%	
	über 1000 Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	-	/	/	18	96	100%	
	Gesamt	193	244	440	605	856	808	908	588	540	457	350	164	127	98	74	49	45	31	46	126	6.749	-	
davon EZFH	-	-	/	-	-	/	-	-	/	/	/	-	/	-	5	/	/	/	6	20	43			

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

empirica

#### Lesebeispiel: Angebotsmieten für ca. 65 m<sup>2</sup> große Wohnungen in Gelsenkirchen

**Dunkelorange:** Die dunkelorange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 65 m<sup>2</sup> große Wohnungen (d. h. mit „55 m<sup>2</sup> bis unter 75 m<sup>2</sup>“). In der Summe ergibt sich eine Fallzahl von 2.844 ca. 65 m<sup>2</sup> großen Wohnungen (808 + 908 + 588 + 540 = 2.844). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 5, Seite 13 und in Abbildung 8, Seite 17 (Legende) verwiesen. Die Gesamtzahl aller Fälle (über alle Wohnungsgrößen und Mieten in Gelsenkirchen) ist am rechten Rand dieser Zeile angegeben (hier: 6.749) und entspricht der Angabe in Abbildung 5 (Seite 13).

**Hellorange:** Die meisten dieser 2.844 Wohnungen kosten zwischen 300 und 500 Euro (vgl. auch den Verlauf der hellorangenen Linie in Abbildung 8, Seite 17). 33 % dieser 2.844 Wohnungen kosten bis zu 360 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 8, Seite 17). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 2-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 65 m<sup>2</sup> große Wohnungen verfügbar, aber nicht alle ca. 65 m<sup>2</sup> großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

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

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

#### 4.1.1 Ergebnistabellen in Gelsenkirchen (Stand 2020)

Abbildung 37: Ergebnistabellen in Gelsenkirchen (Stand 2020)

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

	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Gelsenkirchen	280	340	420	500	610

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

	mittlere kalte Nebenkosten: Median (Euro/Wohnung)					mittlere warme Nebenkosten: Median (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
Gelsenkirchen	70	90	110	120	130	70	80	90	110	130

##### (c) Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
Gelsenkirchen	110	140	180	190	210	110	140	150	190	210

##### (d) Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
Gelsenkirchen	40	50	60	60	70	30	40	50	60	60

(a) Grundsich.rel. Mietspiegel (empirica), Quartale III/2019 bis II/2020, unteres Drittel. (b) Median der Nebenkosten von vermieteten Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; (c) Hier: 1,6-facher (kalte NK) bzw. 1,7-facher (warme NK) Median. (d) Halber Median. Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

Quelle: vgl. **Aktualisierung 2020**, a.a.O., Bericht vom 09.10.2020 (dort Abb. 26): (a) empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank); (b-d): Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen (SGB II/SGB XII), 2. Quartal 2020 (SGB II) bzw. Juli 2019 bis Juni 2020 (SGB XII); eigene Auswertungen. **empirica**

Abbildung 38: Richtwerttabelle für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten in Gelsenkirchen (Stand 2020)

	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Gelsenkirchen	350	430	530	620	740

Quelle: vgl. **Aktualisierung 2020**, a.a.O., Bericht vom 09.10.2020 (dort Abb. 27): Werte in Abbildung 37a plus Werte in Abbildung 37b links **empirica**

### 4.1.2 Ergebnistabellen in Gelsenkirchen, Stand 2023

**Abbildung 39: Ergebnistabellen in Gelsenkirchen (Stand 2023)**

**(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten**

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

**(b) Mittlere kalte Nebenkosten von vermieteten Wohnungen**

	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>
Gelsenkirchen	80	100	120	140	150

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

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>
Gelsenkirchen	160	200	240	270	300

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

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

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

Quelle: vgl. Abbildung 18, Seite 27: a) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); (b) Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter /Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), eigene Auswertung **empirica**

**Abbildung 40: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten in Gelsenkirchen (Stand 2023)**

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

Quelle: Werte in Abbildung 39a plus Werte in Abbildung 39b links

**empirica**

### 4.1.3 Veränderung der Ergebnisse im Gelsenkirchen, 2020 zu 2023

**Abbildung 41: Aktualisierung 2023: Veränderung der Ergebnistabellen in Gelsenkirchen (Stand 2023 zu Stand 2020)**

**(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten:**

Veränderung der Richtwerte 2020 zu 2023	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Gelsenkirchen	+20	+20	+20	+30	+20

**(b) Mittlere Nebenkosten:**

	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>
Gelsenkirchen	+10	+10	+10	+20	+20

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

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>
Gelsenkirchen	+50	+60	+60	+80	+90

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

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>
Gelsenkirchen	± 0	± 0	± 0	+10	+10

Quelle: Differenz der Werte zwischen Abbildung 37 und Abbildung 39

empirica

**Abbildung 42: Aktualisierung 2023: Veränderung der Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten in Gelsenkirchen (Stand 2023 zu Stand 2020)**

	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Gelsenkirchen	+30	+30	+30	+50	+40

Quelle: Differenz zwischen Abbildung 38 und Abbildung 40 (bzw. Summe aus Abbildung 41a+b links)  
empirica



## 4.2 Anhang zu Kap. 4.2. (Mögliche Prüfschemata)

### 4.2.1 Offene Fragen bei der Bruttokaltmietenprüfung

Das Bundessozialgericht nennt mehrere Prüfschemata und verlangt lediglich, dass ein „schlüssiges Konzept zur Ermittlung der angemessenen **Netto- oder Bruttokaltmiete**“ ein **planmäßiges Vorgehen** erfordert.<sup>54</sup> Die Kosten der Unterkunft und Heizung können also auf verschiedene Arten auf ein angemessenes Maß begrenzt werden.<sup>55</sup> Bei Optionen mit Verrechnungsmöglichkeit (**Bruttokalt- oder Bruttowarmmiete**) muss zudem noch festgelegt werden, ob die Werte **eng oder weit gefasst** werden: Denn es macht einen großen Unterschied, ob lediglich *mittlere* Nebenkosten oder ein *oberer Grenzwert* zur angemessenen Nettokaltmiete hinzuaddiert wird.<sup>56</sup> **Wichtiger als die Festlegung der Datenquelle ist also die Höhe der Abgrenzung (eng oder weit gefasst).**

Zudem ist beim **Prüfschema einer Bruttomiete** (zu der auch die sog. Gesamtangemessenheitsgrenze zählt) noch zu bestimmen, ob eine Wohnung nur dann nicht angemessen sein soll, wenn die Summe aus Nettokaltmiete und *Abschlagszahlung* über dem Richtwert liegt (ihre Höhe ist sofort bekannt, aber wird vom Vermieter geschätzt) oder ob die Summe aus Nettokaltmiete und *Nebenkosten gemäß Jahresabrechnung* Bewertungsgrundlage sein soll (ihre Höhe wird erst rückwirkend bekannt, so dass sich eine Wohnung auch *im Nachhinein* noch als unangemessen herausstellen könnte und der Haushalt erneut zum Umzug aufgefordert werden müsste). **Wichtig ist also auch die Festlegung, welche Rolle man den Abschlagszahlungen für Nebenkosten beimisst.**

Eine **Bruttomiete** ist nicht nur „zu hoch“, wenn eine Wohnung „zu gut“ oder „zu groß“ ist (also die Grundmiete „zu hoch“ ist), sondern auch, wenn die Nebenkosten „zu hoch“ sind. Gerade Mieter von **einfachen Wohnungen** wohnen oft in Wohnblöcken mit relativ **hohen kalten Nebenkosten** (durch Aufzüge, Gebäudereinigungsdienste und Hausmeister usw.) und in ungedämmten Wohnungen mit relativ hohem Heizenergieverbrauch. Anders ausgedrückt: Falls die Bruttomiete einer Bedarfsgemeinschaft unangemessen hoch ist, weiß man im Einzelfall noch nicht, ob dies daran liegt, dass ihre Nettokaltmiete relativ hoch ist (sie also „zu gut“ oder „zu groß“ wohnt), oder lediglich daran, dass der Vermieter relativ hohe Abschlagszahlungen verlangt (was der Mieter kurzfristig nicht beeinflussen kann). Wenn man die Angemessenheit über eine **Bruttomiete** definiert, wohnen **Mieter mit hohen Nebenkosten** nur dann angemessen, wenn sie **schlechtere oder kleinere Wohnungen** bewohnen als Mieter mit niedrigen Nebenkosten. Denn nur dann bleiben sie trotz ihrer hohen Nebenkosten unterhalb derselben **Bruttomietgrenze**.<sup>57</sup> Beim Prüfschema der **Bruttomiete** stellt sich daher noch die Frage, ob man wirklich **auch Mieter von einfachen Wohnungen** zur Kostensenkung durch Umzug auffordern will? Hohe Nebenkosten entstehen auch schon, wenn lt. Mietvertrag viele Kostenpositionen auf den Mieter überwältigt werden (Versicherungen, Grundsteuer usw.). **Wichtig ist daher auch die Frage, ob auch Nebenkosten, die der Mieter nicht ändern kann, unangemessen sein können.**

<sup>54</sup> BSG-Urteil vom 17.9.2020, B 4 AS 22/20 R; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage - \(RdNr 27\)](#).

<sup>55</sup> Das Prüfschema hat aber Einfluss auf die Art und Qualität der als angemessenen angesehenen Wohnungen! Vgl. **empirica-paper Nr. 235** (Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen, dort Abb. 11); abrufbar unter: [Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen | empirica \(empirica-institut.de\)](#)

<sup>56</sup> Laut Bundessozialgericht kann es reichen, *den Median* zu verwenden, wenn „sich die Datenerhebung auf den gesamten Wohnungsmarkt (...) und nicht nur auf Wohnungen (...) mit möglicherweise *geringeren* kalten Betriebskosten (...) bezieht.“ Vgl. BSG-Urteil v. 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R - abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage - \(RdNr 41\)](#).

<sup>57</sup> Eine Angemessenheitsprüfung anhand der **Nettokaltmiete** bewirkt das Gegenteil: Mit ihr können Bedarfsgemeinschaften in schlechteren Gebäuden dafür *größere* Wohnungen anmieten – bei gleicher **Nettokaltmietengrenze**!

## 4.2.2 Vorteile der Nettokaltmietenprüfung

Beim **Prüfschema der Nettokaltmiete** wird nichts „eng oder weit gefasst“: Denn **Nebenkosten** gelten grundsätzlich **als angemessen** (sofern der Mieter sie nicht unnötig in die Höhe treibt). Der obere Grenzwert bestimmt nur die Nichtprüfungsgrenze, ab wann ein Verschulden des Mieters im Einzelfall überprüft wird – nicht aber die Höhe der Deckelung! Eine solche **Komponentenprüfung** hat **folgende Vorteile**:

- Erstens spiegeln nur die Nettokaltmieten, nicht die Nebenkosten, den Wohnstandard wider. Denn Nebenkosten wie Grundsteuern und Müllentsorgungskosten unterscheiden sich zwar je Kommune, sind aber für hochwertige und einfache Wohnungen nicht systematisch anders.<sup>58</sup> Nur **ohne Verrechnung** der Komponenten wird der **Ausschluss eines gehobenen Standards** gewährleistet: Ein gehobener Standard (also eine zu hohe Nettokaltmiete) wird selbst bei niedrigen kalten Nebenkosten nicht als angemessen anerkannt. Dafür werden auch hohe Nebenkosten in voller Höhe übernommen, wenn der Mieter keinen Einfluss auf sie hat. Das erscheint zielführender.
- Zweitens gelten damit **Wohnnebenkosten**, die der Mieter nicht beeinflussen kann, **grundsätzlich als angemessen**: Hohe Heizkosten durch alte Heizungsanlagen oder hohe Betriebskosten durch hohe Grundsteuern sollten nicht dazu führen, dass dem Hilfeempfänger weniger Budget für die Nettokaltmiete (oder den Regelsatz) bleibt. Genau dies ist aber beim Prüfschema der Bruttokaltmiete der Fall.
- Drittens kann die Angemessenheit unabhängig von den (zunächst unbekannt) Nebenkosten, also bereits **vor Einzug**, beurteilt werden. Damit tragen die Mieter kein Risiko, dass sich eine Wohnung nach Vorliegen der Jahresabrechnung bei Nachzahlungsbeträgen, die die Bruttokalt- oder Bruttowarmmiete erhöhen, rückwirkend doch noch als unangemessen herausstellt.
- Viertens kann nach angemessenen Wohnungen **leichter (online) gesucht** werden: Alle **Online-Portale** haben Eingabefelder für die maximale Grundmiete (Nettokaltmiete), nicht aber für die maximale Bruttokaltmiete. Die verlangten Nebenkostenabschläge werden vom Vermieter notgedrungen nur abgeschätzt. Da sie nicht in jeder Anzeige angegeben werden, muss man oft den Vermieter erst noch persönlich über die Höhe der verlangten Nebenkostenabschläge (nur für die kalte Nebenkosten!) befragen, um die geschätzte Bruttokaltmiete zu erfahren. Das erschwert die - ohnehin schwierige - Wohnungssuche für Leistungsempfänger erheblich. Auch für Leistungsträger ist es aufgrund der fehlenden Angaben in den Inseraten schwierig, einem Leistungsbezieher (oder einem Sozialgericht) einen Verfügbarkeitsnachweis über angemessene Bruttokaltmiete zu liefern.<sup>59</sup> Diese Probleme gibt es bei Suche nach einer angemessenen Nettokaltmiete nicht: Denn für diese gibt es ein Suchfeld und sie ist immer angegeben.

Einige Sozialgerichte akzeptierten trotz all dieser Vorteile keine **Nettokaltmietenprüfung**, sondern nur eine **Bruttokaltmietenprüfung** oder eine **Gesamtangemessenheitsgrenze (Bruttowarmmietenprüfung)**. Eine inhaltliche Begründung steht noch aus. Im Ergebnis bleibt daher die Frage an **Gesetzgeber** und **Sozialgerichtsbarkeit**, ob Angemessenheitsprüfungen auf Basis der Nettokaltmiete nicht praktikabel und zielführender sind.

---

<sup>58</sup> Vgl. **empirica-paper Nr. 235** (Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen, dort Abb. 10); abrufbar unter: [Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen | empirica \(empirica-institut.de\)](https://www.empirica.de/empirica-institut.de)

<sup>59</sup> Genaugenommen ist der Nachweis gar nicht möglich: Denn die tatsächliche Bruttokaltmiete wird erst rückwirkend mit der Jahresabrechnung bekannt – wenn die Wohnung schon lange nicht mehr verfügbar ist!

## 5. Anforderungen an ein KdU-Konzept

### 5.1 Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica)

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

- **allgemeingültig, gerecht und übertragbar sein, d. h.**
  - in städtischen und ländlichen Regionen gleichermaßen anwendbar
  - unter den lokalen Marktbedingungen realistisch (Wohnungen verfügbar)
  - aber nicht zu pauschal (um Härtefälle zu vermeiden)
- **schlüssig und transparent begründet sein, d. h.**
  - mit hoher Transparenz nachvollziehbar hergeleitet
  - Lage und Qualität der Wohnung implizit berücksichtigend und
  - die Einhaltung des Mindeststandards 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. 6.3)

## 5.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts)

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

**Abbildung 43: Anforderungen des BSG an ein schlüssiges KdU-Konzept<sup>60</sup>**

Definition eines schlüssigen Konzepts (BSG)	Berücksichtigung im empirica-Konzept
Datenerhebung ausschließlich in genau eingegrenzten Vergleichsräumen und über den gesamten Vergleichsraum	Vgl. Arbeitsschritt 1 (Bildung von Vergleichsräumen). Die Daten werden im gesamten 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 7: Differenzierung nach Standard der Wohnungen und nach Wohnungsgrößen) sowie Arbeitsschritt 4 (Qualitätskontrolle). Datengrundlage: Betrachtung der Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungsgrößen über alle Wohnungsstandards (Arbeitsschritt 3); ggf. ergänzt um weitere Daten, z. B. Nebenkosten (vgl. Anhang-Kap. 1.2).
Bezeichnung des Beobachtungszeitraumes	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Kap. 2.2). Der Beobachtungszeitraum wird unter jeder Abbildung angegeben.
Festlegung und Dokumentation der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen)	Vgl. Arbeitsschritt 2: Wichtigste Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank; ggf. ergänzt um weitere Daten (Anhang-Kap. 1.1). Art und Weise der Datenhebung(en) werden im Bericht dokumentiert.
Gewährleistung von Repräsentativität und Validität	Die empirica-Preisdatenbank stellt eine valide und repräsentative Stichprobe öffentlich inserierter Wohnungsangebote dar (Näheres vgl. Eckwerte der empirica-Preisdatenbank, Anhang-Kap. 3.2).
Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze	Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze gehört zum Grundverständnis von empirica.
Darstellung und Begründung der gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwerte oder Kappungsgrenze)	Im Bericht wird darlegt, wie aus den vorliegenden Daten in Absprache mit dem Auftraggeber Mietobergrenzen (Kappungsgrenzen) festgelegt werden. Extremwerte bleiben unberücksichtigt, die gezogenen Schlüsse werden begründet.

Anforderungen des BSG

empirica

<sup>60</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

Darüber hinaus werden mit dem empirica-Konzept weitere Vorgaben des BSG<sup>61</sup> aus dem Urteil vom 22. September 2009 erfüllt:

- „Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass **die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes** wiedergegeben werden.“ (Rd.Nr. 18) => Die empirica-Preisdatenbank ist hochaktuell. Sie enthält Mietangebote zum letzten aktuellen Quartal. Sie ist eine der größten und differenziertesten Mietpreisdatenbanken Deutschlands.
- „Entscheidend ist vielmehr, dass (...) ein Konzept zu Grunde liegt, dieses (...) schlüssig und damit **die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten auf ein angemessenes Maß** hinreichend nachvollziehbar ist.“ (Rd.Nr. 18) => Im Rahmen des empirica-Konzepts werden die Richtwerte systematisch so festgelegt, dass sie für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den gleichen Teil des Wohnungsmarkts für angemessen erklären. Dadurch werden die Unterkunftskosten auf ein angemessenes Maß begrenzt und die Nachvollziehbarkeit ist sowohl durch Gerichte als auch durch Leistungsbezieher gewährleistet.
- „Für die Datenerhebung kommen nicht nur die Daten von **tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen** in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten.“ (Rd.Nr. 22) => Im Kern des empirica-Konzepts werden die Mieten der tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen ausgewertet; auf Wunsch können die Mieten vermieteter Wohnungen zusätzlich berücksichtigt werden (vgl. Anhang-Kap. 1.2).
- „Die Verwaltung ist daher bis auf weiteres **nicht auf eine bestimmte Vorgehensweise festgelegt**. Sie selbst kann auf Grund ihrer Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten am besten einschätzen, **welche Vorgehensweise** sich für eine Erhebung der grundsicherungsrechtlich erheblichen Daten **am besten** eignen könnte.“ (Rd.Nr. 20) => Die Verwaltung kann auch die empirica-Vorgehensweise für am besten geeignet halten.

Das **Bundessozialgericht** bestätigt am 17.9.2020, dass das **empirica-Konzept schlüssig** ist: „Zutreffend ist das LSG (...) zu dem Ergebnis gekommen, dass der Beklagte die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (...) nach einem schlüssigen Konzept ermittelt hat.“<sup>62</sup> (vgl. dazu auch Anhang-Kap. 6.3, ab Seite 62).

---

<sup>61</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

<sup>62</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 17.09.2020 - B 4 AS 22/20 R - RdNr 26; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -

## 6. Erfahrungen aus der Praxis

### 6.1 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern

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

Auf Tagungen unter Beteiligung von Bundessozialrichtern wurden empirica-Mitarbeiter als **Referenten** zum Thema angefragt, u. a. vom Dt. Sozialgerichtstag, vom Niedersächsischen Landkreistag, vom Arbeitsministerium Schleswig-Holstein und Deutschen Städte- tag. empirica beteiligt sich zudem an **Fachdiskussionen** zum Thema, insbesondere an Vorschlägen zur Vereinfachung.<sup>63</sup> Im September 2022 informierte sich Mats Dunkel (empirica) über den aktuellen Diskussionsstand zu den **Neuregelungen des SGB II** mit Fachkräften aus Kommunen, Jobcentern, freien Trägern und Verbänden sowie Landes- und Bundesministerien in Rahmen der Fachveranstaltung „**Aktuelle Fragen der Grundsicherung für Arbeitsuchende**“. Im Februar 2020 hatte Petra Heising (empirica) an der Fachveranstaltung „**Soziale Sicherung des Wohnens für Haushalte mit niedrigem Einkommen**“ zum Austausch zwischen Sozialgerichtsbarkeit, Leistungsträgern und Konzepterstellern teilgenommen. Von Dezember 2015 bis Juni 2017 war Petra Heising (empirica) Mitglied der **AG „Unterkunftsbedarfe“** des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V., die zum Ziel hatte, dass Bundesgerichte, Bundesministerien, kommunale Leistungsträger und private Institute gemeinsam Parameter zur Deckung der Unterkunftsbedarfe gemäß SGB II und SGB XII beschreiben und entsprechende Empfehlungen erarbeiten.

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



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

Dieser Rückgriff dürfte sich bereits deshalb ohnehin anbieten, weil bei den Beratungsunternehmen nicht 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).“<sup>64</sup>

<sup>63</sup> Vgl. z.B. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, KdU-Richtlinien: [BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014 \(empirica-institut.de\)](http://BBSR-Berichte%20KOMPAKT%2002/2014%20(empirica-institut.de))

<sup>64</sup> Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende, 3. Auflage, München 2011.

## 6.2 Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen

empirica ist an Fachdiskussionen über zielführende einfache **Methoden zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen** interessiert. Im Vordergrund sollte die Deckung der Wohnbedarfe stehen, nicht Datenerhebungen mit ungeklärter Zielrichtung. Unter den **Fachbeiträge von empirica** zu den Themen „Kosten der Unterkunft“ und „Herleitung von Mietobergrenzen“ befinden sich auch Vorschläge zur Vereinfachung. Vgl. **empirica-paper Nr. 224**, abrufbar unter: [Schlüssiges Konzept: Kosten der Unterkunft | empirica \(empirica-institut.de\)](#)

- empirica hat einen **Mieter-Energiepreisindex (MEPI)** entwickelt. Mit ihm lässt sich zeitnah der Faktor berechnen, um den Leistungsträger ihre Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten eigenständig anpassen können, um dem gleichen Energieverbrauch zu entsprechen. Abrufbar unter: [empirica-Mieter-Energiepreisindex \(MEPI\) \(empirica-institut.de\)](#)
- empirica sucht Ansätze zum Umgang mit den **drastischen Energiepreissteigerungen** im Jahr 2022 und zeigt Lösungen für die Bemessung der Angemessenheit von Heizkosten auf. Vgl. **empirica-paper Nr. 267 und 268**, abrufbar unter: [Drastische Energiepreissteigerungen und ihre Folgen für Sozialämter und Jobcenter \(empirica-institut.de\)](#) und [Energiepreissteigerungen und angemessene Heizkosten \(empirica-institut.de\)](#)
- empirica vergleicht verschiedene **Prüfschemata zur Angemessenheit**. Vgl. **empirica-paper Nr. 262**, abrufbar unter: [Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit | empirica \(empirica-institut.de\)](#)
- empirica diskutiert die Sinnhaftigkeit der **Deckelung von Nebenkosten**. Vgl. **empirica-paper Nr. 259**, abrufbar unter: [Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica \(empirica-institut.de\)](#)
- empirica verweist auf **Widersprüche in der Rechtsprechung**, die es Leistungsträgern fast unmöglich machten, ein schlüssiges Konzept zu erstellen. Vgl. **empirica-paper Nr. 252a**, abrufbar unter: [Wie sozial können Sozialgerichte sein? | empirica \(empirica-institut.de\)](#)
- empirica listet verschiedene Rückmeldungen von Sozialgerichten zum gleichen Konzept auf, um deutlich zu machen, wie schwer es für Leistungsträger ist, Angemessenheitsgrenzen herzuleiten, die **von allen Sozialgerichtskammern akzeptiert** werden. Vgl. **empirica-paper Nr. 235**, abrufbar unter: [Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen | empirica \(empirica-institut.de\)](#)
- empirica zeigt auch, welche Auswirkungen der **Verweis auf die Wohngeldtabelle** hat: Damit können Hilfeempfänger **im Norden besser wohnen** als im Süden Deutschlands! Ist das wirklich – auch nur „hilfsweise“ - so gewollt?, abrufbar unter: [11/19 | KdU: Auswirkungen von Verweisen auf Wohngeldtabelle +10% | empirica \(empirica-institut.de\)](#)
- empirica bringt einen Vorschlag zur **Neuformulierung des § 22** in die Diskussion ein: Wenn nicht die Angemessenheit, sondern die **Mindestleistungen des Sozialstaats** definiert würden, wäre klarer, was Leistungsträger gewährleisten und Sozialgerichte überprüfen müssen. Vgl. letzte Seite hier: Vgl. **empirica-paper Nr. 245**, abrufbar unter: [Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, aber... | empirica \(empirica-institut.de\)](#)
- Der **Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica)** liegt deutschlandweit auf Landkreisebene vor. Auch die **inserierten Nebenkosten** auf Landkreisebene sind tabellarisch aufbereitet und können bestellt werden: [Bestellformular: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel \(empirica\) \(empirica-institut.de\)](#) bzw. [Grundsicherungsrelevanter Nebenkostenpiegel \(empirica\) \(empirica-institut.de\)](#)

### 6.3 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern

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

#### Das BSG hat das empirica-Konzept bestätigt:

##### BSG

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

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

„Revisionsrechtlich nicht zu beanstanden ist auch die Würdigung des LSG, dass ein **Anteil von 33 Prozent** an allen erfassten Angebotsmieten ausreichend ist, um das untere Segment des Wohnungsmarktes abzubilden, ohne dass der Senat damit aussprechen würde, dass ein Anteil von 33 Prozent zwingend wäre.“ (RdNr 37).<sup>65</sup>

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

##### Niedersachsen

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

---

<sup>65</sup> BSG-Urteil vom 17.9.2020, B 4 AS 22/20 R [*Hervorhebungen von empirica*]. Abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage -](#)



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

Die **16. Kammer** hat am 30.07.2019 die nach empirica-Konzept ermittelten Mietobergrenzen anerkannt (S 16 AS 556/18) und stellt fest: „Nach Ansicht der Kammer bietet das Konzept des Beklagten eine hinreichende Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarkts wiedergegeben werden. (...) Einem schlüssigen Konzept steht nicht entgegen, dass der Beklagte die Werte aus den neu zu vermietenden Wohnungen gewonnen hat. Diese Vorgehensweise stellt vielmehr in besonderer Weise sicher, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen zum jeweiligen Zeitpunkt auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können (vgl. LSG Nds. -Bremen, Urteil vom 11.12.2008, L 13 AS 210/08)<sup>66</sup> (...)“

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

Die Kammer sieht zudem die Begrenzung der Nebenkosten (...) als rechtmäßig an. Dabei orientiert sich das 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].

---

<sup>66</sup> Das Zitat daraus ist unten nachrichtlich wiedergegeben.

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

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

**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).<sup>67</sup>
- Das **Sozialgericht Leipzig** hat am 24.09.2013 einen von empirica ermittelten Richtwert für die Nettokaltmiete als „nach einem schlüssigen Konzept ermittelt“ bezeichnet. (S 23 AS 2794/13 ER)

## 6.4 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)*
- **\*Rhein-Kreis Neuss (Nordrhein-Westfalen):** Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Kreis Neuss“.  
*Rhein-Kreis Neuss (2021, Aktualisierung 2022)*

---

<sup>67</sup> Das Prüfschema des betroffenen Landkreises sieht vor, dass die von empirica ermittelte angemessene Nettokaltmiete (zzgl. der kalten Nebenkosten) nur dann zum Tragen kommt, solange nicht wenigstens 80% der im Bestand des Leistungsträgers befindlichen Wohnungen je Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum eine höhere Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete zzgl. Nebenkosten) aufweisen. Dem Streitfall lagen aber dennoch die empirica-Werte zugrunde.

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