

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

Aktualisierung (Stand 2021)



empirica

Auftraggeber

Jobcenter Kreis Recklinghausen

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 91 48 9-0
Fax (0322) 295 661 69
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Petra Heising, Lukas Weiden

Projektnummer

202005621

Bonn, 17.03.2021

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	iv
1. Vorbemerkungen	1
1.1 Aufgabenverständnis	1
1.2 Bisherige Auswertungen für den Kreis Recklinghausen	2
1.3 Aufbau des Berichts	2
1.4 Regionale Einordnung und Wohnkennzahlen im Kreis Recklinghausen.....	3
2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)	7
2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung	7
2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis	8
2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen.....	8
2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl	10
2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen.....	12
2.3.1 Mietspektrum in der Stadt Recklinghausen - Lesebeispiel allgemein	12
2.3.2 Mietspektrum in Castrop-Rauxel - Lesebeispiel zu Näherungswerten	15
2.3.3 Grundsicherungsrelev. Mietspiegel (empirica), Kreis Recklinghausen.....	18
2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle.....	20
2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den Kreis Recklinghausen	21
3. Angemessene Nebenkosten.....	22
3.1 Vorbemerkung und Datenquellen	22
3.2 Höhe der Wohnnebenkosten im Kreis Recklinghausen.....	23
3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen	23
3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten).....	24
4. Beurteilung der Angemessenheit im Kreis Recklinghausen.....	29
4.1 Ergebnistabellen für den Kreis Recklinghausen (Übersicht).....	29
4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit	31
4.3 Prüfschema des Kreises Recklinghausen	32
5. Ausblick und Aktualisierung.....	33
ANHANG.....	34
1. Das empirica-Konzept.....	34
2. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)	35

2.1	Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung.....	35
2.1.1	Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen	35
2.1.2	Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen	36
2.1.3	Vergleichsräume im Kreis Recklinghausen	38
2.1.4	Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments	39
2.2	Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank	41
2.3	Details zu Arbeitsschritt 3: Nettokaltmieten im Kreis Recklinghausen	43
2.3.1	Spektrum der Angebotsmieten für alle Vergleichsräume	43
2.3.1.1	Mietspektrum in Castrop-Rauxel	43
2.3.1.2	Mietspektrum in Datteln	44
2.3.1.3	Mietspektrum in Dorsten	45
2.3.1.4	Mietspektrum in Gladbeck	45
2.3.1.5	Mietspektrum in Haltern am See.....	46
2.3.1.6	Mietspektrum in Herten	46
2.3.1.7	Mietspektrum in Marl.....	47
2.3.1.8	Mietspektrum in Oer-Erkenschwick	48
2.3.1.9	Mietspektrum in Recklinghausen	49
2.3.1.10	Mietspektrum in Waltrop	50
2.3.2	Unterschied zwischen Bestandsmieten und Angebotsmieten.....	51
2.4	Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den Kreis Recklinghausen	64
2.4.1	Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich.....	64
2.4.2	Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich	66
2.4.3	Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen	73
2.4.4	Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard	77
2.4.5	Sonderauswertung: Richtwerte nach Vorfilterung bestimmter Wohnungen	84
2.5	Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle (Kreis Recklinghausen, Aktualisierung 2020)	93
3.	Anhang zu Kap. 3 (Nebenkosten/weitere Datenquellen).....	99
3.1	Nebenkosten von vermieteten Wohnungen im Kreis Recklinghausen	99
3.1.1	Nebenkosten der Wohnungen von Bedarfsgemeinschaften (Datenquelle 1)	99
3.1.2	Nebenkosten der Wohnungen von Wohnungsunternehmen (Datenquelle 3).....	105
3.2	Nebenkosten gemäß Betriebskostenspiegel für NRW (Datenquelle 4).....	106
4.	Anhang zu Kap. 4.1 (Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen)	109
4.1	Ergebnistabellen im Kreis Recklinghausen, Stand 2018	109
4.2	Ergebnistabellen im Kreis Recklinghausen, Stand 2020	111
4.3	Veränderung der Ergebnisse im Kreis Recklinghausen, 2018 zu 2020	113

5.	Anforderungen an ein KdU-Konzept	115
5.1	Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica).....	115
5.2	Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts)	116
6.	Erfahrungen aus der Praxis	118
6.1	Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern	118
6.2	Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen	119
6.3	Sozialgerichtliche Bestätigungen aus drei Instanzen.....	120
6.4	Referenzliste	124

KURZFASSUNG

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

Der Kreis Recklinghausen lässt die Angemessenheitsgrenzen seit 2013 von empirica herleiten (**Erstauswertung 2013**). Grundlage waren zunächst die Mieten der Quartale I/2011 bis IV/2012. Aktualisierungen erfolgten alle ein bis zwei Jahre (2015, 2016, 2018), zuletzt auf Basis der Quartale I/2016 bis IV/2017. Ziel der hier vorliegenden **Aktualisierung (Stand 2021)** für den Kreis Recklinghausen ist es nun, erneut Transparenz über die **aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten** im Kreis Recklinghausen zu schaffen und ggf. die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft entsprechend anzupassen. Auswertungszeitraum sind hier nun die acht Quartale IV/2018 bis III/2020.

Wie bereits in den bisherigen Auswertungen bildet im Kreis Recklinghausen jede der **zehn Städte** einen eigenen Vergleichsraum. In jedem Vergleichsraum werden die Mietobergrenzen für **fünf Haushaltsgrößen** weiterhin so festgelegt, dass Bedarfsgemeinschaften **ein Drittel** der öffentlich inserierten Wohnungen in angemessener Größe anmieten können. Damit lässt sich ihr Unterkunftsbedarf decken.

Das **Mietspektrum** öffentlich inserierter Wohnungen in angemessener Größe wird dafür durch eine aufsteigende Linie dargestellt, so dass die Richtwerte direkt abgelesen werden können (Abbildung 1). Das Ergebnis ist eine **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Kreis Recklinghausen** zum Stand 2020 (Abbildung 2). Die Mietspektrenkurven (vgl. Seite 14 und ab Seite 43) bilden damit wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie sie sich für jeden Wohnungssuchenden (z. B. beim Blick ins Internet) darstellen.

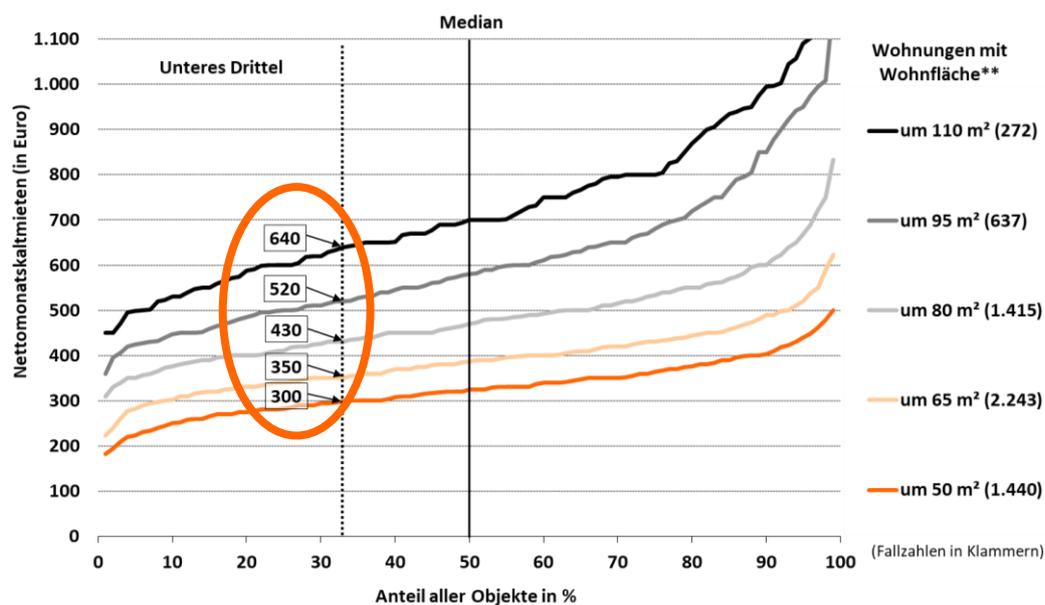
Außerdem werden die **kalten Nebenkosten** von vermieteten Wohnungen im Kreis Recklinghausen mittels Jobcenter-Daten ausgewertet. Neben den *mittleren* Nebenkosten wird auch die *Streuung* der kalten Nebenkosten dargestellt (vgl. Seite 25 bzw. ab Seite 99).

Die **Ergebnisse** werden in einer Übersicht dargestellt (Seite 29). Der Leistungsträger erstellt das Prüfschema: Der Kreis Recklinghausen beurteilt die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft anhand der *Bruttokaltmiete*. Zur Richtwertermittlung addiert er die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten mit den kalten Nebenkosten, die sich aus dem Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds für NRW ergeben. Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten nicht übersteigen. Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt.

Fazit der vorliegenden Aktualisierung: Die **Richtwerte** für angemessene Nettokaltmieten werden für alle Haushaltsgrößen angehoben: Sie steigen für kleine Haushalte um +10 bis +30 Euro und für größere Haushalte um bis zu +90 Euro (Seite 113). Hintergrund ist, dass die **Mieten** im Kreis Recklinghausen in den letzten Jahren kontinuierlich **gestiegen** sind (Seite 33). Damit Bedarfsgemeinschaften weiterhin ein Drittel der (für sie angemessen großen) verfügbaren Wohnungen in ihrem Vergleichsraum anmieten können, müssen die Angemessenheitsgrenzen für die Grundmiete entsprechend steigen.

Die **Verfügbarkeit von angemessenen Wohnungen** lässt sich leicht überprüfen: Eine Internetsuche zeigt schnell, welche konkreten Wohnungen in welcher Stadt bis zur Mietobergrenze anmietbar sind. 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, Stadt Recklinghausen, 2020*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020.

Quelle: Vgl. Abbildung 10 (Seite 14); empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 2: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Kreis Recklinghausen (Stand 2020)

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

* Quelle: Vgl. Abbildung 14 (Seite 21): Grundsicherungsrelev. Mietspiegel (empirica), IV/2018 bis III/2020, unteres Drittel **empirica**

1. Vorbemerkungen

1.1 Aufgabenverständnis

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

Angemessenheit von
Unterkunftskosten

Das empirica-Konzept zeichnet sich durch Transparenz, Einfachheit und Marktnähe aus: Im Vordergrund steht, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen auch wirklich Wohnungen verfügbar sind, die (1.) den Wohnbedarf decken, aber (2.) nicht unangemessen teuer sind. Dazu wird das Mietspektrum auf Basis öffentlich inserierter Mieten 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 öffentlich inserierte Nebenkostenangaben vor Ort auffallend hoch sind.

empirica-Konzept

Die von empirica dargestellten Kurven (Abbildung 10 ff.) bilden wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie es vom BSG verlangt wird und wie sie sich auch für Wohnungssuchende (z.B. beim Blick ins Internet) darstellen. Der Kurvenverlauf hängt allein von der Wohnungsmarktsituation vor Ort ab (und nicht etwa 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 Wohnungen anmietbar sind. Die erforderlichen Daten liegen bei empirica bereits vor und können auf Wunsch um weitere Daten ergänzt werden. Das **Bundessozialgericht** hat das empirica-Konzept am 17.9.2020 bestätigt (vgl. Seite 120 ff.). Das empirica-Konzept wird inzwischen in rund 50 Landkreisen und kreisfreien Städten verwendet (ab Seite 124). Leistungsträger beauftragen regelmäßig Aktualisierungen.

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: Wichtig ist, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen auch wirklich *bedarfsgerechte Wohnungen* des einfachen Standards *aktuell vor Ort anmietbar* sind. Nur dann sind die Mietobergrenzen (noch) gut gewählt.

Effizienz und
Schlüssigkeit

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

1.2 Bisherige Auswertungen für den Kreis Recklinghausen

Für den Kreis Recklinghausen hat empirica erstmals bereits im Jahr 2013 Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft hergeleitet (**Erstauswertung 2013**).¹ Grundlage waren die Mieten der Kalenderjahre 2011/2012 gemäß empirica-Preisdatenbank. Zusätzlich wurden Bestandsmieten ausgewertet sowie auch die kalten Nebenkosten von vermieteten Wohnungen. Das Ergebnis war eine „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Kreis Recklinghausen (Stand 2013)“.

Erstauswertung 2013

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

Aktualisierungen
2015, 2016 und 2018

Ziel der vorliegenden **Aktualisierung 2020** ist es nun nach zwei weiteren Jahren, erneut Transparenz über die Höhe der aktuellen Mieten an den lokalen Wohnungsmärkten im Kreis Recklinghausen zu schaffen und die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum der hier vorliegenden Aktualisierung 2020 sind die acht Quartale IV/2018 bis III/2020. Wie bisher werden im Zuge der Aktualisierung auch die kalten Nebenkosten erneut ausgewertet sowie (hier nachrichtlich) auch die Bestandsmieten zum Stand 2020.

NEU: Aktualisierung
2020

1.3 Aufbau des Berichts

Die Herleitung von Richtwerten für angemessene **Nettokaltmieten** erfolgt bei empirica in fünf Arbeitsschritten (Kap. 2). Es folgt die Herleitung von Obergrenzen für angemessene **Nebenkosten** (Kap. 3). Das letztliche Prüfschema, d.h. die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen auf Basis der vorliegenden Auswertungen, legt der Leistungsträger fest (Kap. 4).⁵ Mieten können sich ändern. Daher wird zudem der Trend der Mietenentwicklung der letzten Jahre aufgezeigt (Kap. 5). Der Kern der Analyse und Details zu den Auswertungen sind im Anhang dargestellt.

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

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

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

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

⁵ Vgl. BSG-Urteil - B 4 AS 9/14 R - Urteil 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, auf dessen Grundlage die erforderlichen Daten zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze zu erheben und auszuwerten sind (vgl. § 40 Abs. 1 SGB II i.V.m. § 20 SGB X).“ [Hervorheb. durch empirica]

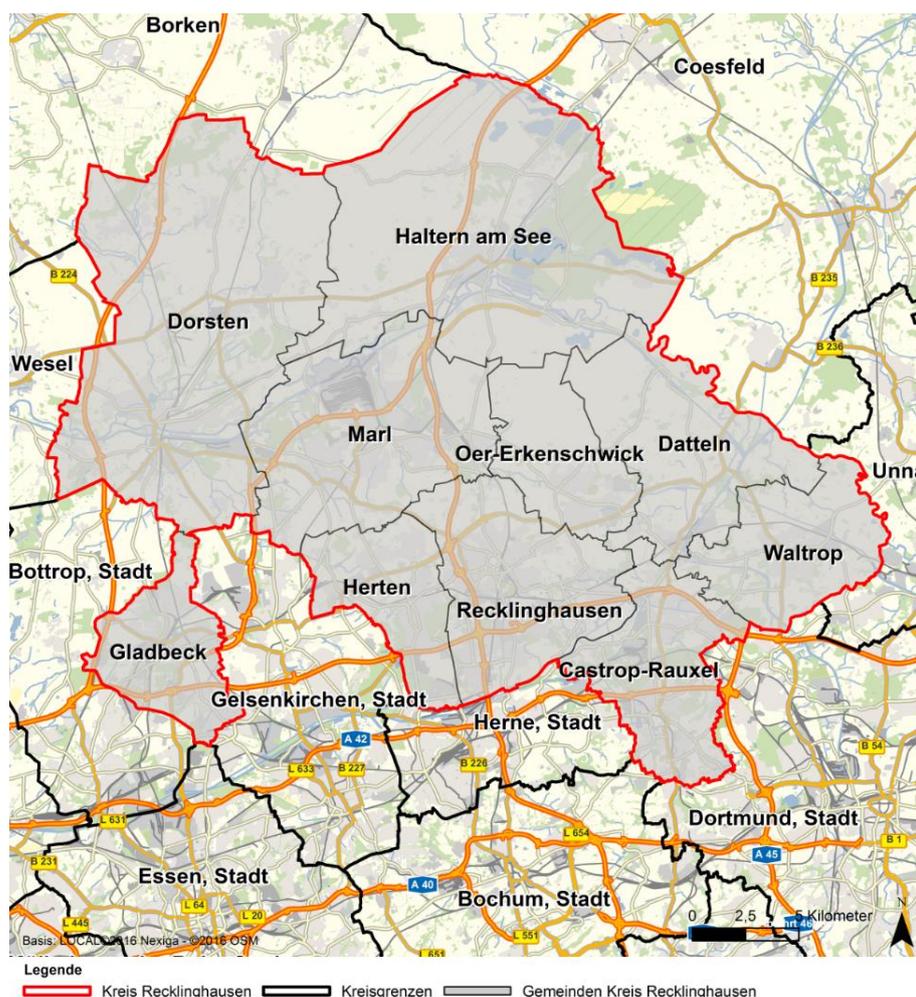
Eine Aktualisierung im Rahmen des empirica-Konzepts ist keine simple Indexfortschreibung, sondern erfolgt in gleicher Detailliertheit wie die Erstauswertung, nur auf Basis aktueller Daten: Um die Veränderungen transparent zu machen, werden die neuen und alten Mietspektrenkurven dabei in derselben Vergleichsgrafik dargestellt, so dass auf einen Blick erkennbar ist, in welchem Vergleichsraum sich bei welchen Wohnungsgrößen die Mieten seit der letzten Auswertung in welchem Maße verändert haben. Entsprechend – und nur dann! – werden die Richtwerte im Rahmen der Aktualisierung angepasst.

Jedes Kapitel beginnt mit Erläuterungen zur Methodik, wie sie in allen empirica-Gutachten zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen angewendet wird. Die konkreten Ergebnisse für den Kreis Recklinghausen sind zum schnelleren Auffinden durch Randstriche markiert. Die ermittelten Werte werden in einer Übersichtstabelle festgehalten (Seite 29). Die Veränderungen seit der letzten Auswertung werden durch gleichzeitige Darstellung der alten und neuen Kurven transparent gemacht (ab Seite 68). Ein Vergleich zu den bisherigen Ergebnistabellen ist im Anhang dargestellt (ab Seite 109). Ergebnis der vorliegenden **Aktualisierung 2020** ist eine neue „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Kreis Recklinghausen (Stand 2020)“ (Seite 29).

Ergebnisse für den
Kreis Recklinghausen

1.4 Regionale Einordnung und Wohnkennzahlen im Kreis Recklinghausen

Der Kreis Recklinghausen liegt im nördlichen Ruhrgebiet. Er ist mit rd. 614.000 Einwohnern nach der Region Hannover der bevölkerungsreichste Landkreis in Deutschland. Der Kreis Recklinghausen besteht aus insgesamt zehn Kommunen, davon vier mittlere und sechs große kreisangehörige Städte. Im Süden grenzen die kreisfreien Städte Bottrop, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Bochum und Dortmund an den Kreis Recklinghausen an. Die Kreise Coesfeld und Borken liegen nördlich, der Kreis Wesel westlich und der Kreis Unna östlich vom Kreis Recklinghausen. Im Süden des Kreises verläuft in Ost-West-Richtung die Bundesautobahn A2. In Nord-Süd-Richtung wird der Kreis über die Bundesautobahnen A31, A43 und A52 erschlossen (Abbildung 3).

Abbildung 3: Regionale Einbindung der Gemeinden im Kreis Recklinghausen

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

empirica

Im Kreis Recklinghausen wohnten 2011 lt. letztem Zensus rund 287.400 Haushalte, davon rd. 169.800 zur Miete (Abbildung 4). Die Mieterquote betrug damit rd. 60 %, die Eigentümerquote rd. 40 %.⁶ Derzeit sind rund 33.900 der zur Miete wohnenden Haushalte im Kreis Recklinghausen SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Stand 2020).⁷ Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte seit 2011 proportional zur Einwohnerentwicklung verändert hat (2011 bis 2019: -0,6 %)⁸, beträgt der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten derzeit 20 %.⁹

⁶ Die nachfolgenden Auswertungen ab Kap. 2 beziehen sich nur auf Mietwohnungen, und dabei auch nur auf die wenigen, die im Auswertungszeitraum zur Neuvermietung angeboten wurden. Der Eigentümermarkt und bewohnte Mietwohnungen bleiben bewusst außen vor. Die Eigentümerquote vor Ort wird so implizit berücksichtigt.

⁷ Von 35.207 SGB II-Bedarfsgemeinschaften wohnen 33.872 zur Miete (Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand September 2020).

⁸ Seit 2011 hat die Einwohnerzahl im Kreis Recklinghausen leicht abgenommen von 617.831 auf 614.137 (2019) (Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder).

⁹ Geschätzte Mieterhaushalte in 2019: $169.800 \cdot 0,994 = 168.781$. 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.

Abbildung 4: Haushalte nach Art der Wohnungsnutzung, Kreis Recklinghausen, 2011

Art der Wohnungsnutzung	Haushalte	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	117.640	40,9%
Zu Wohnzwecken vermietet	169.804	59,1%
Insgesamt	287.444	100,0%

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

empirica

Im Jahr 2011 waren laut Zensus im Kreis Recklinghausen zudem rund 176.900 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 5).¹⁰ Von diesen verfügten die meisten (56,3 %) über eine Zentralheizung (Abbildung 6). Nur 0,8 % dieser Mietwohnungen hatten keine Heizung, 4,6 % lediglich Einzel- oder Mehrraumöfen (darunter neben Nachtspeicherheizungen ggf. auch Kohleöfen). 4,5 % (= 4,1 + 0,2 + 0,2) der Mietwohnungen im Kreis Recklinghausen hatten keine Badewanne/Dusche und/oder kein WC.

Abbildung 5: Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung, Kreis Recklinghausen, 2011

Art der Wohnnutzung	Wohnungen	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	121.741	39,1%
Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)	176.940	56,9%
Ferien- und Freizeitwohnung	171	0,1%
Leerstehend	12.133	3,9%
Insgesamt	311.000	100,0%

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 *höchstens* (0,8 + 4,6 + 4,5=) 9,9 % der vorhandenen Mietwohnungen im Kreis Recklinghausen 2011 diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2011).¹¹ Seit 2011 sind weitere Wohnungen gebaut worden, die den Mindeststandard erfüllen. Der Anteil der Wohnungen mit unzureichendem Standard dürfte seitdem weiter gesunken sein.¹²

¹⁰ 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).

¹¹ De facto wird der Anteil geringer sein, weil in den 4,6 % der „Wohnungen mit Einzel- oder Mehrraumöfen“ auch Nachtspeicherheizungen enthalten sind (nicht nur Kohleöfen) und weil zudem einige der Wohnungen ohne WC und/oder ohne Badewanne/Dusche gleichzeitig auch keine ausreichende Heizung haben könnten, hier also doppelt gezählt sind.

¹² Zur Zahl der verfügbaren Wohnungen mit und ohne Angabe zu Bad und Heizung: vgl. Sonderauswertung im Anhang-Kap. 2.4.5

Abbildung 6: Vermietete Wohnungen nach Heizungsart und Bad-Ausstattung, Kreis Recklinghausen, 2011

Ausstattungsmerkmale	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	
	Anzahl	Anteil
Fernheizung (Fernwärme)	36.479	20,6%
Etagenheizung	28.802	16,3%
Blockheizung	2.655	1,5%
Zentralheizung	99.590	56,3%
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	8.055	4,6%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	1.359	0,8%
Insgesamt	176.940	100,0%
Badausstattung		
Badewanne/Dusche und WC vorhanden	168.945	95,5%
Badewanne/Dusche und WC nicht vorhanden	7.289	4,1%
Badewanne/Dusche vorhanden, WC nicht vorhanden	283	0,2%
Badewanne/Dusche nicht vorhanden, WC vorhanden	423	0,2%
Insgesamt	176.940	100,0%

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

empirica

Die hier genannten Zahlen aus dem Zensus 2011 beschreiben den Zustand des *gesamten Mietwohnungsbestands* – und dies zum Stand im Jahr 2011. Die *nachfolgenden* Auswertungen zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen in Kap. 2 beziehen sich hingegen auf den *aktuellen* Mietwohnungsbestand, d.h. einschließlich der seit 2011 hinzugekommenen Neubauten (in entsprechend guter Qualität), und davon auch nur auf diejenigen Wohnungen, die im Auswertungszeitraum *zur Neuvermietung angeboten* wurden. Dies sind tendenziell die besseren Wohnungen des aktuellen Bestands. (So werden z.B. Mietwohnungen ohne Heizung oder ohne WC praktisch nie öffentlich inseriert.) Wohnungen, die nicht angeboten wurden, fließen nicht in die nachfolgenden Auswertungen ein.

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 wird unter Berücksichtigung der aktuellen Wohnungsmarktsituation vor Ort festgelegt. Dazu ist zunächst eine Definition dessen erforderlich, was überhaupt als „angemessene Wohnung“ gelten soll (Arbeitsschritt 1).

In der vorliegenden Aktualisierung 2020 werden die bisherigen Angemessenheitsdefinitionen des Kreises Recklinghausen beibehalten:

- **Physische Angemessenheit:** Der Kreis Recklinghausen definiert als angemessene Wohnungsgrößen weiterhin die gestuften Größenordnungen der unter Punkt 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen des Landes NRW genannten Wohnungsgrößen: Als angemessene Wohnungsgrößen gelten für einen 1-Personen-Haushalt 50 m². Bei größeren Bedarfsgemeinschaften werden jeder weiteren Person 15 m² zusätzlich zugesprochen: Für Zwei-Personen-Haushalte gilt also eine Wohnung bis zu 65 m² Wohnfläche als angemessen groß, für drei Personen eine Wohnung bis zu 80 m², usw. (Details vgl. im Anhang, Kap. 2.1.1, Seite 35).
- **Räumliche Angemessenheit:** Der Kreis Recklinghausen betrachtet weiterhin jede der zehn Städte im Kreisgebiet als eigenen Vergleichsraum. Durch die Beibehaltung der Vergleichsräume wird sichergestellt, dass sich Richtwerte nur dann und nur so weit ändern, wie sich die Mieten seit der letzten Auswertung geändert haben - und nicht etwa, weil Gemeinden anderen Vergleichsräumen zugeordnet wurden (Details zu den empirica-Grundsätzen bei der Vergleichsraumbildung vgl. Anhang, Kap. 2.1.2, Seite 36; Details zur Vergleichsraumbildung im Rahmen der Erstauswertung 2013 vgl. im Anhang, Kap. 2.1.3, Seite 38). Der Verweis einer Bedarfsgemeinschaft auf das gesamte Stadtgebiet wurde in der Vergangenheit auch gerichtlich bestätigt.
- **Qualitative Angemessenheit:** Der Kreis Recklinghausen legt die qualitative Angemessenheit folgendermaßen fest: Als angemessenes Marktsegment, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, gilt weiterhin das untere Wohnungsmarktdrittel der verfügbaren Wohnungen (Details vgl. Anhang, Kap. 2.1.4, Seite 39).¹³

¹³ Vgl. dazu auch die Aussagen des LSG NRW: Demnach gibt es für den in Betracht kommenden Wohnungsmarkt grundsätzlich drei Marktsegmente, nämlich den unteren, den mittleren und den oberen Bereich. Vom Grundsatz her sei jedes Marktsegment mit einem Drittel des gesamten Wohnungsmarktes anzunehmen. Abweichungen hiervon seien lt. LSG NRW nur dann zulässig, wenn es konkrete Anhaltspunkte hierfür gebe. 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-systeme Marktdatenbank erfasst werden,
- zum anderen auch Mieten *nicht öffentlich inserierter* Wohnungen, die ebenfalls von Bedarfsgemeinschaften hätten angemietet werden können, zum Beispiel aus Daten von örtlichen Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungsangebote nicht öffentlich inserieren, sondern ihre Wohnungen über Wartelisten vergeben.¹⁴

Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Eine repräsentative Stichprobe der Mieten und Kaufpreise öffentlich inserierter Immobilien wird in der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank, bis 2011 IDN Immo-daten GmbH) erfasst. Die empirica-systeme Marktdatenbank stützt sich auf einen ausgewogenen Mix an Datenquellen verschiedenster Vertriebskanäle. Neben großen Immobilienportalen fließen auch spezialisierte Internetquellen (z. B. für Privatanbieter, Genossenschaften oder Wohngemeinschaften) und Printmedien (Kleinanzeigen lokaler, regionaler und überregionaler Zeitungen) ein. Die Daten werden kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchiert und im Querschnitt (über alle Quellen) und im Längsschnitt (über die Zeit) professionell um Doppler bereinigt.

empirica-systeme
Marktdatenbank

In der empirica-systeme Marktdatenbank werden die in den Inseraten enthaltenen Wohnwertmerkmale (z. B. Ort, Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung usw.) miterfasst. Nicht enthalten sind Angebote für Wohngemeinschaften, möbliertes Wohnen und Wohnen auf Zeit sowie Angebote mit Pauschalmietten. Auf die empirica-systeme Marktdatenbank wird auch in der Fachliteratur verwiesen (vgl. u. a. Forschungsbericht des BMAS¹⁵). Weitere Details zur empirica-Marktdatenbank: vgl. im Anhang, Kap. 2.2.

¹⁴ Ausdrücklich **nicht** aufgenommen werden lediglich Wohnungsangebote, die „unter der Hand“ zwischen Freunden und Verwandten vermittelt werden. Denn diese sind für das Gros der Bedarfsgemeinschaften nicht zugänglich und sollten daher nicht als Grundlagen für Richtwerte gelten.

¹⁵ Bundesministerium 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 \(bmas.de\)](https://www.bmas.de/SharedDocs/DE/Service/Erhebung/Erhebung/Erhebung.html), vgl. S.181.

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 anbietet (z. B. ein kommunales Wohnungsunternehmen), nicht alle Wohnungsangebote öffentlich inserieren. Das Gleiche gilt für freiwerdende Sozialwohnungen. Wenn Wohnungen, etwa aus sozialen Gründen, besonders günstig 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-systeme Marktdatenbank 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.¹⁶ Diese Daten werden über den Leistungsträger an empirica weitergeleitet und dann von empirica zusätzlich in den Auswertungsdatensatz aufgenommen.

Daten von
Wohnungsunternehm-
men

Zur Herleitung von Mietobergrenzen im Kreis Recklinghausen werden auch in der Aktualisierung 2020 *öffentlich inserierte* Mieten ausgewertet. Datengrundlage ist wie bereits bei der Erstauswertung 2013 und in den bisherigen Aktualisierungen die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank).¹⁷

Datengrundlage im
Kreis Recklinghausen

¹⁶ Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden, können auch nicht in der empirica-systeme Marktdatenbank enthalten sein (keine Doppler).

¹⁷ Ergänzend lässt der Kreis Recklinghausen im Rahmen der hier vorliegenden Aktualisierung 2020 auch Bestandsmieten auswerten (Details vgl. im Anhang, Kap. 2.3.2, ab Seite 53).

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.“ (RdNr 31).¹⁸

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.“¹⁹

2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

Für die Auswertung werden für jeden Vergleichsraum alle bekannten Mietwohnungsangebote aller betrachteten Wohnungsgrößenklassen im gesamten Auswertungszeitraum aus der (ggf. um die Daten von Wohnungsunternehmen erweiterten) empirica-systeme Marktdatenbank herausgefiltert. Auswertungszeitraum sind je nach Fallzahl die letzten vier, acht oder zwölf Quartale (bis einschließlich des letzten abgelaufenen Quartals), so dass es keine Verzerrungen durch saisonale Schwankungen gibt. Um statistisch relevante Aussagen über das gesamte Mietspektrum treffen zu können, wird darauf geachtet, dass eine Mindestfallzahl von 100 angebotenen Wohnungen für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum erreicht wird.²⁰ Bei zu geringer Fallzahl für einzelne Wohnungsgrößen, z. B. in Kommunen mit ohnehin nur wenigen Mietwohnungen, werden in Einzelfällen Näherungswerte berechnet, deren Herleitung ebenfalls transparent erläutert wird.

Mindestfallzahl

¹⁸ Vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -

¹⁹ Quelle: 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 122.

²⁰ 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-systeme Marktdatenbank der relative Standardfehler <5 %, wenn die Fallzahl min. 100 ist.

- **Auswertungszeitraum:** In der vorliegenden Auswertung für den Kreis Recklinghausen werden zur Richtwertbestimmung sämtliche in der empirica-systeme Marktdatenbank enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die im Kreis Recklinghausen in den acht Quartalen IV/2018 bis III/2020 (also zwischen dem 01.10.2018 und dem 30.09.2020) angeboten wurden.²¹
- **Fallzahl:** Im Ergebnis liegen damit die Mieten von über 20.300 Mietwohnungsangebote aus dem Kreis Recklinghausen vor.²² Abbildung 7 zeigt, wie sich die Mietwohnungsangebote auf die Wohnungsgrößenklassen verteilen.
- **Mindestfallzahl:** Das Mietspektrum jeder Fallzahl wird grafisch dargestellt (Arbeitsschritt 3). Die Mindestfallzahl von 100 wird jedoch nicht überall erreicht (vgl. eckige Klammern in Abbildung 7), nämlich nicht für große Wohnungen in fünf Vergleichsräumen. Für alle Wohnungsgrößenklassen ohne ausreichende Fallzahl werden zusätzlich Näherungswerte ermittelt (vgl. Kap. 2.3.2).

Fallzahlen im Kreis Recklinghausen

Abbildung 7: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung für den Kreis Recklinghausen 2020*

Vergleichsraum	Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m ²	um 65m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	
Castrop-Rauxel	831	1.152	559	206	[81]	2.479
Datteln	321	542	427	196	[63]	1.275
Dorsten	302	525	613	320	148	1.653
Gladbeck	870	1.126	577	302	105	2.533
Haltern am See	151	283	356	228	118	962
Herten	610	900	494	207	[91]	1.960
Marl	738	1.169	845	310	113	2.694
Oer-Erkenschwick	173	384	300	[98]	[31]	822
Recklinghausen	1.440	2.243	1.415	637	272	5.178
Waltrop	203	296	269	115	[48]	794
Summe	5.639	8.620	5.855	2.619	1.070	20.350

* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. - ** Wohnungsgrößen: +/- 10 m² („um 50 m²“ heißt genauer „40 m² bis unter 60 m²“). - *** Entspricht nicht der Zeilensumme (da hier: alle Wohnungsgrößen). Zur Aufteilung auf Wohnungsgrößenklassen vgl. Basistabelle (im Anhang, Kap. 2.5). [] bei Fallzahl <100
Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank) **empirica**

²¹ Der Begriff „Mietwohnungsangebote“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. dazu auch Fallzahlen in der letzten Zeile der Basistabelle, im Anhang, Kap. 2.5). Anmerkung: Auf Wunsch des Kreises Recklinghausen wurden die Mieten im Stadtteil Dorsten-Barkenbergs bisher nicht berücksichtigt (Fallzahl: etwa 130), diesmal aber schon.

²² Von diesen 20.350 in der empirica-systeme Marktdatenbank im Auswertungszeitraum enthaltenen Mietwohnungsangeboten im Kreis Recklinghausen enthielt nur eine die Angabe „Kohleofen“. Man könnte die Miete dieser Wohnung auch aus dem Auswertungsdatensatz eliminieren. Es ist allerdings nicht zu erwarten, dass sich die Mietobergrenzen dadurch verändern. Vgl. dazu auch Sonderauswertung im Anhang-Kap. 2.4.5, ab Seite 86).

2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen

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

2.3.1 Mietspektrum in der Stadt Recklinghausen - Lesebeispiel allgemein

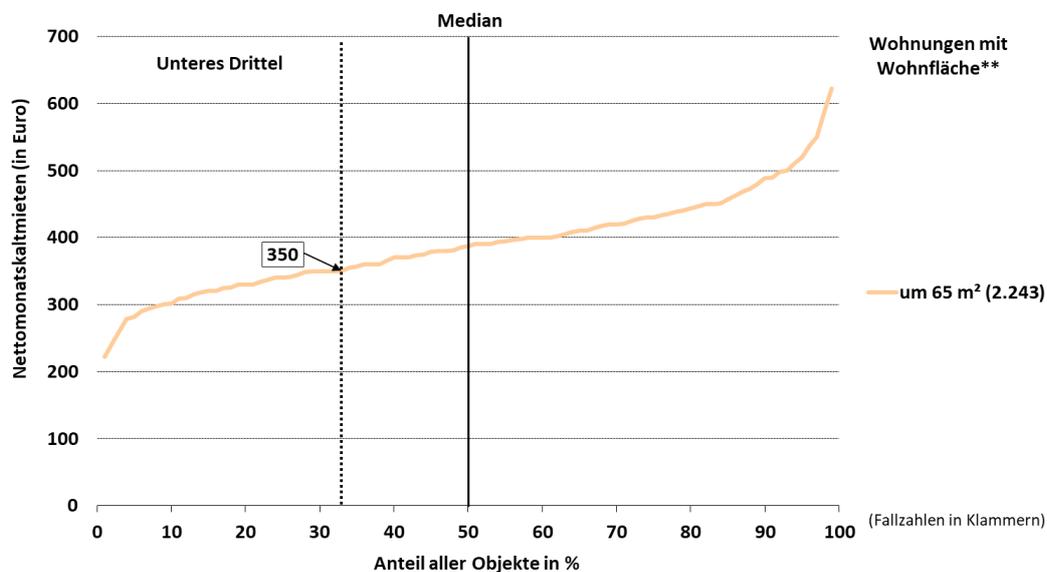
Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse im Vergleichsraum wird zunächst das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die jeweiligen Fallzahlen (Abbildung 7) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafiken angegeben (Abbildung 8 ff.). Die Mieten dieser im Auswertungszeitraum angebotenen Wohnungen werden *der Höhe nach sortiert* und als Kurve abgebildet. Die Kurve stellt damit das gesamte Mietspektrum *verfügbarer Wohnungen* dieser Größe in diesem Vergleichsraum dar. Insbesondere werden damit die Mieten *aller angebotenen Wohnstandards* erfasst.

Zur Verdeutlichung geschieht dies hier im Lesebeispiel *für ca. 65 m² große Wohnungen in der Stadt Recklinghausen*: Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 65 m² großen Wohnungen, die aus den letzten acht Quartalen in der Stadt Recklinghausen bekannt sind (vgl. Abbildung 7: Fallzahl 2.243) nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 8, Fallzahl in der Legende). Der Verlauf der Kurve zeigt die Miethöhen, zu denen jedes dieser 2.243 Mietobjekte angemietet werden konnte: Die Kurve beginnt hier links bei etwa 220 Euro/Wohnung (billigste Wohnung) und endet rechts bei etwa 620 Euro Monatsmiete (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß sind und im gleichen Vergleichsraum liegen (hier: in der Stadt Recklinghausen), können Mietunterschiede nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr, kleinräumige Lage etc.) zustande kommen.

Die dargestellte Kurve bildet sich aus den Miethöhen konkreter Wohnungsangebote. So zeigen die Wohnungsbeispiele in Abbildung 9, dass in der Stadt Recklinghausen unter anderem folgende Wohnungen mit ca. 65 m² Wohnfläche angeboten wurden: Für 297 Euro eine 3-Zimmer-Wohnung in 45665 Recklinghausen aus dem Jahr 1964 mit 67 m² Wohnfläche, die ein Tageslichtbad mit Wanne, eine Fernwärmeheizung, Laminatboden, einen Balkon sowie einen Keller hat und die nur mit Wohnberechtigungsschein (WBS) angemietet werden kann; für 350 Euro eine im Jahr 2017 modernisierte 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung in 45663 Recklinghausen aus dem Jahr 1960 mit 63 m² Wohnfläche, die über ein Duschbad, Fernwärmeheizung, Laminatboden, Kellerraum und Garten verfügt; für 386 Euro eine 2-Zimmer-Wohnung in 45661 Recklinghausen aus dem Jahr 1995 mit 64 m² Wohnfläche, die neben einem Wannenbad, Fernwärmeheizung, Laminatboden, Balkon und Keller und einen Aufzug hat; und für 480 Euro eine - mit 72 m² Wohnfläche relativ große - 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in 45659 Recklinghausen aus dem Jahr 1996, die über ein Wannenbad, Fernwärmeheizung, Fliesen- und Laminatboden, einen Abstellraum, einen Keller und einen Garten verfügt.

Lesebeispiel:
ca. 65 m² große
Wohnungen in Reck-
linghausen

Abbildung 8: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 65 m² großer verfügbarer Wohnungen, Stadt Recklinghausen, 2020*

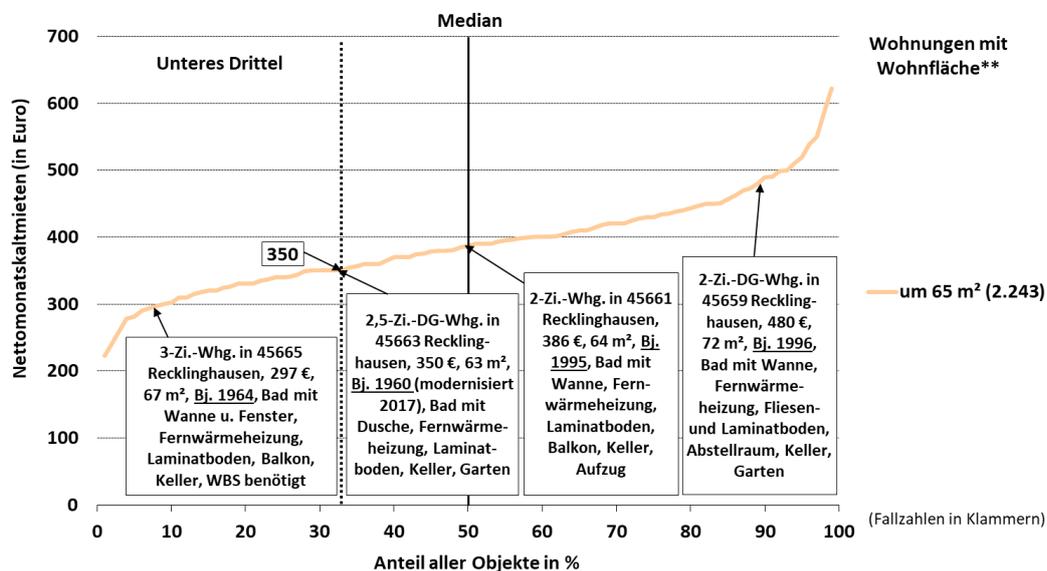


*Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. ** Wohnungsgrößen: +/- 10 m².

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 9: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 65 m² großer verfügbarer Wohnungen, Stadt Recklinghausen, 2020*



*Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. ** Wohnungsgrößen: +/- 10 m².

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

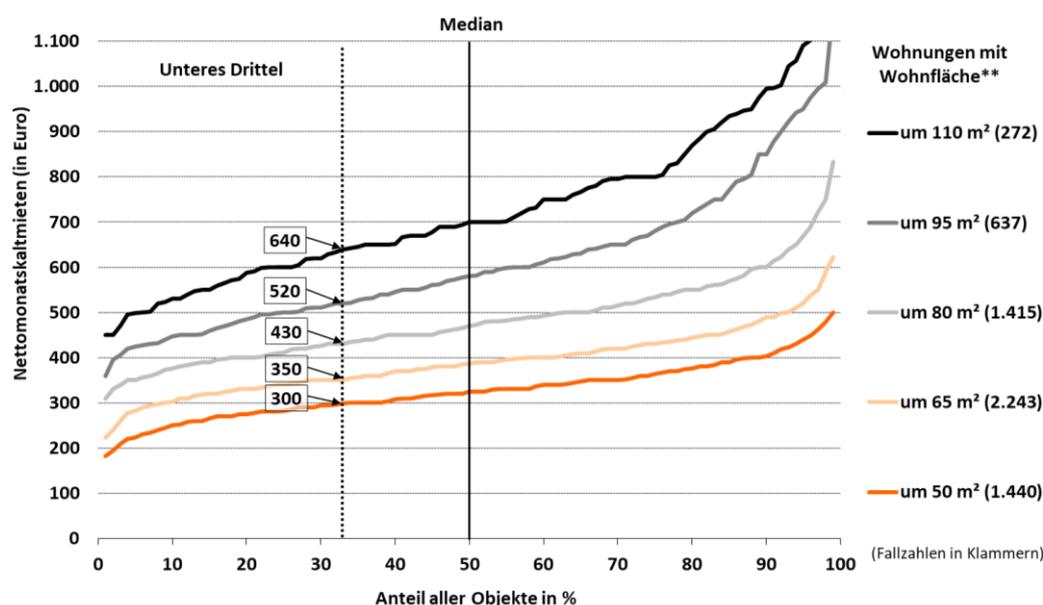
Wenn nun z. B. der Miethöchstwert des *unteren Drittels* (33 %) als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der **33 %-Linie** ablesen (bei ca. 65 m² großen Wohnungen hier z. B. **350 Euro**). Gemäß Abbildung 9 sind dann also die beiden linken Beispielwohnungen angemessen, die beiden rechten aber nicht. Wenn diese

Abgrenzung plausibel erscheint, ist 350 Euro ein guter Richtwert, bis zu dem die Nettokaltmiete für eine 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft in der Stadt Recklinghausen noch als angemessen gelten könnte.²³ Denn er besagt: mindestens 33 % aller Wohnungsangebote des Auswertungsdatensatzes aus der Stadt Recklinghausen mit etwa 65 m² Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 2-Personen-Haushalte angemessen ist) wurden für maximal 350 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.²⁴

Führt man diese Auswertung für alle relevanten Wohnungsgrößenklassen durch und zieht für *alle* Wohnungsgrößenklassen die Grenze beim unteren Drittel, so ergeben sich daraus folgende Richtwerte für die Stadt Recklinghausen (Abbildung 10): Verfügbare, ca. 50 m² große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **300 Euro** im Monat, verfügbare, ca. 80 m² große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **430 Euro**, verfügbare, ca. 95 m² große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **520 Euro** und verfügbare ca. 110 m² große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **640 Euro**. In der Legende sind die jeweiligen Fallzahlen angegeben. Sie entsprechen den Fallzahlen in Abbildung 7.

Mietspektrum in der Stadt Recklinghausen

Abbildung 10: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Stadt Recklinghausen, 2020*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. ** Wohnungsgrößen: +/- 10 m².

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

²³ Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden im empirica-Konzept sämtliche Richtwerte auf 10 Euro pro Wohnung und Monat gerundet.

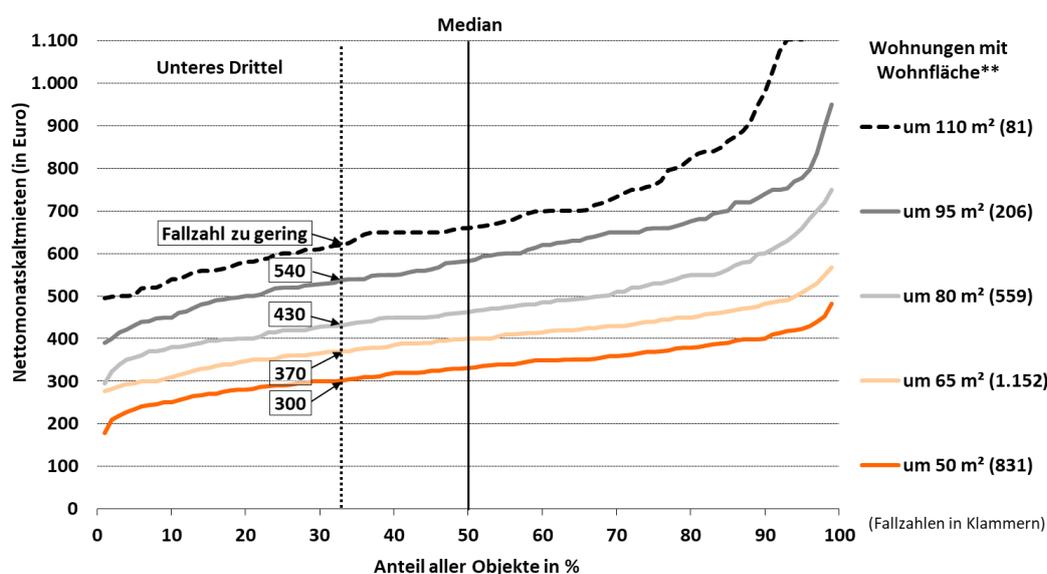
²⁴ Falls eine großzügigere oder engere Abgrenzung als ein Drittel gewählt werden soll, liegt die zielführende Mietobergrenze entsprechend höher oder niedriger. So lassen sich z.B. auch die Höchstmieten des unteren Fünftels (20 %), des unteren Viertels (25 %) und der unteren Hälfte (50 %) der anmietbaren Wohnungen ablesen. Die entsprechenden Werte werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (vgl. Abbildung 13, Seite 19). Zu weiteren Qualitätsmerkmalen angemessener Wohnungen, vgl. Arbeitsschritt 4 (ab Seite 20).

2.3.2 Mietspektrum in Castrop-Rauxel - Lesebeispiel zu Näherungswerten

Entsprechende Auswertungen werden für alle Städte im Kreis Recklinghausen durchgeführt (Anhang-Kap. 2.3.1).

Allerdings wird für einige Wohnungsgrößenklassen in einigen Vergleichsräumen die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht (vgl. eckige Klammern in Abbildung 7). Für diese Teilmärkte wird die Mietspektrumskurve zunächst nur gestrichelt dargestellt, weil der Richtwert über Näherungswerte noch weiter plausibilisiert werden muss.

Abbildung 11: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Castrop-Rauxel, 2020*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. ** Wohnungsgrößen: +/- 10 m².

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

So wird z. B. in Castrop-Rauxel bei den ca. 110 m² großen Wohnungen nur eine Fallzahl von 81 erreicht, und damit weniger als die Mindestfallzahl von 100 (vgl. eckige Klammern in Abbildung 7 bzw. Legende in Abbildung 11). Daher ist die entsprechende Mietspektrenkurve hier nur gestrichelt dargestellt, denn der Richtwert wird noch über Näherungswerte plausibilisiert: Denn wenn in der Summe über acht Quartale (24 Monate) nur 81 Mietwohnungsangebote dieser Größenklasse bekannt sind, dann sind das im Schnitt nur *drei bis vier Wohnungsangebote pro Monat*. Möglicherweise *gibt* es insgesamt nur sehr wenige ca. 110 m² große Mietwohnungen in Castrop-Rauxel. Bei einer so geringen Fallzahl handelt es sich bei den verlangten Mieten jedenfalls nur um Einzelfälle, die aufgrund der Besonderheiten der einzelnen Wohnung zu einem verzerrten Preisbild führen können.

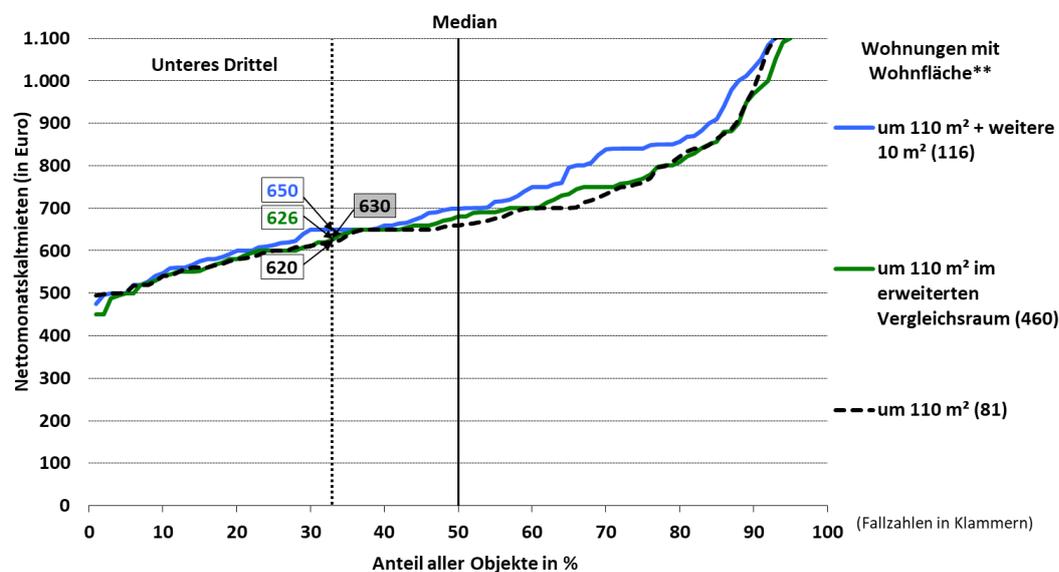
Lesebeispiel:
Mindestfallzahl wird
nicht erreicht

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

Näherungswerte

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

Abbildung 12: Fallzahlkontrolle der ca. 110 m² großen verfügbaren Wohnungen, Castrop-Rauxel, 2020*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. ** Wohnungsgrößen: +/- 10 m². - **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der „erweiterte Vergleichsraum“ umfasst zusätzlich zu Castrop-Rauxel die Kommunen Waltrop und Datteln im Kreis Recklinghausen sowie die PLZ-Bezirke 44357, 44359, 44379, 44388 (Dortmund), 44627, 44628 (Herne), 44805 (Bochum) sowie 45667 und 45665 (Stadt Recklinghausen).

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 12 zeigt für die ca. 110 m² großen Wohnungen im Vergleichsraum Castrop-Rauxel die Ergebnisse beider Überprüfungen:

Näherungswerte für Castrop-Rauxel

- **Zunächst gemessener Wert:** Dem zunächst gemessenen Wert (620 Euro) liegen nur 81 Fälle zugrunde (vgl. Legende zur schwarz-gestrichelten Linie), so dass die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht wird.
- **Erster Näherungswert:** Nach Erweiterung der Wohnflächenklasse um +10 m² beträgt die Fallzahl 116 und kann als statistisch abgesichert betrachtet werden (blaue Linie). Der erste Näherungswert für die ca. 110 m² großen Wohnungen liegt demnach bei 650 Euro/Monat (weißes Kästchen, blaue Schrift) und damit *höher* als der zunächst gemessene Wert.
- **Zweiter Näherungswert:** Bei Umkreisausdehnung, d. h. unter zusätzlicher Berücksichtigung der Wohnungen um 110 m² Wohnfläche in den Nachbarkommunen, liegt die Fallzahl abermals hoch genug (grüne Linie). Der zweite Näherungswert lässt sich entlang der 33 %-Linie ablesen und liegt mit 626 Euro/Monat (weißes Kästchen, grüne Schrift) auch leicht *über* dem zunächst gemessenen Wert.

Richtwert: Ein Vergleich aller drei Kurven zeigt, dass der zunächst gemessene Wert *unter* beiden Näherungswerten liegt. In Anlehnung an die oben beschriebene Vorgehensweise wird daher der Näherungswert, der dem tatsächlichen Wert am nächsten liegt (hier: 626) gerundet in den Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) übernommen (630 Euro) und dort mit einem + markiert (vgl. Abbildung 13).

2.3.3 Grundsicherungsrelev. Mietspiegel (empirica), Kreis Recklinghausen

Die dargestellten Mietspektrenkurven (Abbildung 8 ff.) bilden wertungsfrei das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen ab. Ihr Verlauf zeigt die aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt, wie er sich für jeden Wohnungssuchenden beim Blick ins Internet darstellt. Ihr Verlauf hängt allein von der Wohnungsmarktsituation vor Ort ab und ist daher unabhängig von der gewählten Mietobergrenze und dem verwendeten Konzept.

Der Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) zeigt die ermittelten Eckwerte in der Übersicht (Abbildung 13). 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.

Der Kreis Recklinghausen grenzt das untere Marktsegment beim *unteren Drittel* (33 %) aller verfügbaren Wohnungen ab (vgl. Definition der qualitativen Angemessenheit in Kap. 2.1). Die Richtwerttabelle ergibt sich demnach aus den orange markierten Spalten „unteres Drittel“ des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für den Kreis Recklinghausen (Abbildung 13). Eine entsprechende Überprüfung und Plausibilisierung folgen (Arbeitsschritt 4). Danach werden die hier markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

Hinweis: Der Kreis Recklinghausen hat auch **Bestandsmieten** ermittelt (vgl. im Anhang-Kap. 2.3.2, ab Seite 51). **Ergebnis:** Die mittleren Bestandsmieten liegen deutlich niedriger als die mittleren Angebotsmieten: Wenn man die mittleren Bestandsmieten (Median) als Angemessenheitsgrenze ansetzen würde, könnten im ungewichteten Mittel über alle Haushaltsgrößen von den aktuell *verfügbaren* Wohnungen in angemessener Größe *weniger als ein Fünftel* (18 % bzw. 12 %) angemietet werden. Einen Anlass, das untere Wohnungsmarktsegment deshalb *enger* abzugrenzen (also z.B. bei 25 % oder 20 % statt bei 33 % der anmietbaren Wohnungen) sieht der Kreis Recklinghausen darin aber *nicht*.²⁵

Unteres Marktsegment im Kreis Recklinghausen

²⁵ Eine engere Abgrenzung würde die anmietbare Wohnqualität für wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften absenken. Auch das Bundessozialgericht hält die Erhebung von Bestandsmieten für verzichtbar (vgl. Kasten auf Seite 10).

Abbildung 13: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Kreis Recklinghausen 2020*

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)																			
	50 m ² große Mietwohnungen**				65 m ² große Mietwohnungen**				80 m ² große Mietwohnungen**				95 m ² große Mietwohnungen**				110 m ² große Mietwohnungen**			
	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen			
	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%
Castrop-Rauxel	280	290	300	330	350	360	370	400	400	420	430	460	500	520	540	580	k.A.	k.A.	630+	k.A.
Datteln	270	270	290	310	330	340	360	390	390	400	420	450	500	500	520	570	k.A.	k.A.	650+	k.A.
Dorsten	290	300	310	340	350	350	370	400	390	400	410	450	490	500	530	590	600	610	650	700
Gladbeck	290	300	310	340	340	350	370	400	420	430	450	490	480	490	500	550	560	580	600	650
Haltern am See	330	340	350	380	400	410	430	470	480	490	510	550	590	600	630	680	650	650	690	800
Herten	260	270	280	300	330	340	350	380	390	400	420	450	480	490	500	550	k.A.	k.A.	600+	k.A.
Marl	280	290	300	320	340	350	360	390	400	410	430	450	490	500	530	570	600	610	640	690
Oer-Erkenschwick	300	300	300	320	350	350	370	390	390	400	410	450	k.A.	k.A.	520+	k.A.	k.A.	k.A.	630+	k.A.
Recklinghausen	280	280	300	320	330	340	350	390	400	410	430	470	490	500	520	580	590	600	640	700
Waltrop	280	290	300	330	360	370	390	420	410	430	450	480	510	520	550	590	[600]	[600]	650+	k.A.

* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020.** Wohnungsgrößen +/- 10 m². Werte auf 10 Euro gerundet. + übernommen nach Näherungswertkontrolle.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

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 13). Bevor diese Werte in die „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten“ übernommen werden (Arbeitsschritt 5) wird in Arbeitsschritt 4 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-systeme Marktdatenbank), 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. 2.4).

Im **Ergebnis** zeigt sich: Die in Abbildung 13 markierten Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften im Kreis Recklinghausen sind

- **räumlich plausibel**, weil die Richtwerte in Haltern am See (teuerste Kommune) am höchsten und die weiteren Unterschiede der Richtwerte innerhalb des Kreises Recklinghausen gering sind. Damit spiegeln sie das leichte Mietgefälle im Kreis Recklinghausen (vgl. Abbildung 25, Seite 38) gut wider (Details vgl. Anhang, Kap. 2.4.1);
- **zeitlich plausibel**, weil die im Ergebnis nun vorliegende Anhebung der Mietobergrenzen die Mietsteigerungen im Kreis Recklinghausen seit der letzten Auswertung widerspiegelt (Details vgl. Anhang, Kap. 2.4.2);
- **niedrig genug**, um gehobenen Wohnstandard auszuschließen: Zu den zu ihnen anmietbaren öffentlich inserierten Wohnungen wird z. B. seltener als zu anderen Wohnungen angegeben, dass sie über einen Balkon oder einen Fliesenboden verfügen (Details vgl. Anhang, Kap. 2.4.3);
- **hoch genug**, so dass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard erfüllen und die Daseinssicherung gewährleistet ist. So können zu den ermittelten Richtwerten z. B. auch Wohnungen mit Balkon oder Terrasse, Laminatboden, Parkmöglichkeit, Garten, Einbauküche oder Aufzug angemietet werden (Details vgl. Anhang, Kap. 2.4.3);
- **Zudem sind zu ihnen Wohnungen konkret verfügbar**: Bereits an nur zwei beliebigen späteren Stichtagen (hier am 14. und 15. Januar 2021) konnten zu den ermittelten Mietobergrenzen im Kreis Recklinghausen für alle Haushaltsgrößen Wohnungen in angemessener Größe angemietet werden (Details vgl. Anhang, Kap. 2.4.4).

Fazit: Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in der Spalte „unteres Drittel“ markierten Mietobergrenzen (vgl. Abbildung 13) sind also plausibel: Man kann zu ihnen vor Ort konkret Wohnungen anmieten, die den Mindeststandard erfüllen, die Daseinssicherung gewährleisten und keinen gehobenen Standard aufweisen. Das Ziel, die Bedarfe der Unterkunft zu decken und gleichzeitig auf ein angemessenes Maß zu begrenzen, wird mit diesen Werten offensichtlich erreicht.

2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den Kreis Recklinghausen

In Arbeitsschritt 5 werden die gezogenen Schlüsse (Richtwerte/Mietobergrenzen) dargestellt und begründet: Die gemäß der Arbeitsschritte 1 bis 3 ermittelten Richtwerte werden nach erfolgreicher Plausibilitäts-, Verfügbarkeits- und Qualitätsprüfung (Arbeitsschritt 4) aus dem Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (Abbildung 13, orange Spalten) in die Richtwerttabelle (Abbildung 14) übernommen.

Erstellung einer Richtwerttabelle

Die **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten** im Kreis Recklinghausen nennt für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen Richtwerte für die monatliche Nettokaltmiete, bis zu deren Höhe die Bedarfe für eine Unterkunft als angemessen gelten können (Abbildung 14). Die Richtwerte sagen aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität – angemessene Wohnung maximal kostet (Nichtprüfungsgrenze). Teurere Wohnungen sind grundsätzlich „nicht angemessen“. Ausnahmen im Einzelfall sind immer möglich.

Angemessene Nettokaltmieten im Kreis Recklinghausen

Abbildung 14: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Kreis Recklinghausen (Stand 2020*)

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

* Quelle: Vgl. Abbildung 13 (Seite 19): Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), IV/2018 bis III/2020, unteres Drittel **empirica**

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

3. Angemessene Nebenkosten

3.1 Vorbemerkung und Datenquellen

Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass *die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes* wiedergegeben werden.²⁶ 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.

Nettokaltmieten und
Bruttomieten

Zu den „Bedarfen für Unterkunft und Heizung“ (§ 22 SGB II) zählen aber auch Wohnnebenkosten wie *Heizkosten und Betriebskosten*, die nichts über die Wohnqualität aussagen (Hohe und niedrige Nebenkosten gibt es sowohl bei einfachen als auch bei hochwertigen Wohnungen²⁷). Im Mietvertrag wird vereinbart, welche Nebenkosten vom Mieter zu tragen sind (z. B. Kosten für Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Versicherungen, Allgemeinstrom, Heiz- und Heiznebenkosten und/oder Grundsteuer). Im Gegensatz zur Nettokaltmiete wird die Höhe der Nebenkosten nicht am Markt ausgehandelt, sondern durch Gebührensatzungen der Kommunen, der Versicherungswahl des Vermieters, dem Effizienzgrad der Heizung und den Energiepreisen am Weltmarkt usw. *vorgegeben*. Entsprechend schwanken Nebenkosten von Gemeinde zu Gemeinde (Müllgebühren), von Gebäude zu Gebäude (Heizungsart, Sanierungszustand), von Vermieter zu Vermieter (Versicherungen) und von Wohnung zu Wohnung je nach Lage im Gebäude (Heizkosten). Die Höhe der monatlichen Vorauszahlungen setzt der Vermieter nach eigenem Ermessen fest; der Ausgleich erfolgt erst rückwirkend über die Jahresabrechnung. Ein Mieter kann die Höhe der Nebenkosten kaum beeinflussen. Anders als die Grundmiete sind hohe Wohnnebenkosten (z. B. hohe Grundsteuern oder hohe Müllgebühren) *kein Indiz für einen hohen Wohnstandard*. Daher erfolgt die Bewertung, bis zu welcher Höhe sie angemessen sind, hier separat von der Beurteilung einer angemessenen Grundmiete (Nettokaltmiete).

Bedeutung der
Wohnnebenkosten

Es gibt verschiedene Datenquellen, die Auskunft über örtliche Wohnnebenkosten geben. Mögliche Datenquellen sind z. B. (1) monatliche Einzeldaten von Jobcentern und/oder Sozialämtern zu den Nebenkosten von Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden²⁸, (2) tagesscharfe Einzeldaten zu den in Wohnungsinseraten genannten Nebenkostenabschlagszahlungen (Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank) und (3) monatliche Einzeldaten von Wohnungsunternehmen zu den Nebenkosten von Wohnungen 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 jährlichen Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes, der allerdings nur Durchschnittswerte je Quadratmeter Wohnfläche pro Bundesland ausweist und nur zeitverzögert erscheint.

Datenquellen zu
Wohnnebenkosten

²⁶ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – Rd. Nr. 18 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

²⁷ Vgl. empirica paper Nr. 235 „Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen“, Seite 21 (Abbildung 10), abrufbar unter: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi235phlw.pdf; sowie Nr. 259 „Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten - Diskussion über die Sinnhaftigkeit ihrer Deckelung“, abrufbar unter: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi259phlwmn.pdf

²⁸ Aus den Jobcenterdaten veröffentlicht die Bundesanstalt für Arbeit monatlich kreisweite Durchschnittswerte.

3.2 Höhe der Wohnnebenkosten im Kreis Recklinghausen

3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen

Datengrundlage (1) umfasst die Nebenkosten von vermieteten Wohnungen vor Ort auf Basis der Daten, die vom Jobcenter (SGB II) bzw. Sozialamt (SGB XII) bereitgestellt werden. Es handelt sich also um die tatsächlich gezahlten, lokalen, empirisch ermittelten Nebenkosten von vermieteten Mietwohnungen vor Ort, die von Bedarfsgemeinschaften im SGB II/ XII bewohnt werden.

Der Vorteil gegenüber Betriebskostenspiegeln und anderen landesweiten Durchschnittswerten liegt darin, dass implizit auch der konkret vor Ort vorhandene Wohnungsbestand und das relevante Wohnungsmarktsegment berücksichtigt werden, z. B. die tatsächlich vorhandenen Kommunalgebühren, Grundsteuern, Häuserdämmungen, Heizungsarten usw.²⁹ Außerdem können auf Basis dieser Daten nicht nur Durchschnittswerte abgebildet werden, sondern das gesamte Kostenspektrum, so dass auch „Ausreißer“ sichtbar werden. Ein Vergleich mit den Nebenkosten der jeweils „mittleren Wohnung“ (Median) setzt bewusst keine *absoluten* Maßstäbe („ab einem bestimmten Betrag sind Müllgebühren zu hoch...“), sondern erlaubt eine relative Bewertung der Nebenkosten in Bezug auf die hier regional „typischen“ Kosten („verglichen mit anderen Wohnungen gleicher Größe vor Ort sind diese Nebenkosten auffallend hoch...“). Die relative Bewertung hat den Vorteil, dass, wenn *überall* im Landkreis hohe Wohnnebenkosten anfallen (z. B. hohe Grundsteuern), diese auch für Bedarfsgemeinschaften als angemessen gelten: Erst wenn sie „auffallend hoch“ sind im Vergleich zu den üblichen Nebenkosten vor Ort, wird ihre Angemessenheit im Einzelfall überprüft.

Datengrundlage zur Auswertung von Betriebskosten im Kreis Recklinghausen sind Nebenkosten von Wohnungen, die im Kreis Recklinghausen von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden (Datenquelle 1).³⁰ Dies sind – wie in den bisherigen Auswertungen – Daten des Jobcenters des Kreises Recklinghausen aus dem Rechtsbereich des SGB II und diesmal auch Daten aus dem Rechtsbereich SGB XII (Datenstand jeweils Juni 2020). Dabei handelt es sich nach Angabe des Kreises Recklinghausen um die tatsächlichen kalten Betriebskosten aus laufenden SGB-Fällen. Die Daten wurden empirisch vom Jobcenter des Kreises Recklinghausen in Abfragetabellen übermittelt. Insgesamt liegen damit für den Kreis Recklinghausen von über 28.000 Mietwohnungen Angaben zu den monatlichen *kalten* Nebenkosten vor (Abbildung 15).

Datengrundlage für
Nebenkosten im
Kreis Recklinghausen

Methodik und Details der Auswertungen werden im Folgenden am Beispiel von Castrop-Rauxel genauer beschrieben. Die entsprechenden Abbildungen für die übrigen Vergleichsräume befinden sich im Anhang, Kap. 3.1.1, ab Seite 99. Eine Übersicht aller Ergebnisse zeigt Abbildung 22 (Seite 29).

²⁹ Der BMAS-Forschungsbericht 478, a.a.O., bestätigt das: „Dennoch sind die SGB II-Daten die **bestmögliche regionalisierte Datenquelle** zu kalten Nebenkosten.“ (S. 188) Das gelte für warme Nebenkosten analog (S. 193). (Quelle: vgl. Fußnote 15, Seite 8).

³⁰ Ergänzend werden im Kreis Recklinghausen die Nebenkosten von Wohnungen in der Verwaltung von Wohnungsunternehmen (Datenquelle 3) ausgewertet (vgl. im Anhang, Kap. 3.1.2, ab Seite 107). Auch die Werte des aktuellen Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbunds für NRW (Datenquelle 4) sind im Anhang dargestellt (vgl. Anhang-Kap. 3.2, ab Seite 108).

Abbildung 15: Fallzahlen: Kalte Nebenkosten von Wohnungen* im Kreis Recklinghausen, 2020

Vergleichsraum	Fallzahlen: Kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen und Vergleichsräumen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	
Castrop-Rauxel	1.661	1.353	717	249	[85]	3.709
Datteln	678	643	346	163	[63]	1.665
Dorsten	697	813	716	272	102	2.299
Gladbeck	1.931	1.648	1.014	520	160	4.690
Haltern am See	223	216	161	[75]	[36]	684
Herten	924	857	549	267	[85]	2.379
Marl	1.515	1.347	982	441	154	3.958
Oer-Erkenschwick	504	543	390	115	[39]	1.394
Recklinghausen	2.874	2.336	1.319	589	245	6.663
Waltrop	377	266	173	[63]	[15]	808
Summe	11.384	10.022	6.367	2.754	984	28.249

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. – ** Wohnungsgrößen +/- 10 m². - *** entspricht nicht der Zeilensumme (wg. Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen). [] Fallzahl <30.
Quelle Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Juni 2020), 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.

3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

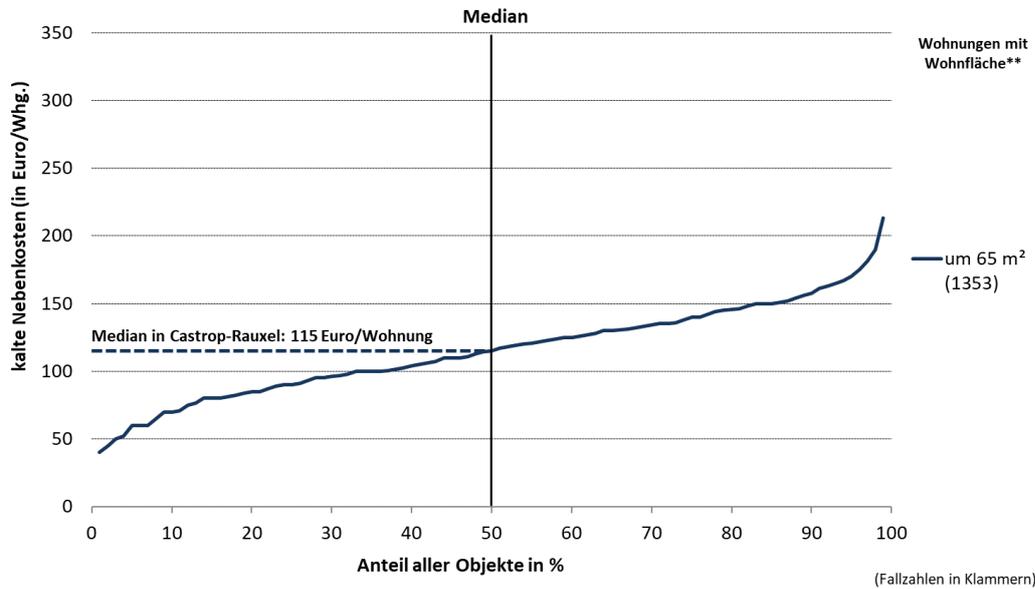
Für jede Wohnungsgrößenklasse mit ausreichender Fallzahl wird die jeweilige Kosten-spanne der kalten Nebenkosten grafisch so dargestellt, dass sowohl die mittleren als auch die auffallend hohen Nebenkosten („Ausreißer“) direkt ins Auge fallen.

Bandbreite der kalten Nebenkosten

Abbildung 16 zeigt beispielhaft die Streuung der kalten Nebenkosten für ca. 65 m² große Mietwohnungen in Castrop-Rauxel: Für ca. 65 m² große Wohnungen, die in Castrop-Rauxel von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, fallen monatlich (je nach Wohnung) kalte Nebenkosten in Höhe von rund 40 Euro/Wohnung (linker Rand) bis 210 Euro/Wohnung (rechter Rand der blauen Kurve) an.

Lesebeispiel

Abbildung 16: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten, ca. 65 m² großen Wohnungen*, Castrop-Rauxel, 2020

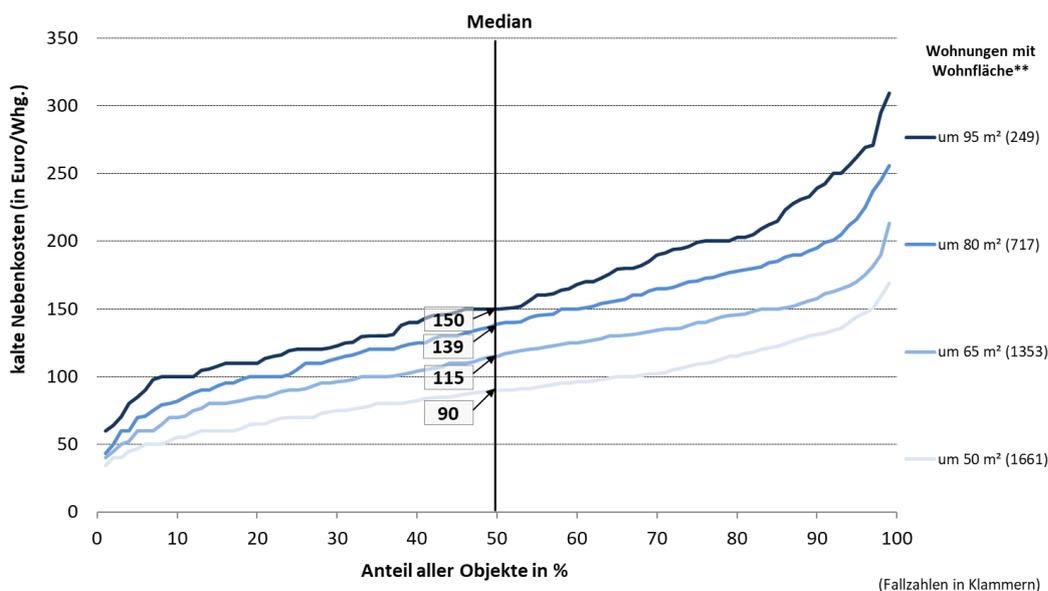


* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. – ** Wohnungsgrößen +/- 10 m².
Quelle Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Juni 2020), eigene Auswertung **empirica**

In Abbildung 17 ist die Streuung der kalten Nebenkosten für Wohnungen, die in Castrop-Rauxel von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen dargestellt: Die Kurven beginnen je nach Wohnungsgrößenklasse zwischen ca. 30 und 60 Euro/Wohnung und reichen für Wohnungen um 110 m² bis etwa 310 Euro/Wohnung.

Streuung der kalten Nebenkosten im Kreis Recklinghausen

Abbildung 17: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten, angemessen großen Wohnungen*, Castrop-Rauxel, 2020



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. – ** Wohnungsgrößen +/- 10 m².
Quelle Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Juni 2020), eigene Auswertung **empirica**

Die Höhen der kalten Nebenkosten in den weiteren Vergleichsräumen sind im Anhang dargestellt (ab Seite 99). Eine Ergebnisübersicht zu den mittleren kalten Nebenkosten in sämtlichen Vergleichsräumen im Kreis Recklinghausen zeigt Abbildung 18: Die mittleren kalten Nebenkosten (Median) von ca. 50 m² großen Mietwohnungen in den Vergleichsräumen im Kreis Recklinghausen liegen monatlich bei 70 bis 95 Euro/Wohnung. Größere Wohnungen haben im Mittel höhere kalte Nebenkosten.

Mittlere kalte Nebenkosten im Kreis Recklinghausen

Abbildung 18: Mittlere kalte Nebenkosten von vermieteten, angemessen großen Wohnungen* (Median), Kreis Recklinghausen, 2020

Vergleichsraum	Kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* (Median in Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
Castrop-Rauxel	90	115	139	150	150
Datteln	90	107	130	150	150
Dorsten	80	108	137	167	160
Gladbeck	87	113	135	150	150
Haltern am See	70	85	106	126	140
Herten	95	120	148	184	190
Marl	94	116	140	177	172
Oer-Erkenschwick	88	117	123	150	140
Recklinghausen	90	110	133	160	175
Waltrop	90	103	106	130	k.A.

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. – Wohnungsgrößen +/- 10 m². – k.A. – keine Angabe, da Fallzahl <30.

Quelle Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Juni 2020), 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.

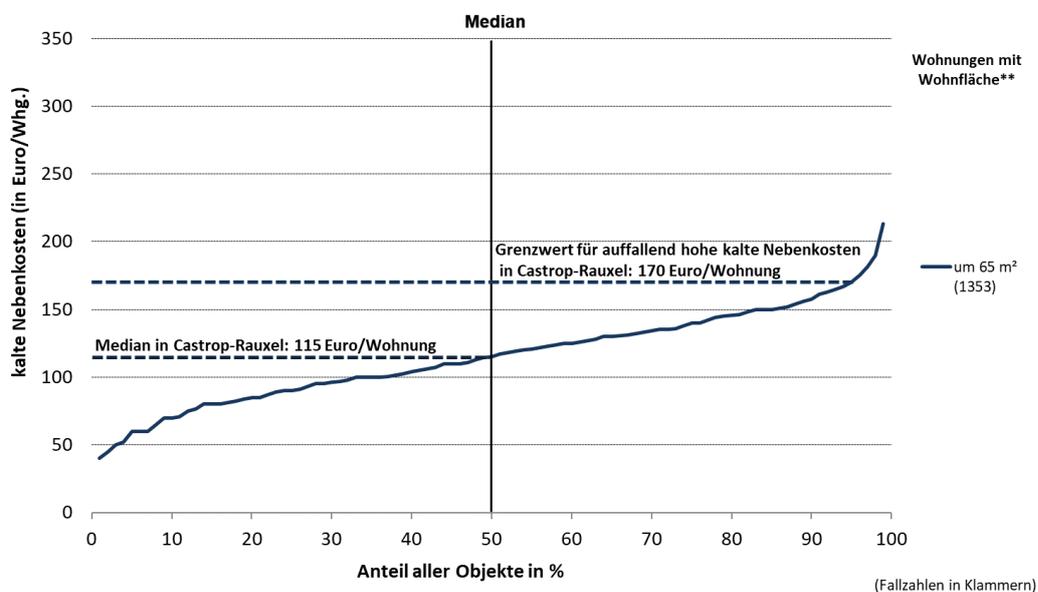
Anhand der Streuung lässt sich auch beschreiben, wie hoch die kalten Nebenkosten typischerweise sind und ab welcher Höhe sie im Vergleich zu anderen Wohnungen auffallend hoch ausfallen („Ausreißer“). Auffallend hohe Nebenkosten sind am rechten Rand der Kurve zu finden, und zwar etwa dort, wo bildlich 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 19: Für ca. 65 m² große, von Bedarfsgemeinschaften in Castrop-Rauxel bewohnte Wohnungen beginnen „auffallend hohe“ Nebenkosten bei etwa 170 Euro. Das bedeutet: Solange 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften in Castrop-Rauxel monatlich nicht mehr als 170 Euro an kalten Nebenkosten zahlen, sind die kalten Nebenkosten nicht auffallend hoch. Auffallend hohe kalte Nebenkosten beginnen somit etwa beim 1,5-fachen Medianwert.

Auffallend hohe kalte Nebenkosten im Kreis Recklinghausen

Abbildung 19: Lesebeispiel: Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten von ca. 65 m² großen Wohnungen*, Castrop-Rauxel, 2020



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. – ** Wohnungsgrößen +/- 10 m². Grenzwert hier: 1,5-facher Median (vgl. Abbildung 18), auf 10 Euro gerundet.
Quelle Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Juni 2020), eigene Auswertung **empirica**

Entsprechend der Abbildung 19 lassen sich Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten auch für die anderen Wohnungsgrößenklassen als 1,5-facher Median ausdrücken. Das Ergebnis sind Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche für bestimmte Haushaltsgrößen (Abbildung 20).

Abbildung 20: Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten von angemessen großen Wohnungen*, Kreis Recklinghausen, 2020

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
Castrop-Rauxel	140	170	210	230	230
Datteln	140	160	200	230	230
Dorsten	120	160	210	250	240
Gladbeck	130	170	200	230	230
Haltern am See	110	130	160	190	210
Herten	140	180	220	280	290
Marl	140	170	210	270	260
Oer-Erkenschwick	130	180	180	230	210
Recklinghausen	140	170	200	240	260
Waltrop	140	150	160	200	k.A.

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. – Wohnungsgrößen +/- 10 m². Grenzwert hier: 1,5-facher Median (vgl. Abbildung 18), auf 10 Euro gerundet.
Quelle Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Juni 2020), 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 den Kreis Recklinghausen zeigt Abbildung 21.

Auffallend niedrige
kalte Nebenkosten

Abbildung 21: Grenzwerte für auffallend niedrige kalte Nebenkosten von angemessen großen Wohnungen*, Kreis Recklinghausen, 2020

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.- Haushalt	2-Pers.- Haushalt	3-Pers.- Haushalt	4-Pers.- Haushalt	5-Pers.- Haushalt
Castrop-Rauxel	50	60	70	80	80
Datteln	50	50	70	80	80
Dorsten	40	50	70	80	80
Gladbeck	40	60	70	80	80
Haltern am See	40	40	50	60	70
Herten	50	60	70	90	100
Marl	50	60	70	90	90
Oer-Erkenschwick	40	60	60	80	70
Recklinghausen	50	60	70	80	90
Waltrop	50	50	50	70	k.A.

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. – Wohnungsgrößen +/- 10 m². Grenzwert hier: halber Median (vgl. Abbildung 18), auf 10 Euro gerundet.

Quelle Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Juni 2020), eigene Auswertung
empirica

4. Beurteilung der Angemessenheit im Kreis Recklinghausen

4.1 Ergebnistabellen für den Kreis Recklinghausen (Übersicht)

Eine Übersicht über die in Kapitel 2 hergeleiteten Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten sowie über die in Kapitel 3 erarbeiteten Aussagen darüber, wie hoch die mittleren, auffallend hohen und auffallend niedrigen kalten Nebenkosten für von Bedarfsgemeinschaften bewohnten Mietwohnungen sind, zeigt Abbildung 22.³¹

Abbildung 22: Ergebnistabellen für den Kreis Recklinghausen, 2020

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten*

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

(b) Mittlere kalte Nebenkosten:**

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

³¹ Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden alle Werte auf 10 Euro gerundet. Damit wird zudem vermieden, dass bei Aktualisierungen auch kleinere, nur statistisch bedingte Schwankungen schon zu anderen Richtwerten führen.

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

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.- Haushalt	2-Pers.- Haushalt	3-Pers.- Haushalt	4-Pers.- Haushalt	5-Pers.- Haushalt
Castrop-Rauxel	140	170	210	230	230
Datteln	140	160	200	230	230
Dorsten	120	160	210	250	240
Gladbeck	130	170	200	230	230
Haltern am See	110	130	160	190	210
Herten	140	180	220	280	290
Marl	140	170	210	270	260
Oer-Erkenschwick	130	180	180	230	210
Recklinghausen	140	170	200	240	260
Waltrop	140	150	160	200	k.A.

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

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.- Haushalt	2-Pers.- Haushalt	3-Pers.- Haushalt	4-Pers.- Haushalt	5-Pers.- Haushalt
Castrop-Rauxel	50	60	70	80	80
Datteln	50	50	70	80	80
Dorsten	40	50	70	80	80
Gladbeck	40	60	70	80	80
Haltern am See	40	40	50	60	70
Herten	50	60	70	90	100
Marl	50	60	70	90	90
Oer-Erkenschwick	40	60	60	80	70
Recklinghausen	50	60	70	80	90
Waltrop	50	50	50	70	k.A.

Alle Werte auf 10 Euro gerundet. * Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale IV/2018 bis III/2020, unteres Drittel (vgl. Abbildung 14, Seite 21). - ** Median der kalten Nebenkosten für eine angemessen große Wohnung (vgl. Abbildung 18, Seite 26). - *** 1,5-facher Median (vgl. Abbildung 20, Seite 27). - ** ** Halber Median (vgl. Abbildung 21, Seite 28), z. B. für einen Klimabonus **empirica**

4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit

Mietobergrenzen sollen den Leistungsträger in die Lage versetzen, die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII gut und einfach zu beurteilen. Der Bedarf eines Haushalts für Unterkunft und Heizung setzt sich dabei aus drei Komponenten zusammen: der Wohnung (Grundmiete/Nettokaltmiete), dem Betrieb der Wohnung (Betriebskosten/kalte Nebenkosten) und dem Heizen der Wohnung (Heizkosten/warme Nebenkosten). Zum Schluss der obigen Analysen stellt sich nun die Frage, bis zu welcher Mietobergrenze *Bedarfe für Unterkunft und Heizung* (§ 22 SGB II) denn noch als *angemessen* gelten sollen.

Verschiedene Prüfschemata sind denkbar:

- Zielführend und praktikabel ist es, die Höhe der Nettokaltmiete und der Nebenkosten *separat* auf ihre Angemessenheit hin zu prüfen (**Komponentenprüfung**). Denn nur die Beurteilung anhand der Nettokaltmiete ermöglicht einen systematischen Ausschluss des gehobenen Standards. Nebenkosten werden in voller Höhe anerkannt, solange sie nicht auffallend hoch sind (Nichtprüfungsgrenze). Damit werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gedeckt und dennoch - wie in § 22 SGB II verlangt - auf ein angemessenes Maß begrenzt. Das Prüfschema lautet dann: Die Nettokaltmiete ist angemessen, solange sie die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt. Andernfalls erfolgt eine Kostensenkungsaufforderung.³² Die Komponentenprüfung lässt sich für Fälle mit auffallend niedrigen Heizkosten auch um einen Klimabonus ergänzen.
- Alternativ könnte der Leistungsträger eine **Verrechnungsmöglichkeit** zwischen den Komponenten einräumen: Wenn Bedarfsgemeinschaften z. B. eine Verrechnung zu hoher Nettokaltmieten (gehobener Standard) mit dafür entsprechend niedrigeren *kalten* Nebenkosten ermöglicht werden soll, dann wäre zur Beurteilung der Angemessenheit allein die Bruttokaltmiete entscheidend. In diesem Fall käme es immer genau dann zur Kostensenkungsaufforderung, wenn die Summe aus tatsächlicher Nettokaltmiete und tatsächlichen kalten Nebenkosten den Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten übersteigt.

Jedes Prüfschema hat Vor- und Nachteile. Von *praktischem* Vorteil wäre, wenn die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung bereits *vor* Einzug in eine Wohnung beurteilt werden könnte. Dies ist nur der Fall, wenn die Angemessenheit allein an der Nettokaltmiete festgemacht wird. Denn hinsichtlich der *Nebenkosten* sind vor Einzug nur die vom Vermieter verlangten monatlichen *Abschlagszahlungen* bekannt (lt. Mietvertrag). Die *tatsächliche Höhe* der Nebenkosten zeigt sich erst später (lt. Jahresabrechnung). Dennoch wird in der aktuellen Rechtsprechung häufig nur die *Bruttokaltmiete* zur Beurteilung von Angemessenheit akzeptiert.³³

³² Bei Nebenkosten oberhalb der Nichtprüfungsgrenze erfolgt die Kostensenkungsaufforderung nur, wenn im Einzelfall ersichtlich ist, dass der Mieter die Nebenkosten durch ein anderes Verhalten senken könnte.

³³ Zu den Nachteilen der Bruttokaltmiete vgl. Kap. 2.3 im empirica-paper Nr. 252a (Wie sozial können Sozialgerichte sein: <https://www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/wie-sozial-koennen-sozialgerichte-sein/>)

4.3 Prüfschema des Kreises Recklinghausen

Der Kreis Recklinghausen erkennt aus diesen Analysen zu den kalten Nebenkosten im Kreis Recklinghausen keine Anhaltspunkte, die Anlass dazu geben, bei der Ermittlung der abstrakt angemessenen Betriebskosten vom Betriebskostenspiegel NRW abzuweichen. Dieser findet daher weiterhin, in der jeweiligen Höhe, Berücksichtigung.³⁴ Der Kreis Recklinghausen führt hierzu Folgendes aus:

Prüfschema des Kreises Recklinghausen

Bruttokaltmiete

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

Heizkosten

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

Anmerkung des Kreises Recklinghausen:

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

Energiepass

Die angemessene Grundmiete erhöht sich bei einem Energieverbrauch von:

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

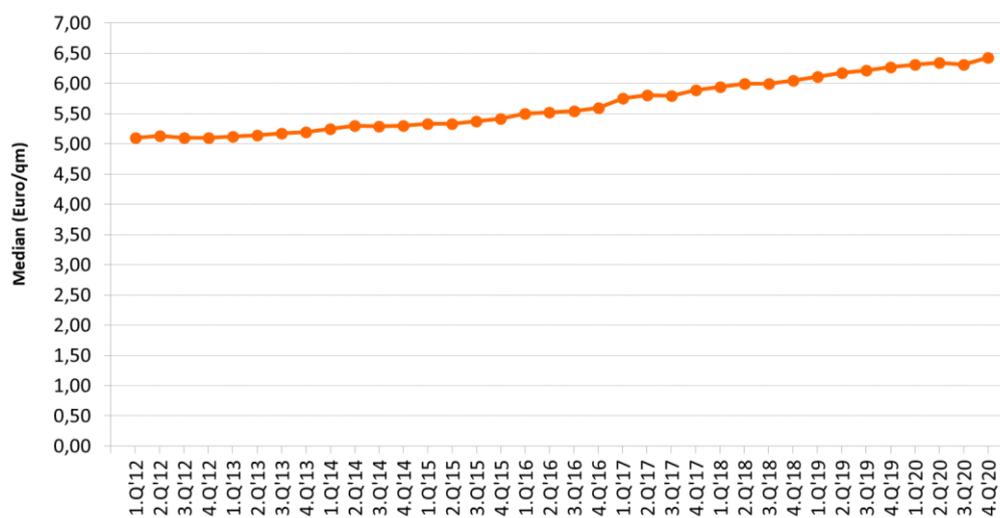
Wird ein Energiepass vorgelegt, ist anhand der im Einzelfall angemessenen Wohnfläche der Betrag zu errechnen, um den sich die Grundmiete erhöhen kann.

³⁴ Die durchschnittlichen Nebenkosten in NRW und Deutschland (Quelle: *Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes*) sind im Anhang dargestellt (vgl. Anhang-Kap. 3.2).

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 sind die Mieten verfügbarer Wohnungen im Kreis Recklinghausen gleichmäßig und kontinuierlich gestiegen (Abbildung 23). Nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietenentwicklung kann die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen dauerhaft gewährleistet werden. Zudem werden bei regelmäßiger Anpassung größere Sprünge in den Richtwerten vermieden.

Abbildung 23: Entwicklung des Mietniveaus* im Kreis Recklinghausen seit 2012



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

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

ANHANG

1. Das empirica-Konzept

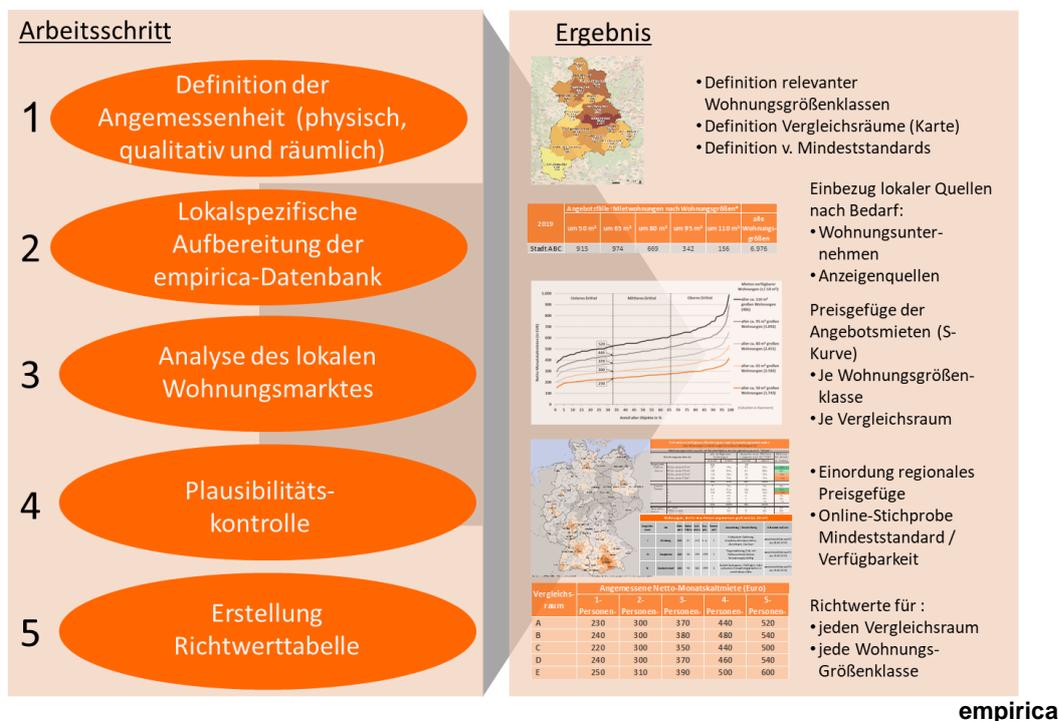
Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen gliedert sich in fünf Arbeitsschritte (Abbildung 24):

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

Aussagen zu den Wohnnebenkosten sind ebenfalls enthalten (mindestens auf Basis des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds). Die Basisanalyse ist bereits ein **schlüssiges Konzept**.

Abbildung 24: Arbeitsschritte des empirica-Konzepts



Ergänzende Leistungsbausteine (optional)

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

2. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)

2.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

2.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen

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

Angemessene
Wohnungsgrößen

Zur Einschätzung des Preisniveaus für z. B. 50 m² große Wohnungen wäre es zu eng gefasst, nur die „genau 50 m² großen“ Wohnungen zu betrachten. Stattdessen müssen Wohnungsgrößenklassen gebildet werden. In den folgenden Auswertungen wird grundsätzlich eine Bandbreite von +/-10 m² um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt. Das Preisspektrum aller „ca. 50 m² großen Wohnungen“ stellt hier genau genommen das Preisspektrum aller 40 bis unter 60 m² großen Wohnungen dar. (Bemerkung: Diese m²-Werte dürfen nicht mit den Werten zur Definition der physischen Angemessenheit verwechselt werden. Wenn man Wohnungen „bis 50 m²“ für angemessen hält, dann dürfen zur Darstellung des Mietspektrums nicht die Mieten „aller Wohnungen bis 50 m²“ in die Auswertung einfließen, also z. B. nicht die Mieten für 20-m²-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was denn die maximal zulässigen ca. 50 m² großen Wohnungen kosten. Eine gleich große Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „50 m²“ stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen³⁵)

Wohnungsgrößen-
klassen

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

Produktregel

Um die Produktregel konsequent anwenden zu können, werden die Mietobergrenzen in der Richtwerttabelle in der Einheit „Euro/Wohnung“ ausgewiesen, nicht in „Euro/m²“.

Einheit des
Richtwerts

³⁵ Da aus allen Wohnungen mit 40 m² bis unter 60 m² nur das untere Preissegment betrachtet wird, sind dies – bei sonstiger Gleichheit der Wohnungen – tendenziell weiterhin eher die kleineren Wohnungen dieses Größenspektrums, also vor allem die bis zu 50 m² großen Wohnungen.

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.

2.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen

Wenn einzelne Bedarfsgemeinschaften zur Kostensenkung aufgefordert werden, kann dies den Umzug in eine kostengünstigere Wohnung erforderlich machen. Dazu muss der **Umzugsradius** definiert werden, innerhalb dessen der Bedarfsgemeinschaft ein Umzug **zugemutet** werden kann (**räumliche Angemessenheit**). Es soll verhindert werden, dass die Bedarfsgemeinschaft durch den Umzug ihre sozialen und räumlichen Bezüge (z. B. Schule der Kinder) verliert. Der für diesen Haushalt relevante Wohnungsmarkt bildet den sog. **Vergleichsraum**, dessen Mietstruktur untersucht wird.

Angemessener
Vergleichsraum

- Ein Vergleichsraum muss also einen **zusammenhängenden** Umkreis um den derzeitigen Wohnort bilden, z.B. das Gemeindegebiet, in dem die Bedarfsgemeinschaft derzeit wohnt.³⁶
- Ein Vergleichsraum muss **ausreichend groß** sein: Erforderlich ist ein Raum der Mietwohnbebauung, in dem es ausreichend viele anmietbare Wohnungen gibt, so dass genug Mieten bekannt sind, um statistisch relevante Aussagen treffen zu können. Falls die **Fallzahl** in einzelnen, z.B. ländlichen, Gemeinden nicht ausreicht, können benachbarte Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden. Diese müssen ebenfalls räumlich aneinandergrenzen. Durch die Beachtung der Fallzahl verfügbarer Mietwohnungen je Vergleichsraum wird ein statistisch ausreichend großer Raum der Mietwohnbebauung gebildet.
- Gemeinden, die zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden, sollten hinsichtlich ihrer Lagekriterien und Infrastrukturausstattung **vergleichbar** (homogen) sein. **Homogenität** ist aber keine eindeutig messbare Kategorie. Die Grenzen sind fließend. Aber attraktive Lagen sind teurer als unattraktive Lagen. Daher sind kleinräumige Marktmieten ein guter Indikator für **Homogenität**. Umgekehrt gilt auch: Vergleichsräume mit größeren Mietunterschieden sind offensichtlich nicht homogen – sonst gäbe es kein Mietgefälle.

Räumliche Nähe

Ausreichend großer
Raum der Miet-
wohnbebauung

Homogenität des
Vergleichsraums

Wenn das **Mietgefälle** zwischen Kommunen desselben Vergleichsraums groß ist, können Bedarfsgemeinschaften nur in den günstigen Gemeinden angemessene Wohnungen finden. Jede Aufforderung zur Kostensenkung würde damit tendenziell die soziale Segregation verstärken („Ghettobildung“). Zur Vermeidung eines solchen Rutschbahneffekts in bestimmte Kommunen ist es daher wichtig, **nur Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau**

³⁶ 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.

zu einem Vergleichsraum zusammenzufassen. Das gilt übrigens für *alle* Mietobergrenzen - unabhängig vom verwendeten KdU-Konzept!

Im empirica-Konzept erfolgt die Festlegung von Vergleichsräumen (VR) systematisch daher unter bestmöglicher Beachtung folgender drei Grundsätze:

Drei Grundsätze der Vergleichsraum-bildung (empirica)

- (1) Als Indikator für einen ausreichend großen Raum der Mietwohnbebauung:
Mindestfallzahl von **500 Mietwohnungsangeboten** je Vergleichsraum
- (2) Als Indikator für die räumliche Nähe:
Ggf. Zusammenfassung **benachbarter Gemeinden** zu einem Vergleichsraum
- (3) Als Indikator für die Homogenität innerhalb eines Vergleichsraums:
Nur Zusammenfassung von Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau (**Mietgefälle** zwischen den Kommunen möglichst nicht mehr als **1 Euro/m²**).

Eine Einteilung in verschiedene Vergleichsräume erfolgt in städtischen und ländlichen Regionen analog.³⁷ 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.³⁸ Bei einem größeren Mietgefälle empfiehlt sich die Vergleichsraumbildung, so dass in jedem Vergleichsraum Richtwerte gelten können, die auch wirklich die *lokalen* Verhältnisse widerspiegeln.

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 auseinander entwickeln. 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.³⁹

Datengrundlage sind die in der empirica-systeme Marktdatenbank⁴⁰ enthaltenen Mietwohnungsangebote aus dem gesamten Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers (Landkreis, kreisfreie Stadt). Für jede Gemeinde werden sämtliche Mietwohnungsangebote im Auswertungszeitraum und die jeweilige Quadratmetermiete herausgefiltert. Die Medianmiete einer Gemeinde, d. h. die mittlere Quadratmetermiete über alle Wohnungsgrößen in einer Kommune bzw. in einem Stadtteil, ist ein Maß für das *Mietniveau*. Es wird ausgewiesen, wenn die Mindestfallzahl von 50 erreicht wird. Das Ergebnis wird tabellarisch und kartografisch dargestellt, so dass Mietgefälle leicht sichtbar werden.

³⁷ 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. Um dies zu vermeiden, kann man mehrere Vergleichsräume bilden: Dann gelten in teuren Stadtteilen höhere Richtwerte, sodass auch hier angemessene Wohnungen zu finden sind.

³⁸ Ohne größeres Mietgefälle hätten ohnehin alle Kommunen und Stadtteile ähnliche Richtwerte.

³⁹ Vgl. dazu den optionalen Leistungsbaustein „Überprüfung von Vergleichsräumen“ im Anhang-Kap. 1 (Seite 36).

⁴⁰ Details zur empirica-systeme Marktdatenbank, vgl. im Anhang-Kap. 2.2.

2.1.3 Vergleichsräume im Kreis Recklinghausen

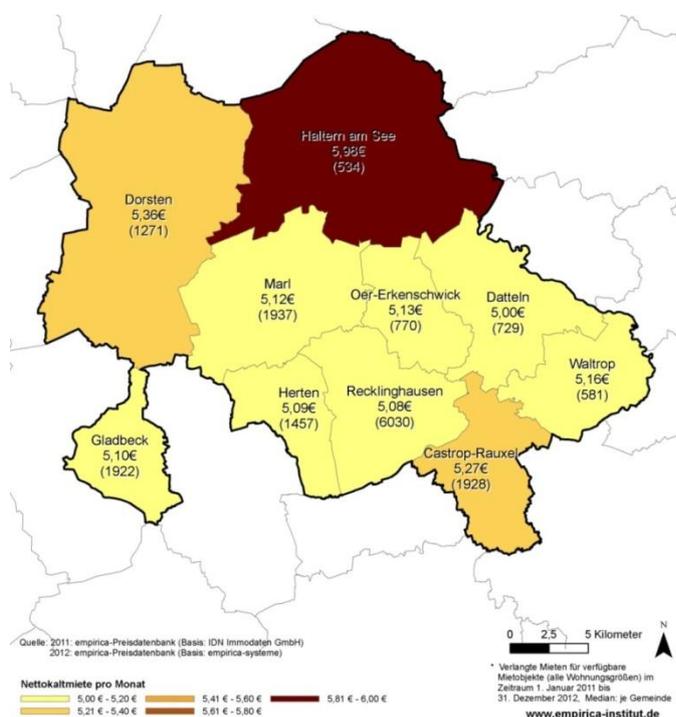
Wie bereits in der Erstauswertung 2013 und den bisherigen Aktualisierungen bildet im Kreis Recklinghausen jede Stadt einen eigenen Vergleichsraum.

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

In der vorliegenden Aktualisierung wird die Mindestfallzahl von 500 je Vergleichsraum weiterhin erreicht (vgl. Abbildung 7, Seite 11). Eine Zusammenfassung mehrerer Städte ist nicht erforderlich, so dass die Festlegung der Vergleichsräume beibehalten wird.

Festlegung von Vergleichsräumen im Kreis Recklinghausen

Abbildung 25: Kommunale Mietniveaus im Kreis Recklinghausen 2012*



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

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

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

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

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

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

empirica

2.1.4 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments

Schließlich muss definiert werden, welche Wohnqualität für Bedarfsgemeinschaften als angemessen gelten soll: Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit (§ 22 SGB II) beinhaltet, 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.⁴¹ 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 müssen bei der Angemessenheit ja nicht nur „typische“ Wohnungen beschrieben werden (und deren Miete beziffert werden), sondern es muss gerade **die Grenze** zwischen dem einfachen und dem gehobenen Standard definiert werden (etwa bei der Bewertung, wie viele Quadratmeter mehr Balkon ein älteres Baualter kompensieren, um weiterhin zum gehobenen Standard zu zählen). Die Bewertung würde zudem regional unterschiedlich ausfallen (z. B. bei der Frage, ob ein kleiner Balkon nun zum einfachen oder gehobenen Standard zählt).⁴²

⁴¹ „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.

⁴² 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.

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 die Festlegung einer angemessenen Wohnungsgröße gibt es hier kein Richtig oder Falsch. Vielmehr geht es um die sozialpolitische Kernfrage: „Welchen Wohnstandard will, kann und muss der Sozialstaat Hilfebedürftigen finanzieren – angesichts der jeweils konkreten Situation vor Ort?“

Im empirica-Konzept wird die Obergrenze der qualitativen Angemessenheit so definiert, dass aus der Mietverteilung *aller* Wohnungsangebote einer Wohnungsgrößenklasse grundsätzlich *ein fester Anteil* als qualitativ angemessen angesehen wird (z B. das untere Drittel, also 33 %). Die Abgrenzung wird für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum *gleich* festgesetzt, damit allen Haushalten in allen Vergleichsräumen die *gleiche* relative Wohnqualität zusteht (relativ zum tatsächlichen Wohnungsangebot vor Ort). Außerdem wird darauf geachtet, dass die Richtwerte im Ergebnis für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum innerhalb der vom BSG vorgegebenen Bandbreite liegen (Verfügbarkeit gegeben, aber kein gehobener Wohnstandard).

Die Mietobergrenzen für verschiedene Wohnungsmarktabgrenzungen werden im Grundversicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in den Spalten ausgewiesen (Abbildung 13, Seite 19). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank, in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden.⁴³ In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt.⁴⁴ Aber auch Abgrenzungen z. B. beim unteren Fünftel (20 %) oder unteren Viertel (25 %) sind denkbar.⁴⁵ 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.

⁴³ Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang, Kap. 2.2.

⁴⁴ 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).

⁴⁵ Das Bundessozialgericht hat auch schon eine Abgrenzung beim unteren *Fünftel* akzeptiert (vgl. z. B. BSG-Urteil vom 10.9.2013: „Das LSG von den ermittelten Wohnungen ,um die 50 m² letztlich die unteren 20 % des preislichen Segments zur Grundlage seiner Entscheidung über die Angemessenheit gemacht hat, begegnet ebenfalls keinen durchgreifenden Bedenken.“ (B 4 AS 77/12 R, Rd.Nr 37).

Die Festlegung der relevanten Spalte erfolgt in Absprache mit dem Leistungsträger, so dass angesichts des konkreten Wohnungsangebots vor Ort bis zu dieser Höchstmiete Wohnungen anmietbar sind, die einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.⁴⁶ Dies wird in Arbeitsschritt 4 noch einmal am aktuellen Markt überprüft (und die gewählte Abgrenzung vor Fertigstellung des Endberichts ggf. noch einmal angepasst). Wenn der Leistungsträger 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 Abgrenzung (z. B. 40 %).

2.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank

Die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank; bis 2011: IDN Immodaten GmbH) reicht zurück bis ins Jahr 2004 und ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Im Januar 2012 wurde sie von Rohdaten der IDN Immodaten GmbH auf Marktdaten der empirica-systeme GmbH umgestellt. Seit Dezember 2019 ist die empirica-systeme GmbH mit der Value AG verschmolzen.

Die empirica-systeme Marktdatenbank 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

Validität

⁴⁶ 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.“

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.

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. Unsere 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 empirica-systeme GmbH (im Unterschied zu anderen Anbietern) tatsächlich eine Zufallsstichprobe mit Bezug auf die Erfassungszeitpunkte. Dadurch werden (anders als bei stichtagsbezogener Datenabfrage) auch sehr kurzzeitig eingestellte Angebote erfasst. Die empirica-systeme Marktdatenbank ist damit eine repräsentative Stichprobe der öffentlich inserierten Immobilien.

Repräsentativität

In die empirica-systeme Marktdatenbank 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 stehen online zur Verfügung. Weitere Informationen zur Datenbank sind direkt bei empirica-systeme zu erfahren: www.empirica-systeme.de.

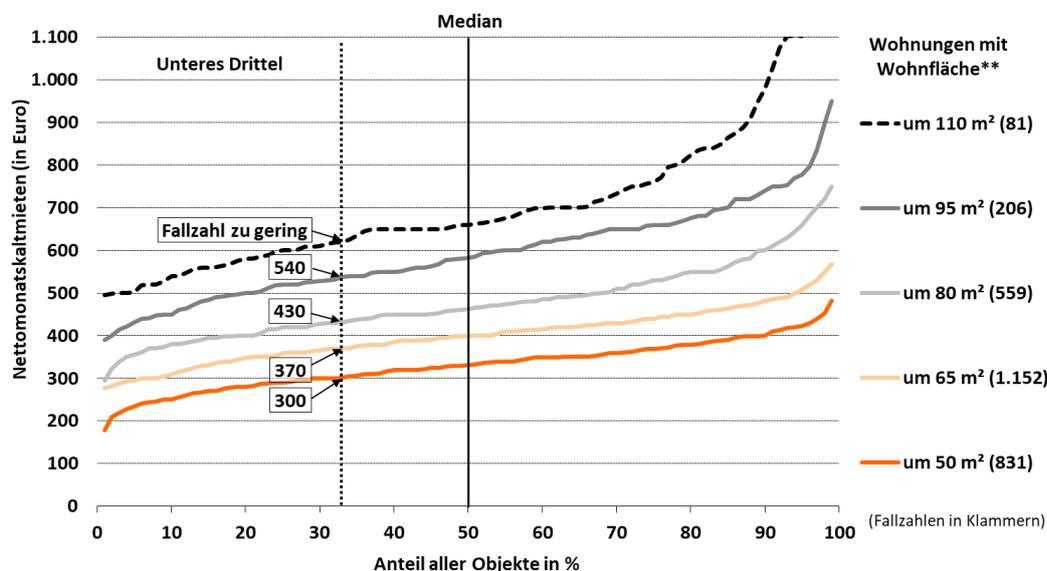
Transparenz und
Datenschutz

2.3 Details zu Arbeitsschritt 3: Nettokaltmieten im Kreis Recklinghausen

2.3.1 Spektrum der Angebotsmieten für alle Vergleichsräume

2.3.1.1 Mietspektrum in Castrop-Rauxel

Abbildung 27: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Castrop-Rauxel, 2020*

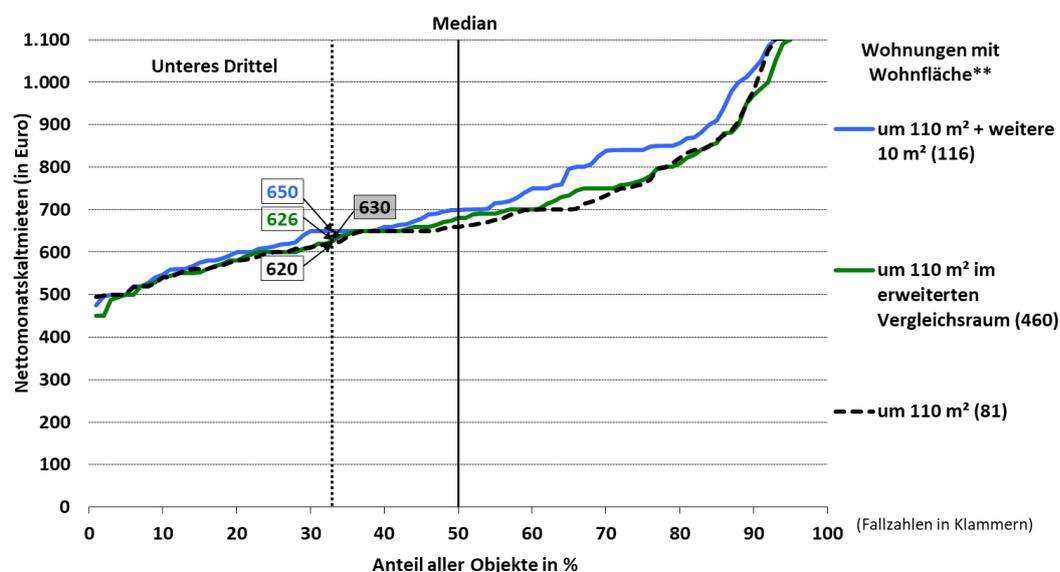


* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. ** Wohnungsgrößen +/- 10 m².

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 28: Fallzahlkontrolle der ca. 110 m² großen verfügbaren Wohnungen, Castrop-Rauxel, 2020*



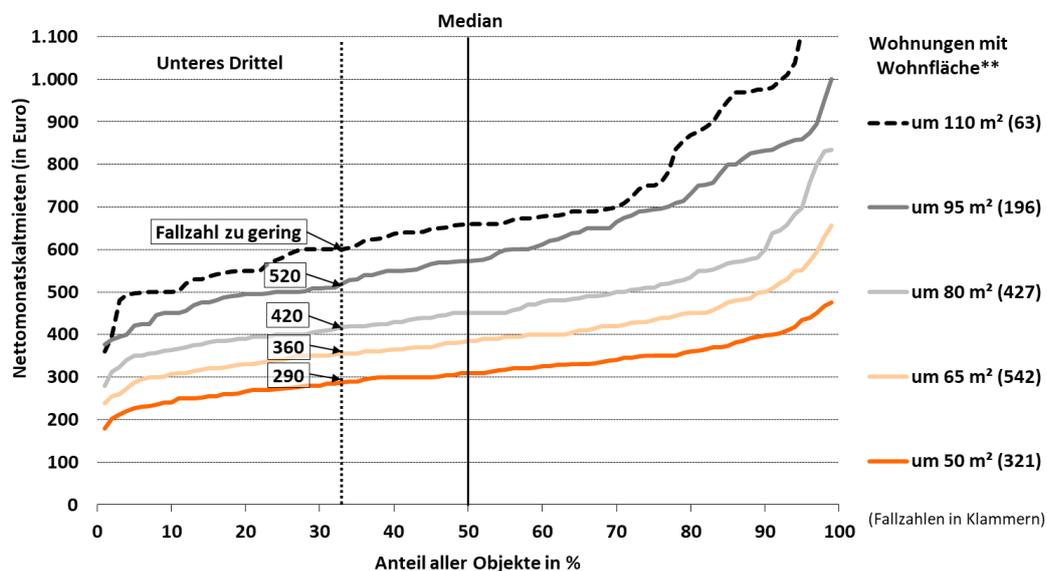
* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. ** Wohnungsgrößen +/- 10 m². **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der „erweiterte Vergleichsraum“ umfasst zusätzlich zu Castrop-Rauxel die Kommunen Waltrop und Datteln im Kreis Recklinghausen sowie die PLZ-Bezirke 44357, 44359, 44379, 44388 (Dortmund), 44627, 44628 (Herne), 44805 (Bochum) sowie 45667 und 45665 (Stadt Recklinghausen).

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

2.3.1.2 Mietspektrum in Datteln

Abbildung 29: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Datteln, 2020*

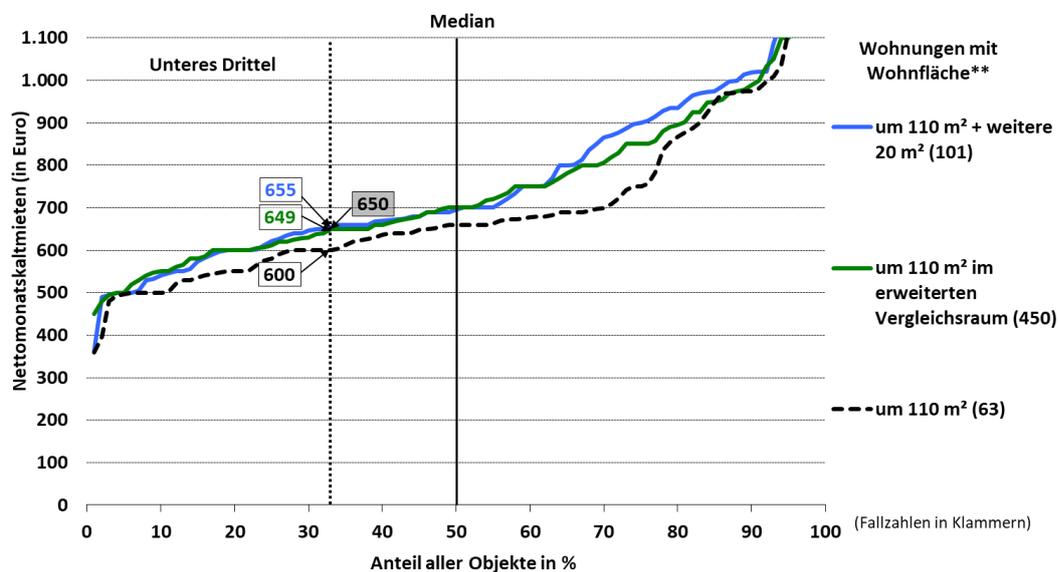


* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. ** Wohnungsgrößen +/- 10 m².

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 30: Fallzahlkontrolle der ca. 110 m² großen verfügbaren Wohnungen, Datteln, 2020*



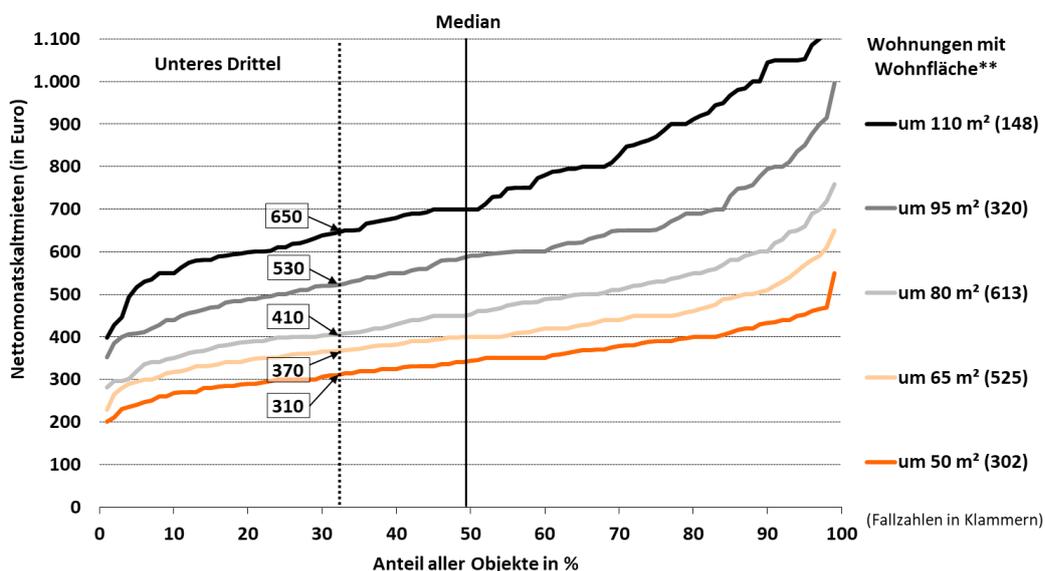
* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. ** Wohnungsgrößen +/- 10 m². **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der „erweiterte Vergleichsraum“ umfasst zusätzlich zu Datteln die Kommunen Haltern am See, Oer-Erkenschwick und Waltrop im Kreis Recklinghausen, Olfen und Selm im Kreis Coesfeld sowie die PLZ-Bezirke 44577, 44581 (Castrop-Rauxel) und 45665 (Stadt Recklinghausen).

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

2.3.1.3 Mietspektrum in Dorsten

Abbildung 31: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Dorsten, 2020*

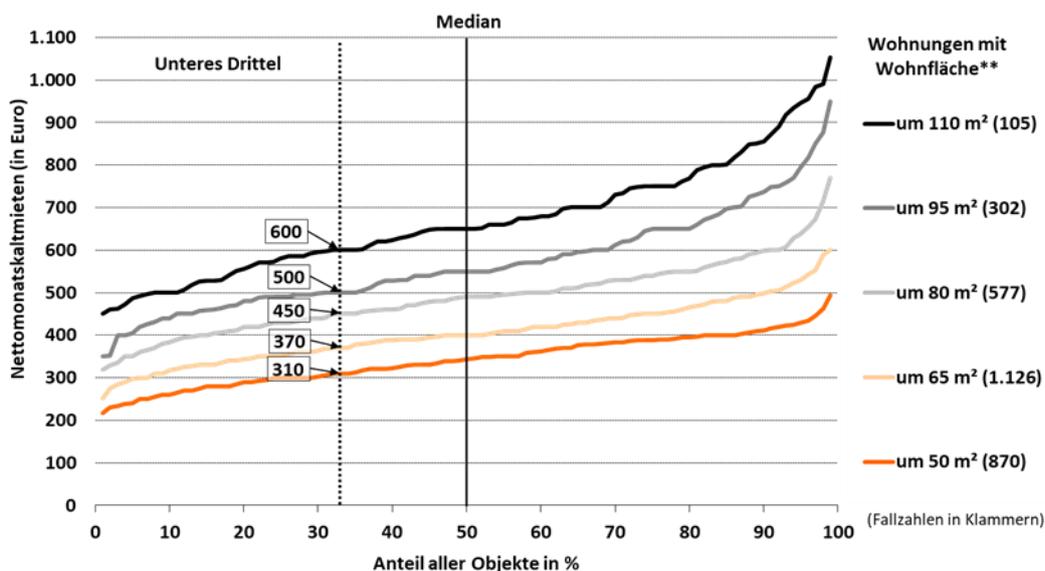


* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. ** Wohnungsgrößen +/- 10 m².
Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

2.3.1.4 Mietspektrum in Gladbeck

Abbildung 32: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Gladbeck, 2020*

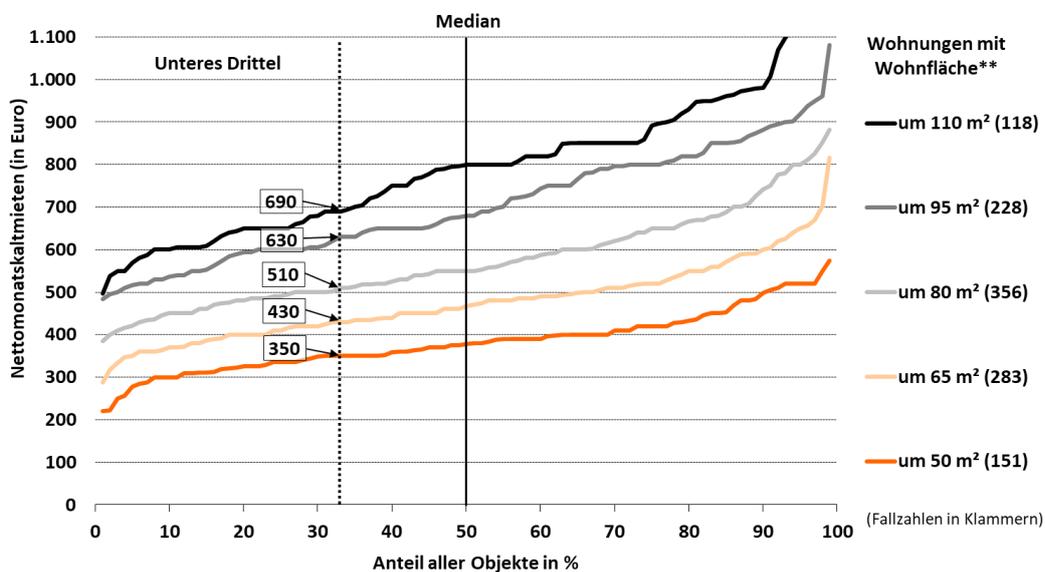


* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. ** Wohnungsgrößen +/- 10 m².
Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

2.3.1.5 Mietspektrum in Haltern am See

Abbildung 33: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Haltern am See, 2020*

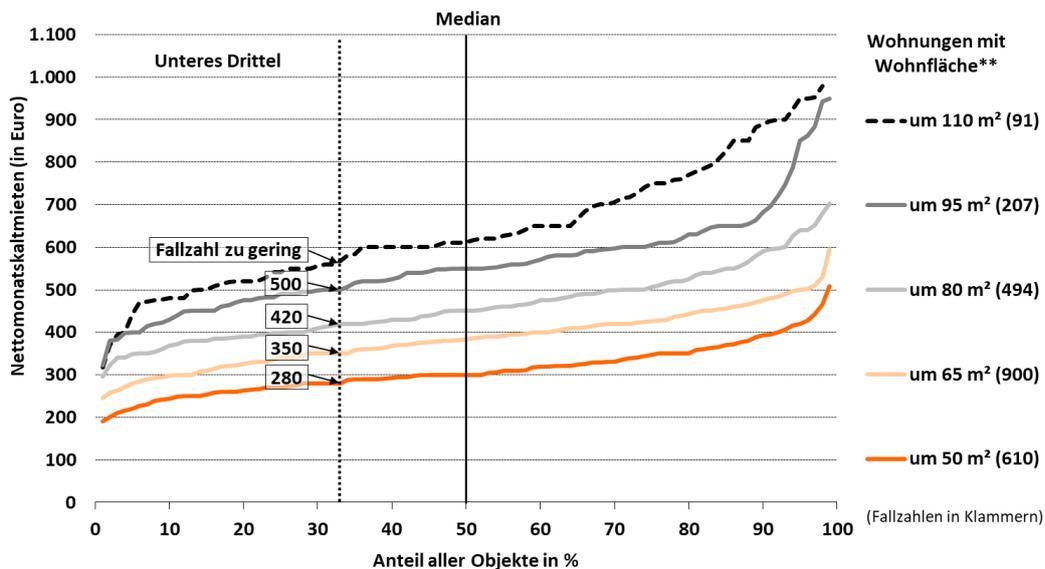


* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. ** Wohnungsgrößen +/- 10 m².
Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

2.3.1.6 Mietspektrum in Herten

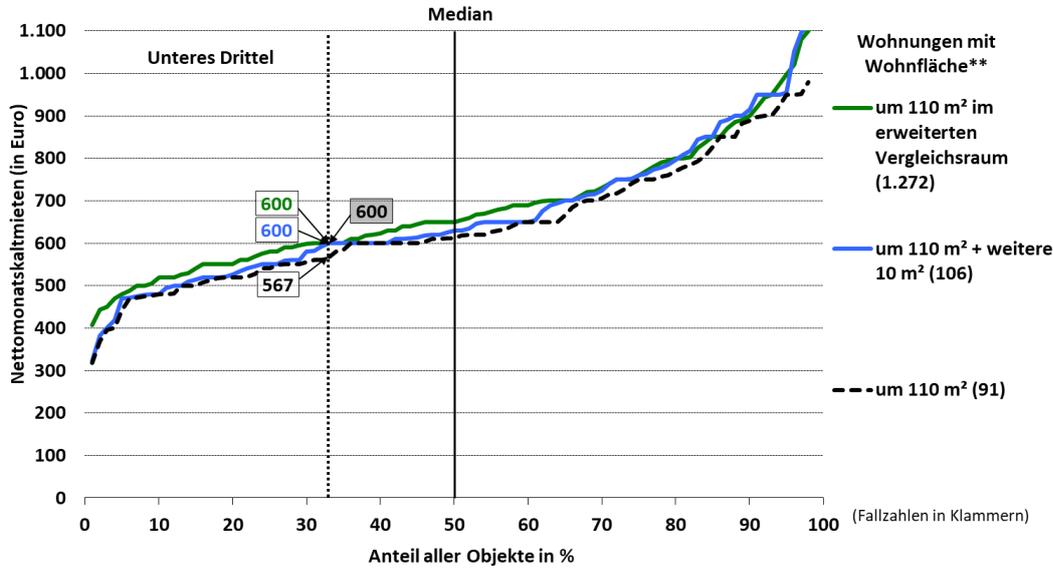
Abbildung 34: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Herten, 2020*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. ** Wohnungsgrößen +/- 10 m².
Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 35: Fallzahlkontrolle der ca. 110 m² großen verfügbaren Wohnungen, Herten, 2020*



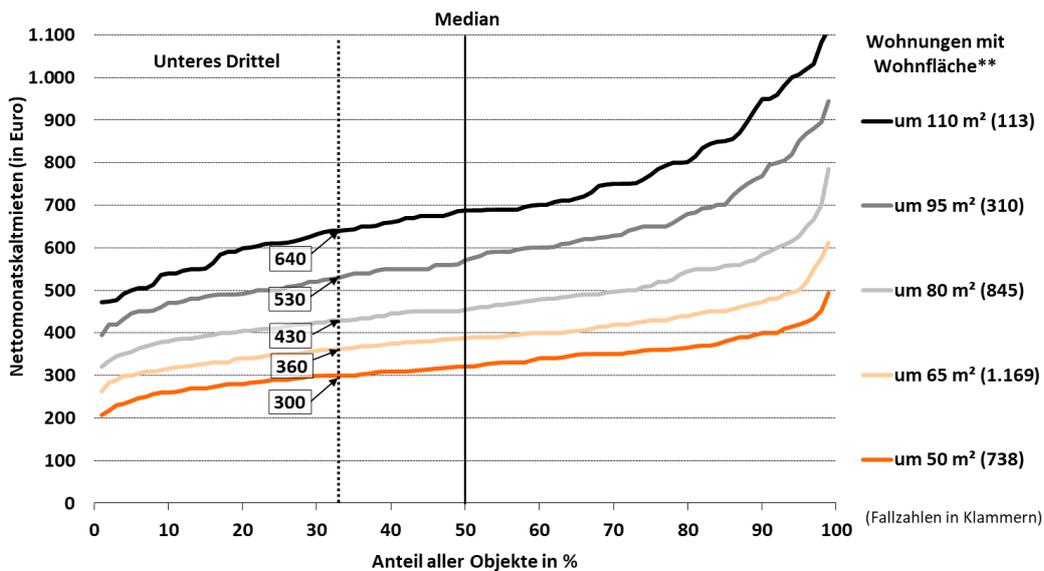
* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. ** Wohnungsgrößen +/- 10 m². **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der „erweiterte Vergleichsraum“ umfasst zusätzlich zu Herten die Kommunen Marl und Recklinghausen im Kreis Recklinghausen, Herne und Gelsenkirchen.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

2.3.1.7 Mietspektrum in Marl

Abbildung 36: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Marl, 2020*



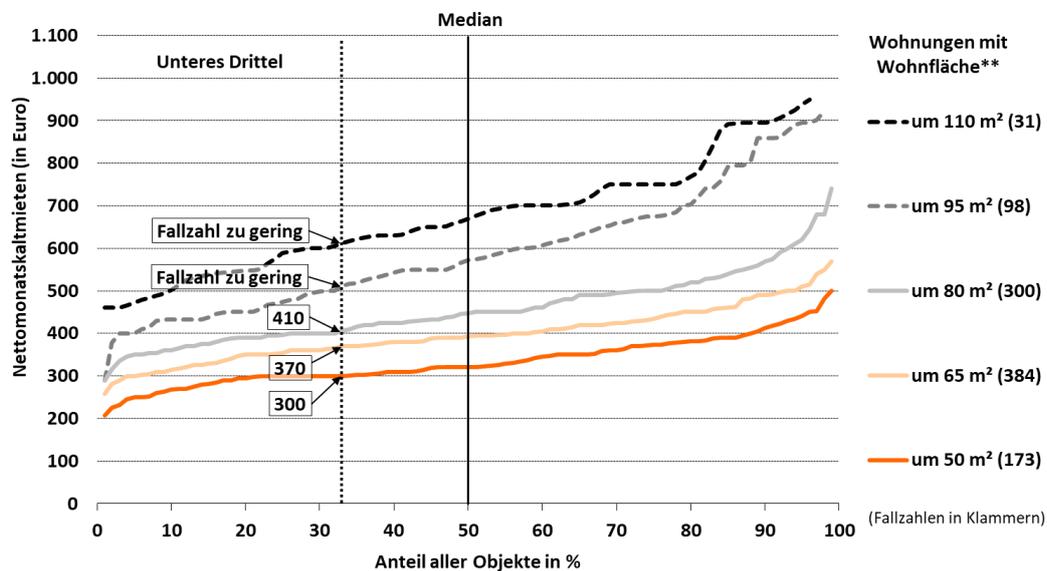
* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. ** Wohnungsgrößen +/- 10 m².

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

2.3.1.8 Mietspektrum in Oer-Erkenschwick

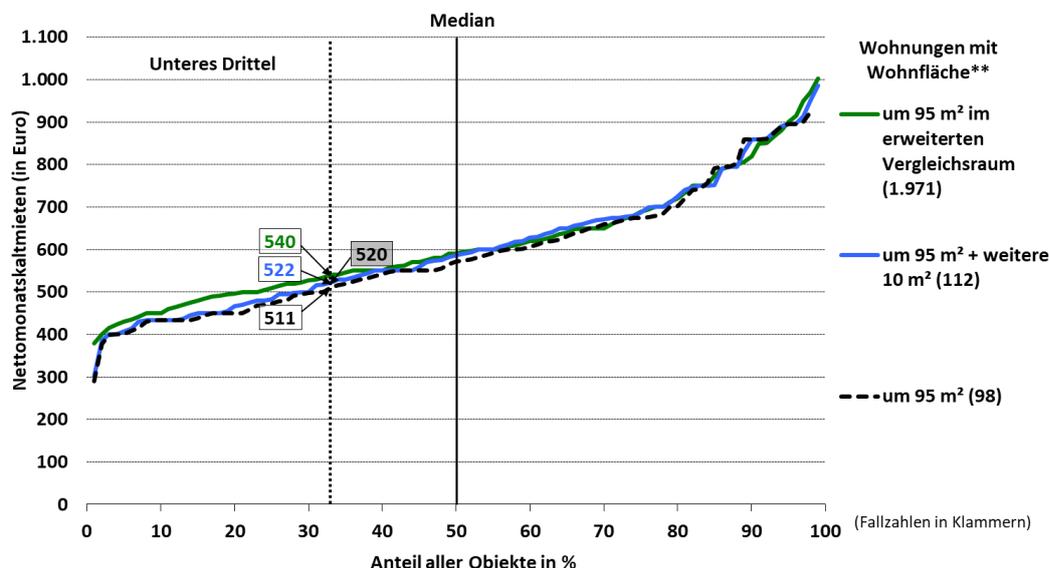
Abbildung 37: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Oer-Erkenschwick, 2020*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. ** Wohnungsgrößen +/- 10 m².
Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 38: Fallzahlkontrolle der ca. 95 m² großen verfügbaren Wohnungen, Oer-Erkenschwick, 2020*

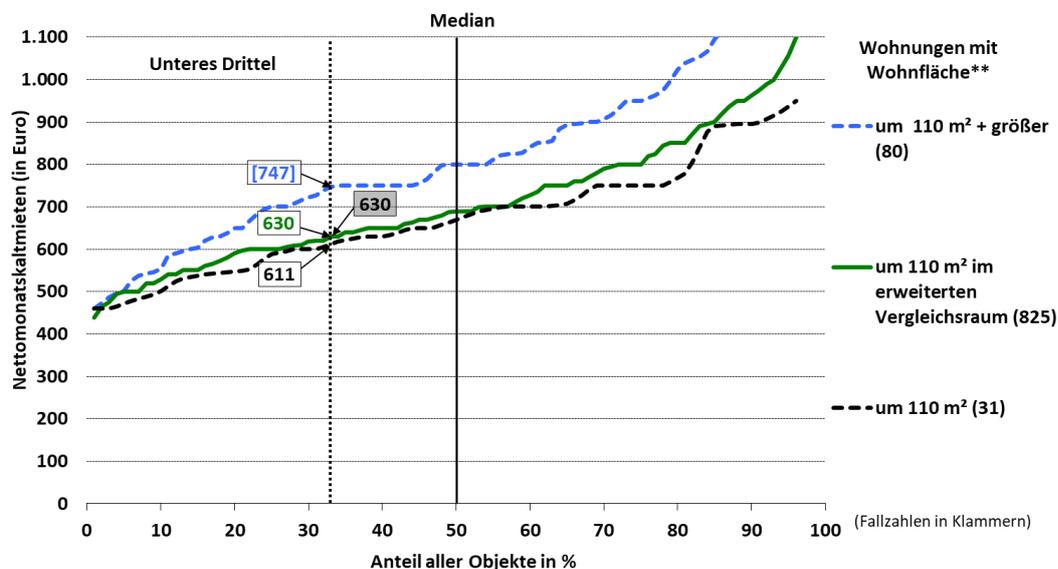


* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. ** Wohnungsgrößen +/- 10 m². **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der „erweiterte Vergleichsraum“ umfasst zusätzlich zu Oer-Erkenschwick die Kommunen Haltern am See, Marl, Herthen, Recklinghausen und Waltrop im Kreis Recklinghausen sowie die PLZ-Bezirke 44579 und 44581 (Castrop-Rauxel).

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 39: Fallzahlkontrolle der ca. 110 m² großen verfügbaren Wohnungen, Oer-Erkenschwick, 2020*



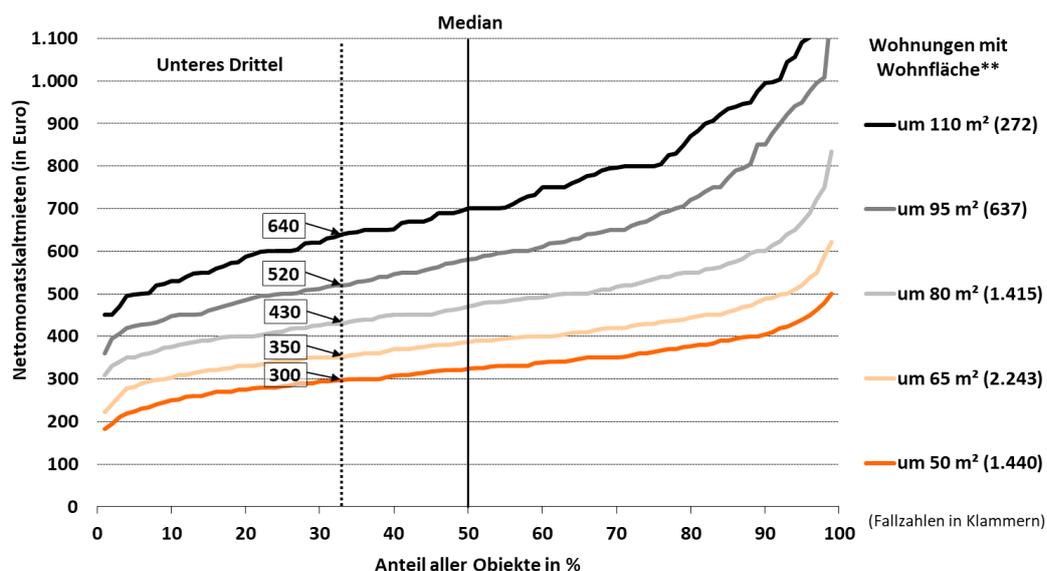
* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. ** Wohnungsgrößen +/- 10 m². **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der „erweiterte Vergleichsraum“ umfasst zusätzlich zu Oer-Erkenschwick die Kommunen Haltern am See, Marl, Herthen, Recklinghausen und Waltrop im Kreis Recklinghausen sowie die PLZ-Bezirke 44579 und 44581 (Castrop-Rauxel).

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

2.3.1.9 Mietspektrum in Recklinghausen

Abbildung 40: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Stadt Recklinghausen, 2020*



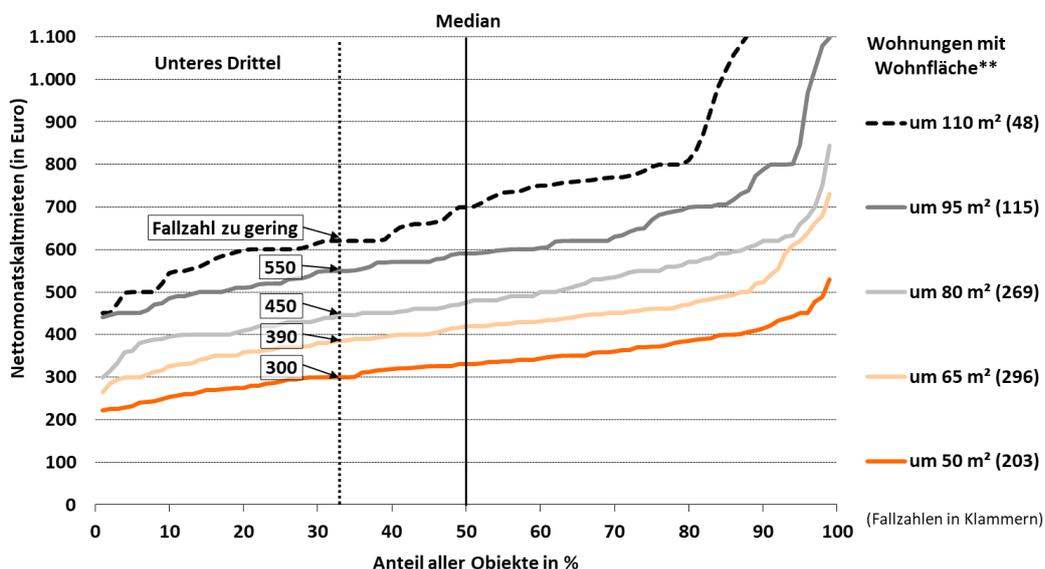
* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. ** Wohnungsgrößen +/- 10 m².

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

2.3.1.10 Mietspektrum in Waltrop

Abbildung 41: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Waltrop, 2020*

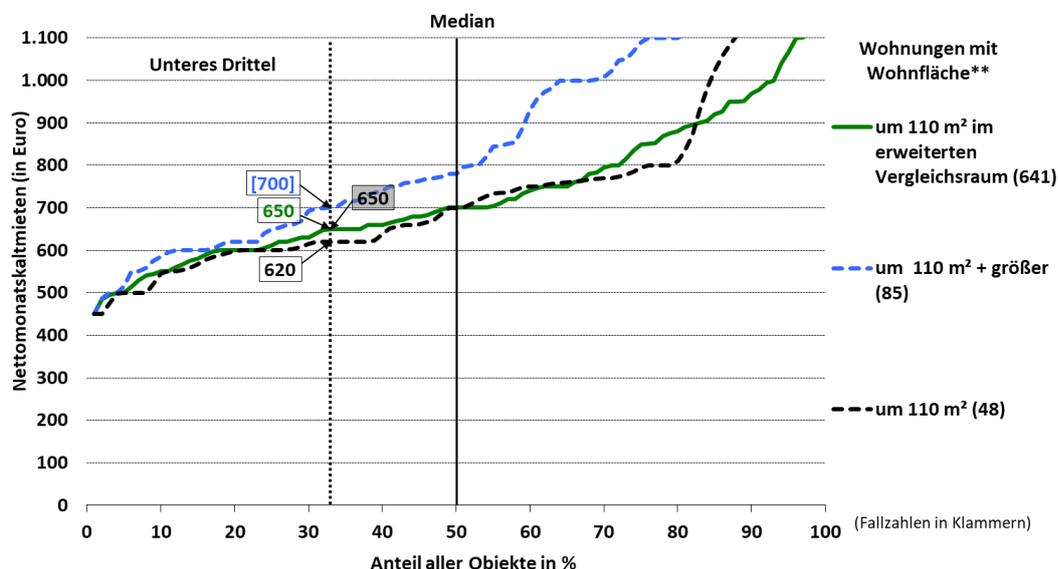


* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. ** Wohnungsgrößen +/- 10 m².

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 42: Fallzahlkontrolle der ca. 110 m² großen verfügbaren Wohnungen, Waltrop, 2020*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. ** Wohnungsgrößen +/- 10 m². **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der „erweiterte Vergleichsraum“ umfasst zusätzlich zu Waltrop die Kommunen Castrop-Rauxel, Datteln, Oer-Erkenschwick im Kreis Recklinghausen, Olfen und Selm im Kreis Coesfeld sowie Lünen im Kreis Unna und die PLZ-Bezirke 44329, 44339, 44357 und 44359 (Dortmund).

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

2.3.2 Unterschied zwischen Bestandsmieten und Angebotsmieten

In Arbeitsschritt 3 des empirica-Konzepts wird das Mietspektrum der *verfügbaren* Wohnungen dargestellt. Denn Wohnungssuchende haben nur die Mieten *aktuell verfügbarer* Wohnungen (**Angebotsmieten**) zur Auswahl, aus denen sie dann noch eine angemessene auswählen müssen.

Bestandsmieten vs. Angebotsmieten

Im Unterschied dazu lassen sich auch die Mieten *vermieteter* Wohnungen erheben; diese sind allerdings nicht mehr aktuell und die entsprechenden Wohnungen (zu diesen Mieten und überhaupt) nicht mehr verfügbar (**Bestandsmieten**). Die Höhe der Bestandsmieten richtet sich nach der Miete, die zu *Vertragsbeginn* vereinbart wurden und die seitdem nur gesetzlich begrenzt steigen durften. Daher sagt sie auch nur noch wenig über die Qualität der Wohnung aus. Der Vertragsbeginn kann schon viele Jahre zurückliegen. Vermietete Wohnungen sind naturgemäß für Wohnungssuchende *nicht verfügbar*. Je länger der Vertragsabschluss zurückliegt und je stärker sich der Wohnungsmarkt seitdem verändert hat, umso stärker können die heutigen Bestandsmieten von den heutigen Angebotsmieten abweichen. Bestandsmieten können daher nicht immer 1:1 zur Richtwertermittlung übernommen werden (z. B. dann nicht, wenn zu den heute erhobenen Bestandsmieten aktuell keine Wohnungen mehr am Markt verfügbar sind).⁴⁷

Datenquellen für Bestandsmieten in größerem Umfang sind Wohnungsunternehmen, aber auch Jobcenter und Sozialämter, die als Träger der Grundsicherungsleistungen auch die tatsächlichen Mieten der Bedarfsgemeinschaften und die jeweiligen Wohnungsgrößen erfassen.⁴⁸

Datenquellen für Bestandsmieten

Im Kreis Recklinghausen werden für die vorliegende Auswertung von Bestandsmieten zum einen Daten des Jobcenters und der Sozialämter (d.h. Daten aus dem SGB-II- und SGB-XII-Bereich) und zum anderen die Daten von Wohnungsunternehmen im Kreis Recklinghausen verwendet. Vom SGB II- und SGB XII-Leistungsträger stammen die Bestandsmieten von über 28.000 Wohnungen, die im Kreis Recklinghausen von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden (SGB-Daten; jeweils Stand: Juni 2020); von Wohnungsunternehmen stammen die Bestandsmieten von fast 38.000 Wohnungen, die im Kreis Recklinghausen in der Verwaltung von Wohnungsunternehmen und Großvermietern liegen (WoU-Daten; Stand: Juni-Oktober 2020).⁴⁹

Datengrundlage für Bestandsmieten im Kreis Recklinghausen

⁴⁷ Das BSG hat inzwischen bestätigt, dass auf die Erhebung von Bestandsmieten ganz verzichtet werden kann: „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, weil und sofern sich hieraus valide Aussagen über die Anmietbarkeit** von Wohnraum für Grundsicherungsleistungsbezieher ergeben. Eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bestandsmieten ließe sich auch mit der vom BSG anerkannten Methodenvielfalt bei der Erstellung schlüssiger Konzepte [...] nicht vereinbaren.“ [Hervorhebungen von empirica]. Vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20, abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -

⁴⁸ Bei den von Jobcentern (SGB II) und Sozialämtern (SGB XII) übermittelten Daten geht es nicht um Aussagen darüber, welche Haushalte welche Mieten zahlen (und ob diese für diese Haushaltsgröße angemessen sind). Es wird lediglich ausgewertet, **für welche Wohnungsgrößen welche Mieten** gezahlt werden (unabhängig davon, wie viele Personen darin wohnen).

⁴⁹ Die Erhebung der Daten bei den Wohnungsunternehmen erfolgte durch das Jobcenter Kreis Recklinghausen im Sommer/Herbst 2020. Die Daten beziehen sich z.B. teilweise auf den Monat Juni 2020, aber auch auf den Oktober 2020. Diese und auch die Daten aus dem SGB II- und SGB XII-Bereich wurden vom Jobcenter Kreis Recklinghausen an empirica weitergeleitet. Die Auswertung der beiden Datenquellen erfolgt getrennt voneinander, da Überschneidungen zwischen den beiden Datenquellen bestehen (durch Bedarfsgemeinschaften, die in von Wohnungsunternehmen verwalteten Wohnungen wohnen).

Abbildung 43: Bestandsmieten im Kreis Recklinghausen (Fallzahl), 2020**SGB-Daten**

Vergleichsraum	Fälle Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen*					alle Wohnungsgrößen**
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	
Castrop-Rauxel	1.659	1.352	716	249	85	3.705
Datteln	678	643	346	163	63	1.664
Dorsten	697	812	716	272	102	2.298
Gladbeck	1.931	1.645	1.014	520	160	4.687
Haltern am See	223	214	159	75	36	682
Herten	923	855	548	266	85	2.374
Marl	1.513	1.346	982	440	154	3.954
Oer-Erkenschwick	503	543	390	115	39	1.393
Recklinghausen	2.873	2.335	1.318	589	245	6.661
Waltrop	377	264	171	63	[14]	805
Gesamt	11.377	10.009	6.360	2.752	983	28.223

WoU-Daten

Vergleichsraum	Fälle Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen*					alle Wohnungsgrößen**
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	
Castrop-Rauxel	3.442	2.936	1.023	211	[28]	6.109
Datteln	208	281	175	70	41	620
Dorsten	462	462	429	112	40	1.248
Gladbeck	1.821	1.891	770	209	50	4.012
Haltern am See	51	35	34	36	[9]	159
Herten	1.931	2.486	1.116	325	111	4.979
Marl	3.484	3.740	2.114	821	252	8.465
Oer-Erkenschwick	687	876	516	194	[12]	1.950
Recklinghausen	3.722	4.464	2.163	787	209	9.347
Waltrop	625	374	81	59	[11]	1.066
Gesamt	16.433	17.545	8.421	2.824	763	37.955

* Wohnungsgrößen: +/- 10 m². ** Entspricht wegen Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen nicht der Zeilensumme. [] bei Fallzahl <30.

Quelle: SGB-Daten: Jobcenter/Sozialamt (Stand: Juni 2020), WoU-Daten: Daten von Wohnungsunternehmen (Stand: Juni-Oktober 2020); eigene Darstellung **empirica**

Im Ergebnis zeigt sich im Kreis Recklinghausen, dass die mittleren Bestandsmieten von großen Wohnungen erwartungsgemäß höher liegen als die von kleinen Wohnungen (Abbildung 44).

Bestandsmieten im
Kreis Recklinghausen

Abbildung 44: Mittlere Bestandsmieten im Kreis Recklinghausen, 2020

SGB-Daten

Vergleichsraum	Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen*				
	Median (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
Castrop-Rauxel	272	330	400	470	550
Datteln	245	300	367	450	500
Dorsten	270	320	366	445	534
Gladbeck	272	336	401	480	549
Haltern am See	300	373	445	516	597
Herten	253	326	390	463	515
Marl	266	330	400	469	549
Oer-Erkenschwick	256	322	384	456	516
Recklinghausen	251	314	390	480	530
Waltrop	250	320	384	460	k.A.

WoU-Daten

Vergleichsraum	Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen*				
	Median (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
Castrop-Rauxel	290	358	422	484	k.A.
Datteln	245	291	381	458	534
Dorsten	296	337	397	463	524
Gladbeck	310	369	418	477	588
Haltern am See	346	417	442	526	k.A.
Herten	267	332	391	457	502
Marl	272	329	383	464	572
Oer-Erkenschwick	260	316	389	456	k.A.
Recklinghausen	254	328	432	509	661
Waltrop	252	338	380	472	k.A.

* Wohnungsgrößen: +/- 10 m². k. A. = Fallzahl <30.

Quelle: SGB-Daten: Jobcenter/Sozialamt (Stand: Juni 2020), WoU-Daten: Daten von Wohnungsunternehmen (Stand: Juni-Oktober 2020); eigene Darstellung

empirica

Die Mieten *vermieteter* Wohnungen (Bestandsmieten) können natürlich von den Mieten *verfügbarer* Wohnungen (Angebotsmieten) abweichen. Dies kann daran liegen, dass die betrachteten Bestandsmietenwohnungen einen vergleichsweise einfachen Standard aufweisen und/oder dass es sich zu einem besonders hohen Anteil um öffentlich geförderte, mietpreisgebundene Sozialwohnungen handelt. Bestandsmieten liegen aber häufig auch schon allein deshalb niedriger, weil sie schon *vor längerer Zeit vereinbart* wurden und sie seitdem zum Schutz des Mieters nur im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben gemäß BGB steigen durften. Die Mieten *heute verfügbarer* Wohnungen hingegen können – auch bei gleicher Qualität – deutlich darüber liegen, wenn der Wohnungsmarkt angespannt ist und die aktuellen Neuvertragsmieten seit Vertragsabschluss der Bestandsmieten inzwischen gestiegen sind.

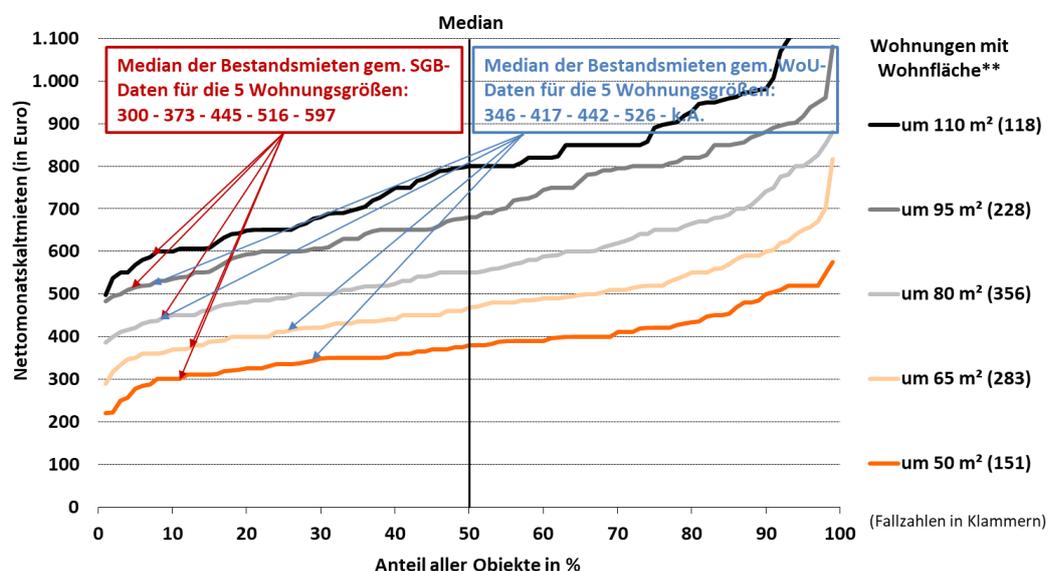
Vergleich mit
Angebotsmieten

Im Folgenden werden daher die **mittlere Bestandsmiete (Median)** für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum mit dem aktuellen Spektrum der entsprechenden Angebotsmieten verglichen. **Aussagekraft:** Ein Vergleich des *Medians der Bestandsmieten* mit dem entsprechenden *Median der Angebotsmieten* (für die gleiche Wohnungsgröße im gleichen Vergleichsraum) zeigt, welche Mieten im Mittel höher liegen: In Regionen mit *steigenden* Mieten liegen die Angebotsmieten typischerweise *über* den Bestandsmieten, in Regionen mit *sinkenden* Mieten ist es umgekehrt.

Im Kreis Recklinghausen zeigt dieser Vergleich, dass die mittleren Bestandsmieten (Abbildung 44) hier in allen Fällen *deutlich niedriger* liegen als die mittleren Angebotsmieten (vgl. Median der aktuellen Mietstruktur verfügbarer Wohnungen in Kap. 2.3, ab Seite 12). Abbildung 45 zeigt diesen Mietenvergleich am Beispiel der Stadt Haltern am See: Die Kurven sind identisch mit den Kurven in Abbildung 33 (Seite 46), hier allerdings noch ergänzt um die mittleren Bestandsmieten (roter Kasten: SGB-Daten; blauer Kasten-WoU-Daten). Die Zahlen in den Kästen nennen die ermittelten Bestandsmieten für die fünf Wohnungsgrößenklassen (aus Abbildung 44). Die Höhe der Bestandsmieten im Vergleich zum Miet-spektrum verfügbarer Wohnungen wird durch einen Pfeil auf die entsprechende Höhe der Kurve auch grafisch verdeutlicht.

Bestands- und
Angebotsmieten im
Kreis Recklinghausen

Abbildung 45: Mittlere Miete vermieteter Wohnungen (Pfeilspitzen) im Vergleich zum Mietspektrum verfügbarer Wohnungen (S-Kurven), Haltern am See, 2020*



Lesehilfe: Wenn Angebots- und Bestandsmieten gleich wären, lägen die Mediane beider Mietarten übereinander: Die Pfeilspitzen der Bestandsmieten trafen genau auf die 50 %-Linie der Angebotsmieten. Je weiter links die Pfeilspitzen auf die Kurve treffen, desto niedriger sind die Bestandsmieten im Vergleich zu den Angebotsmieten.

Quelle: * Kästen und Pfeile (vgl. Abbildung 44): **Bestandsmieten** gemäß SGB-Daten (Juni 2020) und WoU-Daten (Juni-Oktober 2020). Kurven (vgl. Abbildung 33, Seite 46): **Angebotsmieten** gemäß empirica-systeme Marktdatenbank (Quartale IV/2018 bis III/2020). ** Wohnungsgrößen +/- 10 m² **empirica**

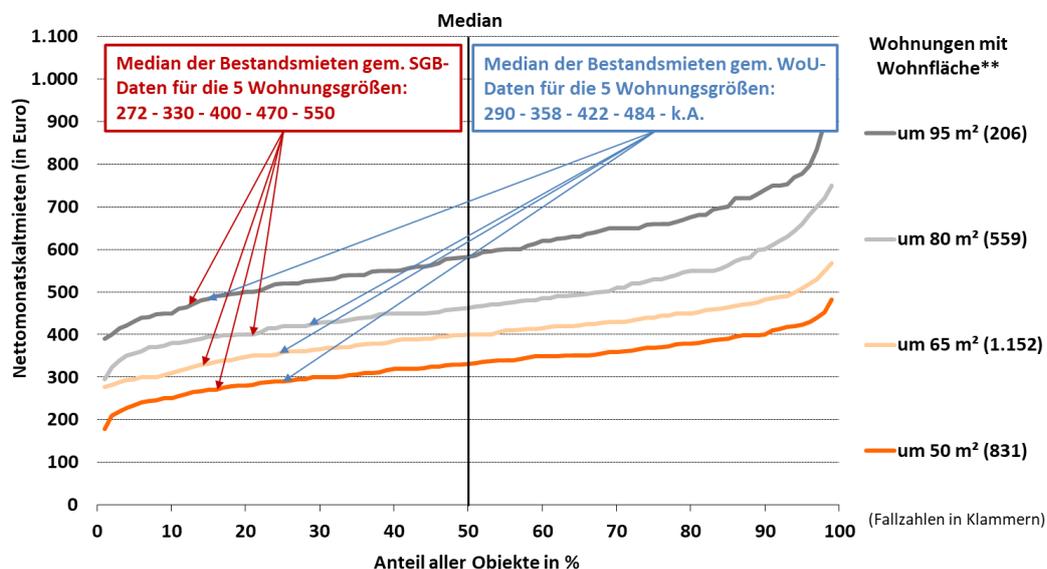
Ergebnis des Vergleichs in Haltern am See“ (Abbildung 45):

- Für 1-Personen-Haushalte gelten z. B. 50 m² als angemessene Wohnungsgröße (vgl. unterste Linie).
 - Die billigste *verfügbare* ca. 50 m² große Wohnung kostet in Haltern am See ca. 220 Euro, die teuerste rund 580 Euro; die *mittlere verfügbare* ca. 50 m² große Wohnung in Haltern am See kostet **380 Euro** (vgl. unterste Linie, Median-Wert bei 50 %).
 - *Vermietete* ca. 50 m² große Wohnungen sind günstiger: Von Wohnungsunternehmen verwaltete Wohnungen dieser Größe kosten im Mittel (Median) nur **346 Euro** (WoU-Daten; vgl. erste Zahl im blauen Kasten in Abbildung 45 und entsprechende Pfeilspitze auf unterster Linie). Für ca. 50 m² große Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden (SGB-Daten), werden im Mittel sogar nur **300 Euro** gezahlt (vgl. roter Kasten in Abbildung 45 und entsprechende Pfeilspitze auf unterster Linie). Die mittleren Mieten vermieteter ca. 50 m² großer Wohnungen liegen damit in Haltern am See unterhalb der mittleren Mieten *verfügbarer Wohnungen*. **Die Pfeilspitzen machen deutlich:** Wenn die mittleren Bestandsmieten in Haltern am See tatsächlich 1:1 als Richtwert für 1-Personen-Haushalte übernommen würden, könnten Bedarfsgemeinschaften zu diesen Richtwerten nur 29 % bzw. 11 % aller verfügbaren Wohnungen am Markt anmieten.

- Für 4-Personen-Haushalte gelten 95 m² als angemessene Wohnungsgröße (vgl. zweite Linie von oben):
 - Die billigste *verfügbare* Wohnung, die in dieser Größe in Haltern am See angeboten wird, kostet ca. 480 Euro, die teuerste über 1.000 Euro im Monat; die mittlere verfügbare ca. 95 m² große Wohnung in Haltern am See (Median) kostet **680 Euro** (vgl. zweitoberste Linie, Median-Wert bei 50 %).
 - Auch hier sind die Mieten *vermieteter* ca. 95 m² großer Wohnungen deutlich günstiger: Von Wohnungsunternehmen verwaltete Wohnungen kosten im Mittel (Median) nur **526 Euro** (vgl. vierter Wert im blauen Kasten Abbildung 45 und entsprechende Pfeilspitze auf mittlerer Linie). Die Mieten von ca. 95 m² großen Wohnungen, in denen Bedarfsgemeinschaften wohnen, betragen im Mittel sogar nur **516 Euro** (vgl. roter Kasten in Abbildung 45 und entsprechende Pfeilspitze auf zweitoberster Linie). **Die Pfeilspitzen machen deutlich:** Wenn die mittleren Bestandsmieten in Haltern am See tatsächlich 1:1 als Richtwert für 4-Personen-Haushalte übernommen würden, könnten Bedarfsgemeinschaften zu diesen Richtwerten sogar nur 5 % bzw. 7 % aller verfügbaren Wohnungen am Markt anmieten.
- Für alle Haushaltsgrößen betrachtet bedeutet dies: Wenn in Haltern am See die mittleren Bestandsmieten tatsächlich 1:1 als Richtwert übernommen würden, könnten Bedarfsgemeinschaften zu diesen Richtwerten je nach Haushaltsgröße und Datenquelle ggf. **nur 5 % der verfügbaren, angemessen großen Wohnungen** am Markt anmieten.

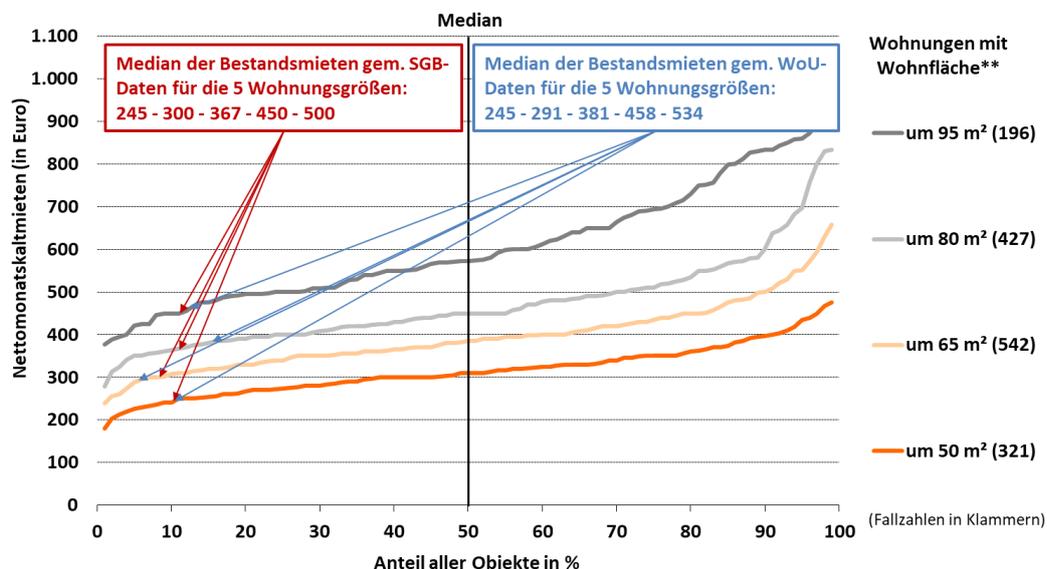
Die Abbildung 46 bis Abbildung 54 enthält die entsprechenden Darstellungen für die weiteren Vergleichsräume. Auch hier liegen sämtliche Pfeilspitzen (= Median-Bestandsmieten) links bzw. unterhalb der 50 %-Linie der Angebotsmieten (=Median-Angebotsmieten). Eine tabellarische Übersicht aller Ergebnisse zeigt Abbildung 55.

Abbildung 46: Mittlere Miete vermieteter Wohnungen (Pfeilspitzen) im Vergleich zum Mietspektrum verfügbarer Wohnungen (S-Kurven), Castrop-Rauxel, 2020*



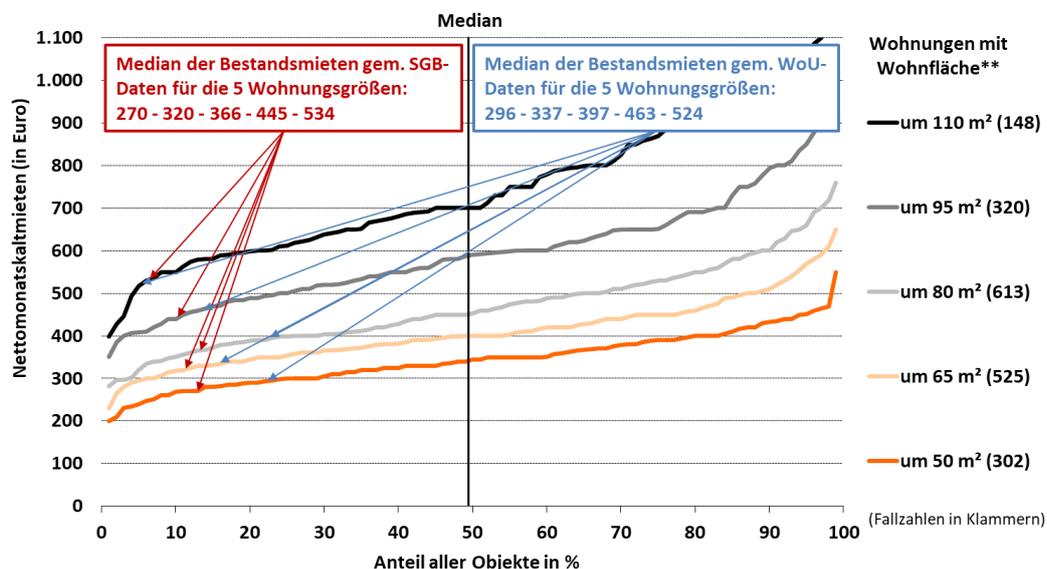
Quelle: * Kästen und Pfeile (vgl. Abbildung 44): **Bestandsmieten** gemäß SGB-Daten (Juni 2020) und WoU-Daten (Juni-Oktober 2020). Kurven (vgl. Abbildung 27, Seite 43): **Angebotsmieten** gemäß empirica-systeme Marktdatenbank (Quartale IV/2018 bis III/2020). ** Wohnungsgrößen +/- 10 m² **empirica**

Abbildung 47: Mittlere Miete vermieteter Wohnungen (Pfeilspitzen) im Vergleich zum Mietspektrum verfügbarer Wohnungen (S-Kurven), Datteln, 2020*



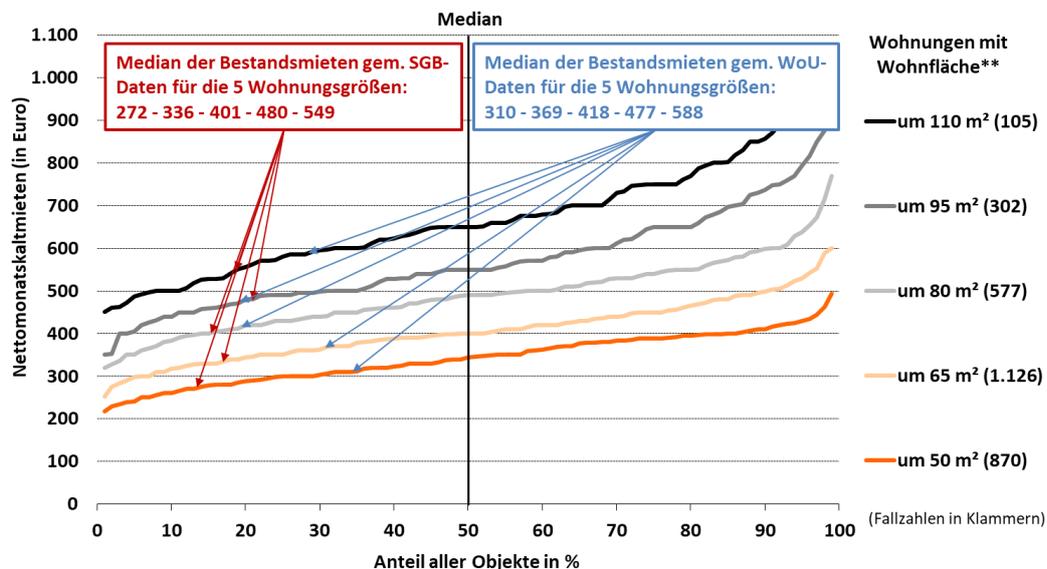
Quelle: * Kästen und Pfeile (vgl. Abbildung 44): **Bestandsmieten** gemäß SGB-Daten (Juni 2020) und WoU-Daten (Juni-Oktober 2020). Kurven (vgl. Abbildung 29, Seite 44): **Angebotsmieten** gemäß empirica-systeme Marktdatenbank (Quartale IV/2018 bis III/2020). ** Wohnungsgrößen +/- 10 m² **empirica**

Abbildung 48: Mittlere Miete vermieteter Wohnungen (Pfeilspitzen) im Vergleich zum Mietspektrum verfügbarer Wohnungen (S-Kurven), Dorsten, 2020*



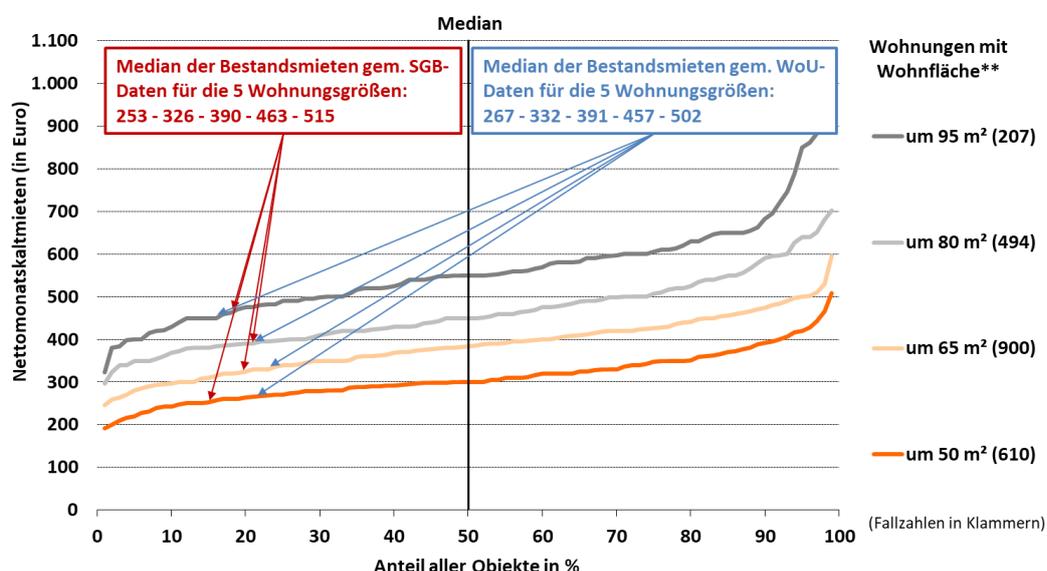
Quelle: * Kästen und Pfeile (vgl. Abbildung 44): **Bestandsmieten** gemäß SGB-Daten (Juni 2020) und WoU-Daten (Juni-Oktober 2020). Kurven (vgl. Abbildung 31, Seite 45): **Angebotsmieten** gemäß empirica-systeme Marktdatenbank (Quartale IV/2018 bis III/2020). ** Wohnungsgrößen +/- 10 m² **empirica**

Abbildung 49: Mittlere Miete vermieteter Wohnungen (Pfeilspitzen) im Vergleich zum Mietspektrum verfügbarer Wohnungen (S-Kurven), Gladbeck, 2020*



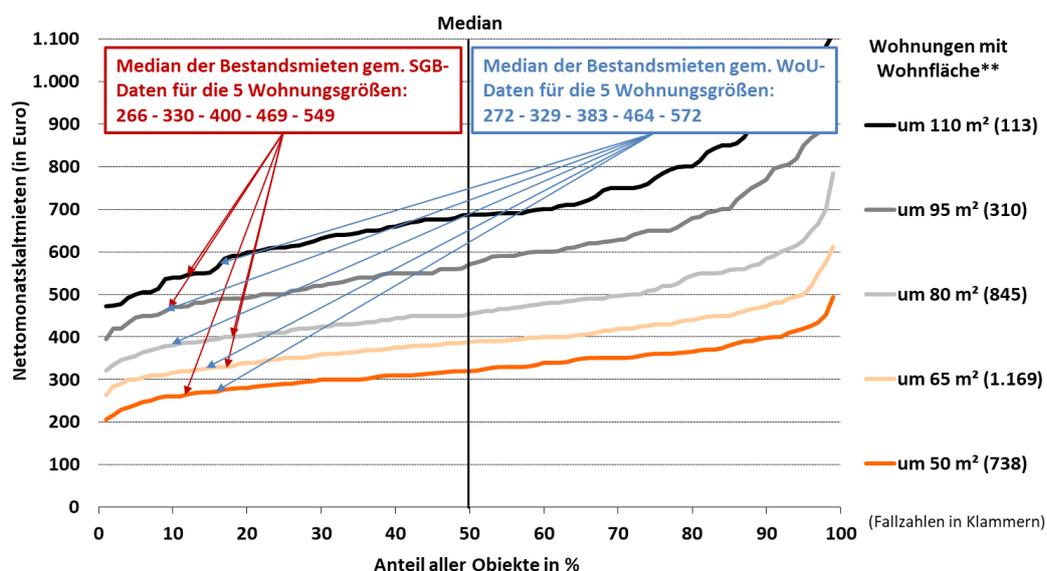
Quelle: * Kästen und Pfeile (vgl. Abbildung 44): **Bestandsmieten** gemäß SGB-Daten (Juni 2020) und WoU-Daten (Juni-Oktober 2020). Kurven (vgl. Abbildung 32, Seite 45): **Angebotsmieten** gemäß empirica-systeme Marktdatenbank (Quartale IV/2018 bis III/2020). ** Wohnungsgrößen +/- 10 m² **empirica**

Abbildung 50: Mittlere Miete vermieteter Wohnungen (Pfeilspitzen) im Vergleich zum Mietspektrum verfügbarer Wohnungen (S-Kurven), Herten, 2020*



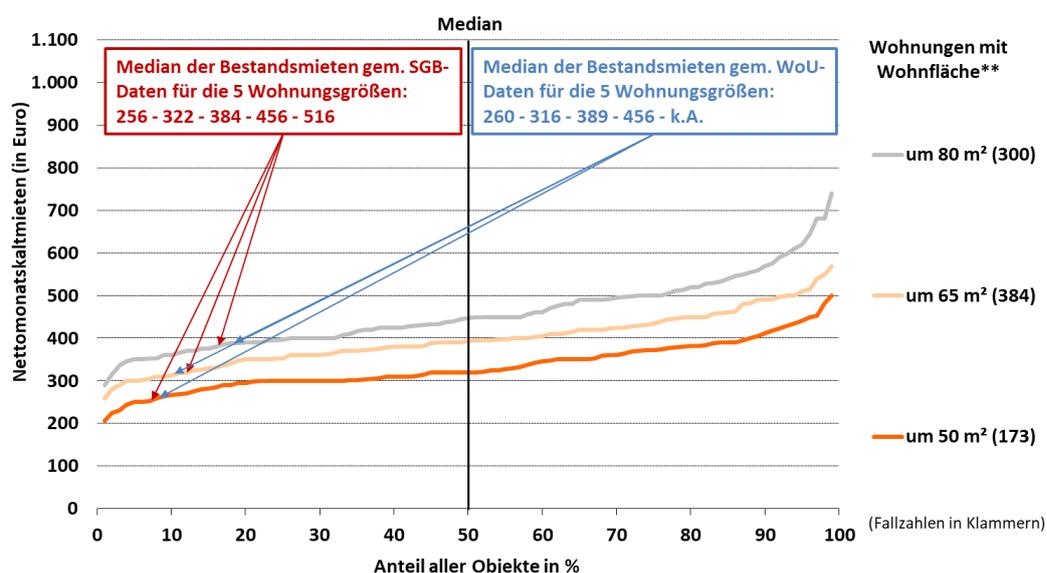
Quelle: * Kästen und Pfeile (vgl. Abbildung 44): **Bestandsmieten** gemäß SGB-Daten (Juni 2020) und WoU-Daten (Juni-Oktober 2020). Kurven (vgl. Abbildung 34, Seite 46): **Angebotsmieten** gemäß empirica-systeme Marktdatenbank (Quartale IV/2018 bis III/2020). ** Wohnungsgrößen +/- 10 m² **empirica**

Abbildung 51: Mittlere Miete vermieteter Wohnungen (Pfeilspitzen) im Vergleich zum Mietspektrum verfügbarer Wohnungen (S-Kurven), Marl, 2020*



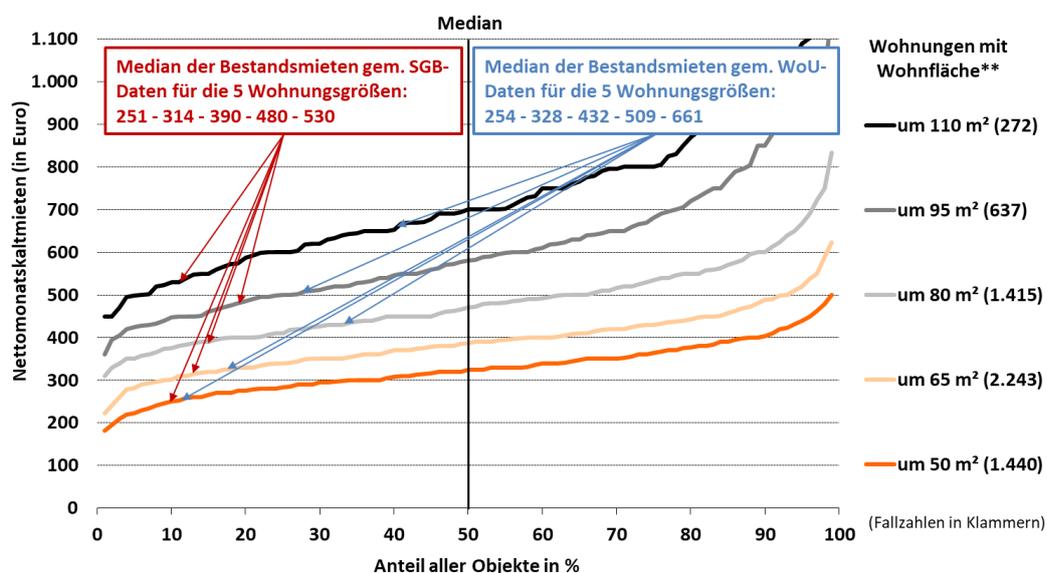
Quelle: * Kästen und Pfeile (vgl. Abbildung 44): **Bestandsmieten** gemäß SGB-Daten (Juni 2020) und WoU-Daten (Juni-Oktober 2020). Kurven (vgl. Abbildung 36, Seite 47): **Angebotsmieten** gemäß empirica-systeme Marktdatenbank (Quartale IV/2018 bis III/2020). ** Wohnungsgrößen +/- 10 m² **empirica**

Abbildung 52: Mittlere Miete vermieteter Wohnungen (Pfeilspitzen) im Vergleich zum Mietspektrum verfügbarer Wohnungen (S-Kurven), Oer-Erkenschwick, 2020*



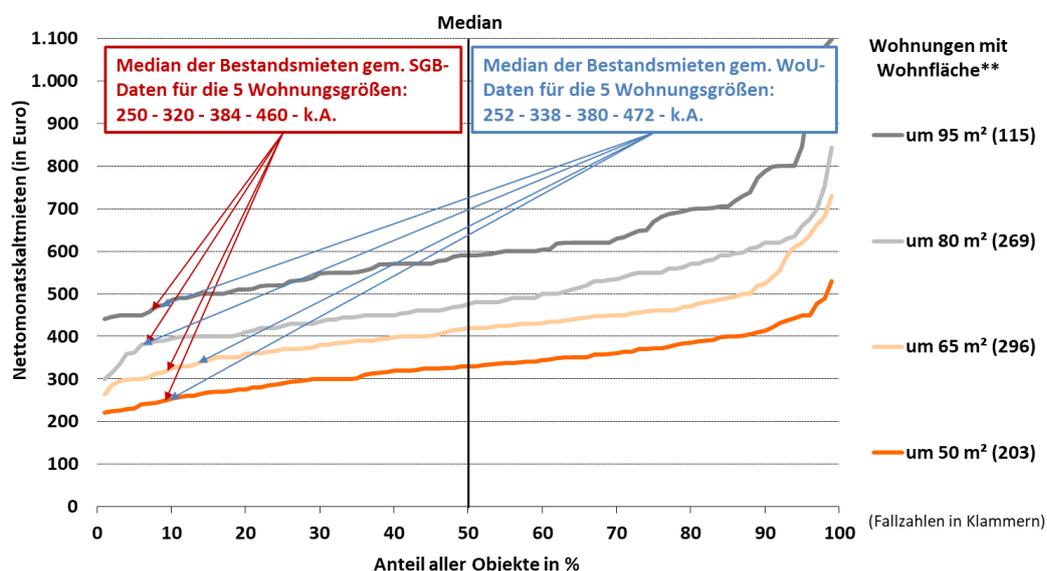
Quelle: * Kästen und Pfeile (vgl. Abbildung 44): **Bestandsmieten** gemäß SGB-Daten (Juni 2020) und WoU-Daten (Juni-Oktober 2020). Kurven (vgl. Abbildung 37, Seite 48): **Angebotsmieten** gemäß empirica-systeme Marktdatenbank (Quartale IV/2018 bis III/2020). ** Wohnungsgrößen +/- 10 m² **empirica**

Abbildung 53: Mittlere Miete vermieteter Wohnungen (Pfeilspitzen) im Vergleich zum Mietspektrum verfügbarer Wohnungen (S-Kurven), Stadt Recklinghausen, 2020*



Quelle: * Kästen und Pfeile (vgl. Abbildung 44): **Bestandsmieten** gemäß SGB-Daten (Juni 2020) und WoU-Daten (Juni-Oktober 2020). Kurven (vgl. Abbildung 40, Seite 49): **Angebotsmieten** gemäß empirica-systeme Marktdatenbank (Quartale IV/2018 bis III/2020). ** Wohnungsgrößen +/- 10 m² **empirica**

Abbildung 54: Mittlere Miete vermieteter Wohnungen (Pfeilspitzen) im Vergleich zum Mietspektrum verfügbarer Wohnungen (S-Kurven), Waltrop, 2020*



Quelle: * Kästen und Pfeile (vgl. Abbildung 44): **Bestandsmieten** gemäß SGB-Daten (Juni 2020) und WoU-Daten (Juni-Oktober 2020). Kurven (vgl. Abbildung 41, Seite 50): **Angebotsmieten** gemäß empirica-systeme Marktdatenbank (Quartale IV/2018 bis III/2020). ** Wohnungsgrößen +/- 10 m² **empirica**

Die tabellarische Übersicht aller Ergebnisse in Abbildung 55 nennt für jeden Vergleichsraum und jede Haushaltsgröße Fallzahl und mittlere Bestandsmiete (Medianmiete) der SGB- und der WoU-Daten. In den breiten Spalten werden die mittleren Bestandsmieten (Medianmiete) mit der Mietstruktur verfügbarer Wohnungen verglichen (vgl. Pfeilspitzen in den Abbildung 45 ff.). Hintergrund: *Wenn die mittleren Bestandsmieten als Richtwert angesetzt würden*, könnten Bedarfsgemeinschaften, die am heutigen Wohnungsmarkt eine Wohnung suchen, den hier angegebenen Teil des Wohnungsmarkts aller angebotenen Mietwohnungen anmieten.⁵⁰

Das Ergebnis macht deutlich, dass die anmietbaren Wohnqualitäten für die verschiedenen Haushaltsgrößen im Kreis Recklinghausen sehr unterschiedlich wären, wenn die mittleren Bestandsmieten als Richtwert angesetzt würden: Einige Haushalte dürften einen größeren Teil der am aktuellen Markt angebotenen Wohnungen anmieten als andere (z. B. 1-Personen-Haushalte in Dorsten 23 %, vgl. letzte Spalte in Abbildung 55). 5-Personen-Haushalten in Dorsten stünden deutlich schlechtere Wohnqualitäten zu: Wenn die mittleren Bestandsmieten von Wohnungsunternehmen zugrunde gelegt würden, könnten diese Familien hier nur 5 % aller verfügbaren Wohnungen mit angemessener Größe anmieten. Diese Ungleichbehandlung lässt sich schlecht rechtfertigen.

Bestandsmieten im Kreis Recklinghausen

⁵⁰ Zu den Wohnungssuchenden zählen Bedarfsgemeinschaften, die Aufforderung zur Kostensenkung erhalten haben, aber auch solche, die neu in die Gemeinde zuziehen oder die eine größere Wohnung brauchen (z. B. nach Geburt eines Kindes).

Abbildung 55: Bestandsmieten im Kreis Recklinghausen im Vergleich zu Mieten verfügbarer Wohnungen, 2020

Vergleichsraum	Haushaltsgröße	angemessene Wohnungsgröße*	Fallzahl		Bestandsmiete (Median in Euro je Whg.)		Wenn Median der Bestandsmiete Richtwert wäre: Anteil am aktuellen Wohnungsmarkt, den man zu diesem Richtwert anmieten könnte:	
			SGB-Daten	WoU-Daten	SGB-Daten	WoU-Daten	SGB-Daten	WoU-Daten
Castrop-Rauxel	1-Pers.-HH	um 50 m ²	1.659	3.442	272	290	16%	25%
	2-Pers.-HH	um 65 m ²	1.352	2.936	330	358	14%	24%
	3-Pers.-HH	um 80 m ²	716	1.023	400	422	21%	28%
	4-Pers.-HH	um 95 m ²	249	211	470	484	12%	15%
	5-Pers.-HH	um 110 m ²	85	[28]	550	k.A.	-	-
	ungewichteter Mittelwert:							16%
Datteln	1-Pers.-HH	um 50 m ²	678	208	245	245	10%	10%
	2-Pers.-HH	um 65 m ²	643	281	300	291	8%	5%
	3-Pers.-HH	um 80 m ²	346	175	367	381	11%	15%
	4-Pers.-HH	um 95 m ²	163	70	450	458	11%	12%
	5-Pers.-HH	um 110 m ²	63	41	500	534	-	-
	ungewichteter Mittelwert:							10%
Dorsten	1-Pers.-HH	um 50 m ²	697	462	270	296	13%	23%
	2-Pers.-HH	um 65 m ²	812	462	320	337	11%	16%
	3-Pers.-HH	um 80 m ²	716	429	366	397	13%	23%
	4-Pers.-HH	um 95 m ²	272	112	445	463	10%	13%
	5-Pers.-HH	um 110 m ²	102	40	534	524	6%	5%
	ungewichteter Mittelwert:							11%
Gladbeck	1-Pers.-HH	um 50 m ²	1.931	1.821	272	310	13%	34%
	2-Pers.-HH	um 65 m ²	1.645	1.891	336	369	17%	31%
	3-Pers.-HH	um 80 m ²	1.014	770	401	418	15%	19%
	4-Pers.-HH	um 95 m ²	520	209	480	477	21%	19%
	5-Pers.-HH	um 110 m ²	160	50	549	588	18%	28%
	ungewichteter Mittelwert:							17%
Haltern am See	1-Pers.-HH	um 50 m ²	223	51	300	346	11%	29%
	2-Pers.-HH	um 65 m ²	214	35	373	417	12%	26%
	3-Pers.-HH	um 80 m ²	159	34	445	442	8%	8%
	4-Pers.-HH	um 95 m ²	75	36	516	526	5%	7%
	5-Pers.-HH	um 110 m ²	36	[9]	597	k.A.	7%	-
	ungewichteter Mittelwert:							9%
Herten	1-Pers.-HH	um 50 m ²	923	1.931	253	267	15%	22%
	2-Pers.-HH	um 65 m ²	855	2.486	326	332	20%	23%
	3-Pers.-HH	um 80 m ²	548	1.116	390	391	21%	21%
	4-Pers.-HH	um 95 m ²	266	325	463	457	18%	16%
	5-Pers.-HH	um 110 m ²	85	111	515	502	-	-
	ungewichteter Mittelwert:							19%
Marl	1-Pers.-HH	um 50 m ²	1.513	3.484	266	272	12%	16%
	2-Pers.-HH	um 65 m ²	1.346	3.740	330	329	17%	15%
	3-Pers.-HH	um 80 m ²	982	2.114	400	383	18%	10%
	4-Pers.-HH	um 95 m ²	440	821	469	464	9%	9%
	5-Pers.-HH	um 110 m ²	154	252	549	572	12%	16%
	ungewichteter Mittelwert:							14%
Oer-Erkenschwick	1-Pers.-HH	um 50 m ²	503	687	256	260	7%	8%
	2-Pers.-HH	um 65 m ²	543	876	322	316	12%	10%
	3-Pers.-HH	um 80 m ²	390	516	384	389	16%	19%
	4-Pers.-HH	um 95 m ²	115	194	456	456	-	-
	5-Pers.-HH	um 110 m ²	39	[12]	516	k.A.	-	-
	ungewichteter Mittelwert:							12%
Recklinghausen	1-Pers.-HH	um 50 m ²	2.873	3.722	251	254	10%	11%
	2-Pers.-HH	um 65 m ²	2.335	4.464	314	328	12%	18%
	3-Pers.-HH	um 80 m ²	1.318	2.163	390	432	15%	33%
	4-Pers.-HH	um 95 m ²	589	787	480	509	19%	28%
	5-Pers.-HH	um 110 m ²	245	209	530	661	11%	40%
	ungewichteter Mittelwert:							13%
Waltrop	1-Pers.-HH	um 50 m ²	377	625	250	252	9%	9%
	2-Pers.-HH	um 65 m ²	264	374	320	338	9%	13%
	3-Pers.-HH	um 80 m ²	171	81	384	380	6%	6%
	4-Pers.-HH	um 95 m ²	63	59	460	472	7%	8%
	5-Pers.-HH	um 110 m ²	[14]	[11]	k.A.	k.A.	-	-
	ungewichteter Mittelwert:							8%
Kreis Recklinghausen (ungewichtetes Mittel)	1-Pers.-HH	um 50 m ²	-	-	-	-	12%	19%
	2-Pers.-HH	um 65 m ²	-	-	-	-	13%	18%
	3-Pers.-HH	um 80 m ²	-	-	-	-	14%	18%
	4-Pers.-HH	um 95 m ²	-	-	-	-	12%	14%
	5-Pers.-HH	um 110 m ²	-	-	-	-	11%	22%
	ungewichteter Mittelwert:							12%

* Wohnungsgrößen +/- 10 m²; k. A. = Fallzahl <30; - keine Werte. - Quelle: **Angebotsmieten** (aus **Abbildung 10 f.**): empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank); Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. **Bestandsmieten** (aus **Abbildung 44**): Bestandsmieten gemäß SGB- und WoU-Daten; Median je Wohnungsgrößenklasse, Stand: Juni 2020 bzw. Juni-Oktober 2020 **empirica**

Die Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments könnte statt beim unteren Drittel (33 %-Linie) nach Berücksichtigung dieser Bestandsmieten auch anders erfolgen. Da sich eine Ungleichbehandlung der verschiedenen Haushaltsgrößen in den Vergleichsräumen aber schlecht rechtfertigen lässt, würde man die Abgrenzung für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum aber dennoch *gleich* festsetzen. Denn nur dann ist gewährleistet, dass allen Haushalten in allen Vergleichsräumen die *gleiche* relative Wohnqualität zusteht (relativ zum tatsächlichen Wohnungsangebot vor Ort). Um dies zu erreichen, könnte man sich auf einen mittleren Anteil einigen und auf Basis dieser Bestandsmieten den *ungewichteten Mittelwert über alle Wohnungsgrößen und Vergleichsräume* ansetzen (vgl. letzte Zeile in Abbildung 55), hier z. B. 12 % (bei Verwendung der Bestandsmieten der Bedarfsgemeinschaften) oder auch 18 % (bei Verwendung Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen).⁵¹

Fazit: Der Kreis Recklinghausen könnte nach Berücksichtigung dieser Bestandsmieten das untere Wohnungsmarktsegment für alle Haushaltsgrößen und Vergleichsräume bei den **unteren 12 % oder 18 % der Angebotsmieten** ansetzen. Beides ließe sich auf Basis der Bestandsmietenauswertung begründen (vgl. letzte Zeile in Abbildung 55).

Ergebnis für den Kreis Recklinghausen: Der Kreis Recklinghausen wählt allerdings dennoch einen deutlich höheren Wert (33 %). Denn er hält 18 % oder gar nur 12 % der Angebotsmieten für zu eng gefasst: Bedarfsgemeinschaften sollen aus allen inserierten Wohnungen (einer bestimmten Größe in einem bestimmten Vergleichsraum) immer grundsätzlich **ein Drittel** anmieten können, nicht nur 12 % oder 18 %. (Zur Festlegung der qualitativen Angemessenheit durch den Kreis Recklinghausen: vgl. Arbeitsschritt 1, ab Seite 7).

Berücksichtigung von Bestandsmieten im Kreis Recklinghausen

⁵¹ Hinweis: Da in der Bestandsmietenauswertung **nicht berücksichtigt** wird, **wie viele Personen** in der Wohnung wohnen, sagt dieser Wert nichts darüber aus, wie viele Bedarfsgemeinschaften unangemessen wohnen. (Es könnte sein, dass in den ca. 50 m² großen Wohnungen immer 2 Personen leben, für die ein entsprechend hoher Richtwert gilt.) Der Median besagt hier lediglich, dass für genau 50 % der ca. 50 m² großen Wohnungen (die von irgendwelchen Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden) eine niedrigere Miete gezahlt wird. Die Lage der Pfeilspitzen sagt aber jeweils aus, wie viel Prozent der tatsächlich *verfügbaren* Wohnungen günstiger sind (*Angebotsmieten*; vgl. x-Achse).

2.4 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den Kreis Recklinghausen

2.4.1 Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich

Die Richtwerte sollen die „aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes“⁵² abbilden. Die Richtwerte in teureren Vergleichsräumen müssten also tendenziell höher liegen als die Richtwerte in Vergleichsräumen mit niedrigerem Mietniveau, so dass Bedarfsgemeinschaften überall die gleiche relative Wohnqualität anmieten können. Die ermittelten Mietobergrenzen sind räumlich plausibel, wenn sie das aktuelle örtliche Mietgefälle widerspiegeln.

Die Mietniveauekarte der Erstausswertung 2013 hat gezeigt, dass es ein nur leichtes Mietgefälle zwischen den Kommunen im Kreis Recklinghausen gibt (vgl. Abbildung 25, Seite 38): Das niedrigste Mietniveau (Datteln mit 5,00 Euro/m²) unterscheidet sich um weniger als 1 Euro/m² vom höchsten Mietniveau (Haltern am See mit 5,98 Euro/m²). Dabei sinkt das Mietniveau insgesamt ausgehend vom Norden und Süden leicht zur Mitte des Kreises hin ab.

Die ermittelten Mietobergrenzen für den Kreis Recklinghausen⁵³ sind in Abbildung 56 einmal kartografisch dargestellt und spiegeln dies wider: Die Richtwerte in Haltern am See (mit dem höchsten Mietniveau im Kreis Recklinghausen) liegen für alle Wohnungsgrößenklassen deutlich *über* den Werten der anderen Kommunen im Kreis. Ansonsten unterschieden sich die Richtwerte erwartungsgemäß wenig: Für 1-Personen-Haushalte z. B. liegen sie (ohne Haltern am See; dort 350 Euro) zwischen 280 Euro (Herten) und 310 Euro (Dorsten und Gladbeck) und für 4-Personen-Haushalte (ohne Haltern am See; dort 630 Euro) zwischen 500 Euro (Herten und Gladbeck) und 550 Euro (Waltrop). Die ermittelten Mietobergrenzen im Kreis Recklinghausen (orange markierte Werte in Abbildung 13, Seite 19) spiegeln das Mietgefälle innerhalb des Kreises somit **räumlich plausibel** wider.

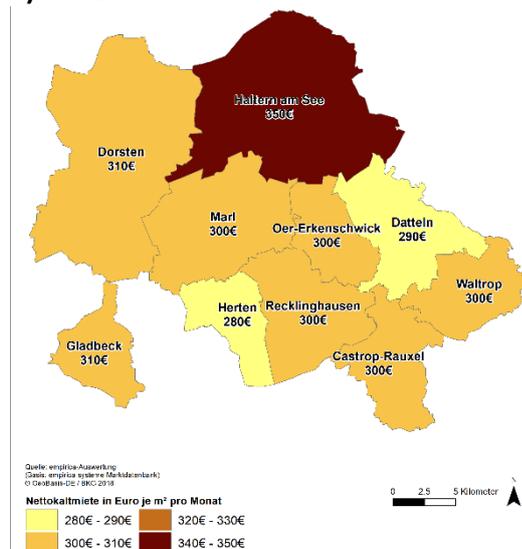
Räumliche
Plausibilisierung im
Kreis Recklinghausen

⁵² Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – Rd. Nr. 18 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

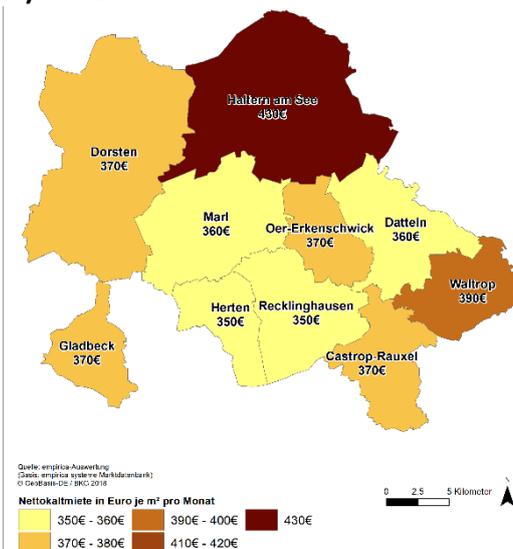
⁵³ Vgl. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, Spalte „Höchstwert des unteren Drittels“, Abbildung 13, Seite 19.

Abbildung 56: Mietobergrenzen im Kreis Recklinghausen (Stand 2020)

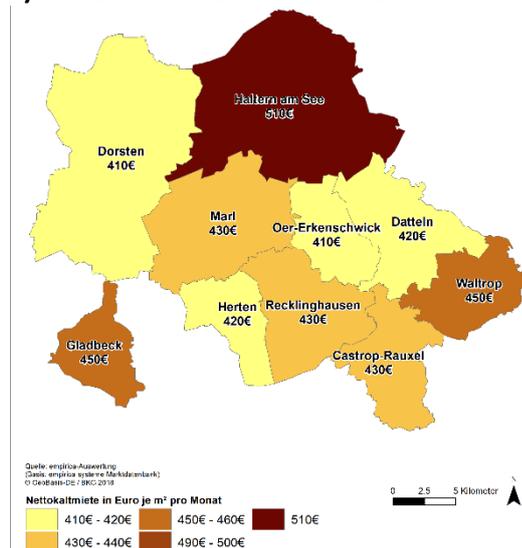
a) Für 1-Personen-Haushalte



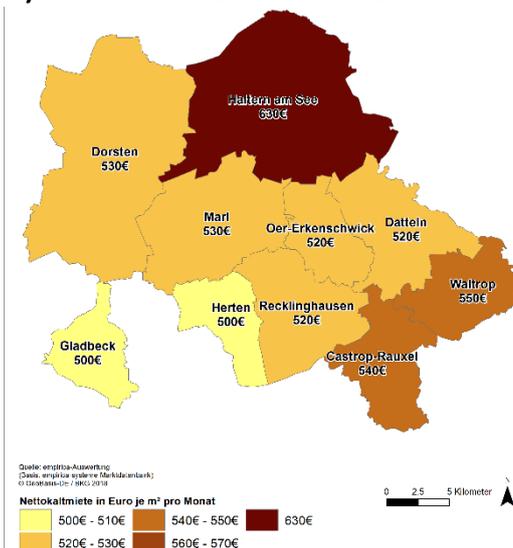
b) Für 2-Personen-Haushalte



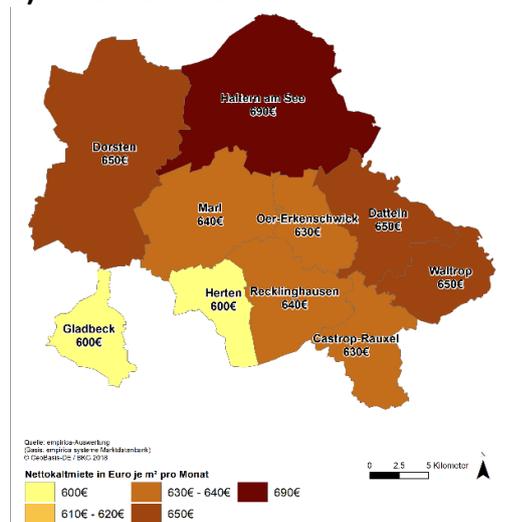
c) Für 3-Personen-Haushalte



d) Für 4-Personen-Haushalte



e) Für 5-Personen-Haushalte



Quelle: Grunds.relev. Mietspiegel (empirica) für den Kreis Recklinghausen (vgl. Abbildung 13)

empirica

2.4.2 Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich

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

Die bisherigen Richtwerte im Kreis Recklinghausen wurden auf Basis der Mieten verfügbarer Wohnungen ermittelt, die im Auswertungszeitraum 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2017 (Quartale I/2016 bis IV/2017) angeboten wurden (Aktualisierung 2018). Für die neuen Richtwerte wurde der Zeitraum Oktober 2018 bis September 2020 ausgewertet (Aktualisierung 2020). Abbildung 57 stellt die bisherigen Richtwerte (Aktualisierung 2018) den neuen Richtwerten (Aktualisierung 2020) gegenüber. Abbildung 58 zeigt die Differenz zwischen beiden Werten.

Zeitlicher Vergleich
im Kreis Recklinghausen

Abbildung 57: Neue Richtwerte (Aktualisierung 2020) im Vergleich zu den bisherigen Richtwerten (Aktualisierung 2018) im Kreis Recklinghausen

Vergleichsraum	Aktualisierung 2018					Aktualisierung 2020				
	1-Pers.- Haushalt	2-Pers.- Haushalt	3-Pers.- Haushalt	4-Pers.- Haushalt	5-Pers.- Haushalt	1-Pers.- Haushalt	2-Pers.- Haushalt	3-Pers.- Haushalt	4-Pers.- Haushalt	5-Pers.- Haushalt
Castrop-Rauxel	290	340	400	500	620+	300	370	430	540	630+
Datteln	260	320	380	480	580+	290	360	420	520	650+
Dorsten	300	350	400	500	600	310	370	410	530	650
Gladbeck	280	340	400	480	580	310	370	450	500	600
Haltern am See	330	400	470	560	650+	350	430	510	630	690
Herten	260	330	390	480	550	280	350	420	500	600+
Marl	280	340	400	480	550	300	360	430	530	640
Oer-Erkenschwick	290	340	400	470	580+	300	370	410	520+	630+
Recklinghausen	280	330	400	490	580	300	350	430	520	640
Waltrop	270	350	400	520	610+	300	390	450	550	650+

+ Über Näherungswerte ermittelt.

Quelle: Aktualisierung 2018: Abbildung 13 (S. 24) im Bericht vom 16.07.2018 (Quartale I/2016 bis IV/2017); Aktualisierung 2020: orange Spalten in Abbildung 13 (Quartale IV/2018 bis III/2020)

empirica

Abbildung 58: Mietobergrenzen der Aktualisierung 2020 im Vergleich zur Aktualisierung 2018 im Kreis Recklinghausen

Vergleichsraum	Differenz Aktualisierung 2020 zu Aktualisierung 2018					
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	Mittel**
Castrop-Rauxel	+10	+30	+30	+40	+10*	+20
Datteln	+30	+40	+40	+40	+70*	+40
Dorsten	+10	+20	+10	+30	+50	+20
Gladbeck	+30	+30	+50	+20	+20	+30
Haltern am See	+20	+30	+40	+70	+40*	+40
Herten	+20	+20	+30	+20	+50*	+30
Marl	+20	+20	+30	+50	+90	+40
Oer-Erkenschwick	+10	+30	+10	+50*	+50*	+30
Recklinghausen	+20	+20	+30	+30	+60	+30
Waltrop	+30	+40	+50	+30	+40*	+40
Mittel**	+20	+30	+30	+40	+50	+30

* Richtwert über Näherungswerte ermittelt. ** Ungewichteter Mittelwert, gerundet auf 10er-Stelle.

Quelle: **Aktualisierung 2018**, a.a.O., dort Abb. 13 (S. 24) (Quartale I/2016 bis IV/2017); **Aktualisierung 2020**: Spalten „unteres Drittel“ in Abbildung 13 (Quartale IV/2018 bis III/2020)

empirica

Plausibilisierung: Die Differenz zwischen den alten und den neuen Werten zeigt Abbildung 58. Die Richtwerte steigen je nach Haushaltsgröße um +10 bis +90 Euro. Im ungewichteten Mittel der Vergleichsräume entspricht dies je nach Haushaltsgröße zwischen +20 und +50 Euro. Angesichts der allgemeinen Mietsteigerung im Kreis Recklinghausen ist dies durchaus plausibel, denn die durchschnittliche Miete über alle Wohnungsgrößenklassen im Kreis Recklinghausen ist seit der letzten Auswertung gestiegen (zwischen dem 4. Quartal 2017 und dem 3. Quartal 2020 um rd. +0,40 Euro/m², vgl. Abbildung 23), Seite 33). Für eine Wohnfläche von 50 m² macht dies überschlüssig eine Erhöhung um rund +20 Euro pro Monat aus und bei 110 m² mehr als +40 Euro. Daher ist eine entsprechende Erhöhung der Richtwerte im Kreis Recklinghausen erforderlich und plausibel.

Zeitliche Plausibilisierung im Kreis Recklinghausen

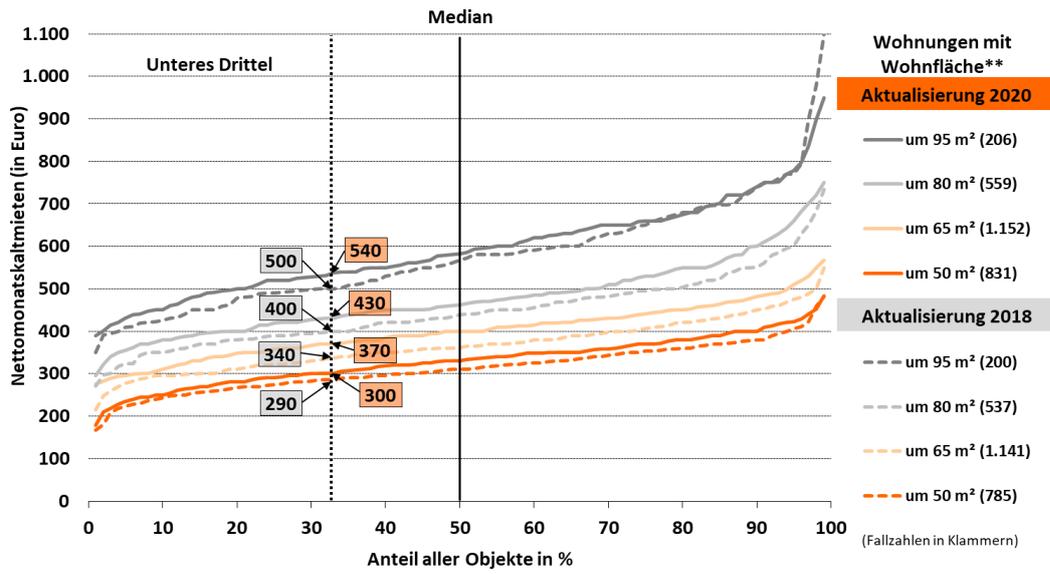
Abbildung 59 ff. stellen detailliert dar, wie sich zudem das Mietspektrum der *einzelnen Wohnungsgrößenklassen* in den Vergleichsräumen verändert hat: Dargestellt sind die Kurvenverläufe der Aktualisierung 2018 (gestrichelt) und der Aktualisierung 2020 (durchgezogen).

Im Kreis Recklinghausen zeigt sich, dass sich das Mietspektrum für alle Wohnungsgrößen nach oben verschoben hat: Für alle Wohnungsgrößenklassen liegen die durchgezogenen Kurven (2020) *über* den gestrichelten Kurven (2018).⁵⁴ Dabei zeigt sich, dass die Verschiebungen bei großen Wohnungen in der Regel stärker sind als bei kleinen.

Fazit: Die Mieten im Kreis Recklinghausen sind seit der letzten Auswertung für alle Wohnungsgrößenklassen gestiegen, vor allem die für große Wohnungen. Daher ist es sinnvoll und plausibel, auch die Mietobergrenzen entsprechend anzuheben. Denn nur dann können Bedarfsgemeinschaften weiterhin ein Drittel der aktuell verfügbaren Wohnungen anmieten. Die neuen Richtwerte sind daher **zeitlich plausibel**.

⁵⁴ Die durchgezogenen Linien entsprechen den Linien in Abbildung 27 ff. (ab Seite 45).

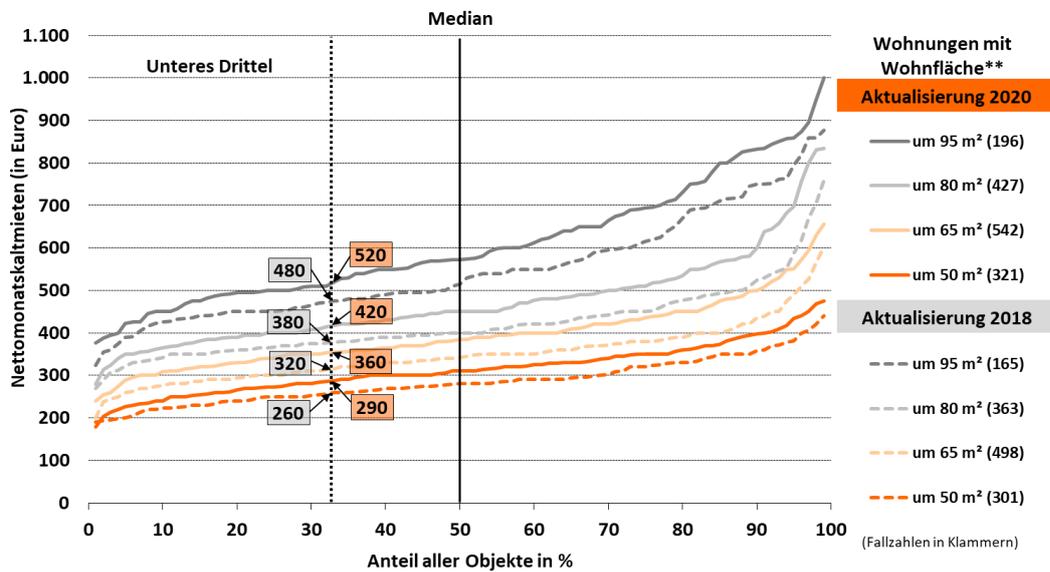
Abbildung 59: Veränderung des Mietspektrums, Castrop-Rauxel, 2018 - 2020*



* Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2018: Quartale I/2016 bis IV/2017 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2020: Quartale IV/2018 bis III/2020 (durchgezogene Linien). ** Wohnungsgrößen +/- 10 m²

empirica

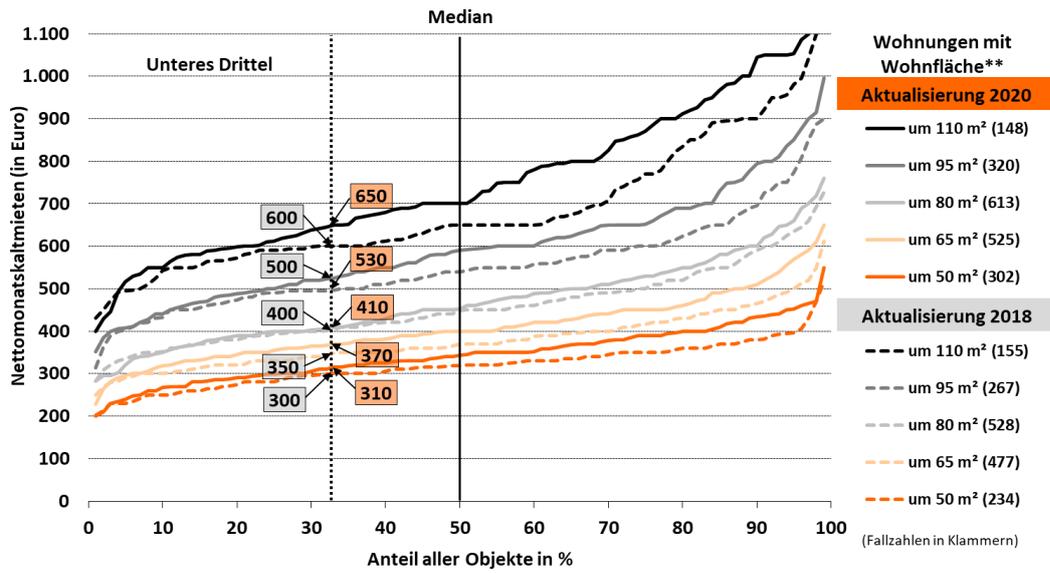
Abbildung 60: Veränderung des Mietspektrums, Datteln, 2018 - 2020*



* Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2018: Quartale I/2016 bis IV/2017 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2020: Quartale IV/2018 bis III/2020 (durchgezogene Linien). ** Wohnungsgrößen +/- 10 m²

empirica

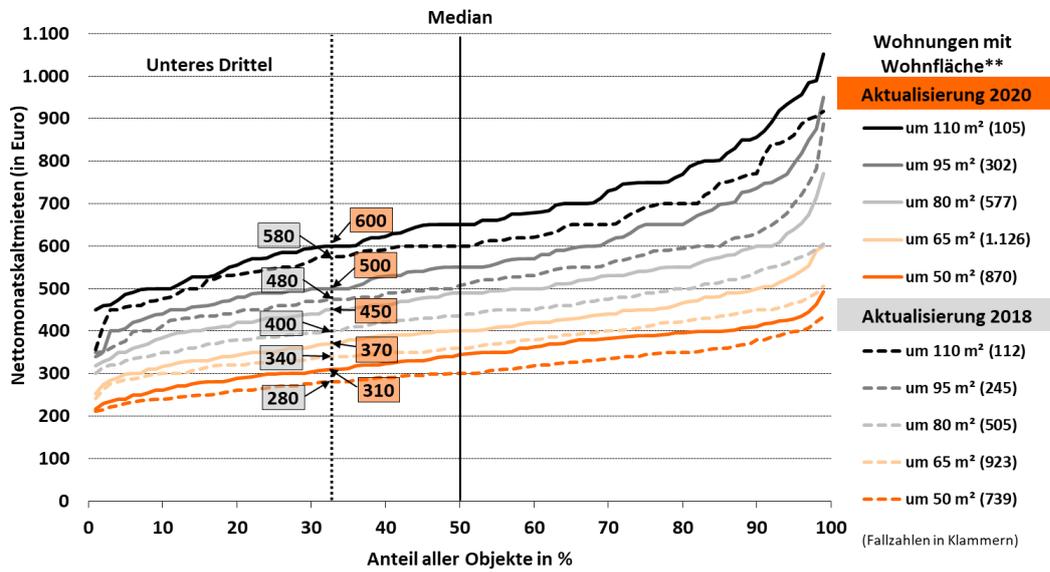
Abbildung 61: Veränderung des Mietspektrums, Dorsten, 2018 - 2020*



* Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2018: Quartale I/2016 bis IV/2017 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2020: Quartale IV/2018 bis III/2020 (durchgezogene Linien). ** Wohnungsgrößen +/- 10 m²

empirica

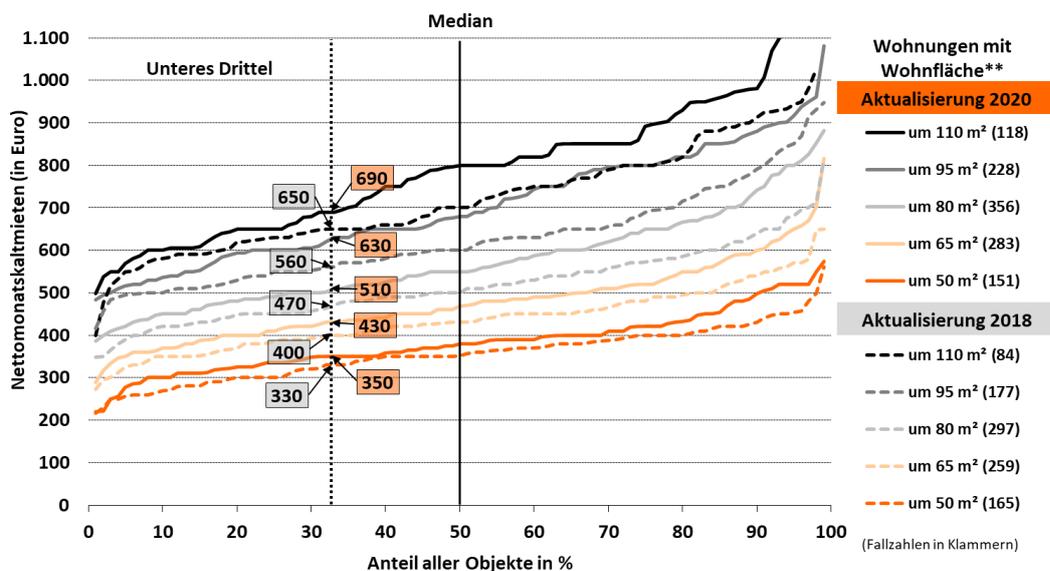
Abbildung 62: Veränderung des Mietspektrums, Gladbeck, 2018 - 2020*



* Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2018: Quartale I/2016 bis IV/2017 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2020: Quartale IV/2018 bis III/2020 (durchgezogene Linien). ** Wohnungsgrößen +/- 10 m²

empirica

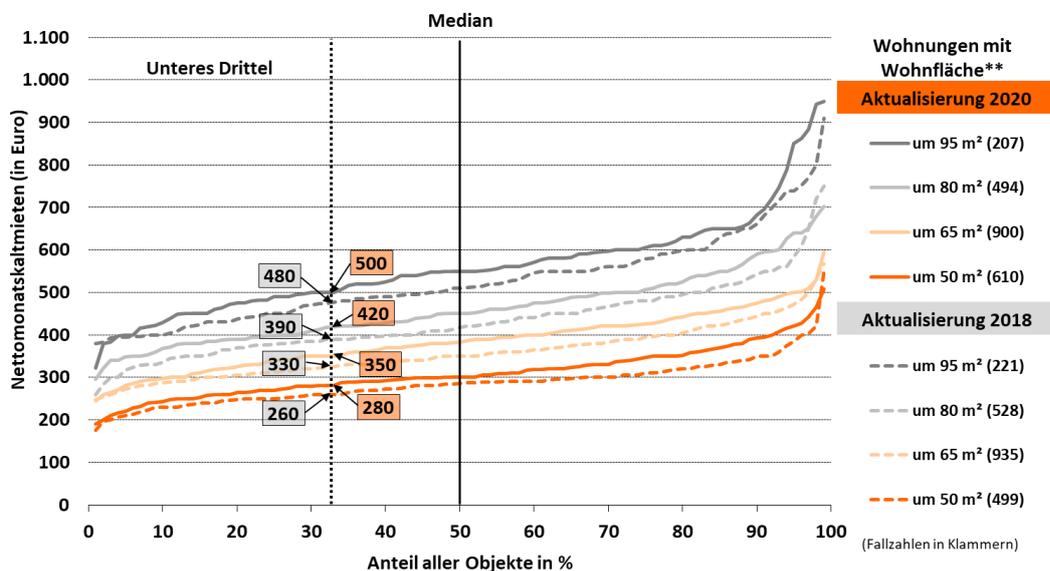
Abbildung 63: Veränderung des Mietspektrums, Haltern am See, 2018 - 2020*



* Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2018: Quartale I/2016 bis IV/2017 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2020: Quartale IV/2018 bis III/2020 (durchgezogene Linien). ** Wohnungsgrößen +/- 10 m²

empirica

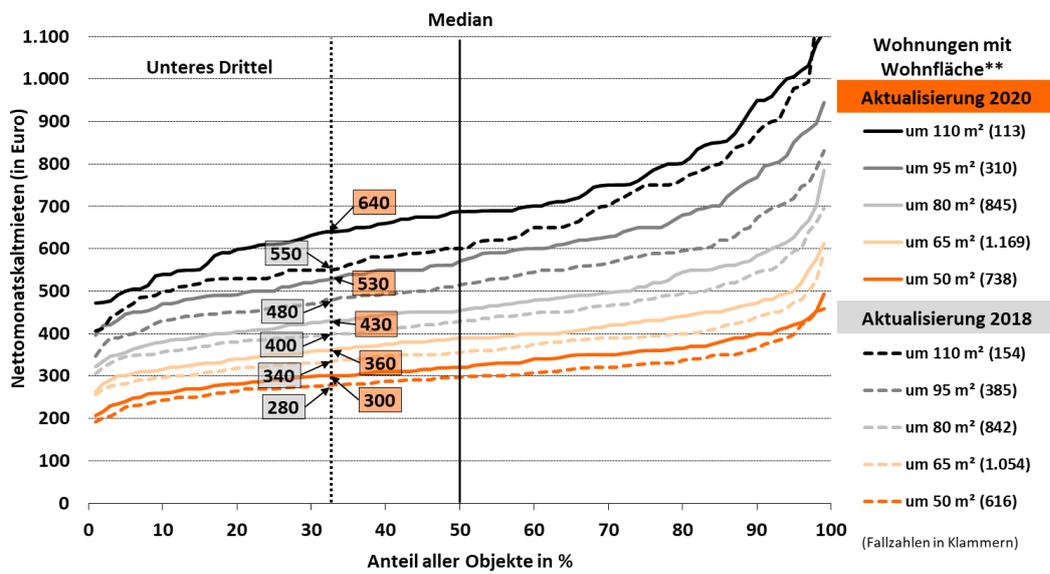
Abbildung 64: Veränderung des Mietspektrums, Herten, 2018 - 2020*



* Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2018: Quartale I/2016 bis IV/2017 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2020: Quartale IV/2018 bis III/2020 (durchgezogene Linien). ** Wohnungsgrößen +/- 10 m²

empirica

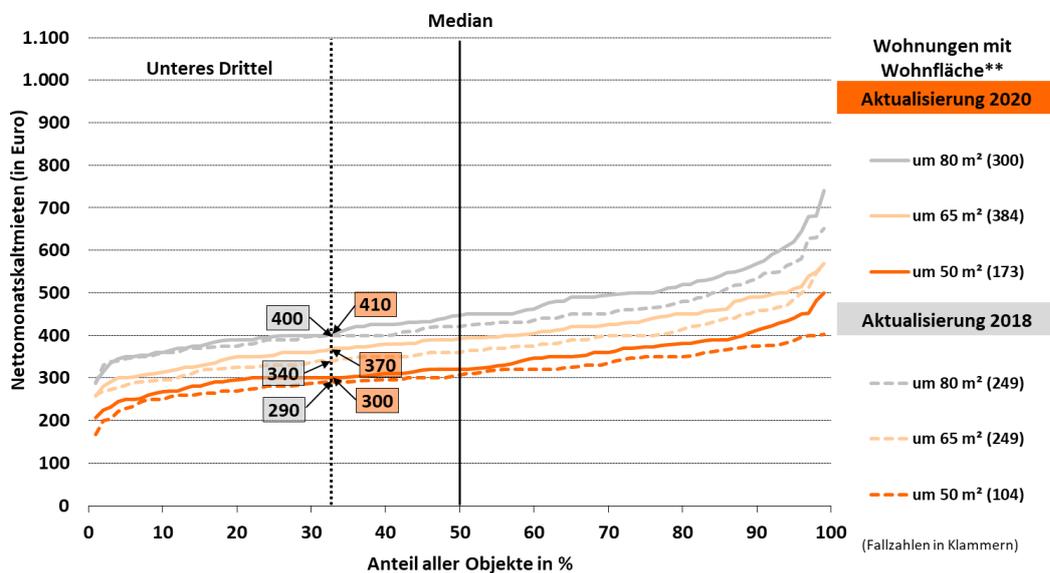
Abbildung 65: Veränderung des Mietspektrums, Marl, 2018 - 2020*



* Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2018: Quartale I/2016 bis IV/2017 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2020: Quartale IV/2018 bis III/2020 (durchgezogene Linien). ** Wohnungsgrößen +/- 10 m²

empirica

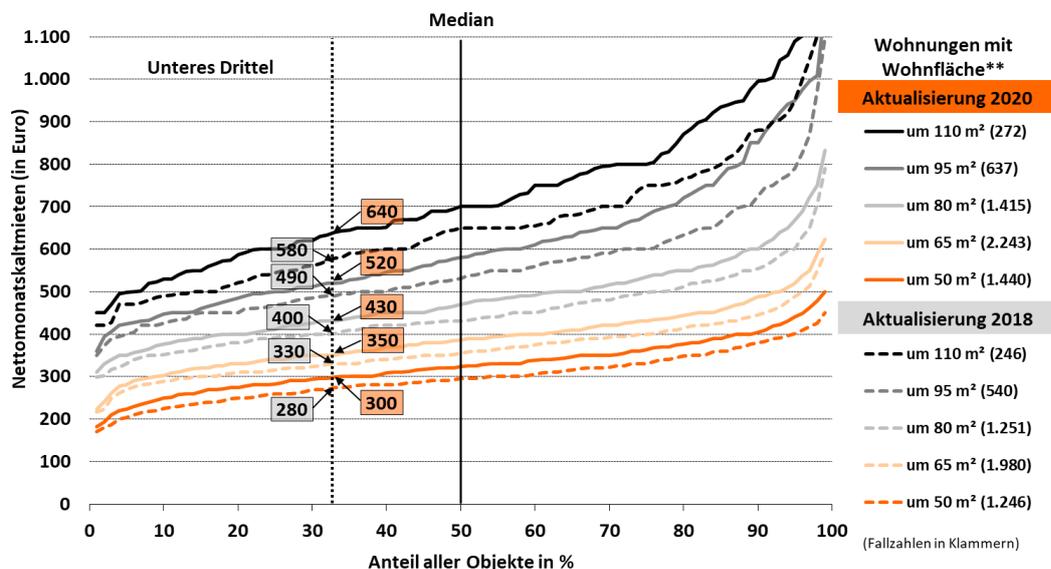
Abbildung 66: Veränderung des Mietspektrums, Oer-Erkenschwick, 2018 - 2020*



* Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2018: Quartale I/2016 bis IV/2017 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2020: Quartale IV/2018 bis III/2020 (durchgezogene Linien). ** Wohnungsgrößen +/- 10 m²

empirica

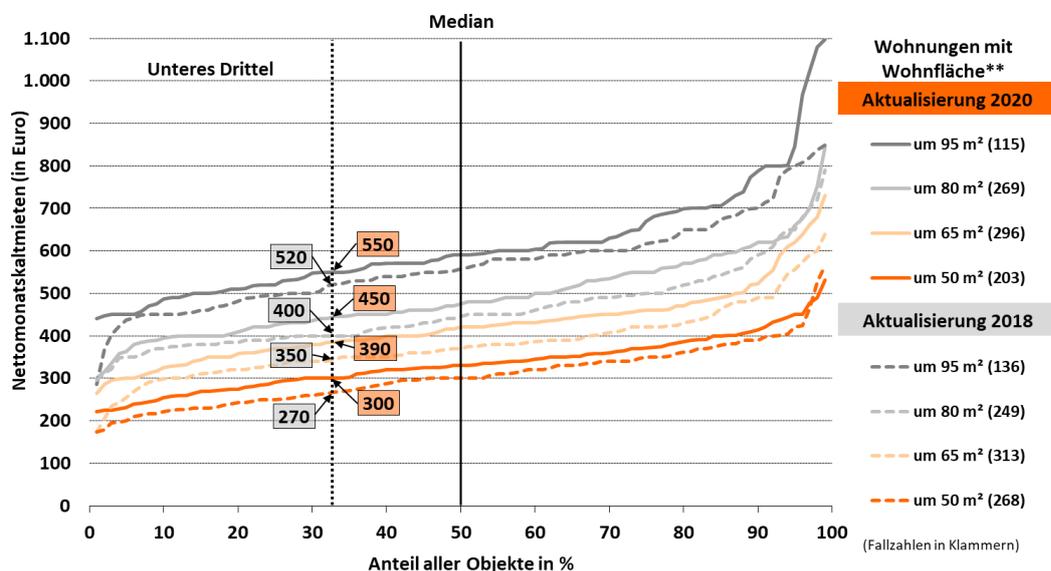
Abbildung 67: Veränderung des Mietspektrums, Stadt Recklinghausen, 2018 - 2020*



* Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2018: Quartale I/2016 bis IV/2017 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2020: Quartale IV/2018 bis III/2020 (durchgezogene Linien). ** Wohnungsgrößen +/- 10 m²

empirica

Abbildung 68: Veränderung des Mietspektrums, Waltrop, 2018 - 2020*



* Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2018: Quartale I/2016 bis IV/2017 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2020: Quartale IV/2018 bis III/2020 (durchgezogene Linien). ** Wohnungsgrößen +/- 10 m²

empirica

2.4.3 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen

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

Wie sich die Qualität „angemessener“ von der Qualität „nicht angemessener“ Wohnungen unterscheidet, wird deutlich, wenn man die Merkmale *aller* ausgewerteten verfügbaren Wohnungen mit den Merkmalen der *davon angemessenen* verfügbaren Wohnungen vergleicht. Datengrundlage für diesen Vergleich ist die empirica-systeme Marktdatenbank. Sie enthält Informationen über die Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale der angebotenen Wohnungen in dem Umfang, wie sie im Anzeigentext erwähnt sind.⁵⁵

Hinweis: Zu beachten ist bei diesem Vergleich, dass in Wohnungsinseraten nicht *alle* Merkmale einer Wohnung angegeben werden, sondern nur solche, die der Vermieter für besonders informativ oder attraktiv hält (Ausstattung, Heizungsart, Baualter usw.). Wenn in einem Wohnungsinserat also z. B. kein Balkon erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung über keinen Balkon verfügt. Umgekehrt gilt aber: *Mindestens* die Wohnungsangebote mit dem Hinweis auf einen Balkon verfügen über einen Balkon (ggf. noch weitere, deren Balkon aber nicht in der Anzeige erwähnt wird). Daher sind alle folgenden Fallzahlen Mindestfallzahlen. Entsprechendes gilt für die Badausstattung: In Deutschland hat praktisch jede zur Vermietung angebotene Wohnung eine Badewanne/Dusche und eine Toilette.⁵⁶ Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.⁵⁷ 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 70).

Abbildung 69 und Abbildung 70 zeigen die Ergebnisse – hier am Beispiel der ca. 65 m² großen Wohnungen in der Stadt Recklinghausen, die im Zeitraum 1. Oktober 2018 bis 30. September 2020 gemäß der empirica-systeme Marktdatenbank öffentlich inseriert angeboten wurden.

⁵⁵ Details vgl. im Anhang-Kap. 2.2.

⁵⁶ Zur Badausstattung des gesamten Mietwohnungsbestands vor Ort: vgl. Abbildung 6 (Seite 6).

⁵⁷ 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-systeme Marktdatenbank erfassten Mietwohnungen über Badewanne/Dusche und Toilette verfügen.

Abbildung 69: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte in der Stadt Recklinghausen, 2020*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 65 m ² Wohnfläche in der Stadt Recklinghausen						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 350 Euro (=angemessen für 2-PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
insgesamt		2.243		740		
Größenklasse	55 bis unter 60 m ²	506	23%	271	37%	14%
	60 bis unter 65 m ²	701	31%	267	36%	5%
	65 bis unter 70 m ²	617	28%	160	22%	-6%
	70 bis unter 75 m ²	419	19%	42	6%	-13%
		2.243	100%	740	100%	
Anzahl Zimmer	1	25	1%	6	1%	0%
	2	994	44%	371	50%	6%
	3	1.171	52%	359	49%	-3%
	4	53	2%	/	1%	-1%
			2.243	100%	740	100%
Baujahresklasse	vor 1950	219	10%	83	11%	1%
	1950er-Jahre	401	18%	155	21%	3%
	1960er-Jahre	250	11%	56	8%	-3%
	1970er-Jahre	91	4%	27	4%	0%
	1980er-Jahre	160	7%	51	7%	0%
	1990er-Jahre	95	4%	27	4%	0%
	2000er-Jahre	28	1%	12	2%	1%
	2010 und später keine Angabe	33	1%	/	0%	-1%
		2.243	100%	740	100%	
Befeuern der Heizung	Gas	876	39%	290	39%	0%
	Öl	39	2%	/	0%	-2%
	Alternativ	12	1%	/	0%	-1%
	Elektro	76	3%	21	3%	0%
	Kohle	0	0%	0	0%	0%
	keine Angabe	1.240	55%	425	57%	2%
		2.243	100%	740	100%	
Heizungssystem	Zentral	888	40%	296	40%	0%
	Etage	378	17%	92	12%	-5%
	Zimmer	32	1%	16	2%	1%
	keine Angabe	945	42%	336	45%	3%
		2.243	100%	740	100%	
Postleitzahl-bezirk	45657	438	20%	94	13%	-7%
	45659	298	13%	74	10%	-3%
	45661	391	17%	187	25%	8%
	45663	437	19%	207	28%	9%
	45665	679	30%	178	24%	-6%
		2.243	100%	740	100%	

* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 2-Personen-Haushalte: 350 Euro (vgl. Abbildung 13). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 350 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 350 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Lesehilfe zu Abbildung 69: Überschrift: Für ca. 65 m² große Wohnungen in der Stadt Recklinghausen liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 350 Euro (vgl. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, Abbildung 13, Seite 19). 1. Zeile: Der Auswertung liegt eine Fallzahl von 2.243 zugrunde (vgl. Abbildung 7). Von diesen 2.243 Angebotsfällen werden 740 zu einer Miete bis maximal 350 Euro angeboten (33 %): Denn dies ist ja die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Drittel aller Wohnungen angemessen sein soll. Die 2.243 Angebote stammen aus der empirica-systeme Marktdatenbank 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-systeme Marktdatenbank (*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; Summe = „100 %“*) über dieses Merkmal (mindestens) verfügen.⁵⁸ 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 Stadt Recklinghausen öffentlich inserierten ca. 65 m² großen Wohnungen deutlich, dass „verfügbare Wohnungen mit einer Miete bis zu 350 Euro“ im Vergleich zu „allen verfügbaren Wohnungen“ (gemäß dunkelgrüner Markierung in Abbildung 69) *überdurchschnittlich häufig*

- nur 55 bis 60 m² Wohnfläche haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 28 % (22 % + 6 %) auch *mehr als 65 m²* Wohnfläche haben;
- zwei Zimmer haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 50 % (49 % + 1 %) auch drei oder vier Zimmer haben;
- in den PLZ-Bereichen 45661 und 45663 liegen; dass aber angemessene öffentlich inserierte Wohnungen auch in den übrigen PLZ-Bereichen anmietbar sind. In allen PLZ-Bereichen der Stadt Recklinghausen lassen sich angemessene Wohnungen finden. Das Risiko einer Ghettoisierung ist nicht zu erkennen.

Hinsichtlich des Heizungssystems, der Befeuerungsart und des Baujahres unterscheiden sich die Mieten angemessener Wohnungen nicht grundsätzlich von denen der übrigen Wohnungen.

Qualitätsmerkmale in der Stadt Recklinghausen

⁵⁸ Alle Fallzahlen sind Mindestangaben. Zusätzlich könnten die Wohnungen ohne Angabe im Inserat zu diesem Merkmal („k.A.“) über dieses Merkmal verfügen sowie auch Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden (z. B. von Wohnungsunternehmen oder durch Supermarktaushänge etc.).

Abbildung 70: Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte in der Stadt Recklinghausen, 2020*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 65 m ² Wohnfläche in der Stadt Recklinghausen					
Ausstattungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 350 Euro (=angemessen für 2-PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
insgesamt	2.243		740		
Dachgeschoss	631	28%	239	32%	4%
Gäste-WC	89	4%	14	2%	-2%
Bad mit Fenster	736	33%	300	41%	8%
Bad mit Wanne	1.195	53%	450	61%	8%
Balkon/Terrasse	1.272	57%	328	44%	-13%
Garten/-anteil/-nutzung	555	25%	148	20%	-5%
Aufzug	139	6%	43	6%	0%
barrierefrei	83	4%	18	2%	-2%
Fliesenboden	485	22%	120	16%	-6%
Laminatboden	645	29%	222	30%	1%
Parkettboden	103	5%	15	2%	-3%
Teppichboden	39	2%	8	1%	-1%
Einbauküche inklusive	332	15%	72	10%	-5%
Neubau	28	1%	/	0%	-1%
gepflegt	777	35%	308	42%	7%
neuwertig	49	2%	12	2%	0%
renoviert	567	25%	167	23%	-2%
saniert	418	19%	101	14%	-5%
Parkmöglichkeit	618	28%	183	25%	-3%

* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 2-Personen-Haushalte: 350 Euro (vgl. Abbildung 13). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 350 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 350 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 70 nennt weitere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird.

Die dunkelrote Markierung der letzten Spalte (d. h. ein Wert unter -5 %) weist am Beispiel der ca. 65 m² großen verfügbaren Wohnungen in der Stadt Recklinghausen darauf hin, dass zu Wohnungen unterhalb der Mietobergrenze von 350 Euro einige Merkmale *seltener* angegeben werden als zu anderen verfügbaren Wohnungen, hier z. B. seltener, dass sie über einen Balkon oder einen Fliesenboden verfügen.

Fazit: Die Mietobergrenze von 350 Euro für 2-Personen-Haushalte in der Stadt Recklinghausen scheint also wunschgemäß dazu zu führen, dass ein allzu gehobener Wohnstandard ausgeschlossen wird.

Gleichzeitig lässt sich aber auch Folgendes sagen: Von den in der Stadt Recklinghausen für 2-Personen-Haushalte angemessen teuren, anmietbaren Wohnungen haben dennoch

Besondere Ausstattungsmerkmale in der Stadt Recklinghausen

*mindestens*⁵⁹ 44 % Balkon oder Terrasse, *mindestens* 30 % einen Laminatboden, *mindestens* 25 % eine Parkmöglichkeit, *mindestens* 20 % einen Garten, *mindestens* 10 % eine Einbauküche und *mindestens* 6 % einen Aufzug. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 65 m² Wohnfläche (genauer: 55 bis unter 75 m²), liegen in der Stadt Recklinghausen und waren im Auswertungszeitraum für maximal 350 Euro anmietbar.

Fazit: Mit der Mietobergrenze von 350 Euro kann die Daseinssicherung für 2-Personen-Haushalte in der Stadt Recklinghausen offensichtlich gewährleistet werden.

2.4.4 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Zum Schluss soll noch sichergestellt werden, dass zu den ermittelten Richtwerten (vgl. orange Spalten in Abbildung 13, Seite 19) auch zu *einem späteren Zeitpunkt* Wohnungen konkret verfügbar sind, die qualitative Mindeststandards erfüllen.

Konkrete
Angemessenheit

Dies ist über eine tagesaktuelle Online-Stichprobe auf gängigen Immobilienportalen leicht überprüfbar: Wenn man im Internet nach angemessen großen, anmietbaren Wohnungen mit Mieten unterhalb der ermittelten 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.⁶⁰

Die nachfolgende Tabelle enthält **Beispiele** von angemessenen Wohnungen **am Stichtag**: Diese Angebote gab es vor Ort bereits an nur *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 nicht *überall* und *jeden* Tag Wohnungen in *allen* Größen angeboten.⁶¹ Erst wenn für eine bestimmte Haushaltsgröße in einem bestimmten Vergleichsraum zwar immer wieder Wohnungen in angemessener Größe gefunden werden, aber keine mit ausreichend niedriger Miete, erst dann wäre dies ein Indiz dafür, dass die Mietobergrenzen tatsächlich (inzwischen) zu niedrig gewählt sind!

In der Praxis hat eine Bedarfsgemeinschaft daher mehrere Monate Zeit, eine entsprechende Wohnung zu finden. Aber wie folgende Auflistung zeigt, könnten auch schon an nur einem beliebigen Stichtag angemessene Wohnungen verfügbar sein. Im Folgenden werden daher **beispielhaft Wohnungsangebote aus verschiedenen Vergleichsräumen** mit Anzeigentext aufgelistet, deren Größe angemessen ist und deren Monatsnettokaltmiete gleichzeitig unter dem ermittelten Richtwert liegt (Abbildung 71 ff.). Diese Positiv-Beispiele zeigen, dass *auch zu einem beliebigen späteren Stichtag* nach Ermittlung der

⁵⁹ Es handelt sich jeweils um Mindestfallzahlen: Es könnten noch mehr Mietwohnungsangebote über dieses Merkmal verfügen, z. B. nicht öffentlich inserierte Wohnungen oder Wohnungen, bei denen das Merkmal in der Anzeige nicht ausdrücklich erwähnt wird.

⁶⁰ Eine genaue Qualitätsüberprüfung kann allerdings nur vor Ort vorgenommen werden. Eine Online-Stichprobe ersetzt keine persönliche Begehung der entsprechenden Objekte.

⁶¹ Deshalb dauert eine Wohnungssuche typischerweise länger als nur einen Tag.

Richtwerte vor Ort angemessene Wohnungen öffentlich inseriert angeboten wurden und welche Wohnqualität diese haben.

Verfügbarkeit im Kreis Recklinghausen: Zu den oben ermittelten Richtwerten im Kreis Recklinghausen (vgl. markierte Werte in Abbildung 13, Seite 19) wurden kurz vor Übermittlung des Berichtsentwurfs, nämlich am 14. und 15. Januar 2021, bereits für die meisten Haushaltsgrößen angemessene Wohnungen auf einschlägigen Internetportalen gefunden (vgl. Abbildung 71 ff.).

Lesehilfe: In Abbildung 71, vorletzte Zeile, wird z. B. eine Wohnung in Herten angeboten, die für eine Person angemessen groß (also über ca. 50 m² Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 280 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1982 mit 50 m² Wohnfläche, die für 242 Euro angemietet werden kann. Die Wohnung befindet sich laut Inserat in einem gepflegten Zustand, verfügt über Balkon/Terrasse und wird mit Fernwärme beheizt. Sie ist zentral, aber dennoch ruhig gelegen und zur Anmietung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Die Wohnung ist für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft in Herten zur ermittelten Mietobergrenze anmietbar. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist offenbar keinen gehobenen Wohnstandard auf.

Fazit: Eine Mietobergrenze von 280 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften in Herten ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert. Zu dieser Miете sind angemessen große Wohnungen konkret verfügbar.

Konkrete Verfügbarkeit im Kreis Recklinghausen

Abbildung 71: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Personen-Haushalte im Kreis Recklinghausen, Januar 2021

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 50 m ²)							
Vergleichsraum	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
Recklinghausen	300	63	263	1934	3	Renovierte Wohnung mit Laminatböden, Kellerraum, WBS erforderlich	www.immowelt.de (15.01.2021)
Marl	300	57	300	1982	2,5	Tageslichtbad mit Badewanne, großzügig aufgeteilte 2,5-Zimmer-Wohnung, WBS erforderlich	www.immoscout24.de (14.01.2021)
Waltrop	300	57	285	-	2	renovierte Wohnung zentrumsnah, zuletzt 2020 saniert, Tageslicht-Bad mit Wanne, WBS erforderlich	www.immoscout24.de (15.01.2021)
Datteln	290	56	255	1976	2	Erdgeschoss-Wohnung mit Balkon, Diele, Kellerraum, ruhige Lage, WBS erforderlich	www.immoscout24.de (14.01.2021)
Gladbeck	310	51	250	-	2	Bad mit Dusche, Laminatboden, Standardausstattung	www.immowelt.de (14.01.2021)
Castrop-Rauxel	300	50	275	1953	2,5	gepflegte 2,5-Zimmerwohnung im 1. OG, zuletzt 2008 modernisiert, Laminatböden, Zentralheizung	www.immowelt.de (15.01.2021)
Haltern am See	350	50	330	1976	2	Dachgeschosswohnung in zentraler Lage, normale Qualität, Zentralheizung	www.immoscout24.de (14.01.2021)
Herten	280	50	242	1982	2	gepflegter Zustand, Balkon/Terrasse, Fernwärme; zentral, dennoch ruhig gelegen; WBS erforderlich	www.immoscout24.de (14.01.2021)
Oer-Erkenschwick	300	49	300	1969	2,5	gepflegte Wohnung im Erdgeschoss mit Zugang zu Gemeinschaftsgarten, Lage in ruhiger Seitenstraße	www.immoscout24.de (15.01.2021)

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

empirica

Abbildung 72: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Personen-Haushalte im Kreis Recklinghausen, Januar 2021

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 65 m ²)							
Vergleichsraum	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
Marl	360	71	334	1982	3,5	Dachgeschosswohnung, Tageslichtbad mit Badewanne, Wohnung wird in renoviertem Zustand übergeben	www.immowelt.de (14.01.2021)
Recklinghausen	350	71	306	1993	3	gepflegte Wohnung in bester Lage, Balkon vorhanden, Gäste-WC, Fahrstuhl, Zentralheizung	www.immoscout24.de (15.01.2021)
Castrop-Rauxel	370	68	315	1977	2	Zentrale Lage, Balkon, Bad mit Fenster und Wanne, Fliesenboden und Laminatboden, Kelleranteil	www.immowelt.de (15.01.2021)
Herten	350	68	290	1903	2	2-Zimmer-Wohnung nahe der Innenstadt, Altbau	www.immoscout24.de (14.01.2021)
Oer-Erkenschwick	370	68	310	-	3	zentral gelegene, gepflegte und renovierte Wohnung im 1. Geschoss, Laminatböden	www.immowelt.de (15.01.2021)
Gladbeck	370	67	360	1970	2,5	2018 komplett saniert, Laminat in den Wohnbereichen, barrierefrei, Balkon über Wohnzimmer erreichbar	www.immoscout24.de (14.01.2021)
Datteln	360	66	350	-	3	modernisierte Erdgeschosswohnung in zentraler Lage, Balkon, sowie eine Abstellkammer im Flur	www.immoscout24.de (14.01.2021)
Dorsten	370	65	360	1967	3	vollständig renoviert, Laminatboden in den Wohnräumen, Balkon, Gäste-WC	www.immoscout24.de (14.01.2021)
Waltrop	390	56	364	1955	3	Zentralheizung, Mieterkeller, Boden in Holzoptik, Balkon, Bad mit Fenster	www.immowelt.de (15.01.2021)

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

empirica

Abbildung 73: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Personen-Haushalte im Kreis Recklinghausen, Januar 2021

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 80 m ²)							
Vergleichsraum	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
Waltrop	450	90	450	1965	3,5	geräumige 3,5-Zimmer-Wohnung, citynah, zuletzt 2014 saniert, kleiner Balkon, Laminatböden	www.immoscout24.de (15.01.2021)
Castrop-Rauxel	430	89	420	-	4	Wohnung in Zweifamilienhaus in ruhiger Lage, helle Küche, Parkett- und Laminatböden	www.immoscout24.de (15.01.2021)
Gladbeck	450	83	398	1910	3	Dachgeschosswohnung, gehobene Qualität, Erstbezug nach Sanierung, ruhige Innenstadtlage	www.immoscout24.de (14.01.2021)
Herten	420	82	398	-	3	3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage, Balkon/Terrasse, Gäste-WC, WBS erforderlich	www.immoscout24.de (14.01.2021)
Dorsten	410	81	404	1974	3	vor Neuvermietung teilsaniert, Wohnbereiche mit Laminatboden, Badezimmer im guten Zustand	www.immoscout24.de (14.01.2021)
Marl	430	80	405	1984	4,5	4,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Kelleranteil, Fernwärme, WBS erforderlich	www.immowelt.de (14.01.2021)
Recklinghausen	430	80	358	1985	3,5	vernünftige Qualität, mit Balkon, Zentralheizung, WBS erforderlich	www.immoscout24.de (15.01.2021)
Datteln	420	77	400	1961	3	geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, in den letzten 2-3 Jahren komplett saniert	www.immoscout24.de (14.01.2021)
Oer-Erkenschwick	410	75	380	1961	3,5	gut geschnittene Wohnung mit Küche, Bad, Flur und drei Zimmer in ruhiger Seitenstraße, inkl. Kellerraum	www.immoscout24.de (15.01.2021)

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

empirica

Abbildung 74: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Personen-Haushalte im Kreis Recklinghausen, Januar 2021

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 95 m ²)							
Vergleichsraum	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
Datteln	520	100	500	1909	4	Altbauwohnung, Küche mit Zugang zu Balkon, Laminatboden	www.immoscout24.de (14.01.2021)
Recklinghausen	520	99	495	1963	3	gepflegte Wohnung mit Gas-Heizung, großzügiger Eingangsbereich	www.immoscout24.de (15.01.2021)
Dorsten	530	95	455	1972	4	ruhige und grüne Lage, mit Laminat ausgestattet, Gäste-Bad mit WC vorhanden, Balkon	www.immoscout24.de (14.01.2021)
Herten	500	95	486		4	Helle Etagenwohnung in zentraler Lage, Balkon/Terrasse, WBS erforderlich	www.immoscout24.de (14.01.2021)
Marl	530	92	500	1972	4,5	Fliesen in Küche, Bad und Gäste WC, Laminatboden in den Kinderzimmern, Parkett im Wohnzimmer, Flur und Schlafzimmer	www.immoscout24.de (14.01.2021)
Waltrop	550	90	450	1965	3,5	geräumige 3,5-Zimmer-Wohnung, citynah, zuletzt 2014 saniert, kleiner Balkon, Laminatböden	www.immoscout24.de (15.01.2021)
Castrop-Rauxel	540	89	420		4	gepflegte Wohnung in ruhiger Lage, mit Laminat- und Parkettboden ausgestattet	www.immoscout24.de (15.01.2021)
Gladbeck	500	87	324	1905	3,5	Altbauwohnung, Gäste-WC, Abstellraum, Kellerraum, Gaszentralheizung, ruhige Lage	www.immoscout24.de (14.01.2021)
Oer-Erkenschwick	520	86	453	1980	3	Helle Wohnung mit Balkon, großer Flur, Bad mit Badewanne, WBS erforderlich	www.immowelt.de (15.01.2021)
Haltern am See	630	85	610	1972	4	Erstbezug nach Sanierung, gehobene Qualität, neue Heizungsanlage und Heizkörper, barrierefreies Bad	www.immoscout24.de (14.01.2021)

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

empirica

Abbildung 75: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Personen-Haushalte im Kreis Recklinghausen, Januar 2021

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 110 m ²)							
Vergleichsraum	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
Dorsten	650	114	620	1977	3,5	Balkon, Garage, Bad mit Wanne, Gäste WC, Kelleranteil, renoviert	www.immowelt.de (14.01.2021)
Marl	640	114	590	1969	4,5	großer Wohn- und Essbereich, Bad und Gästetoilette, Laminat in den Wohnbereichen, zwei große Kellerräume	www.immoscout24.de (14.01.2021)
Datteln	650	107	575	2002	4	Maisonettewohnung mit Fußbodenheizung, bis auf Dachboden komplett gefliest, Balkon	www.immoscout24.de (14.01.2021)
Herten	600	105	450	1928	4,5	Altbau Dachgeschosswohnung in Herten-City, Kelleranteil	www.immowelt.de (14.01.2021)
Recklinghausen	640	100	532	1897	4	Wohnung teilt sich auf zwei Etagen auf, in gepflegtem Zustand, mit Laminatböden ausgestattet	www.immoscout24.de (15.01.2021)

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

empirica

2.4.5 Sonderauswertung: Richtwerte nach Vorfilterung bestimmter Wohnungen

In der Rechtsprechung ist teilweise von einem sog. „untersten Segment“ die Rede, auf das Bedarfsgemeinschaften *nicht verwiesen* werden dürfen. Dieses umfasst lt. Bundessozialgericht (BSG) Wohnungen mit Kohleofen und Wohnungen ohne Bad.⁶²

Im empirica-Konzept werden die Mieten aller bekannten Wohnungsangebote bewusst *ohne Vorfilterung* abgebildet. Dennoch werden auch bei Anwendung des empirica-Konzepts Bedarfsgemeinschaften nicht auf solche Wohnungen *verwiesen*, denn **erstens** gibt es solche Einfachstwohnungen kaum noch, und die wenigen vorhandenen werden nur selten öffentlich inseriert. **Zweitens** ist die Mietstruktur der Wohnungen, von denen man weiß, dass sie ein Bad und auch eine Heizung (besser als einen Kohleofen) haben, sehr ähnlich zu der Mietstruktur der übrigen Wohnungen. Beides führt dazu, dass das Mietpektrum mit und ohne Vorfilterung sich kaum unterscheidet. **Drittens** wird nicht auf Einfachstwohnungen *verwiesen*, wenn – wie hier – mit dem unteren Drittel doch eine recht großzügige Abgrenzung gewählt wird: Wenn ein Drittel aller verfügbaren Wohnungen als angemessen gelten, dann sind darunter mit Sicherheit auch zahlreiche Wohnungen, die ein Bad und eine akzeptable Heizung haben. Denn schließlich sind ja nicht ein Drittel aller Wohnungen Einfachstwohnungen. Das heißt: Selbst, wenn Einfachstwohnungen nicht herausgefiltert würden, und selbst wenn dies relativ viele *wären* (z.B. 20 % aller Wohnungen), selbst dann würden Bedarfsgemeinschaften nicht auf solche *verwiesen*, wenn für sie 33 % aller Wohnungen angemessen sind, denn es gäbe ja noch mindestens weitere 13 % der verfügbaren Wohnungen, die einen akzeptablen Standard hätten.

Zu Vergleichszwecken hat der Kreis Recklinghausen dennoch für alle zehn Kommunen auch die Mietstrukturen auswerten lassen, die sich *nach dem Herausfiltern von Einfachstwohnungen* (und von Wohnungen, bei denen man nicht explizit ausschließen kann, dass es sich um Einfachstwohnungen handelt) ergeben. Die folgenden Abbildungen zeigen das Ergebnis (Abbildung 76 ff.): Dargestellt ist jeweils **(a)** die Mietstruktur ohne Vorfilterung (diese Kurven entsprechen den bisherigen Kurven in Abbildung 27 ff.), **(b)** die Mietstruktur allein von denjenigen Wohnungen daraus, zu denen ausdrücklich angegeben ist, dass sie eine Heizung haben, die kein Kohleofen ist, und **(c)** die Mietstruktur allein von denjenigen Wohnungen daraus, zu denen *zusätzlich* ausdrücklich angegeben ist, dass sie ein WC/Bad haben.⁶³

Ergebnis: Die Kurven liegen fast aufeinander. Die Mietstruktur mit und ohne Vorfilterung bestimmter Wohnungen ist also ähnlich (Abbildung 76 ff.). Die Abweichungen sind unsys-

⁶² Im BSG-Urteil vom 19.10.2010 heißt es z.B.: „Speziell der Berliner Mietspiegel weist allerdings in den Spalten 1 und 3 innerhalb der Bauklassen bis 1918 und bis 1949 Wohnungen mit besonders niedrigem Ausstattungsgrad auf. Dabei handelt es sich einerseits um **Wohnungen mit "Ofenheizung"** (also ohne Sammelheizung), bei denen der Mieter selbst die Kohlen in die Wohnung tragen und anschließend die Asche entsorgen muss. Andererseits oder auch kumulativ handelt es sich um **Wohnungen ohne Bad** (mit Innen-WC), in denen sich die Bewohner nur mit fließendem Wasser am Waschbecken (sei es in WC oder Küche) waschen können; es fehlt also an einer Dusche. Die Werte für diese Wohnungen sind zur Bildung eines grundsicherungsrelevanten Mietwertes nicht mit heranzuziehen, denn auf Wohnungen mit diesem untersten Ausstattungsgrad können Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche grundsätzlich von vornherein nicht verwiesen werden.“ (B 14 AS 65/09 R, RdNr 31)

⁶³ Genauer Filter: Kurve (b) zeigt ausschließlich die Mieten von Wohnungen, zu denen ausdrücklich angegeben wurde, dass sie über Zentral- oder Etagenheizung verfügen oder dass sie mit Gas oder Öl beheizt werden. Kurve (c) zeigt nur die Mieten von Wohnungen, zu denen zusätzlich noch explizit angegeben ist, dass sie über ein „Bad mit Dusche“, ein „Bad mit Wanne“, ein „Bad mit Fenster“ oder ein „Gäste-WC“ verfügen. – Es werden nur Kurven mit einer Mindestfallzahl von 100 Fällen dargestellt.

tematisch, so dass es sich möglicherweise nur um Zufallsschwankungen handelt: Die Kurven (b) und (c) liegen teilweise *unter* und teilweise *über* den Kurven (a). Sie könnten zu einem anderen Auswertungszeitraum auch leicht anders verlaufen und dann in andere Richtung abweichen. Ein Vergleich der Kurven für die ca. 95 m² großen Wohnungen in Castrop-Rauxel zeigt z.B. Folgendes: Durch das Herausfiltern von Wohnungen, die *keine Angabe zur Heizung* haben (Abbildung 76, Kurve b), sinkt der Richtwert hier sogar.⁶⁴ Wenn zusätzlich die Wohnungen herausgefiltert werden, die auch keine Angabe zu *Bad oder WC* haben (Abbildung 76, Kurve c), steigt der Richtwert hier wieder. Die Richtwerte zur Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktdrittels ändern sich dadurch in den meisten Fällen gar nicht oder nur geringfügig (maximal um +/-10 Euro und nur in einem Fall um +20 Euro, vgl. Abbildung 80, Seite 89) Eine Übersicht über alle Ergebnisse zeigt Abbildung 86, Seite 92).

Mit anderen Worten: Wenn man Wohnungsinserate ohne *Erwähnung* einer Heizung besser als ein Kohleofen und ohne *Erwähnung* eines Bades vor der Auswertung herausfiltert, hat man nicht unbedingt die Wohnungen *ohne* Heizung oder *ohne* Bad herausgefiltert, sondern eben nur solche, in deren Anzeigen diese nicht ausdrücklich *erwähnt* werden (z.B. gerade *weil das Vorhandensein* von Heizung und Bad selbstverständlich ist, z.B. bei Neubauwohnungen). Es kommt zu willkürlichen Verzerrungen. Manche Vermieter machen diese Angaben, andere nicht, ohne dass dies Rückschlüsse auf die Heizungs- und/oder Badausstattung zulässt. Gleichzeitig sinkt aber die Fallzahl auswertbarer Wohnungen (im Schnitt hier um rd. -37 %) und die Stichprobe ist nicht mehr repräsentativ für öffentlich inserierte Wohnungen; denn es fließen willkürlich einige Wohnungen nicht mehr in die Auswertungen ein (u.a. Neubauwohnungen, für die das Vorhandensein von Heizung und Bad selbstverständlich ist). Zum Vergleich: Bereits 2011 hatten nur 0,8 % aller Mietwohnungen im Kreis Recklinghausen keine Heizung, 4,5 % kein Bad und/oder kein WC sowie 4,6 % Einzel- oder Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizungen), darunter möglicherweise auch Kohleöfen (vgl. Abbildung 6, Seite 6). Zusammen waren also maximal 9,9 % aller vermieteten Wohnungen im Kreis Recklinghausen mit einem für Bedarfsgemeinschaften möglicherweise unzumutbar schlechten Standard ausgestattet.⁶⁵ Dies rechtfertigt es u.E. nicht, direkt willkürlich rd. 37 % der Mieten verfügbarer Wohnungen vor der Auswertung herauszufiltern und nicht mit auszuwerten.

Um exakte Ergebnisse zu finden, müsste man für alle Fälle, in denen die Heizungsart und/oder Bad und WC in der Anzeige *nicht* erwähnt sind, den Vermieter jedes Wohnungsinserats persönlich kontaktieren und fragen, ob die angebotene Wohnung trotz der fehlenden Angabe zu Heizung und Bad dennoch Heizung (keinen Kohleofen) sowie Bad und WC hat. Dann könnten die Wohnungsangebote „mit Heizung, aber ohne Angabe zur Heizung“ und „mit Bad, aber ohne Angabe zum Bad“ wieder in die Auswertung aufgenommen

⁶⁴ Hintergrund: Möglicherweise werden bei teureren Wohnungen seltener Angaben zur Heizung gemacht, weil andere Aspekte in der Anzeige wichtiger sind. Durch Herausfiltern dieser Wohnungsangebote ohne Angabe zur Heizung sinken die Richtwerte dann ab.

⁶⁵ Vgl. Kap. 1.4: „Definiert man als Mindeststandard für eine zumutbare Wohnung das Vorhandensein (1.) einer Heizung, die (2.) besser als Kohleofen ist, und (3.) das Vorhandensein eines Bades (Badewanne/ Dusche) und WCs, dann erfüllten 2011 *höchstens* (0,8 + 4,6 + 4,5=) 9,9 % aller vorhandenen Mietwohnungen im Kreis Recklinghausen 2011 diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2011). Seit 2011 sind weitere Wohnungen gebaut worden, die den Mindeststandard erfüllen. Der Anteil der Wohnungen mit unzureichendem Standard dürfte daher inzwischen weiter gesunken sein.“ – „De facto wird der Anteil geringer sein, weil in den 4,6 % der „Wohnungen mit Einzel- oder Mehrraumöfen“ auch Nachtspeicherheizungen enthalten sind (nicht nur Kohleöfen) und weil zudem einige der Wohnungen ohne WC und/oder ohne Badewanne/Dusche gleichzeitig auch keine ausreichende Heizung haben könnten, hier also doppelt gezählt sind.“

men werden. Angesichts der geringen Unterschiede zwischen den Mieten von Wohnungen mit und ohne diese Angaben (vgl. Abbildung 76 ff., halten wir den damit verbundenen Aufwand aber nicht für gerechtfertigt. Zudem ist keine **signifikante Abweichung in eine bestimmte Richtung erkennbar**. Dies spricht dafür, dass es sich bei den Abweichungen ohnehin nur um Zufallsschwankungen handelt.

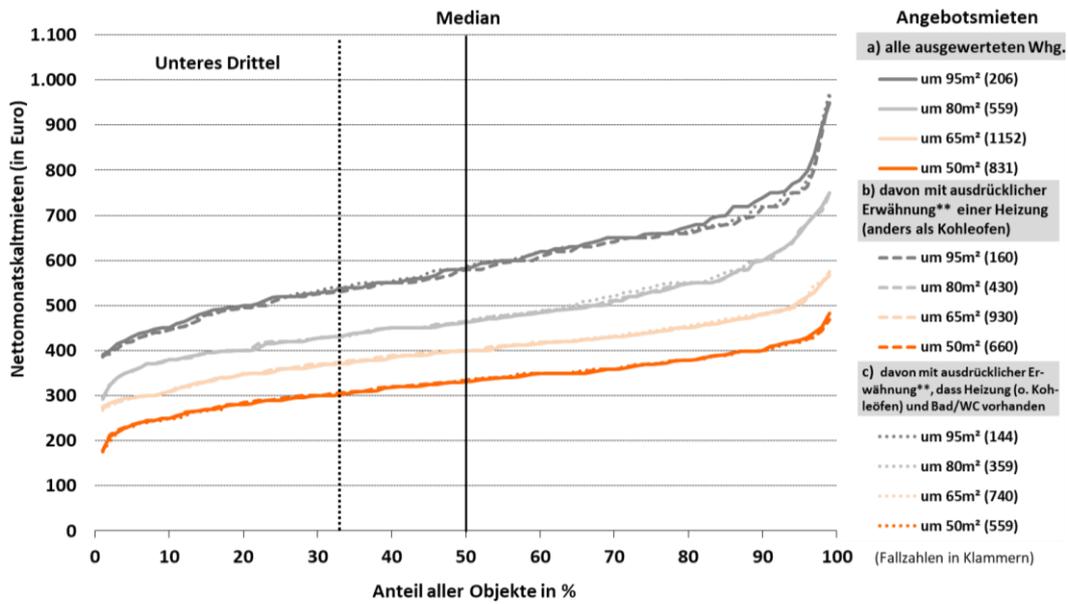
Im Kreis Recklinghausen ist daher die Diskussion um ein Herausfiltern von Wohnungen, die entweder kaum existieren und/oder die kaum andere Mieten aufweisen, eine theoretische Diskussion ohne praktische Relevanz. Unabhängig davon, ob und wie viele Wohnungen vor der Auswertung herausgefiltert werden, ist viel entscheidender, wie eng man das jeweils untere Wohnungsmarktsegment abgrenzt, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen. So akzeptiert das BSG auch eine Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments beim unteren *Fünftel*.⁶⁶ Selbst, wenn wunschgemäß die oben genannten Wohnungen herausgefiltert *würden* (Kurve c), ist eine Abgrenzung beim unteren Fünftel deutlich restriktiver als eine Abgrenzung beim unteren Drittel. Dies gilt auch für das Vorgehen des Kreises Recklinghausen, der zwar *keine Wohnungen herausfiltert*, dafür aber von allen das untere *Drittel* als angemessen definiert (unteres *Drittel ohne* Vorfilterung). Wenn man stattdessen der zitierten BSG-Rechtsprechung (unteres *Fünftel nach* Vorfilterung) folgt, würden die Richtwerte um bis zu -40 Euro niedriger (!) ausfallen als derzeit vom Kreis Recklinghausen praktiziert. Der BSG-Rechtsprechung in diesen Punkten folgend könnten Bedarfsgemeinschaften nur deutlich schlechtere Wohnungen anmieten als der Kreis Recklinghausen derzeit finanziert.

Inwiefern der Kreis „freiwillig“ großzügiger sein darf als vom BSG in Einzelfällen bereits akzeptiert, möge das Sozialgericht entscheiden. **Die Schlüssigkeit des Konzepts ist davon nicht betroffen.**

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

⁶⁶ Vgl. z.B. BSG-Urteil vom 10.9.2013: „Dass das LSG von den ermittelten Wohnungen ‚um die 50 qm‘ letztlich die unteren 20 % des preislichen Segments zur Grundlage seiner Entscheidung über die Angemessenheit gemacht hat, begegnet ebenfalls keinen durchgreifenden Bedenken.“ (B 4 AS 77/12 R, Rd.Nr 37).

Abbildung 76: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Castrop-Rauxel, 2020*

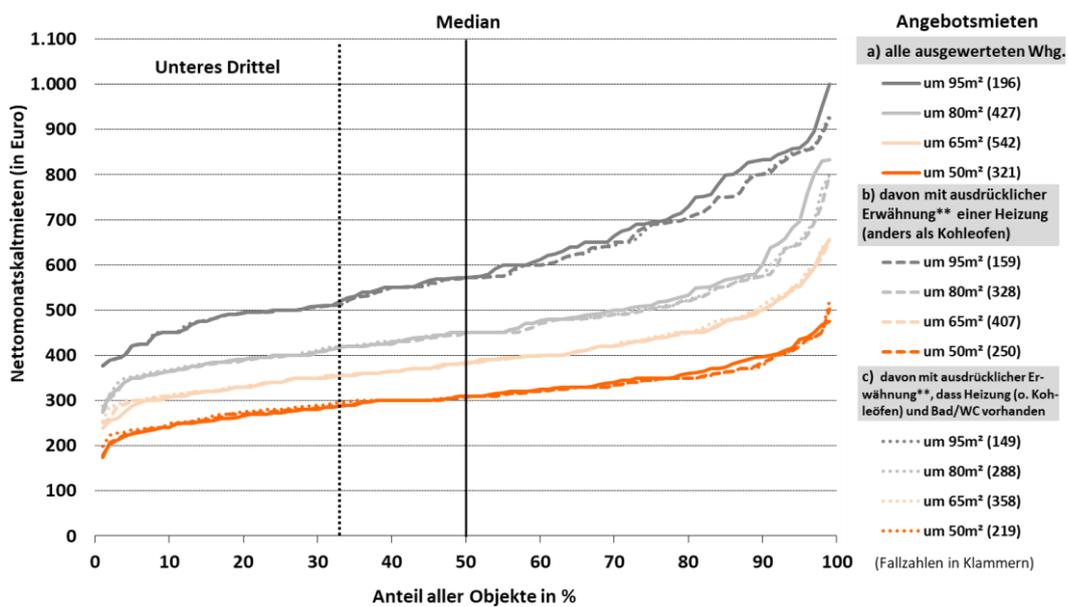


Die durchgezogenen Kurven „a) alle ausgewerteten Wohnungen“ entsprechen den Kurven in Abbildung 27.
 * Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. Wohnungsgrößen +/- 10 m². ** Hinweis: Wenn in einer Anzeige keine Heizung oder Bad erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung keine Heizung oder kein Bad hat.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 77: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Datteln, 2020*

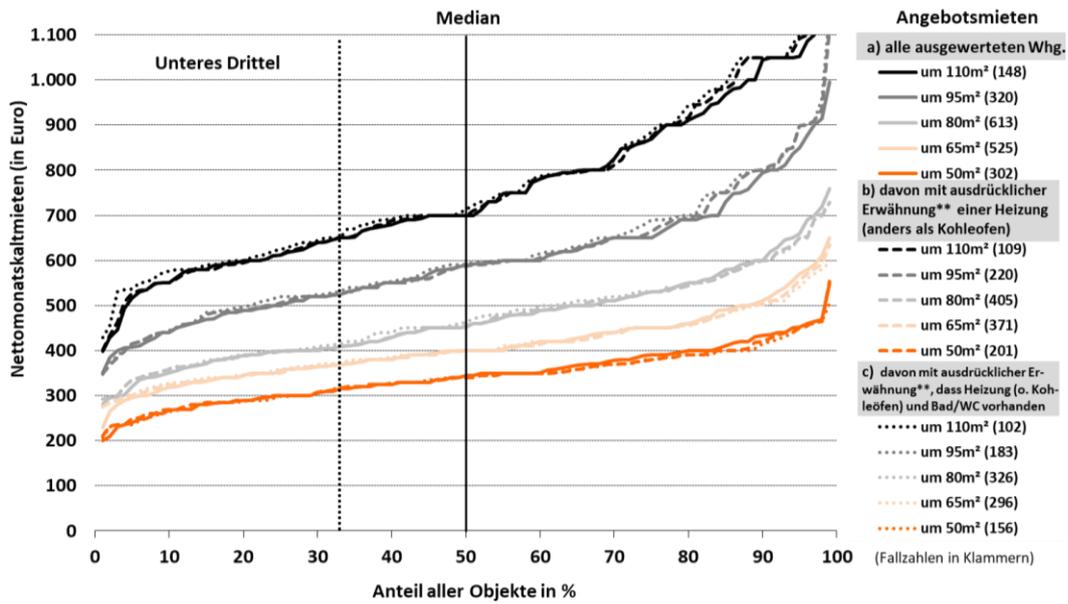


Die durchgezogenen Kurven „a) alle ausgewerteten Wohnungen“ entsprechen den Kurven in Abbildung 29.
 * Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. Wohnungsgrößen +/- 10 m². ** Hinweis: Wenn in einer Anzeige keine Heizung oder Bad erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung keine Heizung oder kein Bad hat.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 78: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Dorsten, 2020*

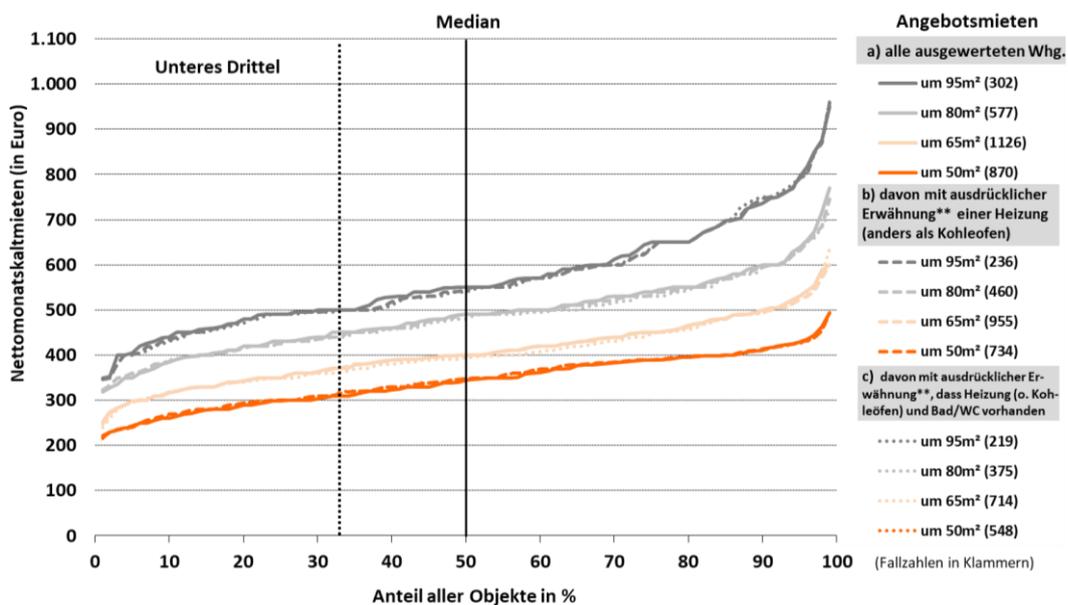


Die durchgezogenen Kurven „a) alle ausgewerteten Wohnungen“ entsprechen den Kurven in Abbildung 31.
 * Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. Wohnungsgrößen +/- 10 m². ** Hinweis: Wenn in einer Anzeige keine Heizung oder Bad erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung keine Heizung oder kein Bad hat.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 79: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Gladbeck, 2020*

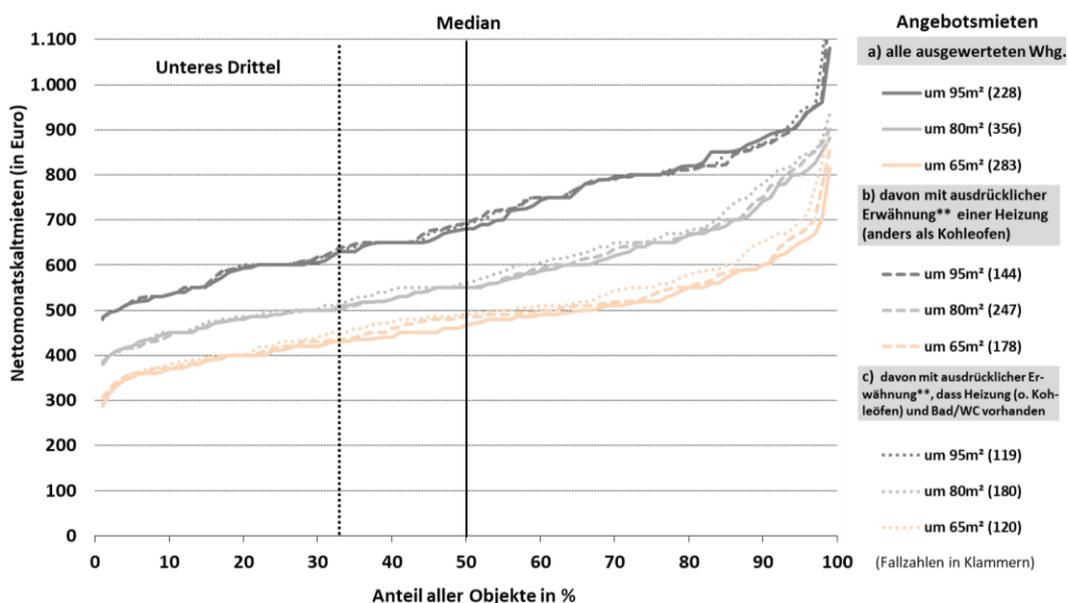


Die durchgezogenen Kurven „a) alle ausgewerteten Wohnungen“ entsprechen den Kurven in Abbildung 32.
 * Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. Wohnungsgrößen +/- 10 m². ** Hinweis: Wenn in einer Anzeige keine Heizung oder Bad erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung keine Heizung oder kein Bad hat.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 80: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Haltern am See, 2020*

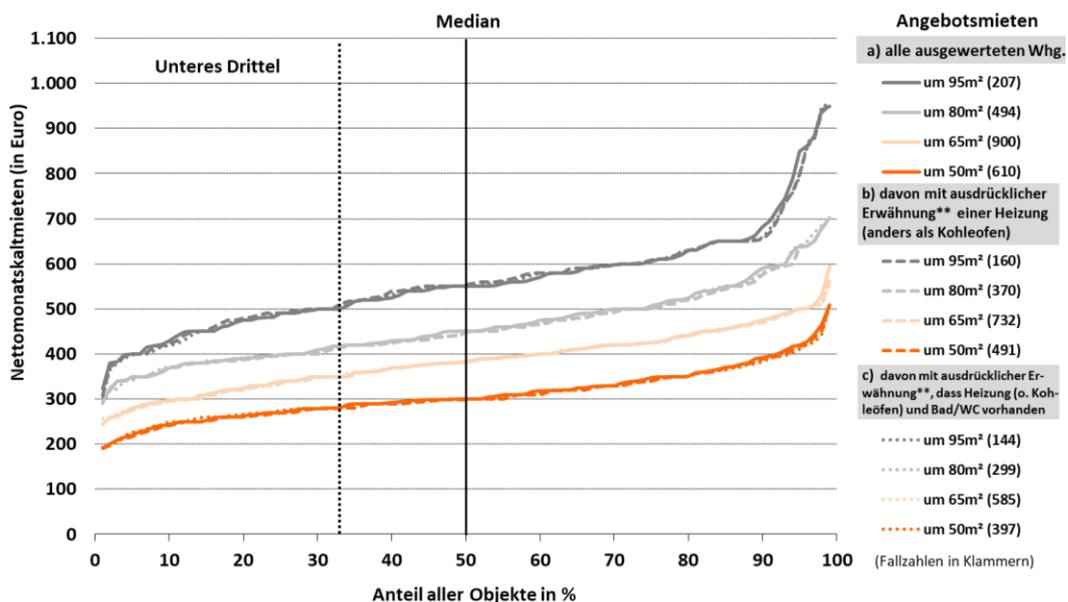


Die durchgezogenen Kurven „a) alle ausgewerteten Wohnungen“ entsprechen den Kurven in Abbildung 33.
 * Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. Wohnungsgrößen +/- 10 m². ** Hinweis: Wenn in einer Anzeige keine Heizung oder Bad erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung keine Heizung oder kein Bad hat.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 81: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Herten, 2020*

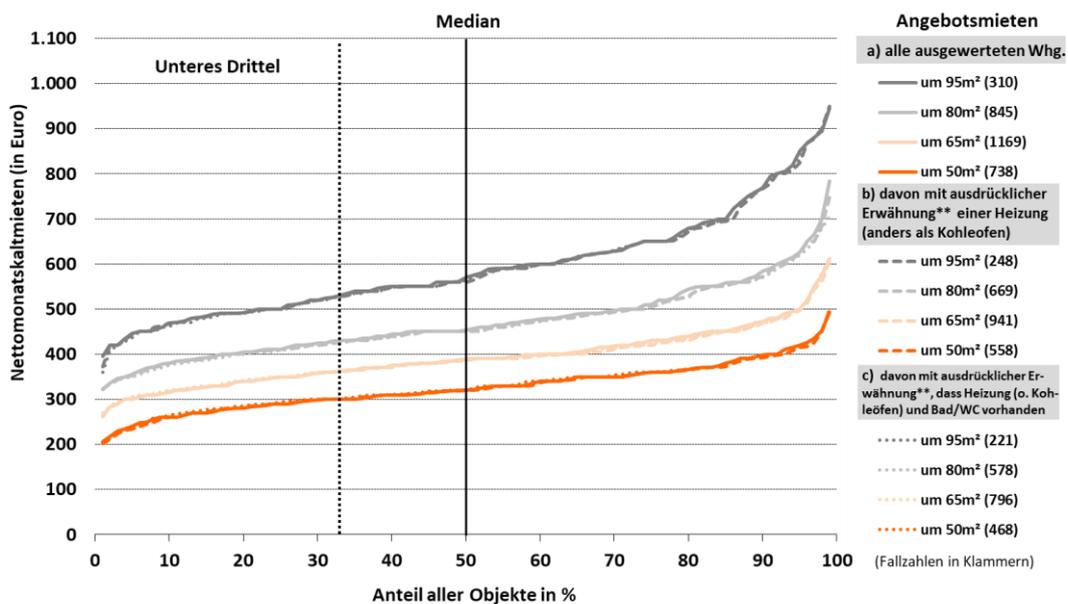


Die durchgezogenen Kurven „a) alle ausgewerteten Wohnungen“ entsprechen den Kurven in Abbildung 34.
 * Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. Wohnungsgrößen +/- 10 m². ** Hinweis: Wenn in einer Anzeige keine Heizung oder Bad erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung keine Heizung oder kein Bad hat.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 82: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Marl, 2020*

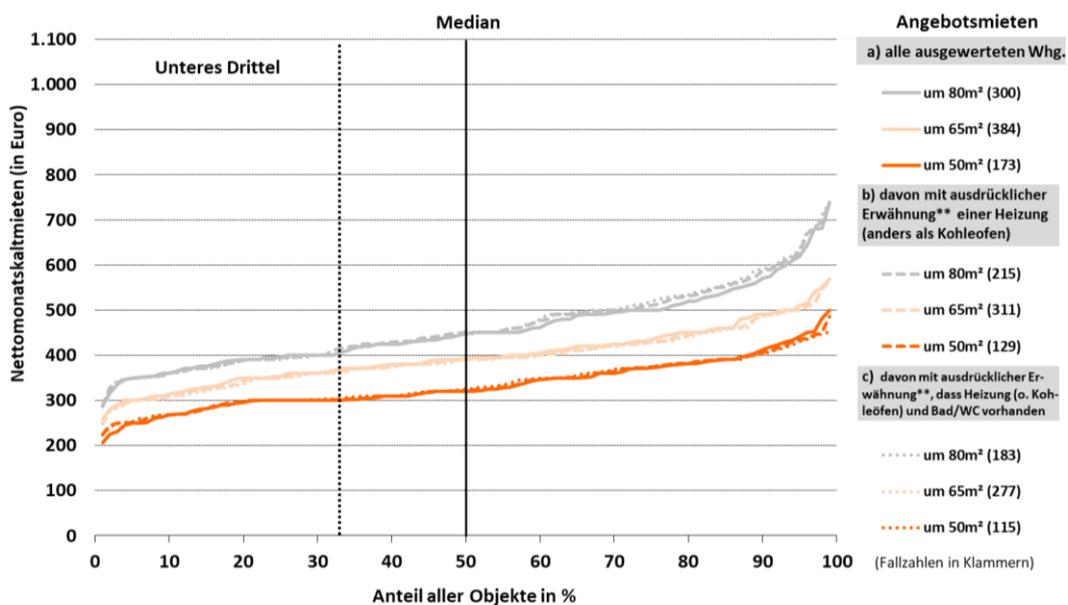


Die durchgezogenen Kurven „a) alle ausgewerteten Wohnungen“ entsprechen den Kurven in Abbildung 36.
 * Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. Wohnungsgrößen +/- 10 m². ** Hinweis: Wenn in einer Anzeige keine Heizung oder Bad erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung keine Heizung oder kein Bad hat.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 83: Mietspektrum verfügb. Wohnungen, Oer-Erkenschwick, 2020*

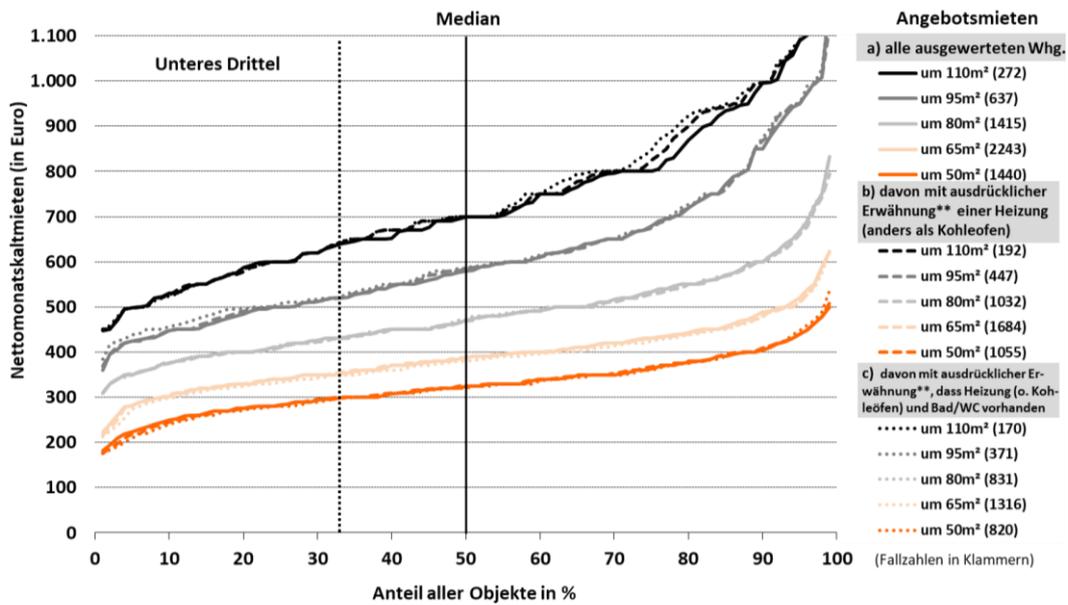


Die durchgezogenen Kurven „a) alle ausgewerteten Wohnungen“ entsprechen den Kurven in Abbildung 37.
 * Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. Wohnungsgrößen +/- 10 m². ** Hinweis: Wenn in einer Anzeige keine Heizung oder Bad erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung keine Heizung oder kein Bad hat.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 84: Mietspektrum verfügb. Wohnungen, Recklinghausen, 2020*

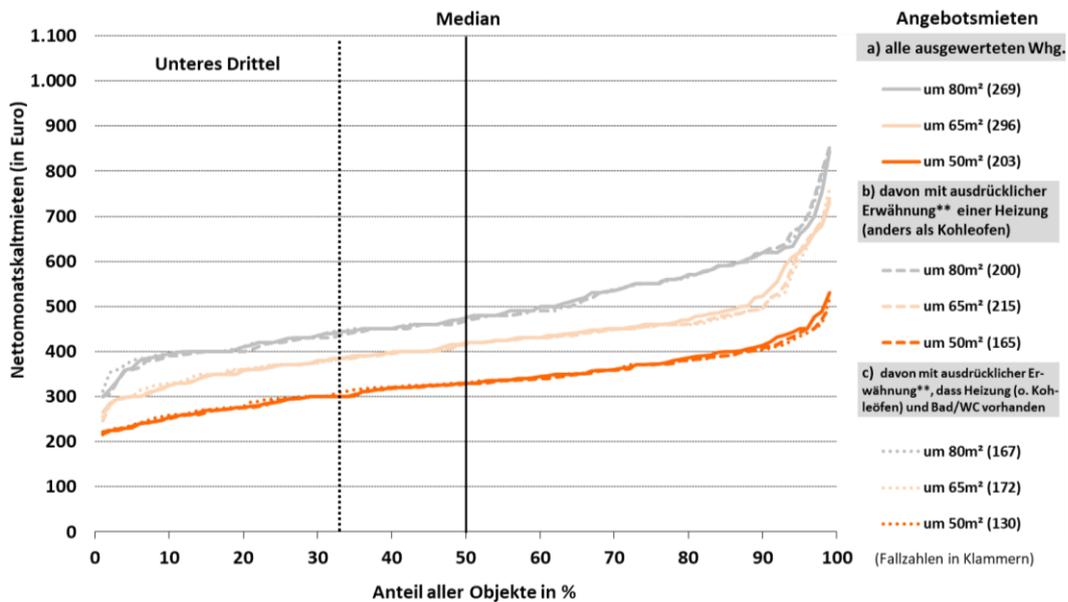


Die durchgezogenen Kurven „a) alle ausgewerteten Wohnungen“ entsprechen den Kurven in Abbildung 40.
 * Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. Wohnungsgrößen +/- 10 m². ** Hinweis: Wenn in einer Anzeige keine Heizung oder Bad erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung keine Heizung oder kein Bad hat.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 85: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Waltrop, 2020*



Die durchgezogenen Kurven „a) alle ausgewerteten Wohnungen“ entsprechen den Kurven in Abbildung 41.
 * Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020. Wohnungsgrößen +/- 10 m². ** Hinweis: Wenn in einer Anzeige keine Heizung oder Bad erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung keine Heizung oder kein Bad hat.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 86: Höchstwerte des unteren Drittels 2020* im Kreis RE

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

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)								
	Höchstwert des unteren Drittels								
	50 m ² große Mietwohnungen**			65 m ² große Mietwohnungen**			80 m ² große Mietwohnungen**		
	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person			angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen			angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen		
	a)***	b)	c)	a)***	b)	c)	a)***	b)	c)
Castrop-Rauxel	300	310	310	370	380	370	430	430	430
Datteln	290	290	300	360	360	360	420	420	420
Dorsten	310	320	320	370	370	370	410	410	420
Gladbeck	310	320	320	370	370	360	450	440	440
Haltern am See	350	k.A.	k.A.	430	440	450	510	500	520
Herten	280	280	280	350	350	350	420	410	410
Marl	300	300	300	360	360	360	430	430	430
Oer-Erkenschwick	300	300	300	370	370	360	410	420	410
Recklinghausen	300	300	300	350	360	350	430	430	430
Waltrop	300	300	310	390	390	390	450	440	450

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)					
	95 m ² große Mietwohnungen**			110 m ² große Mietwohnungen**		
	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen			angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen		
	a)***	b)	c)	a)***	b)	c)
Castrop-Rauxel	540	530	540	630+	k.A.	k.A.
Datteln	520	510	510	650+	k.A.	k.A.
Dorsten	530	530	530	650	650	650
Gladbeck	500	500	500	600	k.A.	k.A.
Haltern am See	630	640	630	690	k.A.	k.A.
Herten	500	510	500	600+	k.A.	k.A.
Marl	530	530	530	640	k.A.	k.A.
Oer-Erkenschwick	520+	k.A.	k.A.	630+	k.A.	k.A.
Recklinghausen	520	520	520	640	640	640
Waltrop	550	k.A.	k.A.	650+	k.A.	k.A.

* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2018 bis III/2020; ablesbar aus Abbildung 76ff. – ** Wohnungsgrößen +/- 10 m². – *** Werte identisch zu Abbildung 13, Seite 19. – + übernommen nach Näherungswertkontrolle. – k.A. Mindestfallzahl wird nicht erreicht (weniger als 100 Fälle).

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

2.5 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle (Kreis Recklinghausen, Aktualisierung 2020)

Abbildung 87: Basistabelle für den Kreis Recklinghausen: Fallzahlen der ausgewerteten Wohnungsangebote, hier: Castrop-Rauxel

Wohnungsangebote Kreis Recklinghausen (01.10.2018 bis 30.09.2020)																							
Miete	Größenklasse																				Summe	kumulierte %	
	unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr			
Castrop-Rauxel	bis 200 €	21	/	13	0	/	0	0	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38	2%
	über 200 bis 300 €	35	50	96	70	53	39	29	25	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	402	18%
	über 300 bis 400 €	/	15	25	78	210	164	185	121	51	46	17	/	/	/	0	0	0	0	0	0	921	55%
	über 400 bis 500 €	0	0	0	6	14	56	120	184	114	84	42	24	9	5	/	0	/	0	0	/	664	82%
	über 500 bis 600 €	0	0	0	0	0	/	8	12	30	36	27	28	32	9	5	6	/	/	/	0	206	90%
	über 600 bis 700 €	0	0	0	0	0	/	0	0	/	11	12	12	16	7	23	/	/	/	/	/	99	94%
	über 700 bis 800 €	0	0	0	0	0	/	0	0	/	/	/	6	9	6	/	/	/	/	/	15	56	96%
	über 800 bis 900 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	/	/	10	8	29	97%
	über 900 bis 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	/	/	/	0	/	0	/	15	21	98%
	über 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	/	34	43	100%
	Gesamt	60	67	134	154	278	265	342	342	203	182	102	72	70	30	34	13	18	16	18	79	2.479	
davon in EZFH*	0	0	0	0	0	/	/	/	/	/	0	/	7	/	/	/	/	/	/	/	27	57	

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

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

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

Dunkelorange: Die dunkelorange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 65 m² große Wohnungen (d. h. mit „55 m² bis unter 75 m²“). In der Summe ergibt sich eine Fallzahl von 1.152 ca. 65 m² großen Wohnungen (265+342+342+203= 1.152). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 7, Seite 11 und in Abbildung 11, Seite 15 (Legende) verwiesen.

Hellorange: Die meisten dieser 1.152 Wohnungen kosten zwischen 300 und 500 Euro (vgl. auch den Verlauf der hellorangenen Linie in Abbildung 11, Seite 15). 33 % dieser 1.152 Wohnungen kosten bis zu 370 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 11, Seite 15). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 2-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 65 m² große Wohnungen in Castrop-Rauxel verfügbar, aber nicht alle ca. 65 m² großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

Abbildung 88: Fortsetzung Basistabelle für den Kreis Recklinghausen: Datteln und Dorsten

Wohnungsangebote Kreis Recklinghausen (01.10.2018 bis 30.09.2020)																							
Miete		Größenklasse																			Summe	kumu- lierte %	
		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²			125 m ² und mehr
Datteln	bis 200 €	10	/	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18	1%	
	über 200 bis 300 €	22	5	33	33	50	24	13	6	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	193	17%	
	über 300 bis 400 €	0	/	7	20	53	69	100	77	50	43	15	7	0	0	/	0	0	0	0	443	51%	
	über 400 bis 500 €	0	0	0	5	5	14	19	46	70	50	41	23	9	9	5	/	0	0	0	297	75%	
	über 500 bis 600 €	0	0	0	0	0	/	5	12	18	12	21	28	11	10	12	0	/	0	/	135	85%	
	über 600 bis 700 €	0	0	0	0	0	0	/	/	7	/	6	6	13	9	9	/	8	/	/	86	92%	
	über 700 bis 800 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	/	7	8	/	/	0	/	/	37	95%	
	über 800 bis 900 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	8	5	6	/	0	0	/	0	7	32	97%
	über 900 bis 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	0	/	0	/	/	/	0	/	8	18	99%
	über 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	0	5	7	16	100%
Gesamt	32	8	44	60	108	109	140	145	148	116	89	74	46	42	34	9	14	6	15	36	1.275		
davon in EZFH*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	/	/	/	/	/	0	12	20		
Dorsten	bis 200 €	9	/	/	0	/	/	0	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	1%	
	über 200 bis 300 €	13	22	20	30	19	15	15	/	6	14	/	0	0	0	0	0	0	0	0	157	10%	
	über 300 bis 400 €	/	/	16	27	48	72	74	52	47	80	26	/	/	/	0	0	/	0	0	458	38%	
	über 400 bis 500 €	0	0	/	9	15	21	46	42	71	70	68	26	31	10	/	/	0	/	0	415	63%	
	über 500 bis 600 €	0	0	0	0	0	/	7	18	21	34	53	34	40	23	16	/	5	/	/	264	79%	
	über 600 bis 700 €	0	0	0	0	0	0	/	0	6	5	9	23	26	13	14	8	12	8	/	132	87%	
	über 700 bis 800 €	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	/	6	12	7	/	/	8	12	68	91%
	über 800 bis 900 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	7	/	0	10	/	10	19	58	95%
	über 900 bis 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	6	/	7	16	40	97%
	über 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	9	/	/	29	45	100%
Gesamt	23	25	39	66	84	113	145	114	153	206	162	92	110	63	55	24	45	24	30	80	1.653		
davon in EZFH*	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	/	/	9	/	13	6	7	35	83		

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

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 89: Fortsetzung Basistabelle für den Kreis Recklinghausen: Gladbeck und Haltern am See

Wohnungsangebote Kreis Recklinghausen (01.10.2018 bis 30.09.2020)																							
Miete		Größenklasse																			Summe	kumulierte %	
		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²			125 m ² und mehr
Gladbeck	bis 200 €	10	/	6	0	0	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22	1%	
	über 200 bis 300 €	29	47	82	71	64	37	25	13	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	372	16%	
	über 300 bis 400 €	/	10	60	77	190	166	182	119	44	29	8	/	/	5	0	0	0	0	0	898	51%	
	über 400 bis 500 €	0	/	0	6	27	81	105	150	96	72	51	48	24	15	8	/	/	/	0	/	689	78%
	über 500 bis 600 €	0	0	0	0	0	/	12	40	41	55	43	40	33	15	14	7	/	/	/	/	311	90%
	über 600 bis 700 €	0	0	0	0	0	0	0	7	/	/	13	12	18	9	15	6	8	5	/	6	108	95%
	über 700 bis 800 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	6	/	9	8	7	/	/	/	9	11	65	97%
	über 800 bis 900 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	/	/	0	/	5	13	31	99%
	über 900 bis 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	0	/	/	/	9	19	99%
	über 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	/	15	18	100%
Gesamt	40	62	148	154	281	287	326	329	184	163	122	108	89	56	49	18	21	17	23	56	2.533		
davon in EZFH*	0	/	0	0	0	0	/	0	0	0	/	0	/	/	/	0	/	/	/	10	24		
Haltern am See	bis 200 €	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0%	
	über 200 bis 300 €	8	9	7	6	/	/	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37	4%	
	über 300 bis 400 €	/	8	15	25	30	18	23	15	6	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	143	19%	
	über 400 bis 500 €	0	0	/	/	15	14	33	25	53	28	20	5	/	/	0	/	0	0	0	199	40%	
	über 500 bis 600 €	0	0	0	0	7	7	6	15	38	31	31	25	15	9	8	/	/	0	/	0	196	60%
	über 600 bis 700 €	0	0	0	0	0	0	0	7	14	21	23	15	14	9	23	/	/	0	/	0	135	74%
	über 700 bis 800 €	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	15	10	14	12	13	/	7	/	/	5	89	83%
	über 800 bis 900 €	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	9	15	9	8	/	11	/	/	/	70	91%
	über 900 bis 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	0	0	/	6	/	/	/	/	/	15	41	95%
	über 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	0	0	/	/	/	/	/	37	50	100%
Gesamt	11	17	23	33	55	40	62	67	114	84	94	64	60	46	58	22	28	10	13	61	962		
davon in EZFH*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	0	0	/	/	/	/	/	29	48		

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

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 90: Fortsetzung Basistabelle für den Kreis Recklinghausen: Herten und Marl

Wohnungsangebote Kreis Recklinghausen (01.10.2018 bis 30.09.2020)																						
Miete	Größenklasse																				Summe	kumu- lierte %
	unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr		
Herten	bis 200 €	17	9	8	0	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39	2%
	über 200 bis 300 €	16	27	62	100	72	74	29	12	/	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	397	22%
	über 300 bis 400 €	0	/	8	35	86	114	174	96	55	54	20	8	/	/	/	/	0	/	0	659	56%
	über 400 bis 500 €	0	0	0	/	7	31	78	129	69	87	52	17	20	16	/	/	/	0	0	518	82%
	über 500 bis 600 €	0	0	0	0	0	5	/	12	14	24	22	34	19	19	11	5	5	6	/	180	91%
	über 600 bis 700 €	0	0	0	0	0	/	/	0	/	/	17	6	13	5	13	7	/	/	/	84	96%
	über 700 bis 800 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	/	/	/	/	7	/	/	30	97%
	über 800 bis 900 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	/	0	/	/	/	/	0	19	98%
	über 900 bis 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	0	0	/	12	99%
	über 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	22	100%
Gesamt	33	38	78	137	169	226	283	249	142	170	116	66	61	43	37	23	16	15	7	51	1.960	
davon in EZFH*	0	0	0	0	0	0	0	/	0	0	0	0	0	/	/	0	/	/	/	16	24	
Marl	bis 200 €	10	/	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19	1%
	über 200 bis 300 €	31	34	78	62	79	37	15	7	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	346	14%
	über 300 bis 400 €	/	/	19	64	176	160	298	131	90	48	18	/	/	0	0	0	0	0	0	1.014	51%
	über 400 bis 500 €	0	0	/	/	18	31	61	110	173	144	94	49	19	/	/	/	0	0	0	713	78%
	über 500 bis 600 €	0	0	0	0	/	/	9	10	20	46	52	48	34	22	9	/	5	/	/	268	88%
	über 600 bis 700 €	0	0	0	0	0	0	/	6	/	8	11	23	19	19	13	18	11	/	/	149	93%
	über 700 bis 800 €	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	/	8	8	/	6	/	7	57	95%
	über 800 bis 900 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	8	5	/	/	/	/	/	47	97%
	über 900 bis 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	/	/	/	/	22	98%
	über 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	59	100%
Gesamt	43	42	103	130	276	229	387	264	289	249	179	128	86	60	36	31	28	18	22	94	2.694	0%
davon in EZFH*	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	/	/	44	79							

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

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 91: Fortsetzung Basistabelle für den Kreis Recklinghausen: Oer-Erkenschwick und Stadt Recklinghausen

Wohnungsangebote Kreis Recklinghausen (01.10.2018 bis 30.09.2020)																							
Miete		Größenklasse																			Summe	kumulierte %	
		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²			125 m ² und mehr
Oer-Erkenschwick	bis 200 €	/	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	1%
	über 200 bis 300 €	/	5	14	21	15	7	12	/	/	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	83	11%
	über 300 bis 400 €	0	/	5	14	25	52	62	47	40	46	8	0	/	0	0	0	0	0	0	0	303	48%
	über 400 bis 500 €	0	0	0	5	8	6	18	53	64	35	17	16	10	/	/	0	/	0	0	/	237	76%
	über 500 bis 600 €	0	0	0	0	0	0	/	5	12	12	21	7	10	5	/	/	0	/	/	0	83	86%
	über 600 bis 700 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	5	5	/	9	/	/	/	/	0	0	36	91%
	über 700 bis 800 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	0	5	/	/	/	/	8	8	32	95%
	über 800 bis 900 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	0	0	0	/	7	18	97%
	über 900 bis 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	0	0	0	6	9	98%
	über 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	14	16	100%
Gesamt	7	7	20	40	48	65	95	107	117	98	54	31	28	25	14	8	6	/	13	36	822		
davon in EZFH*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	0	/	/	/	0	/	0	7	15	28		
Recklinghausen	bis 200 €	34	10	12	13	8	/	0	0	0	0	0	0	/	0	0	0	0	0	0	0	79	2%
	über 200 bis 300 €	57	81	118	155	140	104	68	45	/	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	775	16%
	über 300 bis 400 €	/	16	47	120	261	308	425	280	142	99	45	10	/	5	0	0	0	0	0	/	1.763	51%
	über 400 bis 500 €	0	0	/	13	44	81	186	247	210	194	157	72	43	27	11	/	6	0	/	/	1.298	76%
	über 500 bis 600 €	0	0	0	0	0	11	19	39	44	106	96	93	52	26	30	8	9	7	6	8	554	86%
	über 600 bis 700 €	0	0	0	0	0	/	/	6	13	15	33	31	41	25	33	13	20	10	10	15	268	91%
	über 700 bis 800 €	0	0	0	0	0	0	/	0	7	6	/	16	19	14	10	19	20	9	11	23	158	95%
	über 800 bis 900 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	9	7	8	/	/	11	0	5	31	83	96%
	über 900 bis 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	20	10	/	6	6	7	31	89	98%
	über 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	5	7	6	7	/	10	74	111	100%
Gesamt	93	107	180	301	453	506	701	617	419	421	342	233	169	130	105	55	79	33	50	184	5.178		
davon in EZFH*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	/	/	0	/	0	11	54	84		

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

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 92: Fortsetzung Basistabelle für den Kreis Recklinghausen: Waltrop

Wohnungsangebote Kreis Recklinghausen (01.10.2018 bis 30.09.2020)																						
Miete		Größenklasse																			Summe	kumu- lierte %
		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²		
Waltrop	bis 200 €	6	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	1%
	über 200 bis 300 €	5	11	8	28	22	12	/	/	/	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	95	13%
	über 300 bis 400 €	0	/	6	19	49	31	33	25	24	13	9	0	0	0	0	0	0	0	0	210	40%
	über 400 bis 500 €	0	0	/	/	16	7	21	51	49	25	32	13	/	/	/	0	/	0	0	224	68%
	über 500 bis 600 €	0	0	0	/	0	0	/	8	5	17	22	25	13	6	5	/	/	0	0	112	82%
	über 600 bis 700 €	0	0	0	0	0	0	5	/	6	5	5	9	5	8	6	/	/	0	/	62	90%
	über 700 bis 800 €	0	0	0	0	0	0	/	0	/	0	/	/	7	/	/	6	5	/	/	31	94%
	über 800 bis 900 €	0	0	0	0	0	0	/	0	0	/	/	0	/	0	0	0	/	0	/	10	95%
	über 900 bis 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	0	/	0	0	5	10	96%
	über 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	/	/	/	5	14	29
Gesamt	11	17	15	51	87	50	68	91	87	61	72	49	28	22	16	14	15	/	14	23	794	
davon in EZFH*	0	0	0	0	0	0	/	0	0	0	0	0	/	0	/	/	0	0	10	14	28	

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

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

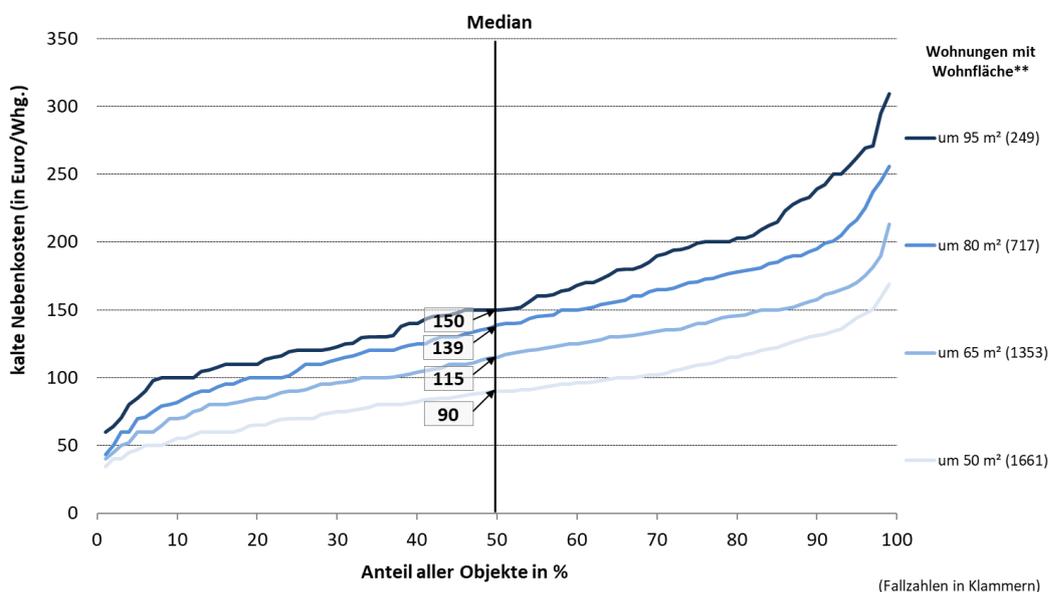
3. Anhang zu Kap. 3 (Nebenkosten/weitere Datenquellen)

3.1 Nebenkosten von vermieteten Wohnungen im Kreis Recklinghausen

3.1.1 Nebenkosten der Wohnungen von Bedarfsgemeinschaften (Datenquelle 1)

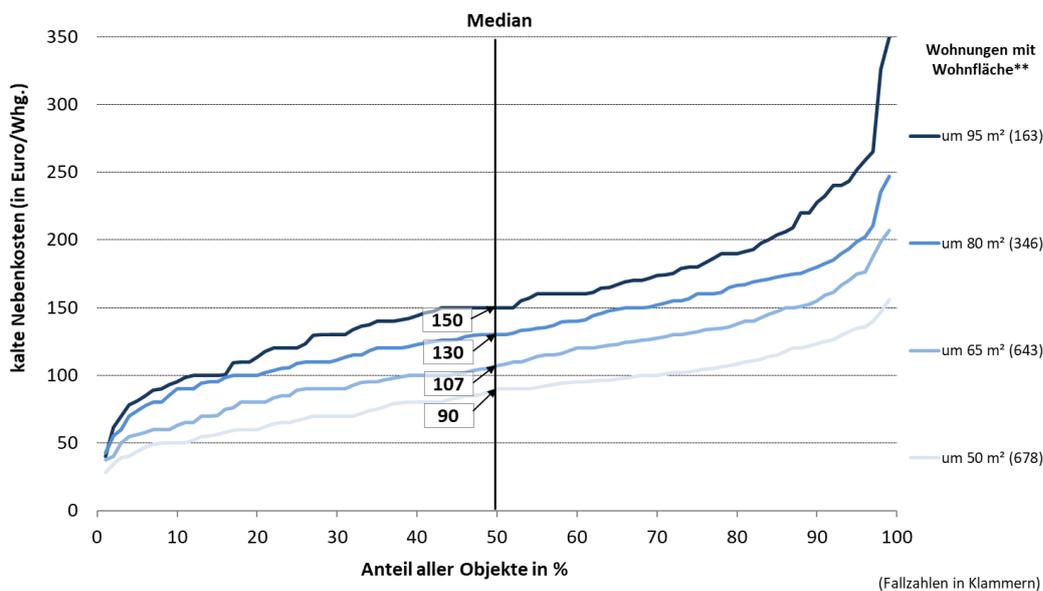
Die folgenden Kapitel beinhalten die Details zu den im Hauptteil dargestellten Ergebnissen hinsichtlich der Nebenkosten von Mietwohnungen, die vor Ort von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden (Datenquelle 1, vgl. Seite 22).

Abbildung 93: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten, angemessenen großen Wohnungen*, Castrop-Rauxel, 2020



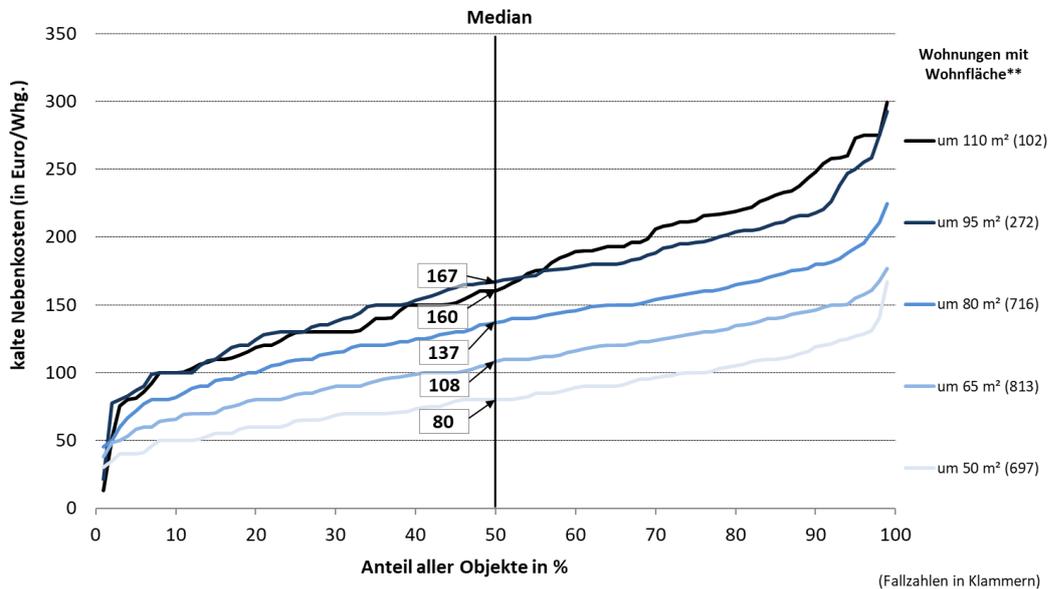
* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. – **Wohnungsgrößen +/- 10 m².
 Quelle Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Juni 2020), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 94: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten, angemessen großen Wohnungen*, Datteln, 2020



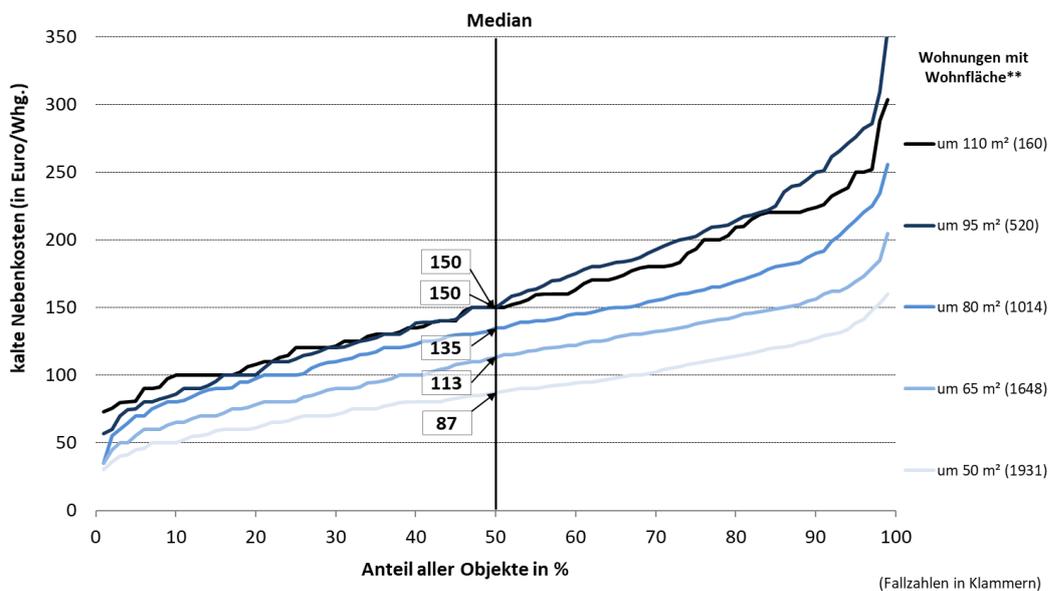
* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. – ** Wohnungsgrößen +/- 10 m².
 Quelle Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Juni 2020), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 95: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten, angemessen großen Wohnungen*, Dorsten, 2020



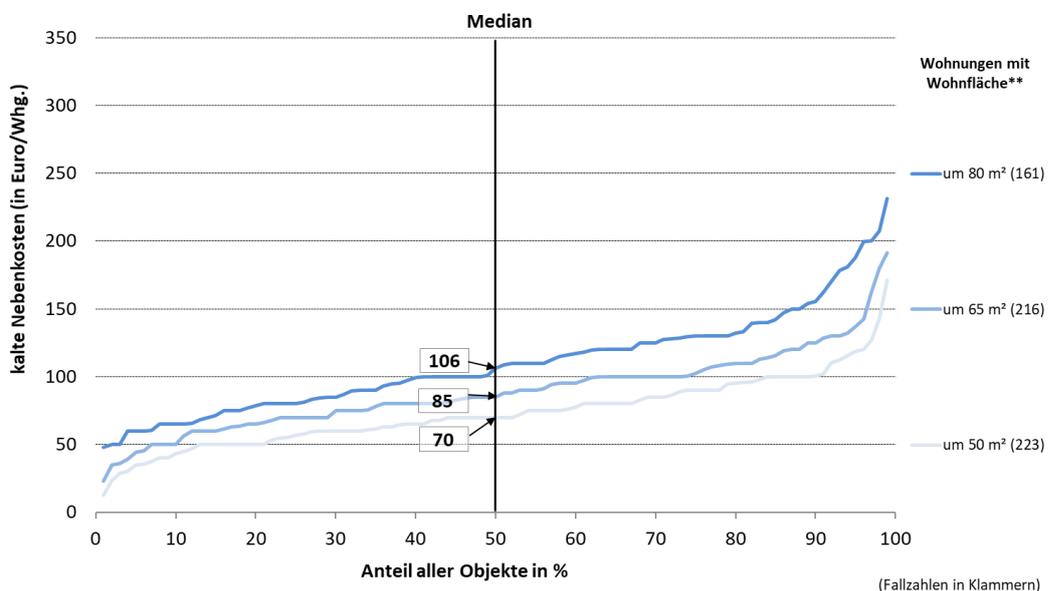
* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. – ** Wohnungsgrößen +/- 10 m².
 Quelle Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Juni 2020), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 96: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten, angemessen großen Wohnungen*, Gladbeck, 2020



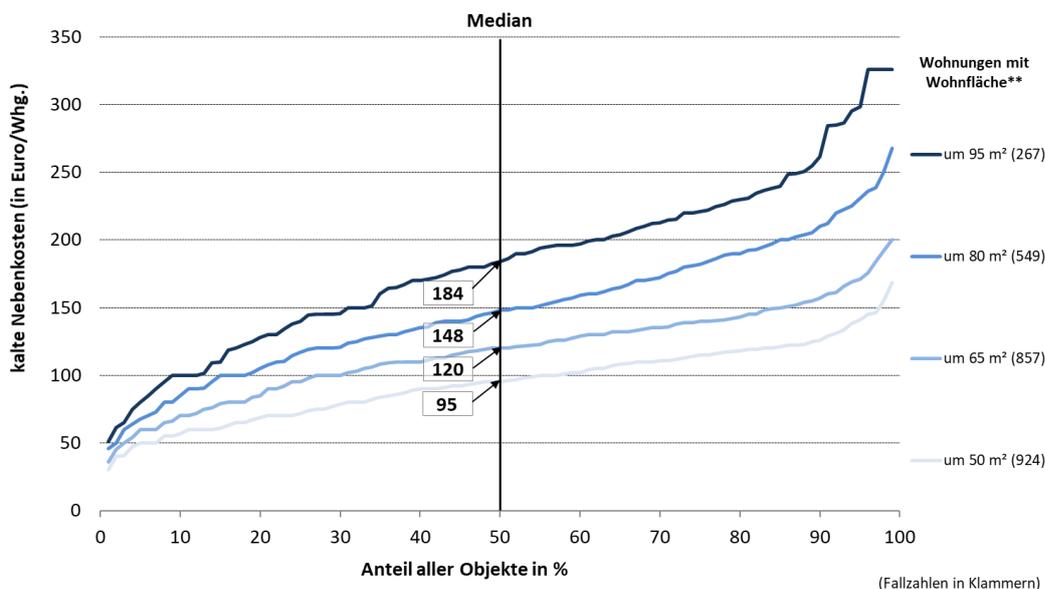
* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. – ** Wohnungsgrößen +/- 10 m².
 Quelle Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Juni 2020), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 97: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten, angemessen großen Wohnungen*, Haltern am See, 2020



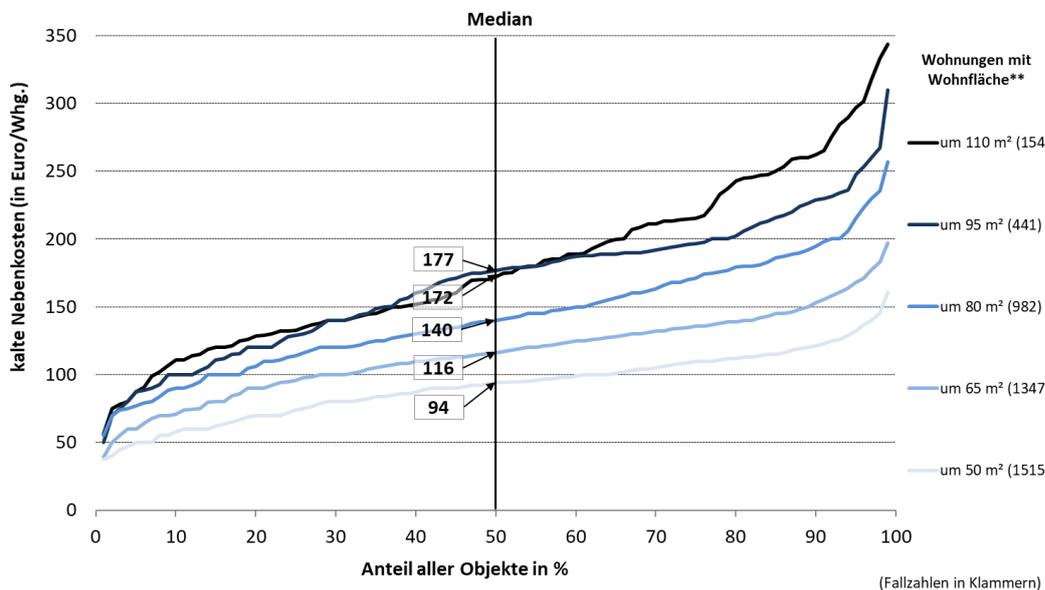
* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. – ** Wohnungsgrößen +/- 10 m².
 Quelle Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Juni 2020), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 98: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten, angemessen großen Wohnungen*, Hertener, 2020



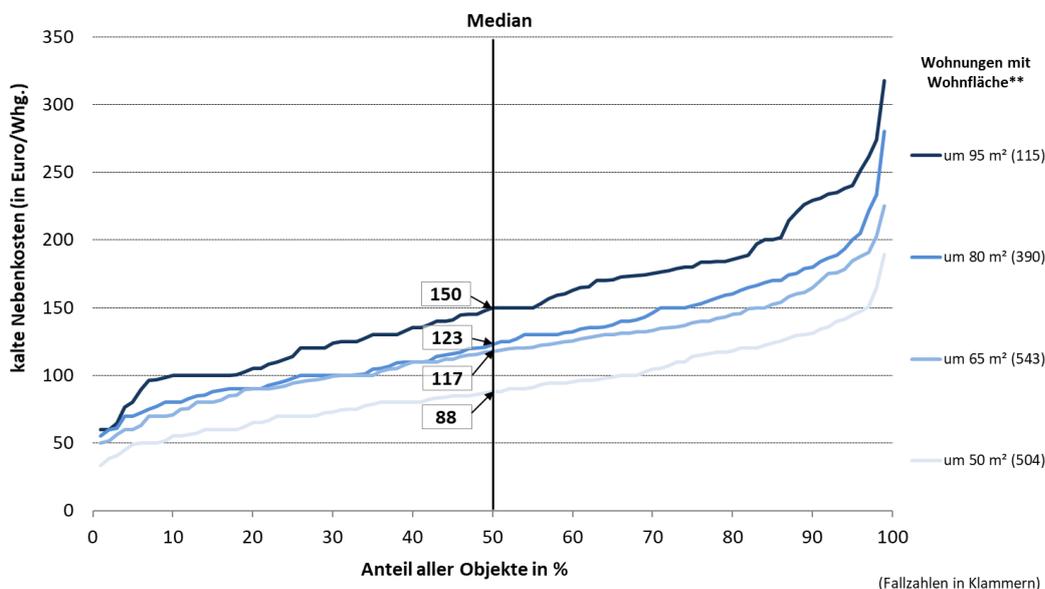
* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. – ** Wohnungsgrößen +/- 10 m².
 Quelle Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Juni 2020), eigene Auswertung
empirica

Abbildung 99: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten, angemessen großen Wohnungen*, Marl, 2020



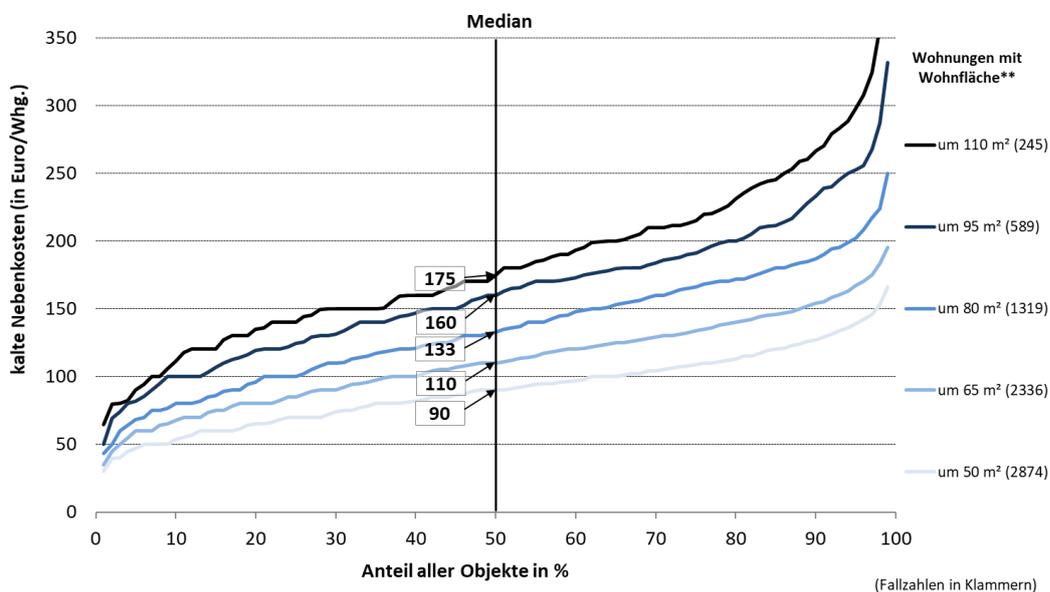
* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. – ** Wohnungsgrößen +/- 10 m².
 Quelle Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Juni 2020), eigene Auswertung
empirica

Abbildung 100: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten, angemessen großen Wohnungen*, Oer-Erkenschwick, 2020

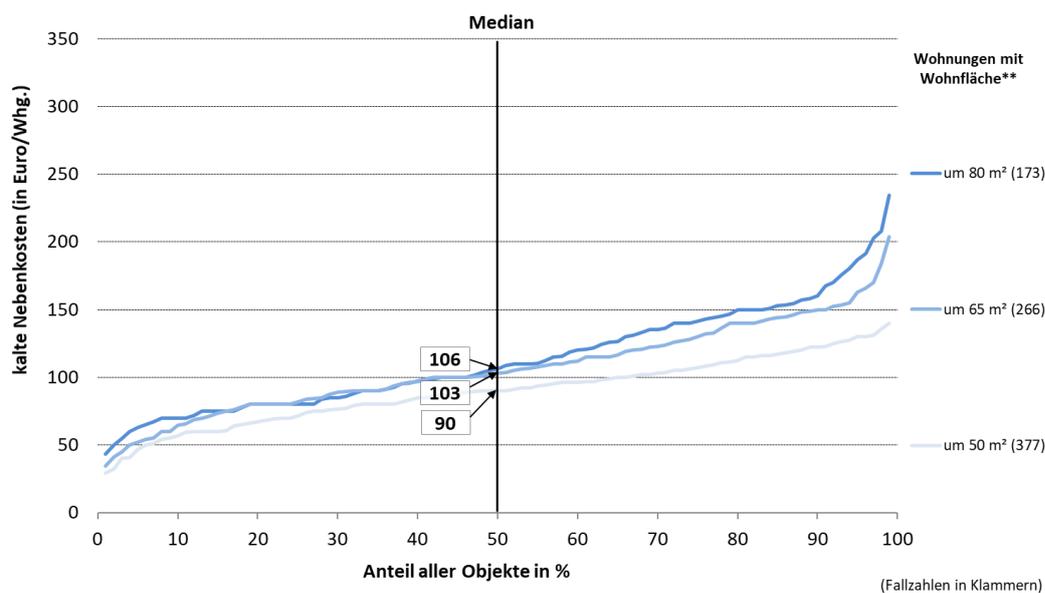


* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. – ** Wohnungsgrößen +/- 10 m².
 Quelle Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Juni 2020), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 101: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten, angemessen großen Wohnungen*, Stadt Recklinghausen, 2020



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. – ** Wohnungsgrößen +/- 10 m².
 Quelle Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Juni 2020), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 102: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten, angemessen großen Wohnungen*, Waltrop, 2020

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. – ** Wohnungsgrößen +/- 10 m².
Quelle Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Juni 2020), eigene Auswertung
empirica

Abbildung 103: Mittlere kalte Nebenkosten von vermieteten, angemessen großen Wohnungen* (Median), Kreis Recklinghausen, 2020

Vergleichsraum	mittlere kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*				
	Median (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
Castrop-Rauxel	90	120	140	150	150
Datteln	90	110	130	150	150
Dorsten	80	110	140	170	160
Gladbeck	90	110	140	150	150
Haltern am See	70	90	110	130	140
Herten	100	120	150	180	190
Marl	90	120	140	180	170
Oer-Erkenschwick	90	120	120	150	140
Recklinghausen	90	110	130	160	180
Waltrop	90	100	110	130	k.A.

Alle Werte auf 10 Euro gerundet. * Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. – Wohnungsgrößen +/- 10 m². – k.A. – keine Angabe, da Fallzahl <30.

Quelle Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Juni 2020), eigene Auswertung
empirica

3.1.2 Nebenkosten der Wohnungen von Wohnungsunternehmen (Datenquelle 3)

Im Rahmen der Erhebung von Bestandsmieten bei Wohnungsunternehmen im Sommer/Herbst 2020 (vgl. Anhang-Kap. 2.3.2) hat das Jobcenter des Kreises Recklinghausen bei den Wohnungsunternehmen auch die Nebenkosten der von ihnen verwalteten Wohnungen erfragt. Abbildung 104 enthält die mittleren kalten Nebenkosten (Mediane) die sich auf Basis dieser Daten ergeben (Datenquelle 3, vgl. Seite 22).

Abbildung 104: Mittlere kalte Nebenkosten von vermieteten, angemessen großen Wohnungen* (Median), Kreis Recklinghausen, 2020

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

Alle Werte auf 10 Euro gerundet. * Mietwohnungen, die von Wohnungsunternehmen verwaltet werden. – Wohnungsgrößen +/- 10 m². – k.A. – keine Angabe, da Fallzahl <30.

Quelle Jobcenter des Kreises Recklinghausen (SGB II- und SGB XII-Daten, Juni 2020), eigene Auswertung

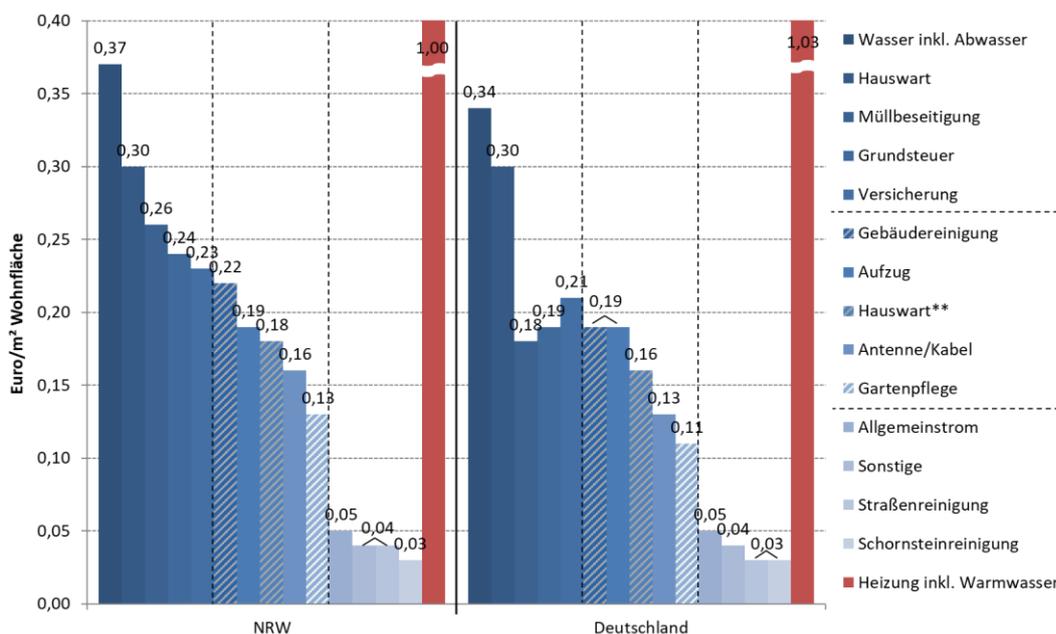
empirica

3.2 Nebenkosten gemäß Betriebskostenspiegel für NRW (Datenquelle 4)

Eine weitere Datenquelle zu Wohnnebenkosten ist der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds (Datenquelle 4, vgl. Seite 22). Seine Ergebnisse sind allerdings nicht so detailliert: Er liegt nicht kleinräumig für Landkreise oder Vergleichsräume vor, die Datenerhebung liegt mindestens zwei Jahre zurück, und er stellt auch keine Streuung dar, sondern nur deutschland- bzw. bundeslandweite Durchschnittswerte. Ausgewiesen wird das arithmetische Mittel aller Nebenkostenarten bezogen auf die insgesamt untersuchte Wohnfläche.

In Abbildung 105 sind die Werte des aktuellen Betriebskostenspiegels 2018/2019 für NRW und Deutschland dargestellt.

Abbildung 105: Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds für Deutschland und NRW 2019/2020*



* Daten 2018; Datenerfassung 2019/2020. ** Hauswartkosten, falls Kosten für Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst separat abgerechnet werden (vgl. schraffierte Flächen).

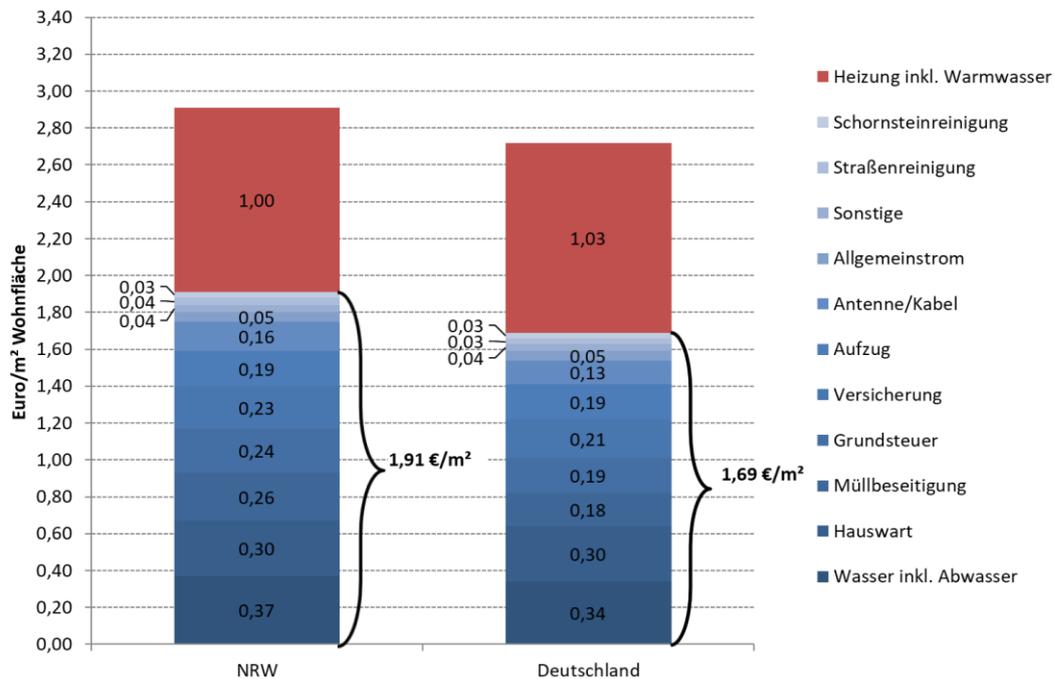
Quelle: Betriebskostenspiegel (BKS) des Deutschen Mieterbunds; eigene Darstellung

empirica

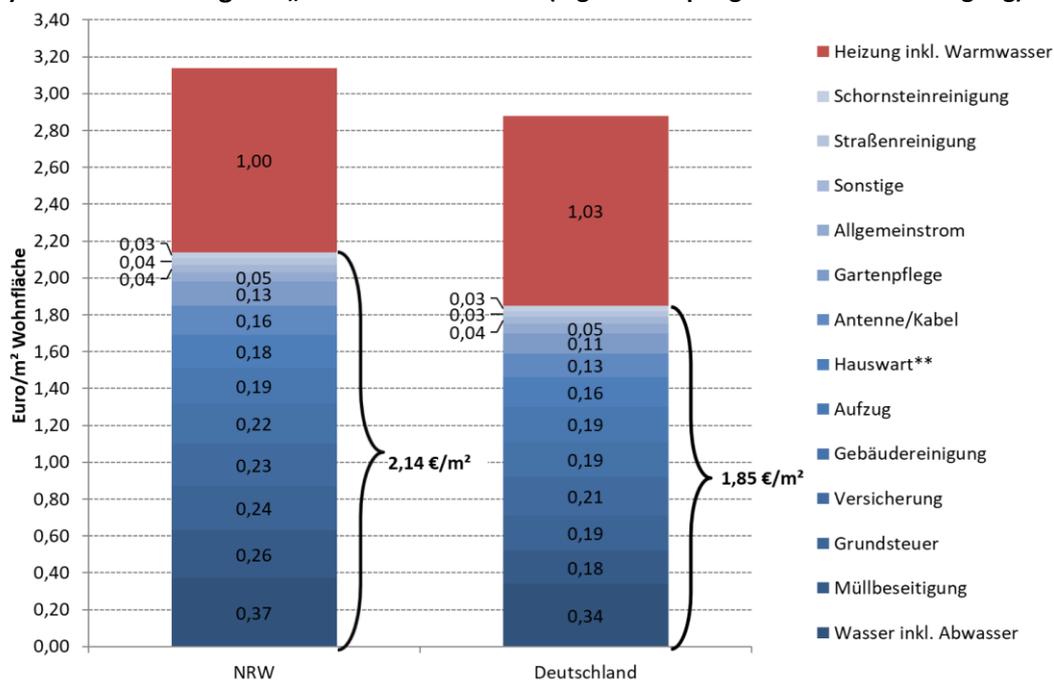
Der Betriebskostenspiegel weist zwei verschiedene Werte für den Hauswart aus: Angegeben sind zum einen Kosten für den Hauswart allgemein („großer Hauswart“), zum anderen Kosten für den Hauswart, wenn die Kosten für Gebäudereinigung und Gartenpflege separat abgerechnet werden („kleiner Hauswart“, im Folgenden durch ** gekennzeichnet, vgl. die drei schraffierten Flächen in Abbildung 105). Dadurch ergibt sich ein Ermessensspielraum, welcher Betrag für die Angemessenheit der kalten Nebenkosten angesetzt wird: Abbildung 106a zeigt die Höhe der Nebenkosten bei Ansetzung des „großen Hauswarts“ (für den Fall, dass Gartenpflege und Gebäudereinigung nicht separat abgerechnet werden), Abbildung 106b die Höhe der Nebenkosten bei Ansetzung des „kleinen Hauswarts“ (wenn die Kosten für Gebäudereinigung und Gartenpflege separat abgerechnet werden).

Abbildung 106: Kalte und warme Nebenkosten in NRW und Deutschland gemäß Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds 2019/2020*

a) bei Einbeziehung des „großen Hauswerts“ (inkl. Gartenpflege und Gebäudereinigung)



b) bei Einbeziehung des „kleinen Hauswerts“ (zzgl. Gartenpflege und Gebäudereinigung)



* Daten 2018; Datenerfassung 2019/2020. ** Hauswartkosten, falls Kosten für Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst separat abgerechnet werden.

Quelle: Betriebskostenspiegel (BKS) des Deutschen Mieterbunds; eigene Darstellung

Unter Anwendung des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds für NRW ergibt sich bei Einbeziehung des „großen Hauswerts“ eine Obergrenze für kalte Nebenkosten von 1,91 Euro/m² (Abbildung 106a), bei Einbeziehung des „kleinen Hauswerts“ eine Obergrenze für kalte Nebenkosten von 2,14 Euro/qm (Abbildung 106b). Jeweils multipliziert mit der angemessenen Wohnungsfläche ergeben sich daraus jeweils die orange markierten Obergrenzen (Abbildung 107).

Obergrenze für kalte Nebenkosten

Abbildung 107: Summe der Werte des Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds* multipliziert mit angemessenen Wohnungsgrößen

a) bei Einbeziehung des „großen Hauswerts“ (inkl. Gartenpflege und Gebäudereinigung)

Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebskosten in €/m ²	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße**				
			50 m ²	65 m ²	80 m ²	95 m ²	110 m ²
kalte Betriebskosten	NRW	1,91	96	124	153	181	210
	Deutschland	1,69	85	110	135	161	186
warme Betriebskosten	NRW	1,00	50	65	80	95	110
	Deutschland	1,03	52	67	82	98	113

b) bei Einbeziehung des „kleinen Hauswerts“ (zzgl. Gartenpflege und Gebäudereinigung)

Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebskosten in €/m ²	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße**				
			50 m ²	65 m ²	80 m ²	95 m ²	110 m ²
kalte Betriebskosten	NRW	2,14	107	139	171	203	235
	Deutschland	1,85	93	120	148	176	204
warme Betriebskosten	NRW	1,00	50	65	80	95	110
	Deutschland	1,03	52	67	82	98	113

* Daten 2018; Datenerfassung 2019/2020.

Quelle: Betriebskostenspiegel (BKS) des Deutschen Mieterbunds; eigene Darstellung

empirica

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

4.1 Ergebnistabellen im Kreis Recklinghausen, Stand 2018

Abbildung 108: Ergebnistabellen im Kreis Recklinghausen (Stand 2018)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (Stand 2018):*

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Castrop-Rauxel	290	340	400	500	620
Datteln	260	320	380	480	580
Dorsten	300	350	400	500	600
Gladbeck	280	340	400	480	580
Haltern am See	330	400	470	560	650
Herten	260	330	390	480	550
Marl	280	340	400	480	550
Oer-Erkenschwick	290	340	400	470	580
Recklinghausen	280	330	400	490	580
Waltrop	270	350	400	520	610

(b) Mittlere kalte Nebenkosten (Stand 2018):**

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

(c) Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Stand 2018):***

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Personen- Haushalt	2-Personen- Haushalt	3-Personen- Haushalt	4-Personen- Haushalt	5-Personen- Haushalt
Castrop-Rauxel	120	160	200	220	210
Datteln	120	150	180	230	230
Dorsten	120	150	200	230	230
Gladbeck	120	150	180	210	210
Haltern am See	100	120	150	180	190
Herten	140	170	200	250	260
Marl	130	160	190	250	250
Oer-Erkenschwick	120	170	180	200	210
Recklinghausen	130	160	190	220	250
Waltrop	120	140	140	200	k.A.
Kreis Recklinghausen	120	160	190	230	230

(d) Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Stand 2018): ****

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Personen- Haushalt	2-Personen- Haushalt	3-Personen- Haushalt	4-Personen- Haushalt	5-Personen- Haushalt
Castrop-Rauxel	40	50	70	70	70
Datteln	40	50	60	80	80
Dorsten	40	50	70	80	80
Gladbeck	40	50	60	70	70
Haltern am See	30	40	50	60	60
Herten	50	60	70	80	90
Marl	40	50	60	80	80
Oer-Erkenschwick	40	60	60	70	70
Recklinghausen	40	50	60	70	80
Waltrop	40	50	50	70	k.A.
Kreis Recklinghausen	40	50	60	80	80

Alle Werte auf 10 Euro gerundet. * Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2017, unteres Drittel. ** Median für eine angemessen große Wohnung. *** 1,5-facher Median. ***Halber Median (z. B. für einen Klimabonus).

Quelle: **Aktualisierung 2018**: empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Recklinghausen, Bonn, 16. Juli 2018; dort: Abbildung 20, Seite 32f. **empirica**

4.2 Ergebnistabellen im Kreis Recklinghausen, Stand 2020

Abbildung 109: Ergebnistabellen im Kreis Recklinghausen (Stand 2020)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (Stand 2020)*

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

(b) Mittlere kalte Nebenkosten (Stand 2020):**

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

(c) Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Stand 2020):***

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.- Haushalt	2-Pers.- Haushalt	3-Pers.- Haushalt	4-Pers.- Haushalt	5-Pers.- Haushalt
Castrop-Rauxel	140	170	210	230	230
Datteln	140	160	200	230	230
Dorsten	120	160	210	250	240
Gladbeck	130	170	200	230	230
Haltern am See	110	130	160	190	210
Herten	140	180	220	280	290
Marl	140	170	210	270	260
Oer-Erkenschwick	130	180	180	230	210
Recklinghausen	140	170	200	240	260
Waltrop	140	150	160	200	k.A.

(d) Grenzwerte für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Stand 2020): ****

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.- Haushalt	2-Pers.- Haushalt	3-Pers.- Haushalt	4-Pers.- Haushalt	5-Pers.- Haushalt
Castrop-Rauxel	50	60	70	80	80
Datteln	50	50	70	80	80
Dorsten	40	50	70	80	80
Gladbeck	40	60	70	80	80
Haltern am See	40	40	50	60	70
Herten	50	60	70	90	100
Marl	50	60	70	90	90
Oer-Erkenschwick	40	60	60	80	70
Recklinghausen	50	60	70	80	90
Waltrop	50	50	50	70	k.A.

Alle Werte auf 10 Euro gerundet. * Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale IV/2018 bis III/2020, unteres Drittel (vgl. Abbildung 14, Seite 21). - ** Median der kalten Nebenkosten für eine angemessen große Wohnung (vgl. Abbildung 18, Seite 26). - *** 1,5-facher Median (vgl. Abbildung 20, Seite 27). - ** Halber Median (vgl. Abbildung 21, Seite 28)

Quelle: Vorliegende **Aktualisierung 2020** (vgl. Abbildung 22, Seite 29)

empirica

4.3 Veränderung der Ergebnisse im Kreis Recklinghausen, 2018 zu 2020

Abbildung 110: Differenz der neuen Ergebnistabellen (2020) zu den Ergebnistabellen (2018) im Kreis Recklinghausen

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (Änderung 2020 zu 2018):*

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

(b) Mittlere kalte Nebenkosten (Änderung 2020 zu 2018):**

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

(c) Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Änderung 2020 zu 2018):***

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

(d) Grenzwerte für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Änderung 2020 zu 2018): ****

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

Quelle: Differenz zwischen Abbildung 108 und Abbildung 109

empirica

5. Anforderungen an ein KdU-Konzept

5.1 Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica)

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

- **allgemeingültig, gerecht und übertragbar sein, d. h.**
 - in städtischen und ländlichen Regionen gleichermaßen anwendbar
 - unter den lokalen Marktbedingungen realistisch (Wohnungen verfügbar)
 - aber nicht zu pauschal (um Härtefälle zu vermeiden)
- **schlüssig und transparent begründet sein, d. h.**
 - mit hoher Transparenz nachvollziehbar hergeleitet
 - Lage und Qualität der Wohnung implizit berücksichtigend und
 - die Einhaltung des Mindeststandards 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 111: Anforderungen des BSG an ein schlüssiges KdU-Konzept⁶⁷

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 9: Differenzierung nach Standard der Wohnungen und nach Wohnungsgrößen) sowie Arbeitsschritt 4 (Qualitätskontrolle). – Vgl. Kern der Analyse: Betrachtung der Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungsgrößen über alle Wohnungsstandards (Anhang-Kap. 1, ggf. ergänzt um weitere Daten, z. B. Bruttomieten).
Bezeichnung des Beobachtungszeitraumes	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Kap. 2.2.2). Der Beobachtungszeitraum wird zudem im Bericht unter jeder Abbildung angegeben.
Festlegung und Dokumentation der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen)	Vgl. Arbeitsschritt 2: Wichtigste Datengrundlage ist die empirica-systeme Marktdatenbank; ggf. ergänzt um weitere Daten (Anhang-Kap. 1). Art und Weise der Datenerhebung(en) werden im Bericht dokumentiert.
Gewährleistung von Repräsentativität und Validität	Die empirica-systeme Marktdatenbank stellt eine valide und repräsentative Stichprobe aller öffentlich inserierten Wohnungsangebote dar (Näheres vgl. Eckwerte der empirica-systeme Marktdatenbank, Anhang-Kap. 2.2).
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

⁶⁷ 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 BSG⁶⁸ 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-systeme Marktdatenbank 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 Unterkunfts-kosten 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 Unterkunfts-kosten 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 zusätzlich die Mieten vermieteter Wohnungen zusätzlich berücksichtigt werden (vgl. Anhang-Kap. 1 und 2.3.2).
- „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 allerdings zu dem Ergebnis gekommen, dass der Beklagte die angemessene Nettokaltmiete für Unterkunft und Heizung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum nach einem **schlüssigen Konzept** ermittelt hat.“⁶⁹ (vgl. Anhang-Kap. 6.3).

⁶⁸ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

⁶⁹ Vgl. Terminbericht zum BSG-Urteil vom 17.9.2020, B 4 AS 22/20 R, abrufbar unter: www.bsg.bund.de/SharedDocs/Verhandlungen/DE/2020/2020_09_17_B_04_AS_22_20_R.html).

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 aktuelle Mietpreisentwicklung im unteren Wohnungsmarktsegment und bitten bei Bedarf um Sonderauswertungen der empirica-systeme Marktdatenbank. Auf Tagungen unter Beteiligung von Bundessozialrichtern wurden empirica-Mitarbeiter als **Referenten** zum Thema angefragt, u. a. vom Deutschen Sozialgerichtstag, vom Niedersächsischen Landkreistag, vom Arbeitsministerium Schleswig-Holstein und vom Deutschen Städtetag.

Im Februar 2020 nahm Petra Heising (empirica) an der **Fachveranstaltung** „Soziale Sicherung des Wohnens für Haushalte mit niedrigen Einkommen“ **zum Austausch zwischen Sozialgerichtsbarkeit, Leistungsträgern und Konzeptstellern** teil. Von Dezember 2015 bis Juni 2017 war Petra Heising (empirica) Mitglied der **AG „Unterkunftsbedarfe“** des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V., die zum Ziel hatte, dass Bundesgerichte, Bundesministerien, kommunale Leistungsträger und private Institute gemeinsam Parameter zur Deckung der Unterkunftsbedarfe gemäß SGB II und SGB XII beschreiben und entsprechende Empfehlungen erarbeiten. empirica beteiligt sich zudem an **Fachdiskussionen** zum Thema, insbesondere an Vorschlägen zur Vereinfachung.⁷⁰

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



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

Dieser Rückgriff dürfte sich bereits deshalb ohnehin anbieten, weil bei den Beratungsunternehmen nicht nur lediglich eine Ansammlung von Daten, sondern auch bereits deren Auswertung unter Beachtung eines nach Auffassung des Leistungsträgers **schlüssigen Konzepts** abgefragt werden kann. Der vom Leistungsträger zu betreibende Aufwand verringert sich dadurch wesentlich. (§ 22 Rn44).“⁷¹

70 Vgl. z.B. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, KdU-Richtlinien: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/BBSR_Werkstattbericht_Kdu_Konzepte_DL_2_2014.pdf

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

6.2 Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen

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

Fachbeiträge von empirica zu den Themen *Kosten der Unterkunft* und *Herleitung von Angemessenheitsgrenzen* befinden sich hier, darunter auch Vorschläge zur Vereinfachung: www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/schluessiges-konzept-kosten-der-unterkunft/.

- empirica diskutiert die Sinnhaftigkeit der **Deckelung von Wohnnebenkosten**. Abrufbar unter: www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/zur-angemessenheit-von-wohnnebenkosten/
- empirica verweist auf **Widersprüche in der Rechtsprechung**, die es Leistungsträgern bisher fast unmöglich machten, ein schlüssiges Konzept zu erstellen. Abrufbar unter: www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/wie-sozial-koennen-sozialgerichte-sein/
- empirica listet verschiedene Rückmeldungen von Sozialgerichten zum gleichen Konzept auf, um deutlich zu machen, wie schwer es für Leistungsträger ist, Angemessenheitsgrenzen herzuleiten, die **von allen Sozialgerichtskammern akzeptiert** werden. Abrufbar unter: www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/das-gluecksspiel-mit-den-mietobergrenzen/
- 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: www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/1119-kdu-auswirkungen-von-verweisen-auf-wohngeldtabelle-10/
- empirica beschreibt die Folgen wohlgemeinter, aber nicht durchdachter Gesetzestexte und bringt einen Vorschlag zur **Neuformulierung des § 22** in die Diskussion ein: Wenn nicht die Angemessenheit, sondern die **Mindestleistungen des Sozialstaats** definiert würden (z.B. eine Mindestwohnungsgröße), wäre Leistungsträgern klarer, was sie letztlich gewährleisten müssen, und Sozialgerichte könnten es leichter überprüfen. Vgl. letzte Seite hier: www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/zur-herleitung-von-angemessenheitsgrenzen-gut-gemeint-doch-schlecht-gemacht/
- Der **Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica)** liegt deutschlandweit auf Landkreisebene vor: Der neueste Stand (2019) kann als Tabelle, Grafik oder Karte bestellt werden. Auch die **insetzten Nebenkosten** auf Landkreisebene sind tabellarisch aufbereitet und können bestellt werden: www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/GruSiMietspiegel_empirica_BESTELLFORMULAR.pdf bzw. www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/GruSiNebenkostenspiegel_empirica_BESTELLFORMULAR.pdf

6.3 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus drei Instanzen

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).⁷²

Sozialgerichte der 1. und 2. Instanz hatten das empirica-Konzept bereits bestätigt:

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).

⁷² BSG-Urteil vom 17.9.2020, B 4 AS 22/20 R [*Hervorhebungen von empirica*]. Abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage -](#)

Das **Sozialgericht München** hat das empirica-Konzept bestätigt:
Die **22. Kammer** urteilte am 08.04.2020: "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 Grundversicherungsträgern 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).⁷³
- 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)
- Baden-Württemberg** Das **Sozialgericht Konstanz** hat am 15.5.2018 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 bereits mehrfach über das empirica-Konzept geurteilt:
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).
Die **24. Kammer** bezeichnet am 08.12.2015 das empirica-Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig“. (S 24 AS 202/15 ER)
- Niedersachsen** Die **16. Kammer** des **Sozialgerichts Osnabrück** hat am 30.07.2019 die nach empirica-Konzept ermittelten Mietobergrenzen anerkannt (S 16 AS 556/18) und stellt im Urteil 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 Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 11.12.2008, L 13 AS 210/08)⁷⁴ (...)“
Der Schlüssigkeit des Konzepts des Beklagten steht nicht entgegen, dass keine umfassenden Erhebungen zum Wohnungsstandard vor-

73 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.

74 Das Zitat daraus ist unten wiedergegeben (vgl. Seite 126).

liegen. (...) 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 Unterkunftskosten muss geeignet sein, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes wiederzugeben (BSG, Urt. vom 18. Juni 2008, a.a.O., Rz. 16). Es muss zugleich den Zielen und Vorgaben des SGB II entsprechen. Hierzu ist erforderlich, dass das Konzept sicherstellt, dass alle Hilfeempfänger jederzeit auf dem örtlichen Wohnungsmarkt eine unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls kostenangemessene, bedarfsgerechte menschenwürdige Unterkunft anmieten können (Berlit, a.a.O., Rn. 37 zu § 22 m.w.N.; vgl. auch BVerwG, Urt. vom 28. April 2005, a.a.O., Rz. 11).“ [Hervorhebungen von empirica].

6.4 Referenzliste

Die von empirica ermittelten Richtwerte haben sich in der Praxis bewährt: Inzwischen arbeiten bereits rund **50 Landkreise und kreisfreie Städte** mit Angemessenheitsgrenzen, die nach dem empirica-Konzept hergeleitet wurden (Auswahl s.u.). Seit 2008 hat empirica bereits **über 160 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.

Folgende Ansprechpartner in den Landkreisen und Städten können von ihren Erfahrungen mit den ermittelten Richtwerten berichten:

- ***Landkreis Hof (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII - Landkreis Hof“. *Landkreis Hof (2020)*
- ***Landkreis Altenkirchen (Rheinland-Pfalz):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung angemessener Unterkunftskosten gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenkirchen“. *Landkreis Altenkirchen (2019)*
- ***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)*

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

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

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

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

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

* Richtwerte gelten bereits.