

Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Gelsenkirchen nach einem schlüssigen Konzept

Aktualisierung 2016

Stadt Gelsenkirchen

Ansprechpartner:

Petra Heising, Arthur Rachowka

Projektnummer:
201605627

Datum:
08. Juni 2017

Büro:
Bonn

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. (030) 88 47 95-0
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. (0228) 91 48 9-0
Fax (0228) 21 74 10

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Hintergrund und Auftrag	1
2.	Regionale Einordnung und Wohnkennzahlen der Stadt Gelsenkirchen	2
3.	Angemessene Nettokaltmieten	5
3.1	Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung	5
3.1.1	Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen	5
3.1.2	Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen.....	6
3.1.3	Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments	7
3.2	Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis.....	9
3.2.1	Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen	9
3.2.2	Filtersetzung und Fallzahl.....	11
3.3	Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen	13
3.3.1	Mietspektrum Gelsenkirchen - Lesebeispiel	13
3.3.2	Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für die Stadt Gelsenkirchen.....	15
3.4	Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle.....	17
3.5	Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für die Stadt Gelsenkirchen	19
4.	Angemessene Nebenkosten	20
4.1	Vorbemerkung	20
4.2	Datengrundlage	20
4.3	Angemessene kalte Nebenkosten (Betriebskosten)	21
4.3.1	Tatsächliche kalte Nebenkosten	21
4.3.2	Mittlere kalte Nebenkosten (Median)	23
4.3.3	Auffallend hohe kalte Nebenkosten	24
4.4	Angemessene warme Nebenkosten (Heizkosten)	25
4.4.1	Tatsächliche warme Nebenkosten	25
4.4.2	Mittlere warme Nebenkosten (Median)	27
4.4.3	Auffallend hohe warme Nebenkosten.....	27
5.	Beurteilung der Angemessenheit in Gelsenkirchen	30
5.1	Ergebnistabellen (Übersicht)	31
5.2	Prüfschema in der Stadt Gelsenkirchen: Beurteilung angemessener Bedarfe für Unterkunft und Heizung	32
6.	Fazit und Ausblick	34

ANHANG	35
1. Das empirica-Konzept	35
1.1 Kern der Analyse	35
1.2 Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts	38
1.3 Baukastensystem: Ergänzende optionale Bausteine	39
2. Anhang zu Kap. 3 (Grundmiete)	40
2.1 Eckwerte der empirica-Preisdatenbank.....	40
2.2 Details zu Arbeitsschritt 4	41
2.2.1 Plausibilitätsprüfung durch zeitlichen Vergleich.....	41
2.2.2 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen	42
2.2.3 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard.....	48
2.3 Basistabelle für Gelsenkirchen zur Aktualisierung 2016	53
3. Anforderungen an ein gutes Konzept im Sinne des § 22 SGB II	55
3.1 Einfache Herleitung (Anforderung von empirica)	55
3.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des BSG).....	56
4. Erfahrungen mit der Umsetzung des empirica-Konzepts	58
4.1 Austausch mit Sozialrichtern.....	58
4.2 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern	58
4.3 Alternative Auswertungsvorschläge von Sozialrichtern	60
4.3.1 Vergleichsräume größer oder kleiner fassen	60
4.3.2 Wohnungsgrößenklassen verkleinern.....	61
4.3.3 Bei geringer Datenbasis zusätzlich Bestandsmieten	62
4.3.4 Abgrenzung erst nach Erhebung aller Wohnwertmerkmale	63
4.3.5 Abgrenzung erst nach Herausfiltern des untersten Standards.....	65
4.3.6 Abgrenzung anhand der Leistungsbezieherquote und Mieterquote.....	68
4.3.7 Abgrenzung anhand der Bruttokalt- oder Bruttowarmmiete.....	70
4.3.8 Abgrenzung anhand der Quadratmetermiete	73
4.3.9 Abgrenzung anhand der Werte der Wohngeldtabelle	74
5. Weitere Prüfschemata zur Beurteilung angemessener Bedarfe für Unterkunft und Heizung	77
5.1 Komponentenprüfung.....	77
5.2 Verrechnungsmöglichkeiten (Auswahl)	78
5.2.1 Keine Verrechnung.....	78
5.2.2 Verrechnung von Grundmiete und Nebenkosten	79
5.2.2.1 Nettokaltmiete mit kalten Nebenkosten (Bruttokaltmiete)	79
5.2.2.2 Nettokaltmiete mit sämtlichen Nebenkosten (Bruttowarmmiete)	81

5.2.3	Anreize zu energieeffizientem Wohnen.....	82
5.2.3.1	Nettokaltmiete mit Heizkosten (Nettowarmmiete)	82
5.2.3.2	Klimabonus.....	83

1. Hintergrund und Auftrag

Nach § 22 Abs.1 Sozialgesetzbuch II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Zuständige Leistungsträger für Kosten der Unterkunft sind nach § 6 SGB II die Kreise und kreisfreien Städte. Es liegt in ihrer Zuständigkeit, den unbestimmten Rechtsbegriff der angemessenen Miete unter Beachtung der Rechtsprechung auszufüllen. Die Stadt Gelsenkirchen hat empirica in diesem Zusammenhang mit der Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Gelsenkirchen nach einem schlüssigen Konzept beauftragt.¹

Angemessene
Unterkunftskosten
in Gelsenkirchen

Im Bericht vom 21. Oktober 2014 hat empirica für die Stadt Gelsenkirchen erstmals Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II nach einem schlüssigen Konzept hergeleitet (Erstauswertung 2014).² Datengrundlage waren die Mieten verfügbarer Wohnungen gemäß empirica-Preisdatenbank aus den Quartalen III/2013 bis II/2014. Die Auswertung der Nebenkosten von Wohnungen, die typischerweise von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, erfolgte auf Basis von Daten zum Kalenderjahr 2013, die vom *Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter* und der *Stadt Gelsenkirchen - Referat Soziales* zur Verfügung gestellt wurden.

Erstauswertung
2014

Ziel der vorliegenden Aktualisierung 2016 ist es nun nach zwei Jahren, Transparenz über die Höhe und Streuung der *aktuellen* Mieten an den lokalen Wohnungsmärkten in der Stadt Gelsenkirchen zu schaffen und die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) ggf. entsprechend anzupassen. Auswertungszeitraum der hier vorliegenden Aktualisierung 2016 sind die Quartale III/2015 bis II/2016. Wie bereits in der Erstauswertung werden in der hier vorliegenden Aktualisierung die Wohnnebenkosten ausgewertet. Datengrundlage bilden die Daten des *Integrationscenters für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter* (Daten der SGBII-Bedarfsgemeinschaften, August 2016) sowie Daten der SGBXII-Bedarfsgemeinschaften aus dem Jahr 2015.

Aktualisierung
2016

Eine Aktualisierung der empirica-Richtwerte ist keine simple Indexfortschreibung, sondern erfolgt nach dem gleichen Konzept wie die Erstauswertung. Insbesondere entsprechen Art, Umfang und Inhalt der Form der Erstauswertung. Rahmendaten, wie die Abgrenzungen der Vergleichsräume, die zugrundeliegenden Wohnungsgrößen und die Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments bleiben unverändert. Einziger Unterschied zur Erstauswertung ist, dass aktuellere Mieten berücksichtigt werden. Dadurch verändern sich Richtwerte nur dann und nur so weit, wie sich auch der Wohnungsmarkt verändert hat.

empirica-Konzept

¹ Zur Definition eines schlüssigen Konzepts durch das Bundessozialgerichts (BSG): vgl. im Anhang, Kap. 3.2.

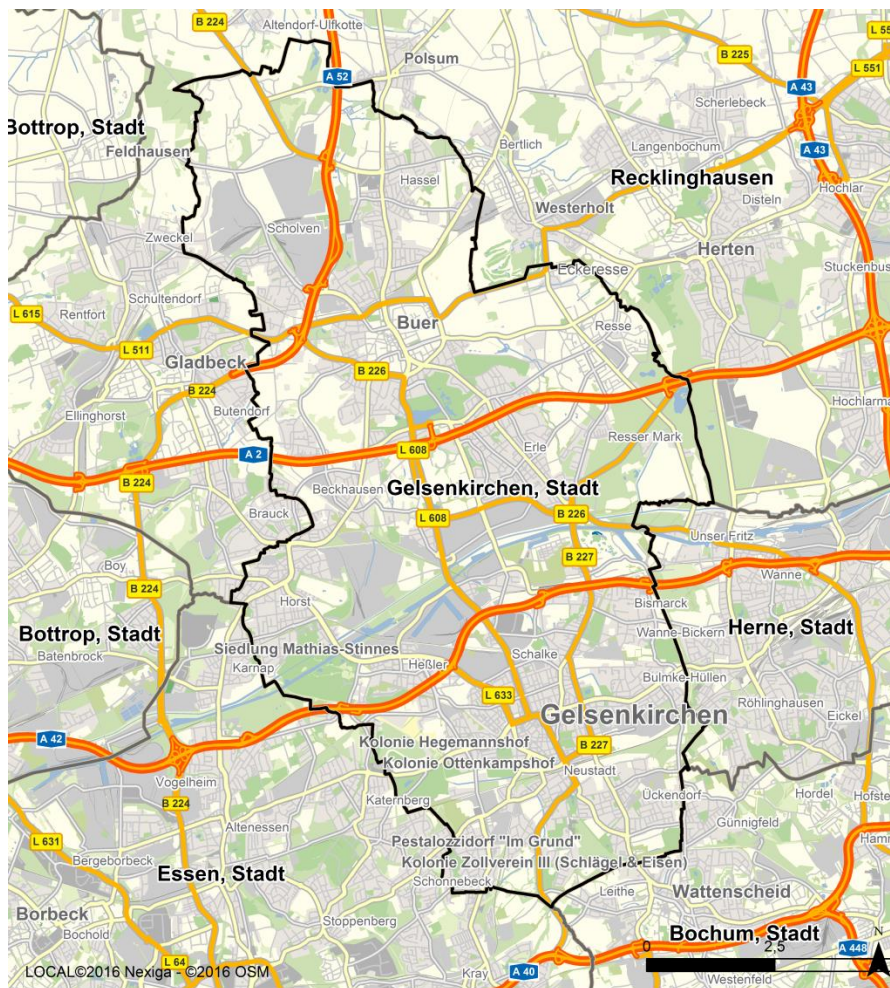
² Erstauswertung 2014: empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept in Gelsenkirchen – Erstauswertung 2014, Bonn, 21. Oktober 2014.

Das empirica-Konzept zur Herleitung angemessener Mietobergrenzen besteht im Kern aus fünf Arbeitsschritten (angemessene Nettokaltmieten, Kap. 3), die hier um Obergrenzen für kalte Nebenkosten ergänzt werden (angemessene Bruttokaltmiete, Kap. 5.1).³ Jedes Kapitel beginnt mit allgemeinen Erläuterungen zur Methodik. Die aktuellen Ergebnisse für die Stadt Gelsenkirchen sind durch Randstriche markiert. Das Ergebnis der Analyse zeigt Abbildung 9 (S. 19), neue **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten in der Stadt Gelsenkirchen (Stand 2016)**.

2. Regionale Einordnung und Wohnkennzahlen der Stadt Gelsenkirchen

Die kreisfreie Stadt Gelsenkirchen liegt im Ruhrgebiet und grenzt im Osten an die kreisfreie Stadt Herne, im Süden an die kreisfreien Städte Bochum und Essen, im Westen an die Stadt Gladbeck (Kreis Recklinghausen), im Norden und Westen an die Städte Dorsten und Marl sowie Herten im Kreis Recklinghausen. Verkehrliche Anbindung ist durch die Bundesautobahnen A2, A40, A42 und A 52 sowie durch die Bundesstraßen B 224, B 226 und B 227 gewährleistet

³ Allgemeine Hinweise zum empirica-Konzept sowie die dieser Auswertung zugrundeliegenden Daten (Basistabelle für Nettokaltmieten) sind im Anhang dargestellt.

Abbildung 1: Regionale Einbindung der Stadt Gelsenkirchen**Legende**

Umlandkreise Stadtgrenze Gelsenkirchen

www.empirica-institut.de

empirica

In Gelsenkirchen wohnen lt. Zensus 2011 rund 137.000 Haushalte, davon etwa 97.700 zur Miete (Abbildung 2). Derzeit sind rd. 23.400 der zur Miete wohnenden Haushalte in Gelsenkirchen SGBII-Bedarfsgemeinschaften.⁴ Wenn die Zahl der Mieterhaushalte in Gelsenkirchen seit 2011 ungefähr konstant geblieben ist - wovon auszugehen ist, beträgt der Anteil der Bedarfsgemeinschaften-Mieter an allen Mieterhaushalten damit in Gelsenkirchen etwa 17 %.⁵

⁴ Von 3.330 SGBII-Bedarfsgemeinschaften wohnen 2.845 zur Miete (Quelle: BA-Statistik, Stand April 2016).

⁵ Sollte die Zahl der Mieterhaushalte seit 2011 gestiegen sein, so beträgt der Anteil weniger als 17 %.

Abbildung 2: Haushalte in Gelsenkirchen nach Art der Wohnungsnutzung

Art der Wohnungsnutzung	Haushalte	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	30.315	22,1%
Zu Wohnzwecken vermietet	97.746	71,2%
Insgesamt	137.304	100,0%

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

empirica

In Gelsenkirchen sind rd. 97.700 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 3), die meisten davon verfügen über eine Zentralheizung (52,2 %). Nur 1,8 % aller Mietwohnungen haben keine Heizung, 6,3 % lediglich Einzel- oder Mehrraumöfen (darunter neben Nachtspeicherheizungen ggf. auch Kohleöfen). 3,2 % aller Mietwohnungen in Gelsenkirchen haben kein WC und/oder keine Badewanne/Dusche (Abbildung 3).

Abbildung 3: Mietwohnungen in Gelsenkirchen nach Heizungsart und Bad-Ausstattung

Ausstattungsmerkmale	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	Anteil
Fernheizung (Fernwärme)	18.725	19,2%
Etagenheizung	18.080	18,5%
Blockheizung	1.963	2,0%
Zentralheizung	51.041	52,2%
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	6.143	6,3%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	1.794	1,8%
Insgesamt	97.746	100,0%
Badewanne/Dusche und WC vorhanden		
Badewanne/Dusche und WC vorhanden	94.636	96,8%
Badewanne/Dusche und WC nicht vorhanden	2.401	2,5%
Badewanne/Dusche vorhanden, WC nicht vorhanden	127	0,1%
Badewanne/Dusche nicht vorhanden, WC vorhanden	582	0,6%
Insgesamt	97.746	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 (besser als Kohleöfen), (2) eines WCs und (3) einer Badewanne/Dusche, dann erfüllen *höchstens* (6,3 + 1,8 + 3,2 =) 11,3 % aller vorhandenen Mietwohnungen in Gelsenkirchen diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2011).⁶

⁶ De facto wird der Anteil noch geringer sein, weil in den 6,3% 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.

3. Angemessene Nettokaltmieten

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

3.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

Die Angemessenheit von Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II und § 35 Abs. 2 Satz 1 SGB XII soll unter Berücksichtigung der aktuellen Wohnungsmarktsituation vor Ort festgestellt werden. Dazu ist zunächst eine Definition dessen erforderlich, was als „angemessene Wohnung“ gelten soll (Arbeitsschritt 1).

3.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen

Zunächst muss festgelegt werden, *welche Wohnungsgröße* für jede Haushaltsgröße angemessen ist. In der Praxis haben sich bundeslandspezifische Werte herausgebildet, die sich an den Bestimmungen zur Wohnraumförderung orientieren.

Angemessene
Wohnungsgrößen

Wie bereits in der Erstauswertung 2014 wird in Gelsenkirchen auch in der vorliegenden Aktualisierung 2016 eine Wohnung *für eine Person* als „angemessen groß“ bezeichnet, wenn sie *bis zu 50 qm* Wohnfläche hat. Bei größeren Bedarfsgemeinschaften werden jeder weiteren Person 15 qm zusätzlich zugesprochen: Für zwei Personen-Haushalte gilt also eine Wohnung bis zu 65 qm Wohnfläche als angemessen groß, für drei Personen eine Wohnung bis zu 80 qm, usw.

Festlegung in Gelsenkirchen

Zur Einschätzung des Preisniveaus für z.B. 50 qm große Wohnungen wäre es zu eng gefasst, nur die „genau 50 qm großen“ Wohnungen zu betrachten. Stattdessen müssen Wohnungsgrößenklassen gebildet werden. In den Auswertungen wird grundsätzlich eine Bandbreite von +/-5 qm um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt. Das Preisspektrum aller „ca. 50 qm großen Wohnungen“ stellt hier genau genommen das Preisspektrum aller 45 bis unter 55 qm großen Wohnungen dar. (Bemerkung: Diese qm-Werte dürfen nicht mit den Werten zur Definition der physischen Angemessenheit verwechselt werden. Wenn man Wohnungen „bis 50 qm“ für angemessen hält, dann dürfen zur Darstellung des Mietspektrums nicht die Mieten „aller Wohnungen bis 50 qm“ in die Auswertung einfließen, also z.B. nicht die Mieten für 20-qm-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was denn die maximal zulässigen ca. 50 qm großen Wohnungen kosten. Eine gleich-große Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „50 qm“ stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen.⁷)

Wohnungsgrößenklassen

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

Produktregel

⁷ Da aus allen Wohnungen mit 40 qm bis 60 qm 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 qm großen Wohnungen.

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

Einheit des Richtwerts

Um die Produktregel konsequent anwenden zu können, werden die Mietobergrenzen in der Richtwerttabelle in der Einheit „Euro je Wohnung“ ausgewiesen, nicht in „Euro je qm“. Denn es soll nur die Gesamtmiete für die Wohnung begrenzt sein, nicht die Quadratmetermiete. Die Wahl der Einheit „Euro je 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 immer auch Wohnungen in einer für den Haushalt angemessenen Größe am Markt verfügbar sind.

3.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen

Angemessener Vergleichsraum

Möglicherweise muss für einzelne Bedarfsgemeinschaften ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden, was den Umzug in eine kostengünstigere Wohnung erforderlich machen kann. Dafür muss die räumliche Angemessenheit des Umzugsradius' definiert werden, innerhalb dessen der Bedarfsgemeinschaft ein Umzug zugemutet werden kann. Es soll verhindert werden, dass die Bedarfsgemeinschaft durch den Umzug ihre sozialen und räumlichen Bezüge (z.B. Schule der Kinder) verliert. Der für diesen Haushalt relevante Wohnungsmarkt bildet den sog. Vergleichsraum, dessen Mietstruktur untersucht wird.

Ein Vergleichsraum muss einen zusammenhängenden Umkreis um den derzeitigen Wohnort bilden (z.B. das Gemeindegebiet, in dem die Bedarfsgemeinschaft derzeit wohnt). In ländlichen Kommunen mit einem ohnehin nur geringen Mietwohnungsangebot können mehrere Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden, um einen ausreichend großen Raum der Mietwohnbebauung zu erfassen. Diese

müssen ebenfalls räumlich aneinander grenzen. Dabei sollten die lokalen Mietniveaus berücksichtigt werden, um ein größeres Mietgefälle innerhalb eines Vergleichsraums auszuschließen (homogener Vergleichsraum). Die lokalen Mietniveaus unterscheiden sich, weil hinsichtlich Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Wohnungsangebot usw. Kommunen unterschiedlich attraktiv sind. Wenn Gemeinden mit ähnlichen Mietniveaus zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden, spiegelt der ermittelte Richtwert auch die lokalen Begebenheiten jeder Kommune wieder. Zudem gewährleistet ein gleichmäßiges Mietniveau innerhalb des Vergleichsraums, dass Bedarfsgemeinschaften nicht nur in bestimmte Gemeinden ziehen können, die besonders günstig sind (soziale Segregation). Stattdessen ist gewährleistet, dass in allen Gemeinden des Vergleichsraums angemessene Wohnungen anmietbar sind.⁸

Die Festlegung von Vergleichsräumen erfolgt daher nach folgenden Grundsätzen:

- **Mindestfallzahl** von 500 Mietwohnungsangeboten je Vergleichsraum (VR)
- Dazu falls nötig Zusammenfassung **benachbarter Gemeinden** zu einem VR
- **Mietgefälle** zwischen Gemeinden eines VR maximal 1 Euro/qm Wohnfläche

Datengrundlage zur Festlegung der Vergleichsräume sind die in der empirica-Preisdatenbank enthaltenen Mietwohnungsangebote innerhalb des Landkreises.⁹ Für jede Gemeinde werden sämtliche Mietwohnungsangebote und die Quadratmetermiete im Auswertungszeitraum herausgefiltert. Ein Maß für das Mietniveau der Gemeinde ist die Medianmiete, d.h. die mittlere Quadratmetermiete über alle Wohnungen in allen Wohnungsgrößenklassen in dieser Gemeinde. Die Medianmiete für eine Gemeinde wird ausgewiesen, wenn eine Mindestfallzahl von 30 erreicht wird.

Wie bereits in der Erstauswertung 2014 zählt das gesamte Stadtgebiet zum zumutbaren Umzugsradius. Daher bildet das gesamte Stadtgebiet einen Vergleichsraum. Entsprechend fließen alle Mietwohnungsangebote im gesamten Stadtgebiet in die Auswertungen ein.

Festlegung in Gelsenkirchen

3.1.3 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments

Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit (§ 22 SGB II) beschreibt, dass offensichtlich einige Wohnstandards (z.B. Luxuswohnungen) für Bedarfsgemeinschaften auszuschließen sind. Nach geltender Rechtsprechung sollen Bedarfsgemeinschaften nicht alle verfügbaren Wohnungen, sondern nur Wohnungen mit einem einfachen und im unteren Segment liegenden Ausstattungsgrad zustehen.¹⁰ Dies soll über die Festlegung einer Mietobergrenze erreicht werden: Wohnungen bis zur Mietobergrenze gelten als angemessen, teurere Wohnungen als unangemessen. Wo diese Grenzen des unteren Wohnungsmarktsegments genau verlaufen sollen, haben weder

**Angemessene
Wohnungsqualität**

⁸ Dies wird im empirica-Konzept in Arbeitsschritt 4 auch noch einmal ausdrücklich überprüft (vgl. im Anhang, Kap. 2.2.2, Abbildung 33 letzte Zeilen).

⁹ Details zur empirica-Preisdatenbank, vgl. im Anhang, Kap. 2.1.

¹⁰ „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.

Gesetzgeber noch BSG konkretisiert. Es gibt keine offizielle Definition, welcher Wohnstandard „einfach“ und welcher „gehoben“ ist. Eine Auflistung aller Wohnwertmerkmale ist gar nicht möglich und ihre Bewertung würde auch regional zu unterschiedlichen Ergebnissen führen.

Daher empfiehlt sich von vornherein eine *relative* Definition des einfachen Standards: Bedarfsgemeinschaften wird dann immer ein fester Teil des aktuellen lokalen Wohnungsangebots zugesprochen, unabhängig davon, wie diese jeweils günstigsten Wohnungen konkret ausgestattet sind.¹¹ Es hängt von den lokalen Verhältnissen ab, ob Wohnungen des unteren Drittels einen Balkon haben (weil praktisch alle Wohnungen in der Region einen Balkon haben) oder ob ein Balkon bereits zum gehobenen Standard zählt. Eine Abgrenzung, die Bedarfsgemeinschaften z.B. grundsätzlich Zugang zum *unteren Drittel* aller Wohnungen in angemessener Größe vor Ort schafft, 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 ebenfalls von den örtlichen Begebenheiten ab (Qualität des Wohnungsbestands, Anteil aller Mieterhaushalte, die Bedarfsgemeinschaften sind usw.). Sie liegt im Ermessensspielraum der Kommunen. Wie auch die Festlegung einer angemessenen Wohnungsgröße (Kap. 3.1.1) gibt es hier kein Richtig oder Falsch. Vielmehr geht es um die sozialpolitische Kernfrage: „Welchen Wohnstandard will man und kann man Hilfebedürftigen finanzieren – angesichts der konkreten Situation vor Ort?“ - In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt, aber auch das „untere Viertel“ oder das „untere Fünftel“ oder ein Wert dazwischen sind denkbar, um das untere Wohnungsmarktsegment zu beschreiben.

Eine Abgrenzung beim unteren Fünftel (20%), Viertel (25%) oder Drittel (33%) aller öffentlich inserierten Wohnungen ist in jedem Fall recht großzügig gewählt. Denn in Deutschland sind praktisch *alle* öffentlich inserierten 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, einen bestimmten Teil der öffentlich inserierten Wohnungen anzumieten.¹² Bedarfsgemeinschaften haben immer noch Auswahlmöglichkeiten.¹³

Die Obergrenze der qualitativen Angemessenheit wird im empirica-Konzept daher konkret so definiert, dass aus der Mietverteilung *aller* Wohnungsangebote einer bestimmten Wohnungsgrößenklasse (d.h. vom einfachen bis luxuriösem Standard, vgl.

¹¹ Sie müssen lediglich den Mindeststandard erfüllen (Heizung, Bad etc.) Die Definition des Mindeststandards ist natürlich regionsunabhängig.

¹² Man würde sie erst dann darauf *verweisen*, wenn tatsächlich der gesamte zugesprochene Anteil (z.B. ein Drittel) aller öffentlich inserierten Wohnungen keine Heizung oder kein Bad hätten. Das ist in Deutschland aber nie der Fall (vgl. Kap. 2).

¹³ In vielen Gebietseinheiten machen Bedarfsgemeinschaften nicht mehr als 10%-15% aller Mieterhaushalte aus (vgl. Kap. 2). Wenn Bedarfsgemeinschaften 20%, 25% oder 33% aller Wohnungen anmieten dürfen, bleibt ihnen immer noch eine Auswahl unter den angemessenen Wohnungen.

Kurven in Kap. 3.3.1) nur *ein gewisser Teil* als qualitativ angemessen für Bedarfsgemeinschaften angesehen wird. Datengrundlage ist die (ggf. erweiterte) empirica-Preisdatenbank (vgl. Kap. 3.2), in der auch sämtliche Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden. Durch die Bildung einer Mietobergrenze gelten nur Wohnungen bis zu dieser Miete – d.h. mit den Merkmalskombinationen, die man dazu anmieten kann - als angemessen (vgl. Kap. 3.3.1, Abbildung 6).

In Absprache mit dem Auftraggeber wird festgelegt, welcher Teil des Wohnungsmarktes von Bedarfsgemeinschaften anmietbar sein soll (z.B. das untere Drittel). Die Festlegung erfolgt angesichts des konkreten Wohnungsangebots vor Ort so, dass dazu Wohnungen zählen, die einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen. Die entsprechenden Mietobergrenzen sind im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (Abbildung 8, Seite 16). empirica gibt zur Entscheidung, ob das untere Fünftel, Viertel oder Drittel angemessen sein soll, keine weiteren Empfehlungen. Ist die Abgrenzung aber erst einmal durch die Kommunen definiert worden (z.B. als das untere Drittel), sorgen die gewählten Mietobergrenzen (Richtwerte) des vorliegenden Konzepts schlüssig und transparent dafür, dass dann auch *für alle* Haushaltsgrößen die *gleiche* relative Wohnqualität am Wohnungsmarkt als angemessen gilt.¹⁴ Zur Verdeutlichung sind die entsprechenden Werte in den Mietspektrenkurven so markiert, dass die Richtwerte direkt abgelesen werden können (vgl. Arbeitsschritt 3). Die Plausibilisierung der ermittelten Werte und die Überprüfung der Mindeststandards erfolgt vor Fertigstellung der Richtwerttabelle in einer Online-Stichprobe (vgl. Arbeitsschritt 4).

Wie bereits in der Erstauswertung 2014 folgt die Stadt Gelsenkirchen den Vorschlägen des Landessozialgerichts NRW vom 26. März 2014 (L 12 AS 1159/11 Protokoll) und grenzt das untere Wohnungsmarktsegment demzufolge beim *unteren Drittel* der verfügbaren Wohnungen ab.

Festlegung in Gelsenkirchen

3.2 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.

3.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen

Datengrundlage zur Beurteilung von angemessenen Kosten der Unterkunft sind die Mieten *verfügbarer* Wohnungen.

Mieten verfügbarer Wohnungen

- Dazu zählen zum einen die Mieten öffentlich inserierter Wohnungen (Wohnungsinserate in Internet und Zeitung), wie sie z.B. in der *empirica-Preisdatenbank* erfasst werden,

¹⁴ Vgl. dazu auch die Ausführungen im Anhang Kap. 1.1.

- zum anderen auch Mieten nicht öffentlich inserierter Wohnungen, die ebenfalls von Bedarfsgemeinschaften angemietet werden können, z.B. *Daten von örtlichen Wohnungsunternehmen*, die möglicherweise nicht alle ihre Angebote öffentlich inserieren, sondern über Wartelisten vergeben.

Ziel des vorliegenden Konzeptes ist es, die Mietpreisstreuung verfügbarer Wohnungen möglichst umfassend darzustellen und alle Informationen, die dazu vorliegen oder erhoben werden können, zusammenzutragen.¹⁵

Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

empirica-Preisdatenbank

Mieten und Kaufpreise *öffentlich inserierter* Wohnungen werden von der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme, bis 2011 IDN Immodaten GmbH) erfasst. Die Archivierung von Immobilienanzeigen erfolgt dabei nicht „per Hand“ wie in der klassischen Zeitungsanalyse, sondern automatisiert. Seit 2004 werden die Immobilienangebote täglich deutschlandweit online eingelesen, seit 2012 durch die eigene Tochterfirma empirica-systeme. Die Daten stammen aus einschlägigen Immobilienportalen und Online-Seiten von Printmedien, über die Wohnungs- und Gewerbeimmobilien zum Kauf oder zur Miete angeboten werden.¹⁶ Es fließen also nicht nur Immobilienangebote *von einer* bestimmten Internetplattform, sondern *von mehreren* ein, und zudem auch noch Angebote aus diversen lokalen, regionalen und überregionalen Zeitungen in Deutschland. Im Laufe der Jahre ist so eine der größten Sammlungen von Immobilieninseraten in Deutschland entstanden.

Ein besonderes Qualitätsmerkmal der Datenbank ist die professionelle Dopplerbereinigung: Ziel der Bereinigung ist, Immobilienanzeigen, die in verschiedenen Medien gleichzeitig (Querschnitt) und/oder über einen längeren Zeitraum (Längsschnitt) angeboten werden, nur einmal, und zwar nur zu dem im jeweils betrachteten Zeitraum zuletzt genannten Preis, in die Datenbank aufzunehmen. Hintergrund ist, dass Mietwohnungsangebote häufig in mehreren Zeitungen und Portalen gleichzeitig inseriert werden, und dies meist solange, bis sich ein Mieter gefunden hat. Das heißt, für die Miete in der zuletzt erschienenen Wohnungsanzeige wurde vermutlich ein Mieter gefunden. In diesen Fällen handelt es sich bei der Miete, die in der empirica-Preisdatenbank enthalten ist, nicht nur um eine theoretische Angebotsmiete (die der Vermieter gerne erzielen würde), sondern um die tatsächliche Neuvertragsmiete (die ein Mieter bereit war zu zahlen), also um eine Marktmiete, wie sie aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage zustande kam.¹⁷

Nicht öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Daten von Wohnungsunternehmen

Mietwohnungsangebote, die *nicht* öffentlich inseriert wurden, können zusätzlich mit ausgewertet werden. So wird z.B. ein Wohnungsunternehmen, das über größere

¹⁵ 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.

¹⁶ Die meisten Zeitungen veröffentlichen ihren Immobilienteil auch über Online-Seiten. Auf Anfrage kann nachgeprüft werden, aus welchen Zeitungen und Internetportalen aktuell Anzeigen mit ausgewertet werden. Ggf. können weitere mit aufgenommen werden.

¹⁷ Weitere Details zur empirica-Preisdatenbank: Vgl. Anhang, Kap. 2.1.

Wohnungsleerstände verfügt oder das seine Wohnungen unterhalb der marktüblichen Miete anbietet (z.B. ein kommunales Wohnungsunternehmen), nicht alle Wohnungsangebote öffentlich inserieren. Wenn Wohnungen etwa aus sozialen Gründen besonders günstig angeboten werden, erfolgt die Vergabe nach Warteliste und die Wohnungen werden erst gar nicht inseriert. Diese Angebote können dann auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein. Gleichwohl sind sie ein Teil des Marktes verfügbarer Wohnungen. Deshalb werden grundsätzlich weitere lokalspezifische Datenquellen erfragt. In einer standardisierten Tabellenabfrage können Wohnungsunternehmen angeben, zu welchen Mieten welche Wohnungen im letzten Jahr den Mieter gewechselt haben bzw. wie viele Wohnungen welcher Größe aktuell leer stehen und zu welcher Miete angemietet werden könnten. Diese Daten werden dann zusätzlich in die empirica-Preisdatenbank aufgenommen und in die Auswertung mit einbezogen.

Entsprechend der Erstauswertung 2014 bildet die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) die Datengrundlage für die nachfolgenden Mietpreisauswertungen in Gelsenkirchen.

Datengrundlage in Gelsenkirchen

3.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

Für die Auswertung werden für jeden Vergleichsraum alle bekannten Mietwohnungsangebote aller betrachteten Wohnungsgrößenklassen im gesamten Auswertungszeitraum aus der empirica-Preisdatenbank 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.¹⁸ Bei zu geringer Fallzahl, z.B. in Kommunen mit nur geringem Mietwohnungsanteil, werden in Einzelfällen Näherungswerte berechnet, deren Herleitung ebenfalls transparent erläutert wird.

Mindestfallzahl

- **Auswertungszeitraum:** In der vorliegenden Auswertung in Gelsenkirchen werden zur Richtwertbestimmung sämtliche in der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die in Gelsenkirchen zwischen dem 1. Juli 2015 und dem 30. Juni 2016 (Quartale III/2015 bis II/2016) angeboten wurden.¹⁹
- **Fallzahl:** Im Ergebnis fließen rd. 6.500 Mietwohnungsangebote aus Gelsenkirchen in die Auswertung ein. Abbildung 4 zeigt, wie sich die Mietwohnungsangebote auf die betrachteten Wohnungsgrößenklassen in den Vergleichsräumen verteilen.

Fallzahlen in Gelsenkirchen

¹⁸ 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 unserer Preisdatenbank der relative Standardfehler <5%, wenn die Fallzahl min. 100 ist. Bei fünf Wohnungsgrößenklassen empfiehlt sich daher eine Mindestfallzahl von 500 Wohneinheiten.

¹⁹ Mietwohnungen umfassen hier grundsätzlich auch Mieteinfamilienhäuser (vgl. Basistabelle, Abbildung 40 ff., letzte Zeile).

- **Mindestfallzahl:** Die Mindestfallzahl von 100 wird in allen Wohnungsgrößenklassen erreicht.

Abbildung 4: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung für Gelsenkirchen 2016*

	Fälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen*					insgesamt**
	um 50 qm	um 65 qm	um 80 qm	um 95 qm	um 110 qm	
Gelsenkirchen	1.292	1.417	823	296	116	6.471

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2015-II/2016.

** Wohnungsgrößenklasse: +/- 5 qm („um 50 qm“ heißt genauer „45 qm bis unter 55 qm“).

*** Entspricht nicht der Zeilensumme (Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen). Zur Aufteilung auf Wohnungsgrößenklassen vgl. Basistabelle (Abbildung 40, Seite 53).

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

empirica

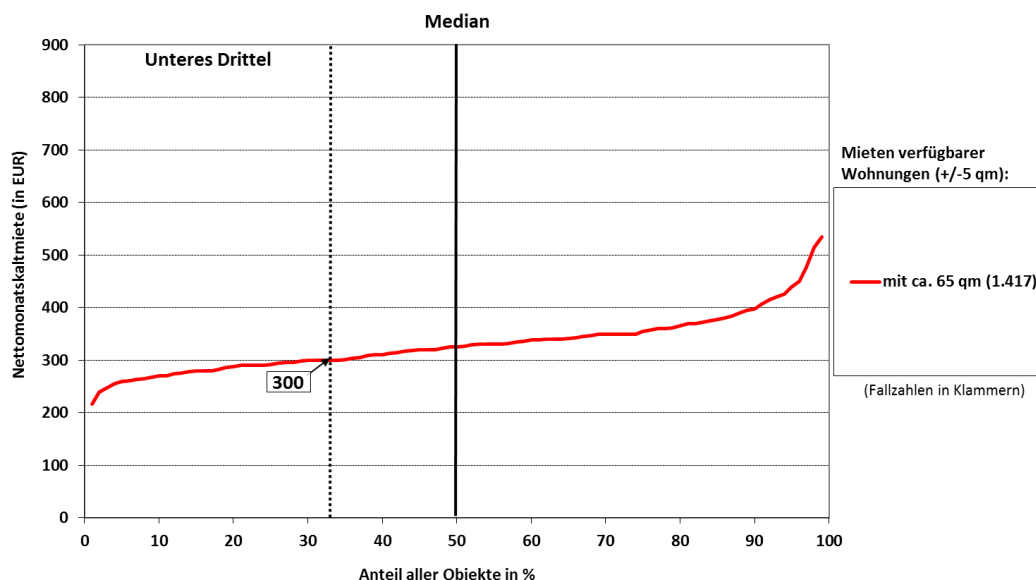
3.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen

In Arbeitsschritt 3 wird ermittelt, was angemessene Wohnungen aktuell vor Ort kosten. Das ist die Mietobergrenze. Denn teurere Wohnungen sind entsprechend nicht mehr angemessenen. Die Methodik wird beispielhaft anhand eines Vergleichsraums beschrieben (Kap. 3.3.1). Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze ist dabei selbstverständlich.

3.3.1 Mietspektrum Gelsenkirchen - Lesebeispiel

Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse wird das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die jeweiligen Fallzahlen (Abbildung 4) werden in der Legende der Auswertungsgrafiken in Klammern angegeben (Abbildung 5 ff.).

Abbildung 5: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 65 qm großer verfügbarer Wohnungen in Gelsenkirchen 2016*



*Auswertungszeitraum: Quartale III/2015 bis II/2016.

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

empirica

Lesebeispiel: Ordnet man z.B. alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 65 qm großen Wohnungen, die innerhalb der letzten vier Quartale in Gelsenkirchen angeboten wurden, nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 5). Diese beginnt links bei etwa 210 Euro Monatsmiete (billigste Wohnung) und endet rechts bei etwa 540 Euro Monatsmiete (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen dieser Kurve in Gelsenkirchen liegen und etwa gleich groß sind, können die Preisunterschiede letztlich nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Baujahr, kleinräumige Lage) zustande kommen.

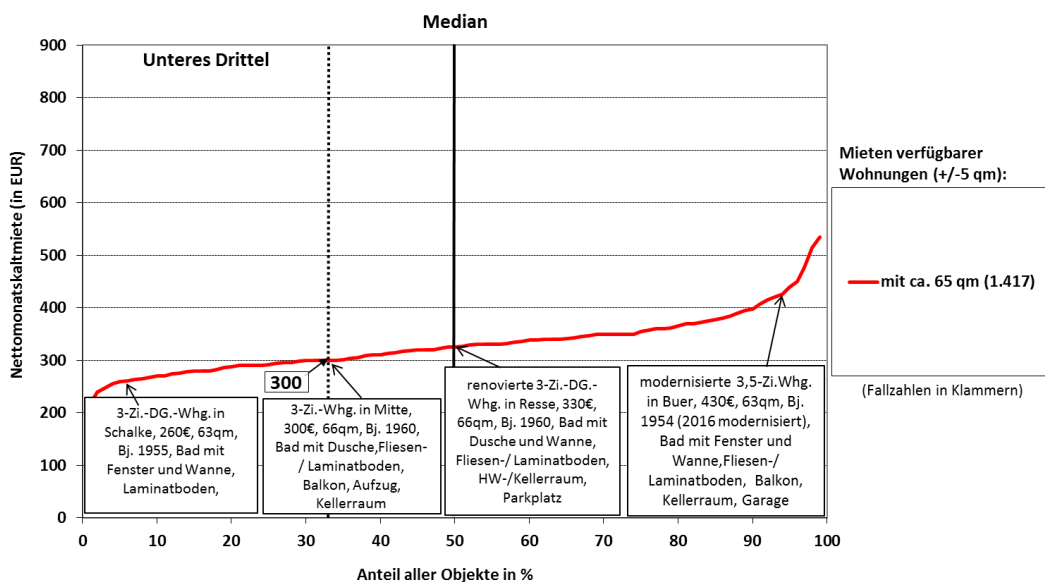
Mietstruktur von
ca. 65 qm großen
Wohnungen

Wenn nun z.B. das untere Wohnungsmarktdrittel als angemessen gelten soll, dann zählen dazu alle Wohnungen bis zu genau der Höchstmiete, die entlang der 33%-Linie

ablesbar ist: bei ca. 65 qm großen Wohnungen hier z.B. 300 Euro.²⁰ Dies ist der Richtwert, bis zu dem die Kosten der Unterkunft für eine 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft Gelsenkirchen noch als angemessen gelten können. Denn er besagt: Ein Drittel aller im Auswertungszeitraum in Gelsenkirchen angebotenen Wohnungen mit etwa 65 qm Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 2-Personen-Haushalte angemessen ist) wurden für höchstens 300 Euro angeboten. **Zu dieser Miethöhe sind angemessene Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen mit höherer Qualität kosten mehr.**

Zudem wird ein gehobener Wohnstandard ausgeschlossen: Da für jedes Wohnungsangebot die Miete als ein konkreter Punkt der Kurve dargestellt wird, können auch die angegebenen Wohnwertmerkmale diesen Punkten zugeordnet werden. Wie die Wohnungsbeispiele in Abbildung 6 zeigen, kann man in Gelsenkirchen unter anderem folgende Wohnungen anmieten: Für **260 Euro** eine 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung (Baujahr 1955) in Schalke mit 63 qm Wohnfläche und einem Bad mit Fenster und Wanne sowie Laminatböden; für **300 Euro** eine 3-Zimmer-Wohnung in Mitte mit 66 qm aus dem Jahr 1960 mit einem Bad mit Dusche, Fliesen- und Laminatböden, einem Balkon, einem Aufzug und einem Kellerraum; für **330 Euro** eine renovierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Resse mit 66 qm aus dem Jahr 1960 mit einem Bad mit Dusche und Wanne, Fliesen- und Laminatböden, einem Hauswirtschafts- sowie Kellerraum und Parkplatz und für **430 Euro** eine modernisierte 3,5-Zimmer-Wohnung (Baujahr 1954, Modernisierung 2016) in Buer mit einem Bad mit Fenster und Wanne, Fliesen und Laminatböden, einem Balkon, einem Kellerraum sowie einem Garagenstellplatz.

Abbildung 6: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 65 qm großer verfügbarer Wohnungen in Gelsenkirchen 2016*



*Auswertungszeitraum: Quartale III/2015 bis II/2016.

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

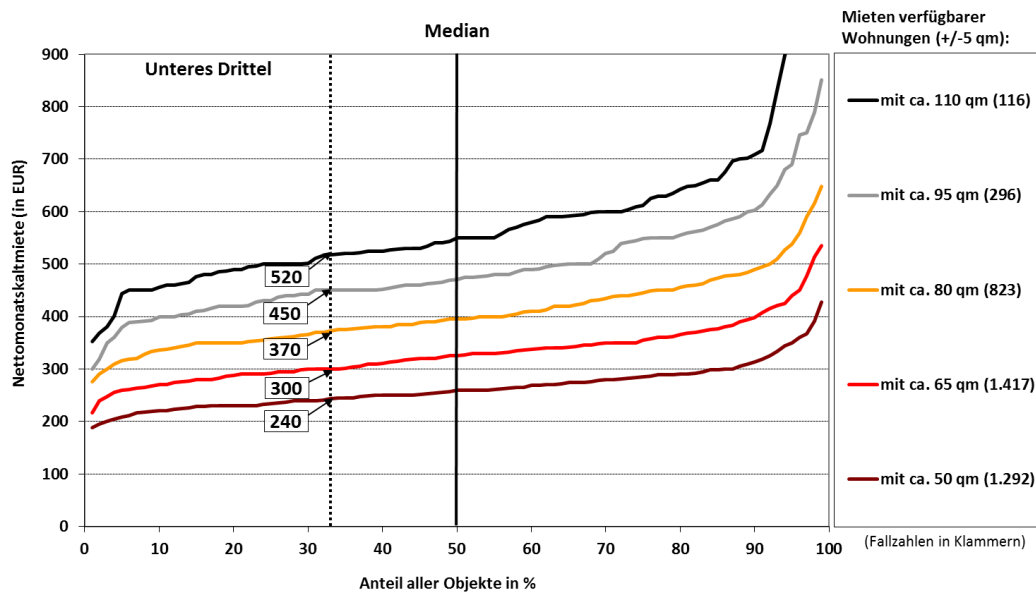
empirica

²⁰ Die Mieten für das untere Wohnungsmarktviertel (25%-Linie) liegen entsprechend niedriger, die Mieten für die untere Wohnungshälfte (Median / 50%-Linie) entsprechend höher. Eine Übersicht über die jeweiligen Mieten sind im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) dargestellt (Abbildung 8, Seite 17). Alle Richtwerte werden auf 10 Euro gerundet, um eine Scheingenaugigkeit durch Einzelfälle zu vermeiden.

Führt man diese Auswertung für alle relevanten Wohnungsgrößenklassen in Gelsenkirchen durch, so ergeben sich folgende Richtwerte (Abbildung 7): Verfügbare, ca. 50 qm große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu 240 Euro im Monat, verfügbare ca. 80 qm große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) bis zu 370 Euro, verfügbare ca. 95 qm große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu 450 Euro und verfügbare ca. 110 qm große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) bis zu 520 Euro.

Mietspektrum in Gelsenkirchen

Abbildung 7: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen in Gelsenkirchen - 2016*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2015 bis II/2016.

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

empirica

3.3.2 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für die Stadt Gelsenkirchen

Der Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) zeigt die ermittelten Eckwerte in der Übersicht (Abbildung 8, S. 16). Aus den verschiedenen Spalten können die Mietobergrenzen abgelesen werden, die je nach Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments als Richtwerte gelten würden. Grundsätzlich gilt: Je höher der Richtwert gewählt wird, desto höher die Wohnqualität, die Bedarfsgemeinschaften dazu anmieten können. Damit es sich um ein „Konzept“ im Sinne des BSG handelt, sollte für alle Bedarfsgemeinschaften in allen Vergleichsräumen der gleiche Teil des Wohnungsmarkts als qualitativ angemessen gelten (z.B. für alle das untere Drittel oder für alle das untere Viertel usw.).

Da die Stadt Gelsenkirchen das untere Drittel aller verfügbaren Wohnungen als angemessen festgelegt hat (Arbeitsschritt 2), ergeben sich die Mietobergrenzen für Gelsenkirchen aus den gelb markierten Spalten „Höchstwert des unteren Drittels“ des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für die Stadt Gelsenkirchen (Abbildung 8).

Mietobergrenzen in Gelsenkirchen

Nach Plausibilisierung, Überprüfung der Qualitätsmerkmale angemessener Wohnungen und dem Nachweis der konkreten Verfügbarkeit (Arbeitsschritt 4) werden diese markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

Abbildung 8: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2016* für die Stadt Gelsenkirchen: Nettokaltmieten verfügbarer Wohnungen im unteren Wohnungsmarktsegment

Stadt Gelsenkirchen		Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2016			
		Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
50 qm große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person	230	230	240	260
65 qm große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen	290	290	300	330
80 qm große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen	350	360	370	400
95 qm große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen	420	430	450	470
110 qm große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen	490	500	520	550

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2015 bis II/2016.** Wohnungsgrößen +/- 5 qm.

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

empirica

3.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

Arbeitsschritt 4 stellt sicher, dass zu den ermittelten Richtwerten auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können, die den Unterkunftsbedarf decken.

Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) hervorgehobenen Werte sind Nettokaltmieten, zu denen angemessen große Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments angemietet werden können (Abbildung 8). Bevor diese Werte in die „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten“ aufgenommen werden (Arbeitsschritt 5), wird sicherheitshalber noch Arbeitsschritt 4 zwischengeschaltet: Die ermittelten Werte werden noch plausibilisiert und hinsichtlich der anmietbaren Wohnqualität überprüft. Die Plausibilisierung erfolgt *räumlich*, bei Aktualisierungen zusätzlich auch *zeitlich*. Die Überprüfung der anmietbaren Wohnqualität erfolgt zum einen beispielhaft für eine konkrete Haushaltsgröße in einem konkreten Vergleichsraum über eine *Qualitätsbeschreibung* der zu diesen Mieten anmietbaren, öffentlich inserierten Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank), zum anderen durch die Überprüfung der *konkreten Verfügbarkeit* solcher Wohnungen zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt („Online-Stichprobe“).²¹ Die Datengrundlagen und Auswertungen zu dieser Plausibilisierung und Überprüfung sind im Anhang erläutert (vgl. Anhang Kap.2.2).

Im **Ergebnis** zeigt sich: Die in Abbildung 8 hervorgehobenen Mietobergrenzen für die Stadt Gelsenkirchen sind

- **zeitlich plausibel:** In den letzten Jahren sind die Mieten in Gelsenkirchen im Durchschnitt über alle Wohnungsgrößen gestiegen (vgl. Abbildung 24). Daher ist es plausibel, wenn auch die Richtwerte in Gelsenkirchen nach oben angepasst werden (Details vgl. Anhang, Kap. 2.2.1).
- **hoch genug,** so dass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard erfüllen und die Daseinssicherung gewährleistet ist: Zu den ermittelten Richtwerten können auch öffentlich inserierte Wohnungen angemietet werden, die Balkon oder Terrasse, einen Gartenanteil, Laminatboden, eine Einbauküche oder eine Parkmöglichkeit haben. Außerdem sind in *allen* PLZ-Bezirken angemessene Wohnungen anmietbar. Bedarfsgemeinschaften müssen sich also nicht auf bestimmte PLZ-Bezirke konzentrieren (Details vgl. Anhang, Kap. 2.2.2).
- **niedrig genug,** um gehobenen Wohnstandard auszuschließen: Die zu ihnen anmietbaren öffentlich inserierten Wohnungen haben z.B. *seltener* Balkon/Terrasse, *seltener* Laminatboden und *seltener* eine Einbauküche, und sie sind seltener saniert als andere anmietbare Wohnungen (Details vgl. Anhang, Kap. 2.2.2).

²¹ Darüber hinaus können auch nicht öffentlich inserierte Wohnungen der Wohnungsunternehmen zu diesen Mieten angemietet werden. Die Qualität dieser Wohnungen ist dort zu erfragen.

- **und zu ihnen sind Wohnungen konkret verfügbar:** Auch zu einem beliebigen späteren Stichtag (hier am 2. November 2016) konnten zu den ermittelten Mietobergrenzen öffentlich inserierte Wohnungen in angemessener Größe in Gelsenkirchen angemietet werden (Details vgl. Anhang, Kap. 2.2.3).

Fazit: Die in Abbildung 8 gelb markierten Mietobergrenzen sind also plausibel und man kann zu ihnen vor Ort konkrete Wohnungen anmieten, die den Mindeststandard erfüllen und keinen gehobenen Standard aufweisen.

3.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für die Stadt Gelsenkirchen

In Arbeitsschritt 5 werden die gezogenen Schlüsse (Richtwerte/Mietobergrenzen) dargestellt und begründet: Die gemäß der Arbeitsschritte 1 bis 3 ermittelten Richtwerte werden, nach nun erfolgreicher Plausibilitäts-, Verfügbarkeits- und Qualitätsprüfung im Arbeitsschritt 4, aus dem Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) auf Seite 16 (Abbildung 8, gelbe Spalten) in die Richtwerttabelle 2016 für die Stadt Gelsenkirchen (Abbildung 9) übernommen. Die Herleitung nach dem empirica-Konzept gewährleistet, dass Wohnungen zu diesen Mieten verfügbar sind, aber eben nur genau Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments. Damit wird das Ziel der Mietobergrenzen erreicht: Wohnungen mit gehobenem Standard sollen nicht angemessen sein (ihre Miete liegt über dem Richtwert), aber die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen ist gegeben.

Erstellung einer
Richtwerttabelle

Abbildung 9: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten in Gelsenkirchen (Stand 2016)*

	Angemessene Nettomonatskaltmieten (Euro)				
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
Stadt Gelsenkirchen	240	300	370	450	520

*Quelle. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), unteres Drittel Abbildung 8, S. 16)

empirica

Die Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten in Gelsenkirchen nennt für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen die Richtwerte (Nettokaltmiete pro Monat), bis deren Höhe die Bedarfe für eine Unterkunft als angemessen gelten können (Abbildung 9). Die Richtwerte sagen aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität - angemessene Wohnung maximal kostet. Wohnungen, die über diesen Grenzen liegen, sind grundsätzlich „nicht angemessen“.

Richtwerttabelle
für Gelsenkirchen

4. Angemessene Nebenkosten

4.1 Vorbemerkung

Die bisherige Analyse ist eine reine Wohnungsmarktbetrachtung: Es geht um die Höhe von Wohnungsmieten, wie sie sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage durch unterschiedliche Knappheiten am Wohnungsmarkt ergeben. Zu den „Bedarfen für Unterkunft und Heizung“ (§ 22 SGB II) zählen aber auch Wohnnebenkosten wie kalte Betriebskosten (z.B. Müllbeseitigung, Gebäudeversicherung) und Heizkosten. Im Gegensatz zur Grundmiete (Nettokaltmiete) wird ihre Höhe nicht durch Knappheitspreise bestimmt, sondern u.a. auch durch kommunale Gebührensatzungen, Versicherungen des Vermieters, den Effizienzgrad des Heizungssystems usw. Im Mietvertrag wird vereinbart, welche Nebenkosten vom Mieter zu tragen sind. Ihre Höhe kann von Gemeinde zu Gemeinde (Müllgebühren), von Gebäude zu Gebäude (Heizungsart) und von Vermieter zu Vermieter (Versicherungen) variieren. Ihre Höhe ist also relativ unabhängig von der tatsächlichen Wohnlage und dem Wohnstandard der Wohnung. Sie sind nur teilweise durch das Verhalten des Mieters beeinflussbar. Daher erfolgt die Bewertung, bis zu welcher Höhe sie angemessen sind, hier separat von der Beurteilung einer angemessenen Grundmiete (Nettokaltmiete).

Im Folgenden wird die Streuung der Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse grafisch abgebildet. Die Höhe der „mittleren“ und der „auffällig hohen“ Nebenkosten („Ausreißer“) wird dargestellt, um Obergrenzen für angemessene Nebenkosten für Bedarfsgemeinschaften nachvollziehbar und systematisch ableiten zu können. Das Ergebnis zeigt, wie hoch für jede Wohnungsgrößenklasse vor Ort die *mittleren* Nebenkosten sind (Median) und ab welcher Höhe sie *auffallend hoch* sind (z.B. doppelter Median). Außerdem kann eine Grenze für *auffallend niedrige* Nebenkosten angegeben werden (z.B. halber Median).²² Die Darstellung des Kostenspektrums und des Medians sind deskriptiv; sie unterliegt keinerlei Wertung. Die Ausrichtung am Median führt dennoch zu einer relativen Einordnung der Nebenkosten, nämlich in Bezug auf die vor Ort *typischen* Kosten (mittel, auffallend hoch, auffallend niedrig).

Das genaue Prüfschema, bis zu welcher Grenze die Nebenkosten vor Ort noch als angemessen gelten sollen und ob sie ggf. mit der Nettokaltmiete verrechenbar sein sollen, legt der Leistungsträger dann auf Basis dieser Auswertungen fest (Kap. 5.2.).

4.2 Datengrundlage

Datengrundlage zur Darstellung der Streuung von Nebenkosten sind die empirisch ermittelten aktuellen Nebenkosten von Mietwohnungen vor Ort, und dies aus dem Wohnungsmarktsegment, das typischerweise von Bedarfsgemeinschaften bewohnt wird. Der Vorteil gegenüber Betriebskostenspiegeln und anderen Durchschnittswerten liegt darin, dass implizit der konkret vor Ort vorhandene Wohnungsbestand, das

²² Auffallend niedrige warme Nebenkosten könnten z.B. als Bedingung für einen Klimabonus formuliert werden (vgl. Kap. 2 im Anhang).

relevante Wohnungsmarktsegment und nur vergleichbare Wohnungsgrößen berücksichtigt werden, also z.B. inklusive der tatsächlichen Kommunalgebühren, Häuserdämmungen und Heizungsarten vor Ort. Das Kostenspektrum macht nicht nur Durchschnittswerte, sondern auch „Ausreißer“ sichtbar.

Wie bereits in der Erstauswertung 2014 bilden die Daten zu den tatsächlichen Nebenkosten von Mietwohnungen, die in der Stadt Gelsenkirchen von Bedarfsgemeinschaften bewohnt wurden, die Datengrundlage zur Analyse der Nebenkosten in der Stadt Gelsenkirchen. Dies sind zum einen Daten des *Integrationscenters für Arbeit Gelsenkirchen – das Jobcenter* (Daten der SGBII-Bedarfsgemeinschaften, August 2016) sowie Daten der SGBXII-Bedarfsgemeinschaften aus dem Jahr 2015. In die Auswertung fließen nur Fälle ein, bei denen die Wohnfläche erfasst ist und die Nebenkosten separat ausgewiesen werden. Die ausgewerteten Nebenkosten entsprechen damit den durchschnittlichen Monatsbeträgen innerhalb dieses Zeitraums.

In der Summe liegen etwas mehr Angaben zu kalten als zu warmen Nebenkosten vor. Die Fallzahlen unterscheiden sich daher: Die verwendete Datengrundlage umfasst die kalten Nebenkosten von über 27.000 Wohnungen und die warmen Nebenkosten von rd. 26.000 Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen bewohnt wurden (Abbildung 10).

**Datengrundlage für
Nebenkosten
in Gelsenkirchen**

Abbildung 10: Fallzahlen: Tatsächliche kalte und warme Nebenkosten von Wohnungen*, in der Stadt Gelsenkirchen, 2016

	Fallzahlen: Kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*					alle Wohnungsgrößen**
	um 50 qm	um 65 qm	um 80 qm	um 95 qm	um 110 qm	
Stadt Gelsenkirchen	11.579	9.080	5.697	2.558	1.067	27.318
	Fallzahlen: Warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*					alle Wohnungsgrößen**
	um 50 qm	um 65 qm	um 80 qm	um 95 qm	um 110 qm	
Stadt Gelsenkirchen	11.134	8.710	5.486	2.467	1.022	26.207

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm.

**Wohnungen mit Angabe zu kalten bzw. warmen Nebenkosten und Wohnfläche; entspricht nicht der Zeilensumme (wg. Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen).

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

empirica

4.3 Angemessene kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

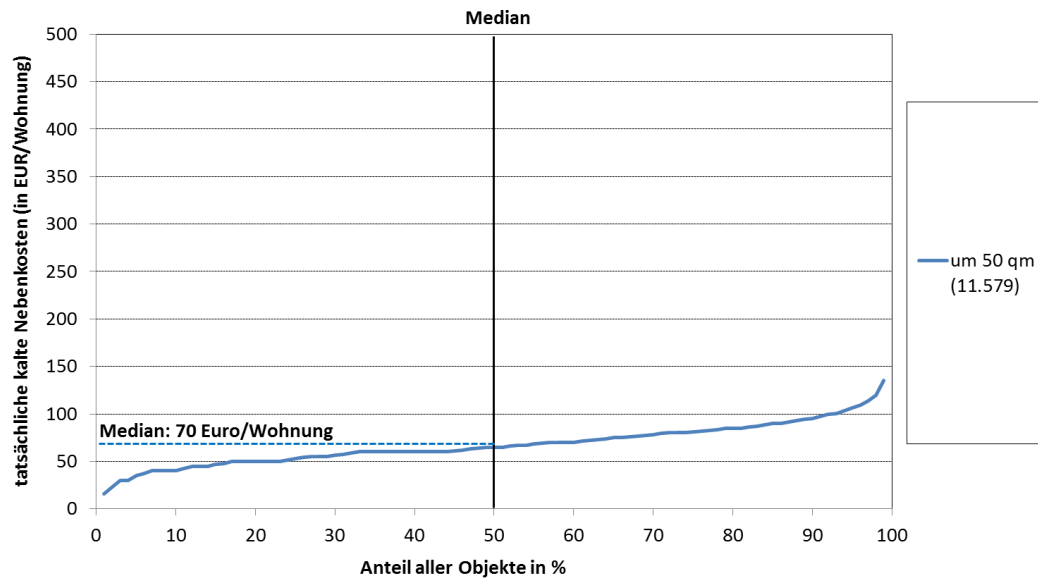
4.3.1 Tatsächliche kalte Nebenkosten

In einem ersten Schritt werden die kalten Nebenkosten für Mietwohnungen im Wohnungsmarktsegment, das typischerweise von Bedarfsgemeinschaften bewohnt wird, transparent gemacht. Dazu wird für jede Wohnungsgrößenklasse die Kostenpanne der kalten Nebenkosten grafisch so dargestellt, dass sowohl die mittleren als auch die auffällig hohen Nebenkosten („Ausreißer“) ins Auge fallen.

Lesebeispiel

Abbildung 11 zeigt beispielhaft die Streuung der kalten Nebenkosten für ca. 50 qm große Wohnungen des relevanten Wohnungsmarktsegments in Gelsenkirchen: Für ca. 50 qm große Wohnungen in Gelsenkirchen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, fallen monatlich je nach Wohnung kalte Nebenkosten in Höhe von rund 15 Euro/Wohnung (linker Rand) bis 130 Euro/Wohnung (rechter Rand der blauen Kurve) an. Für die mittlere ca. 50 qm große Wohnung (Median) werden rund 70 Euro/Wohnung²³ an kalten Nebenkosten gezahlt.

Abbildung 11: Streuung der kalten Nebenkosten für ca. 50 qm große Wohnungen* in Gelsenkirchen, 2016



* Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgröße +/- 10 qm.

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

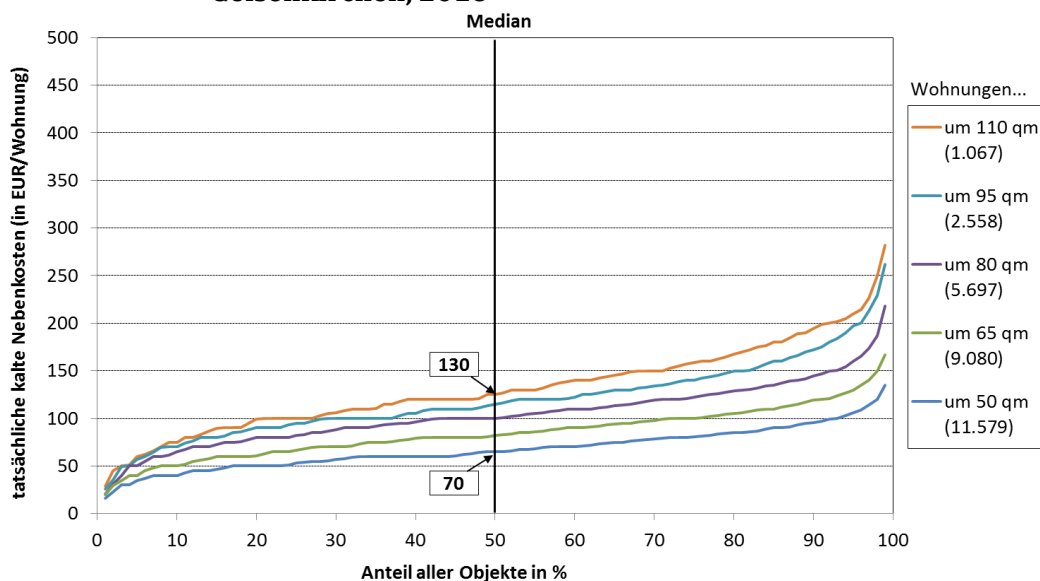
empirica

Streuung der kalten Nebenkosten in Gelsenkirchen

In Abbildung 12 ist die Streuung der kalten Nebenkosten entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen dargestellt: Die Kurven beginnen je nach Wohnungsgrößenklasse zwischen ca. 15 und 25 Euro/Wohnung und reichen für Wohnungen um 110 qm bis ca. 280 Euro/Wohnung.

²³ Gerundet auf 10 Euro.

Abbildung 12: Streuung der kalten Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* in Gelsenkirchen, 2016



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm.

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

empirica

4.3.2 Mittlere kalte Nebenkosten (Median)

Aus der Streuung der kalten Nebenkosten für jeden Vergleichsraum und jede Wohnungsgrößenklasse lässt sich die jeweilige Höhe der „mittleren kalten Nebenkosten“ ablesen (Median).

Eine Ergebnisübersicht für die Stadt Gelsenkirchen zeigt Abbildung 13: Die mittleren kalten Nebenkosten (Median) von ca. 50 qm großen Mietwohnungen in Gelsenkirchen liegen monatlich bei rund 70 Euro. Größere Wohnungen haben im Mittel höhere kalte Nebenkosten, ca. 110 qm große Wohnungen z.B. im Mittel 130 Euro.

Ergebnisübersicht kalte Nebenkosten

Abbildung 13: Mediane der kalten Nebenkosten nach Wohnungsgrößen; Stadt Gelsenkirchen, 2016

	kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*				
	Median in Euro/Wohnung				
	um 50 qm	um 65 qm	um 80 qm	um 95 qm	um 110 qm
Stadt Gelsenkirchen	70	80	100	120	130

Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

* Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm.

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

empirica

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

Hälfte aller Wohnungen oberhalb dieses Grenzwerts und wären damit unangemessen. Die Angemessenheitsgrenze würde relativ eng gefasst.

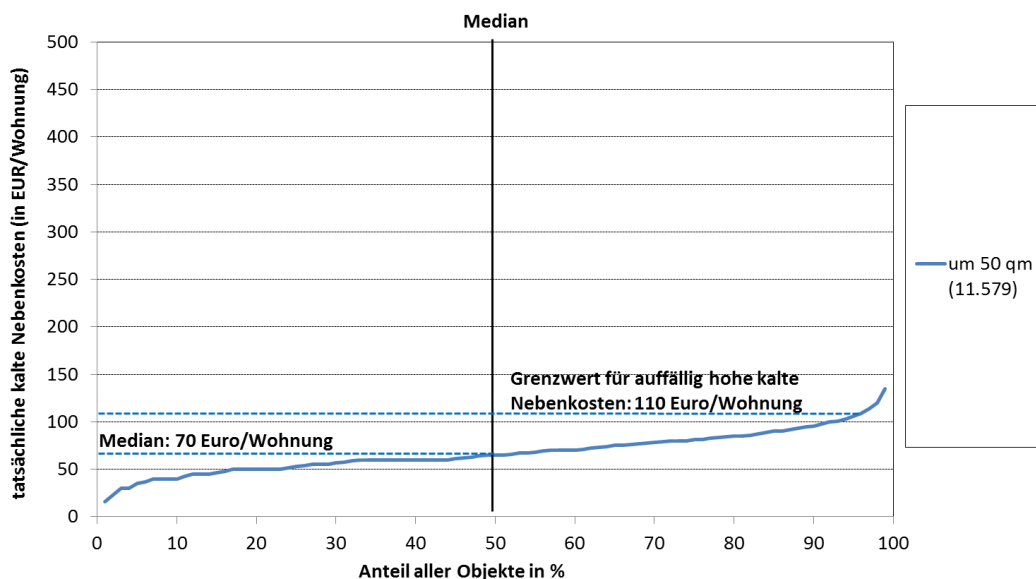
4.3.3 Auffallend hohe kalte Nebenkosten

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“). Auffällig 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 (Abbildung 12). 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 in Gelsenkirchen

Lesebeispiel: Wie bereits in der Erstauswertung 2014 werden die ausfällig hohen kalten Nebenkosten beim 1,6-fachen Median abgegrenzt. Für ca. 50 qm große, von Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen bewohnte Wohnungen beginnen somit „auffällig hohe“ Nebenkosten bei 110 Euro (Abbildung 14).²⁴ Das bedeutet: Solange Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen monatlich nicht mehr als 110 Euro an kalten Nebenkosten zahlen, liegen die kalten Nebenkosten nicht auffällig hoch.

Abbildung 14: Lesebeispiel: Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten für ca. 50 qm große Wohnungen*; Stadt Gelsenkirchen, 2016



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm. Grenzwert hier: 1,6-facher ungerundeter Median auf 10 Euro gerundet.

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

empirica

²⁴ Grenzwert auf 10 Euro gerundet.

Entsprechend der Abbildung 12 lassen sich Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten auch für die anderen Wohnungsgrößenklassen als 1,6-facher Median ausdrücken. Das Ergebnis sind Grenzwerte für auffällig hohe kalte Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche für bestimmte Haushaltsgrößen (Abbildung 15).

Abbildung 15: Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten nach Haushaltsgrößen, Stadt Gelsenkirchen (Stand 2016)

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Stadt Gelsenkirchen	100	130	160	180	200

Grenzwert hier: 1,6-facher ungerundeter Median der Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche auf 10 Euro gerundet.

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

empirica

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

4.4 Angemessene warme Nebenkosten (Heizkosten)

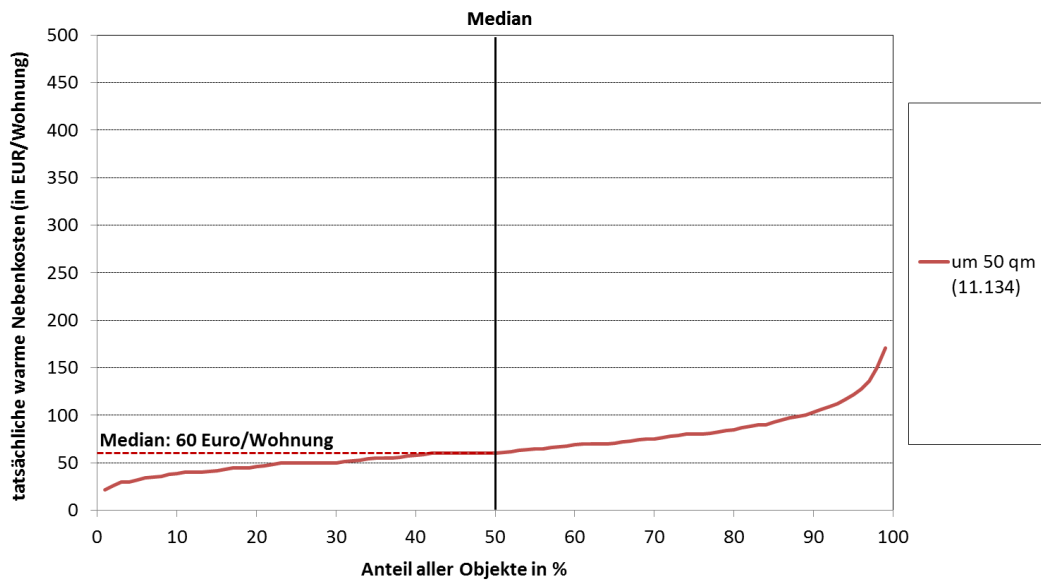
4.4.1 Tatsächliche warme Nebenkosten

Entsprechend werden die warmen Nebenkosten (Heizkosten) ausgewertet. Die warmen Nebenkosten hängen u.a. von der jeweiligen Heizungsart (mit unterschiedlichen Energieträgern zu unterschiedlichen Weltmarktpreisen) und vom Modernisierungsgrad der verwendeten Heizungsanlagen ab.

Abbildung 16 zeigt beispielhaft die Streuung der Heizkosten für ca. 50 qm große Wohnungen des relevanten Wohnungsmarktsegments in Gelsenkirchen: Für ca. 50 qm große Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, fallen monatlich tatsächliche warme Nebenkosten in Höhe von 20 Euro (linker Rand) bis 160 Euro (rechter Rand) an. Die mittleren warmen Nebenkosten für ca. 50 qm große Wohnungen liegen bei 60 Euro (Median)

Lesebeispiel

Abbildung 16: Streuung der warmen Nebenkosten für ca. 50 qm große Wohnungen*, Stadt Gelsenkirchen, 2016

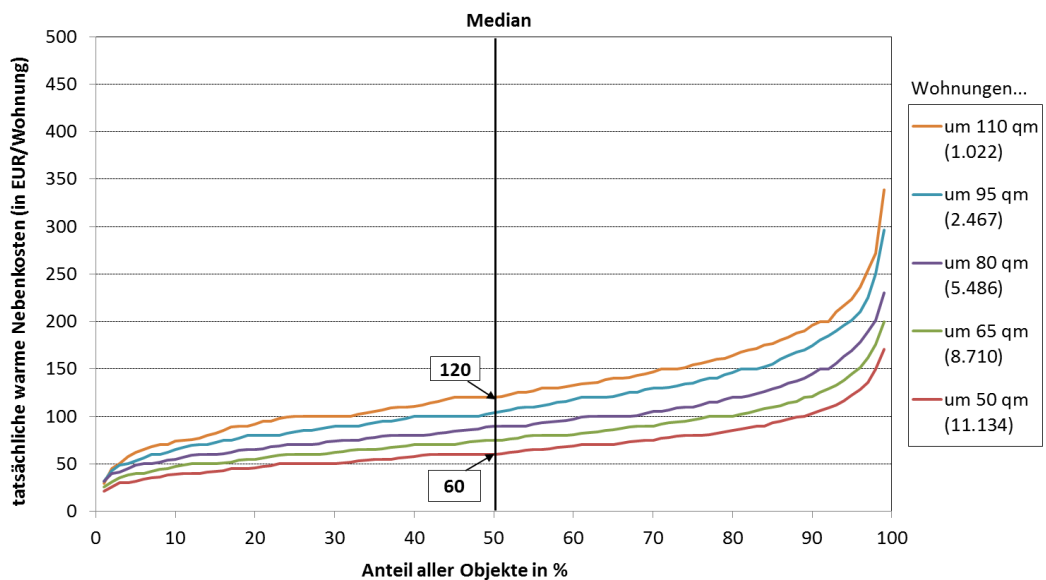


* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm.
 Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), eigene Auswertung. **empirica**

Streuung der Heizkosten in Gelsenkirchen

In Abbildung 17 ist die Streuung der Heizkosten entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen dargestellt. Die Kurven beginnen für alle Wohnungsgrößenklassen bei etwa 20 bis 30 Euro Heizkosten im Monat und reichen für Wohnungen um 110 qm bis etwa 340 Euro.

Abbildung 17: Streuung der warmen Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*, Stadt Gelsenkirchen, 2016



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm.
 Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), eigene Auswertung. **empirica**

4.4.2 Mittlere warme Nebenkosten (Median)

Aus der Streuung der warmen Nebenkosten für jeden Vergleichsraum und jede Wohnungsgrößenklasse lässt sich die jeweilige Höhe der „mittleren warmen Nebenkosten“ ablesen (Median).

Eine Ergebnisübersicht für die Stadt Gelsenkirchen zeigt Abbildung 18: Die mittleren warmen Nebenkosten (Mediane) sind für kleine Wohnungen erwartungsgemäß niedriger als für große Wohnungen: Sie liegen für ca. 50 qm große Wohnungen monatlich bei 60 Euro und für ca. 110 qm große Wohnungen bei 120 Euro.

Mittlere warme Nebenkosten in Gelsenkirchen

Abbildung 18: Mediane der warmen Nebenkosten nach Wohnungsgrößen; Stadt Gelsenkirchen; 2016

	warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*				
	Median in Euro/Wohnung				
	um 50 qm	um 65 qm	um 80 qm	um 95 qm	um 110 qm
Stadt Gelsenkirchen	60	80	90	100	120

Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

* Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm.

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

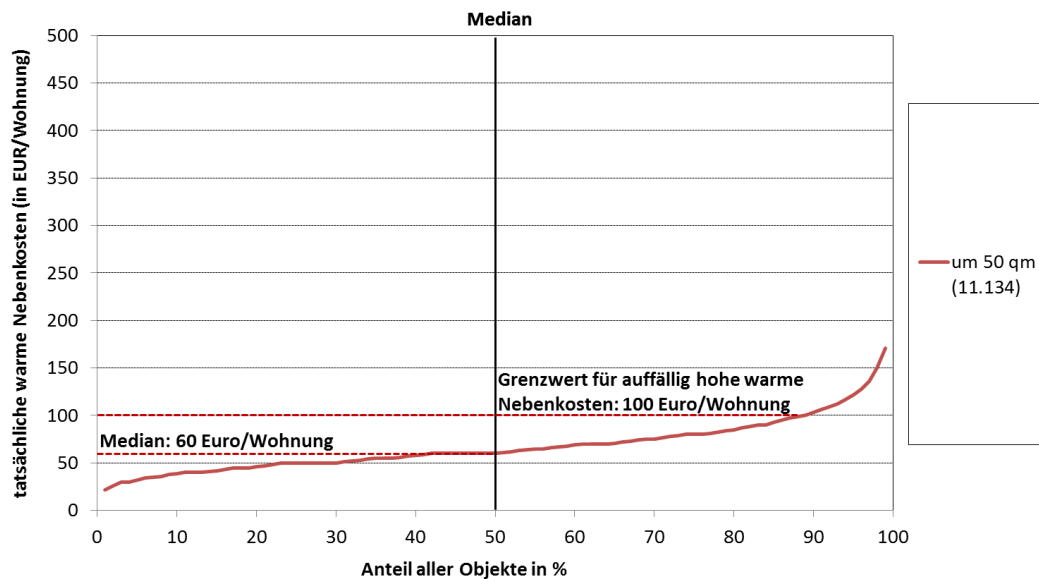
empirica

Wenn der Median der warmen Nebenkosten als Grenzwert für angemessene warme Nebenkosten zugrunde gelegt würde, dann lägen per Definition die Nebenkosten *genau der Hälfte aller Wohnungen* oberhalb dieses Grenzwerts und wären damit unangemessen. Die Angemessenheitsgrenze würde relativ eng gefasst.

4.4.3 Auffallend hohe warme Nebenkosten

Aus dem Verlauf der Kurven ist auch ablesbar, ab welcher Höhe die warmen Nebenkosten im Vergleich zu anderen Wohnungen *auffallend hoch* ausfallen („Ausreißer“). Die Festlegung eines Grenzwerts für auffallend hohe Nebenkosten erfolgt auf gleiche Weise wie für die kalten Nebenkosten (Kap. 4.3.3). Er wird ebenfalls als Vielfaches des Medians ausgedrückt.

Abbildung 19: Lesebeispiel: Grenzwert für auffällig hohe warme Nebenkosten für ca. 50 qm große Wohnungen*, Stadt Gelsenkirchen, 2016



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm. Grenzwert hier: 1,7-facher ungerundeter Median auf 10 Euro gerundet.

Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), eigene Auswertung, eigene Darstellung.

empirica

Auffällig hohe warme Nebenkosten in Gelsenkirchen

Lesebeispiel: Für ca. 50 qm große, von Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen bewohnte Wohnungen, beginnen „auffällig hohe“ Heizkosten also bei etwa 100 Euro, was – wie in der Erstauswertung – dem 1,7-fachen Median entspricht (Abbildung 19).²⁵ Das bedeutet: Solange Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen monatlich nicht mehr als 100 Euro Heizkosten zahlen, liegen die warmen Nebenkosten nicht auffällig hoch.

Entsprechend der Abbildung 19 lassen sich Grenzwerte für auffällig hohe warme Nebenkosten auch für die anderen Wohnungsgrößenklassen als 1,7-facher Median ausdrücken. Das Ergebnis sind Grenzwerte für auffällig hohe warme Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche für bestimmte Haushaltsgrößen (Abbildung 20).

²⁵ Grenzwert auf 10 Euro gerundet.

Abbildung 20: Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten nach Haushaltsgrößen, Stadt Gelsenkirchen (Stand 2016)

	Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Personen- Haushalt	2-Personen- Haushalt	3-Personen- Haushalt	4-Personen- Haushalt	5-Personen- Haushalt
Stadt Gelsenkirchen	100	130	150	180	200

Grenzwert hier: 1,7-facher ungerundeter Median der Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche auf 10 Euro gerundet.

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

empirica

Der Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten sagt, bis zu welcher Höhe die warmen Nebenkosten für bestimmte Haushaltsgrößen unauffällig sind. Wenn dieser Wert als Obergrenze für angemessene warme Nebenkosten zugrunde gelegt würde, dann lägen die Heizkosten der meisten Wohnungen unterhalb des Grenzwerts und wären damit angemessen. Die Angemessenheitsgrenzen würden relativ weit gefasst.

5. Beurteilung der Angemessenheit in Gelsenkirchen

Die in diesem Bericht ermittelten 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 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:

- Der Leistungsträger könnte sich dazu entschließen, die Höhe der Nettokaltmiete und der Nebenkosten jeweils *separat* zu beurteilen (**Komponentenprüfung**). Dann ist die Nettokaltmiete eines Haushalts angemessen bis maximal zu den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 9). Außerdem werden für die kalten und warmen Nebenkosten Obergrenzen festgelegt (Abbildung 15 und Abbildung 20), bis zu denen die Nebenkosten in voller Höhe anerkannt werden (Nichtprüfungsgrenze). Andernfalls erfolgt eine Kostensenkungsaufforderung.²⁶ Damit würden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung wie in §22 SGB II verlangt auf ein angemessenes Maß begrenzt.
- Alternativ könnte der Leistungsträger eine **Verrechnungsmöglichkeit** zwischen den Komponenten einräumen: Wenn Bedarfsgemeinschaften z.B. eine Verrechnung zu hoher kalter Nebenkosten mit entsprechend niedrigeren Nettokaltmieten ermöglicht werden soll, dann wäre zur Beurteilung der Angemessenheit allein die Bruttokaltmiete entscheidend. Dann käme es immer genau dann zur Kostensenkungsaufforderung, wenn die Summe aus tatsächlicher Nettokaltmiete und tatsächlichen kalten Nebenkosten den **Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten** übersteigt.²⁷

Weitere Prüfschemata sind im Anhang dargestellt (Anhang, Kap. 5). 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. In der aktuellen Rechtsprechung wird zur Beurteilung von Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft dennoch häufig auf die *Bruttokaltmiete* verwiesen.

28

²⁶ Bei auffallend hohen Nebenkosten („Ausreißern“) könnte der Leistungsträger noch im Einzelfall prüfen, ob die außergewöhnliche Höhe tatsächlich dem Mieter angelastet werden kann.

²⁷ Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte kalte Nebenkosten können für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden - und umgekehrt: Eine eigentlich zu hohe Nettokaltmiete (gehobener Wohnstandard) kann bei entsprechend niedrigen kalten Nebenkosten (Müllgebühren/ Grundsteuer/ Abwassergebühren) dennoch angemessen sein. Und: Hohe kalte Nebenkosten (Müllgebühren/ Grundsteuer/ Abwassergebühren) können bei entsprechend niedriger Nettokaltmiete (besonders einfacher Wohnstandard) dennoch angemessen sein.

²⁸ Über die Nebenkosten einer Wohnung sind vor Einzug nur die verlangten monatlichen Abschlagszahlungen bekannt (lt. Mietvertrag). Die *tatsächliche Höhe* der Nebenkosten wird erst später bekannt (Jahresabrechnung).

5.1 Ergebnistabellen (Übersicht)

Eine Übersicht über die in Kapitel 3 hergeleiteten Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten und die in Kapitel 4 ermittelten Werte zu den Nebenkosten von Mietwohnungen, die in der Stadt Gelsenkirchen von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, zeigt Abbildung 21. Gegenüber der Erstausswertung 2014 haben sich die kalten und warmen Nebenkosten von Wohnungen die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden nur marginal verändert. Die kalten und warmen Nebenkosten sind um maximal +10 Euro gestiegen oder sie sind gleichem Niveau geblieben²⁹.

Abbildung 21: Ergebnistabellen für angemessene Bedarfe für Unterkunft in Gelsenkirchen (Stand 2016)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten *

	Angemessene Nettomonatskaltmieten (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Stadt Gelsenkirchen	240	300	370	450	520

(b) Mittlere Nebenkosten:**

	mittlere kalte Nebenkosten: Median (Euro/Wohnung)					mittlere warme Nebenkosten: Median (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
Stadt Gelsenkirchen	70	80	100	120	130	60	80	90	100	120

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

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
Stadt Gelsenkirchen	100	130	160	180	200	100	130	150	180	200

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

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

Anmerkung: Alle Werte auf 10 Euro gerundet

* Quelle: Abbildung 9, Seite 19

** Median für eine Wohnung in angemessener Größe (Abbildung 13 und Abbildung 18).

*** Vielfache des Medians für eine Wohnung in angemessener Größe; kalte Nebenkosten auf Basis des 1,6-fachen Medians, warme Nebenkosten auf Basis des 1,7-fachen Medians (Abbildung 15 und Abbildung 20).

**** Auf Basis des halben Medians für eine Wohnung in angemessener Größe (z.B. als Grundlage für einen Klimabonus, vgl. Anhang Kap. 5.2.3.2).

empirica

²⁹ Vgl. Erstausswertung 2014: empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept in Gelsenkirchen – Erstausswertung 2014, Bonn, 21. Oktober 2014, dort Abbildung 30, S. 42.

5.2 Prüfschema in der Stadt Gelsenkirchen: Beurteilung angemessener Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten in Gelsenkirchen lassen sich aus der Richtwerttabelle ablesen (Abbildung 21a). Zusätzlich liegen Aussagen darüber vor, wie hoch in Gelsenkirchen die *mittleren*, die *auffällig hohen* und die *auffallend niedrigen* Nebenkosten der von Bedarfsgemeinschaften bewohnten Mietwohnungen sind (Abbildung 21b/c/d).

Die Festlegung des Prüfschemas erfolgt durch den Leistungsträger. Sie hängt von den sozialpolitischen und sozialgesetzlichen Vorgaben sowie ggf. weiteren kommunalpolitischen Zielen ab (z.B. Klimaschutz). Die Festlegung kann im Rahmen einer Richtlinie durch die Verwaltung oder je nach landespolitischen Voraussetzungen auch demokratisch legitimiert im Rahmen einer Satzung erfolgen.

Prüfschema in Gelsenkirchen

Wie in der Erstauswertung 2014 wählt die Stadt Gelsenkirchen als Beurteilungsmaßstab für die Angemessenheit der Unterkunftskosten gemäß der aktuellen Rechtsprechung die *Bruttokaltmiete*. Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt. Die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten ergeben sich hier aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 21a) und den mittleren kalten Nebenkosten (Abbildung 21b links). Die entsprechende Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten in Gelsenkirchen zeigt Abbildung 22. Als untere Nichtprüfungsgrenze für kalte Nebenkosten wird der Grenzwert für auffallend niedrige Nebenkosten (Abbildung 21d links) angesetzt (Abbildung 23): Niedrigere Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten werden im Einzelfall überprüft.

Abbildung 22: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten in Gelsenkirchen (Stand 2016)

	Angemessene Bruttomonatskaltmieten (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Stadt Gelsenkirchen	310	380	470	570	650

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 21a und Abbildung 21b links.

empirica

Abbildung 23: Untere Nichtprüfungsgrenze für kalte Nebenkosten in Gelsenkirchen (Stand 2016)

	Nichtprüfungsgrenze für kalte Nebenkosten (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Stadt Gelsenkirchen	30	40	50	60	60

Quelle: Abbildung 21d links.

empirica

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte kalte Nebenkosten können für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden - und umgekehrt.³⁰ Die Prüfung ist für bereits bewohnte Wohnungen einfach. Ein gewisses Risiko besteht aber für wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften: Sie müssen sich hinsichtlich der zu erwartenden kalten Nebenkosten auf die Angaben des Vermieters verlassen, damit sich die Wohnung nicht nach der ersten Jahresabrechnung als „doch nicht angemessen“ darstellt.

Daher ist bei allen Optionen *mit Verrechnungsmöglichkeit* im weiteren Verfahren auch noch zu bestimmen, ob eine Wohnung nur dann nicht angemessen sein soll, wenn die Summe aus Nettokaltmiete und monatlicher *Abschlagszahlung* über dem Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten liegen (dies lässt sich schon vor Einzug beurteilen, ist aber vom Vermieter beeinflussbar) oder ob die Summe aus Nettokaltmiete und *tatsächlichen Kosten nach Jahresabrechnung* Bewertungsgrundlage sein sollen (dann könnte sich eine Wohnung auch im Nachhinein noch als unangemessen herausstellen und der Haushalt müsste nach der ersten Jahresabrechnung ggf. zum Umzug aufgefordert werden). Dieses Problem besteht bei allen Prüfschemata, die Verrechnungsmöglichkeiten anbieten.³¹

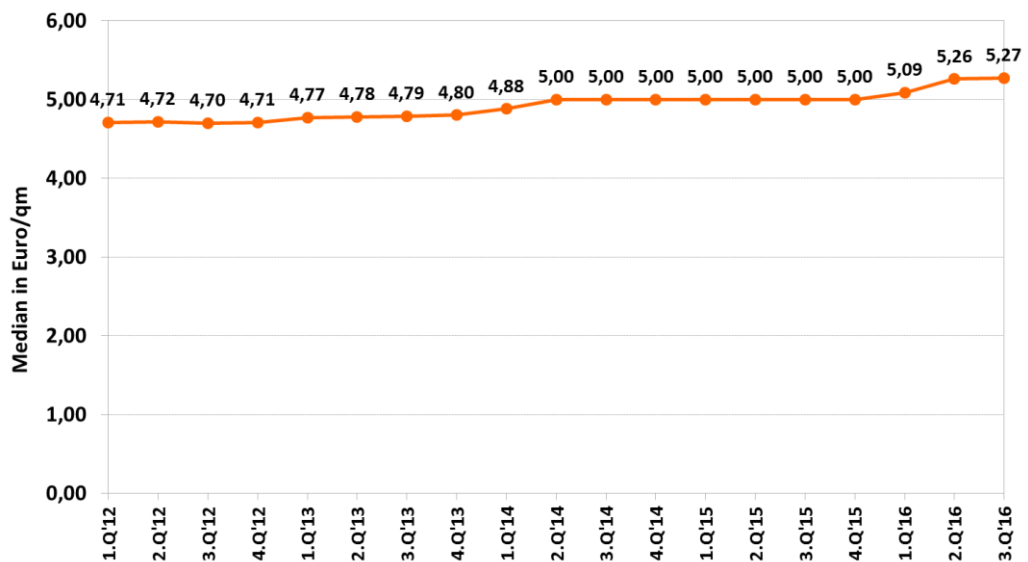
³⁰ Eine eigentlich zu hohe Nettokaltmiete (Wohnungsqualität) kann bei entsprechend niedrigen kalten Nebenkosten (Müllgebühren/ Grundsteuer/ Abwassergebühren) dennoch angemessen sein - und umgekehrt: Hohe kalte Nebenkosten (Müllgebühren/ Grundsteuer/ Abwassergebühren) können bei entsprechend niedriger Nettokaltmiete (Wohnungsqualität) dennoch angemessen sein.

³¹ Zur Risikosenkung könnte allenfalls um Einblick in die Vorjahresabrechnung gebeten werden. Der dort ausgewiesene Betrag könnte auf die (im neuen Mietvertrag vereinbarte) Nettokaltmiete hinzugerechnet und die Summe als Näherungswert für die zu erwartenden Bruttokaltmiete angenommen werden. Die Vorjahresabrechnungen liegen potenziellen Mietern aber nicht immer vor und bei Erstanmietungen von Neubauobjekten oder nach Sanierung existieren sie (noch) gar nicht. Für den Vermieter besteht zudem ein gewisser Anreiz, die monatlichen Vorauszahlungen niedrig anzusetzen, um an Bedarfsgemeinschaften vermieten zu „dürfen“. - Die Komponentenprüfung, in der alleine die Höhe der Nettokaltmiete über die Angemessenheit einer Wohnung entscheidet, ggf. verbunden mit Einzelfallprüfungen bei auffallend hohen Nebenkosten (Nichtprüfungsgrenze), ist daher das einzige Prüfschema, das die Angemessenheit einer Wohnung schon vor Einzug und auch ohne Kenntnis der tatsächlichen Nebenkosten beurteilen kann.

6. Fazit und Ausblick

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 in Gelsenkirchen moderat, aber kontinuierlich gestiegen (Abbildung 24). In den nächsten Monaten und Jahren wird zusätzlich die Wohnungsnachfrage durch Flüchtlinge wohnungsmarktwirksam, was zu weiteren Mietsteigerungen führen kann. Daher empfehlen wir eine zeitnahe Beobachtung der lokalen Mietentwicklung und eine erneute Aktualisierung der Richtwerte spätestens nach zwei Jahren. Denn nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietentwicklung kann die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen dauerhaft gewährleistet werden. Zudem werden so größere Sprünge bei der Anpassung der Richtwerte vermieden.

Abbildung 24: Entwicklung des Mietniveaus* in Gelsenkirchen seit 2012



*hier: Monatliche Nettokaltmiete öffentlich inserierter Mietwohnungsangebote (Median in Euro/qm);
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

ANHANG

1. Das empirica-Konzept

1.1 Kern der Analyse

Das empirica-Konzept ist so einfach wie möglich aufgebaut und bietet vor allem eine hohe Transparenz. Der Begriff der Angemessenheit in § 22 (1) SGB II formuliert eine Obergrenze für die Bedarfe der Unterkunft mit dem Ziel, das obere und mittlere Wohnungsmarktsegment (Wohnungen, die mehr als „einfachen und grundlegenden Bedürfnissen“ genügen) für Bedarfsgemeinschaften von der Kostenübernahme auszuschließen.³² Die Maßgabe der Verfügbarkeit formuliert gleichzeitig eine Untergrenze für praktikable KdU-Richtwerte (Anmietbarkeit).³³ Denn mit dem Richtwert soll nicht nur die Angemessenheit neuer Mietverhältnisse (Zuzug/Umzug) beurteilt werden, sondern auch die Angemessenheit bestehender Mietverhältnisse. In beiden Fällen, also auch wenn ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist, müssen die Richtwerte deshalb so gewählt sein, dass am aktuellen Markt zu diesen Mietpreisen auch Wohnungen anmietbar sind: Wenn man Richtwerte wählt, die niedriger sind als die Mieten der günstigsten verfügbaren Wohnungen, könnte eine Bedarfsgemeinschaft keine angemessene Wohnung am Markt finden. Dann kann auch kein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden und mit den Richtwerten wäre niemandem gedient. Unser Konzept konzentriert sich daher auf diese Kernfrage:

- Zu welchen Mieten sind Wohnungen mit Mindeststandard *verfügbar*,
- aber *keine Wohnungen des gehobenen Standards* anmietbar?

Da sich die Fragestellung nur auf verfügbare Wohnungen bezieht, analysieren wir von vornherein nur die Mieten freier, zur Vermietung angebotener Wohnungen (Angebots- bzw. Neuvertragsmieten). Das mittlere und obere Wohnungsmarktsegment kann dann einfach durch geeignete Wahl von Mietobergrenzen ausgeschlossen werden: Denn für gleichgroße verfügbare Wohnungen in der gleichen Stadt werden unterschiedlich hohe Mieten verlangt (und auch gezahlt), weil die Wohnungen über unterschiedliche Qualitäten verfügen. Das Mietpreisspektrum gleich großer Wohnungen einer Stadt (von der billigsten bis zur teuersten Wohnung) stellt also gleichzeitig das Qualitätsspektrum dieser Wohnungen dar (von der einfachsten bis zur luxuriösesten). Dabei gilt der Grundsatz: **Je höher die Mietobergrenzen festgelegt werden, desto höher die Wohnqualität, die Bedarfsgemeinschaften dazu anmieten können.**

Inhaltliche
Vorgaben des BSG

³² „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Baubsubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und **keinen gehobenen Wohnstandard** aufweist.“ (BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R - RdNr 20). - „Sodann ist der Wohnstandard festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und **im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad** der Wohnung zusteht.“ (BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 10/06 R - RdNr 24).

³³ „Allerdings ist - wie bereits ausgeführt - auch bei der Prüfung nach § 22 Abs. 1 SGB II letztlich entscheidend, ob im konkreten Vergleichsraum eine "angemessene" **Wohnung anzumieten wäre** für den Fall, dass die Bestandswohnung unangemessen teuer ist.“ (BSG-Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R - RdNr 27).

- Kern der Analyse: Transparenz** Kern der Analyse ist es, Transparenz über die Höhe und Streuung der Mieten verfügbarer Wohnungen zu schaffen und auf dieser Basis Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft nachvollziehbar herzuleiten (Basisanalyse): Abbildung 25 zeigt den Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität. Transparenz wird dadurch gewährleistet, dass zunächst alle erhobenen Mieten verfügbarer Wohnungen für eine bestimmte Wohnungsgrößenklasse systematisch und vollständig erfasst und dann grafisch sortiert für jeden Vergleichsraum abgebildet werden. Damit wird das gesamte Mietspektrum vom einfachen bis luxuriösen Standard für gleichgroße Wohnungen einer Stadt transparent durch eine einfache Kurve dargestellt. Jeder Punkt in der Kurve stellt die Miete einer konkret angebotenen Wohnung im Vergleichsraum dar.
- Mietpreisspanne** Abbildung 26 zeigt ein typisches Ergebnis einer regionalen Mietwerterhebung, wie sie in jedem empirica-Konzept für jede Gemeinde bzw. jeden Vergleichsraum dargestellt werden. Die Kurven an sich stellen neutral und unvoreingenommen dar, in welcher Mietpreisspanne verfügbare Wohnungen einer bestimmten Größe im letzten Jahr vor Ort angeboten und vermietet wurden. Eine glatte geschmeidige Kurve (ohne Stufen) deutet darauf hin, dass es sich nicht nur um Einzelfälle handelt, sondern um eine stufenlose Qualitätsdifferenzierung aller Wohnungsangebote am Markt. Die zugrundeliegenden Fallzahlen werden in der Legende (in Klammern) angegeben. Auf dieser Grundlage wird die Grenze zum unteren Wohnungsmarktsegment gezogen (z.B. unteres Drittel oder unteres Viertel).
- Abgrenzung für alle gleich** Die Richtwerte werden so festgelegt werden, dass sie systematisch für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen nur das so definierte untere Wohnungsmarktsegment als angemessen zulassen (vgl. Werte in den Kästchen). Damit steht allen Haushalten in allen Vergleichsräumen in Bezug auf das konkrete Angebot die gleiche Wohnqualität zu. Dies ist der Kern unseres Konzepts. Die Einhaltung qualitativer Mindeststandards bei diesen Mietobergrenzen wird stichprobenartig online überprüft und die Ergebnisse im Bericht dargestellt. Abbildung 27 zeigt das Ergebnis: Die Werte in den Kästchen werden in eine Richtwerttabelle übernommen. Die Werte wurden so ermittelt, dass gewährleistet ist: Zu diesen Werten sind am Markt Wohnungen verfügbar und es sind nur Wohnungen einfachen Standards anmietbar, keine Luxuswohnungen. Damit wird die Idee des § 22 SGB II und die entsprechende BSG-Rechtsprechung umgesetzt. Die Richtwerttabelle definiert, was ermittelt werden sollte: Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum.
- Die Beschränkung auf die eigentlich relevanten Mieten macht unser Verfahren so schnell und kostengünstig.

Abbildung 25: Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität

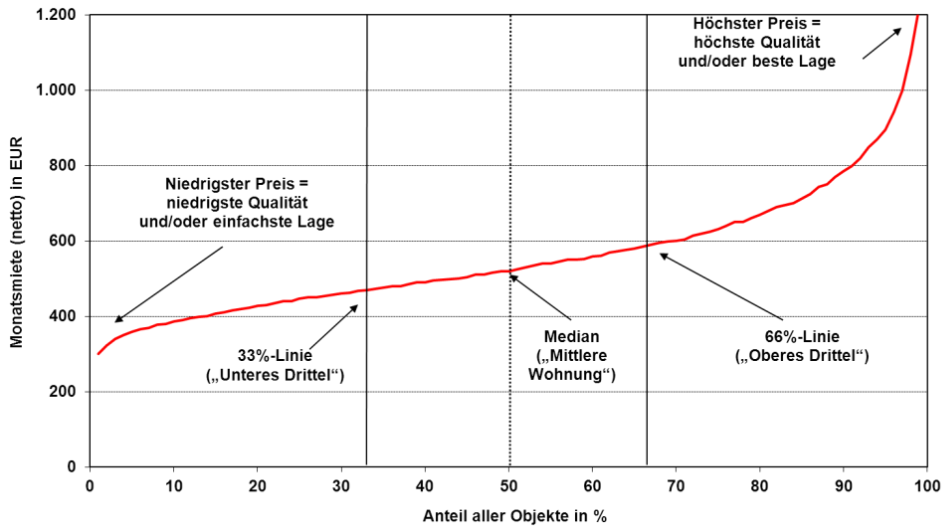
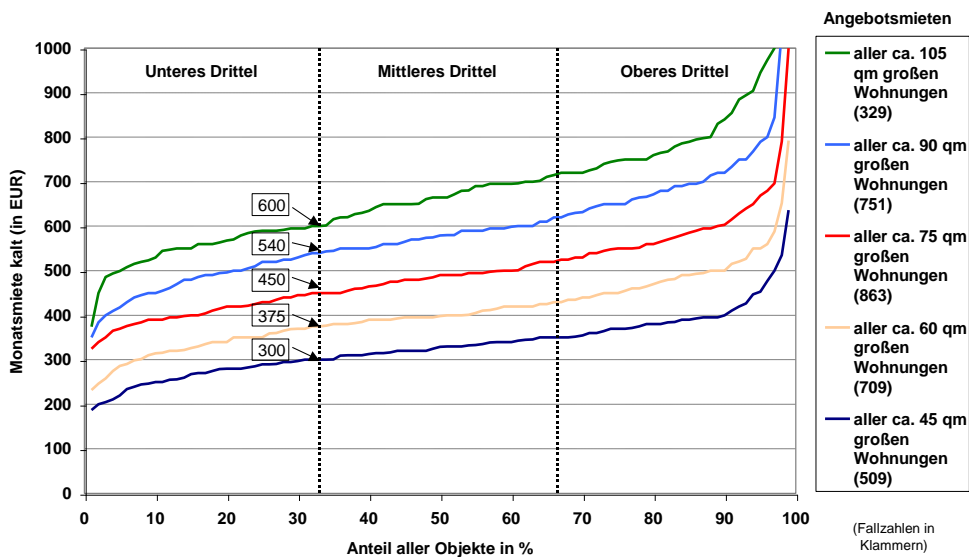


Abbildung 26: Transparente Darstellung der Mietpreisstreuung verfügbarer Wohnungen: Richtwert je Haushaltsgröße direkt ablesbar*



*Lesebeispiel untere Linie: Darstellung von der billigsten 45-qm-Wohnung (200 Euro) bis zur teuersten 45-qm-Wohnung (600 Euro). Das untere Wohnungsmarktdrittel (33%-Linie) endet bei 300 Euro = möglicher Richtwert. Dieser Wert wird in die Richtwerttabelle übernommen.)

**Abbildung 27: Beispiel für eine Richtwerttabelle:
Die ermittelten Werte werden übernommen (vgl. Gemeinde A)**

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
A	300	375	450	540	600
B	240	300	380	480	540
C	220	300	350	440	500
D	240	300	370	460	540
E	230	290	350	430	500

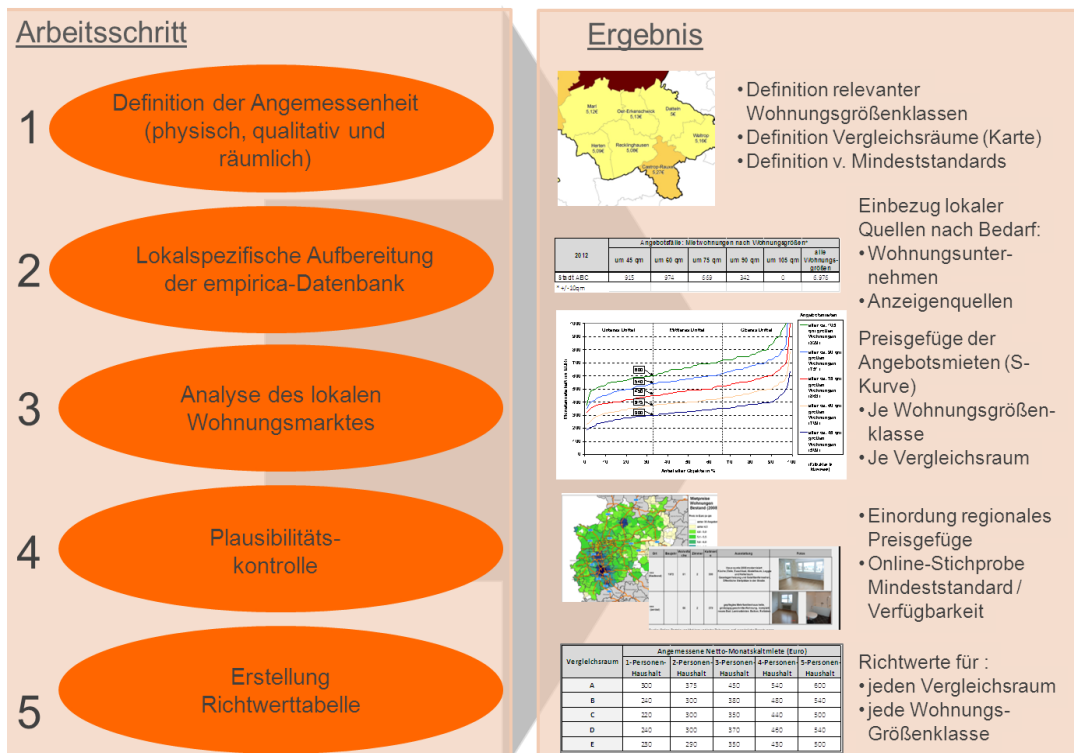
1.2 Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (Erstauswertung) gliedert sich in **fünf Arbeitsschritte**:

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

Diese fünf Arbeitsschritte bilden ein schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß SGB II und XII.

Abbildung 28: Arbeitsschritte und Ergebnisdarstellung



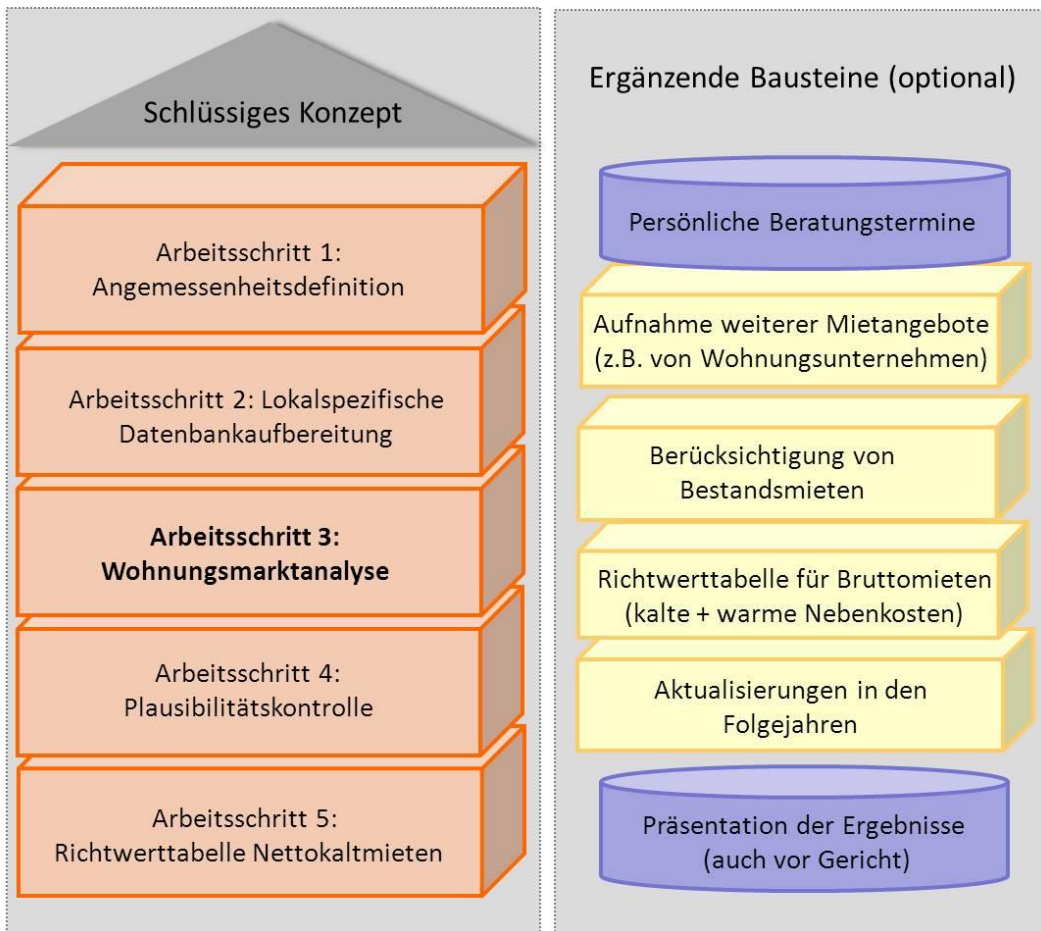
empirica

1.3 Baukastensystem: Ergänzende optionale Bausteine

Das empirica-Konzept ist als Baukastensystem aufgebaut, um den Umfang der Auswertungen auf die Wünsche des Auftraggebers individuell anpassen zu können. So können z.B. folgende Leistungsbausteine optional mit beauftragt werden (weitere auf Anfrage):

1. Berücksichtigung von Bestandsmieten
2. Richtwerttabelle für Bruttomieten (Nebenkosten)
3. Regelmäßige Aktualisierungen nach dem gleichen Konzept
4. Persönliche Beratungs-, Abstimmungs- und Präsentationstermine

Abbildung 29: Bausteine des empirica-Konzepts



empirica

2. Anhang zu Kap. 3 (Grundmiete)

2.1 Eckwerte der empirica-Preisdatenbank

Inhalt: Die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme, bis 2011 IDN Immobilien GmbH) umfasst seit 2004 kontinuierlich, deutschlandweit recherchierte Immobilieninserate (Kaufangebote, Mietangebote) aus Internetquellen sowie Printmedien und deren Internetauftritte einschließlich der genauen Objektbeschreibung (Größe, Lage, Qualität, usw.), dem Standort (Gemeinde/ Postleitzahlbezirk), der Preisvorstellung und dem Erscheinungsdatum. Aufgrund der Vielzahl verwendeter Quellen sind darin Angebote hochwertiger Neubauwohnungen ebenso enthalten wie unsanierter Altbaubestände, Angebote von privaten Vermietern ebenso wie von Wohnungsunternehmen und Angebote freifinanzierter Wohnungen ebenso wie Angebote preisgebundener Sozialwohnungen (Anzeigen mit dem Hinweis „WBS erforderlich“). Wohnungsangebote können nach zeitlichen, räumlichen und inhaltlichen Vorgaben gefiltert ausgewertet werden. **Besonderheit:** Ein Qualitätsmerkmal ist die systematische und mehrstufige Dopplerbereinigung im Querschnitt (über alle Internetquellen und Printmedien) und Längsschnitt (über einen längeren Zeitraum): Wohnungsangebote, die einen längeren Zeitraum angeboten werden, werden nur einmal, und zwar nur zu dem im jeweils betrachteten Zeitraum zuletzt genannten Preis, in die Datenbank aufgenommen.

Validität: Eine Stichprobe ist valide, wenn systematische Fehler vermieden werden. In unserer Stichprobe werden invalide Aussagen durch zahlreiche Plausibilitätsprüfungen vermieden. Anhand umfangreicher Freitextanalysen der Anbieterangaben werden unplausible Beobachtungen herausgefiltert.³⁴ **Repräsentativität:** Eine Stichprobe ist repräsentativ, wenn es sich um eine Zufallsauswahl handelt und die Merkmale in der Stichprobe in derselben Häufigkeit vorkommen wie in der Grundgesamtheit. Relevante Merkmale in unserer Stichprobe sind hinsichtlich der Ableitung angemessener Mieten vor allem eine ausgewogene Berücksichtigung aller Wohnungsmarktsegmente (Kriterien: Qualität, Lage, Ausstattung) und aller verfügbaren öffentlichen Quellen (Internet, Printmedien). Die empirica-Preisdatenbank erhebt eine Zufallsstichprobe aller öffentlich inserierten Mietwohnungen aus einer Vielzahl verschiedener Quellen. Kein Wohnungsmarktsegment der öffentlich inserierten Wohnungen wird systematisch vernachlässigt. Es handelt sich also um eine repräsentative Stichprobe des öffentlich inserierten Immobilienmarktes. - Gleichwohl werden nicht alle Wohnungen (z.B. Sozialwohnungen, größere Leerstände) in genau dem Umfang öffentlich inseriert, der ihrem quantitativen Beitrag zum verfügbaren Wohnraumangebot entspricht. Zur Herleitung von KdU-Richtwerten erfragen wir daher optional auch die Mieten nicht öffentlich inserierter Wohnungsangebote (z.B. von Wohnungsunternehmen) und werten sie ggf. mit aus.

Transparenz und Datenschutz: In die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) 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 Mietwohnungen. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten wird dokumentiert, wodurch eine vollständige Transparenz gewährleistet ist.

³⁴ Herausgefiltert werden z.B. Gewerberäume, die fälschlicherweise in der Kategorie „Wohnungen“ einsortiert waren, sowie untypisch große/kleine Wohnflächen (<15qm bzw. >400qm) und untypisch hohe Mieten (>40€/qm). Zur Wohnungsmarktbeobachtung werden zudem üblicherweise Angebote in Wohngemeinschaften, Angebote zu Wohnen auf Zeit inkl. Ferienwohnungen sowie Wohnungsangebote mit ausschließlicher Angabe der Warmmiete nicht mit ausgewertet.

2.2 Details zu Arbeitsschritt 4

2.2.1 Plausibilitätsprüfung durch zeitlichen Vergleich

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte für angemessene Nettokaltmieten erfolgt zudem ein Zeitvergleich: Die in einer früheren Mietpreisanalyse ermittelten Werte sollten nicht unerklärlich stark und/oder unregelmäßig von den neu ermittelten Werten abweichen. Denn „der Markt macht keine Sprünge“. Dabei ändern sich Mieten auch innerhalb einzelner Teilmärkte nach Angebot und Nachfrage, so dass sie sich je nach Region und für verschiedene Wohnungsgrößenklassen unterschiedlich entwickeln können.

Abbildung 30: Neue Mietobergrenzen (Aktualisierung 2016) im Vergleich zu bisherigen Richtwerten (Erstauswertung 2014) in Gelsenkirchen

Vergleichsraum	Erstauswertung 2014					Aktualisierung 2016				
	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)					Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Stadt Gelsenkirchen	230	290	350	440	520	240	300	370	450	520

Quelle: Abbildung 9 (Auswertungszeitraum 1. Juli 2015 und dem 30. Juni 2016) bzw.

Erstauswertung 2014: empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Gelsenkirchen nach einem schlüssigen Konzept – Erstauswertung 2014, Bonn den 21. Oktober 2014, hier Abbildung 18, Seite 30.

empirica

Abbildung 31: Abweichung der neuen Mietobergrenzen 2016 zu den bisherigen Richtwerten 2014 in Gelsenkirchen

Veränderung der Richtwerte 2014 zu 2016	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)					
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	Mittel*
Stadt Gelsenkirchen	10	10	20	10	0	10

* Ungewichtetes Mittel

empirica

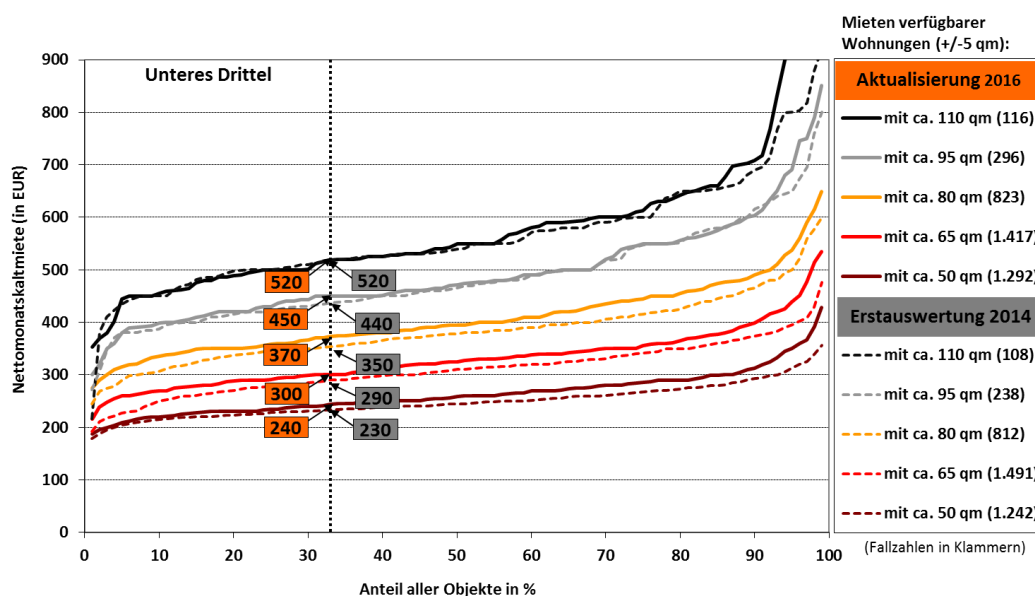
Die bisherigen Richtwerte in Gelsenkirchen wurden auf Basis der Mieten verfügbarer Wohnungen zwischen 1. Juli 2013 und dem 30. Juni 2014 ermittelt, die neuen auf Basis der Mieten zwischen 1. Juli 2015 und dem 30. Juni 2016. Abbildung 31 zeigt die Differenz zwischen beiden Werten: Die Richtwerte liegen je nach Haushaltsgröße um bis zu +20 Euro höher. Der Wert für 5-Personen-Haushalte bleibt unverändert. Im (ungewichteten) Mittel über alle Wohnungsgrößen liegen die ermittelten Richtwerte um +10 Euro höher als bisher. Das spiegelt die durchschnittliche Mietsteigerung der letzten Jahre wider (vgl. Abbildung 24, Seite 34) und ist daher insgesamt plausibel.

Die Abbildung 32 stellt dar, wie sich die Mietstruktur *der einzelnen Wohnungsgrößenklassen* innerhalb von zwei Jahren in Gelsenkirchen verändert hat, indem die bisherigen Kurvenverläufe (Erstauswertung 2014, gepunktet) und die neuen (Aktualisierung 2016, durchgezogen) zusammen in derselben Grafik abgebildet werden. Dabei zeigt sich, dass die Kurven (trotz anderer Wohnungsangebote aus einem anderen Zeitraum) fast übereinander liegen. Die Mieten in Gelsenkirchen für die einzelnen

Zeitliche
Plausibilisierung in
Gelsenkirchen

Wohnungsgrößenklassen sind also nur moderat gestiegen. Nur für die Wohnungen um 80 qm ist der Richtwert etwas stärker gestiegen: Hier liegt die gestrichelte Kurve im unteren Marktsegment deutlich unterhalb der durchgezogenen. Daher ist es plausibel, wenn die Richtwerte für 5-Personen-Haushalte nicht, die für 3-Personen-Haushalte am meisten und die für die übrigen Haushaltsgrößen nur moderat steigen. **Fazit:** Die Richtwerte steigen in dem Maße, wie auch die Mieten seit der Erstauswertung gestiegen sind. Sie sind daher zeitlich plausibel.

Abbildung 32: Vergleich der Angebotsmieten in Gelsenkirchen, Erstauswertung 2014 (gepunktet) und Aktualisierung 2016*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2013 bis II/2014 (gepunktete Linien) bzw. Quartale III/2015 bis II/2016 (durchgezogenen Linien).

Quelle: Abbildung 9 (Auswertungszeitraum 1. Juli 2015 und dem 30. Juni 2016) bzw.

Erstauswertung 2014: empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Gelsenkirchen nach einem schlüssigen Konzept – Erstauswertung 2014, Bonn den 21. Oktober 2014, hier Abbildung 8, Seite 17.

empirica

2.2.2 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen

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

Hinweis: Zu beachten ist, dass in den Anzeigen 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.³⁵ Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.³⁶ In einigen Anzeigen wird lediglich präzisiert, was genau im Bad davon vorliegt: ob eine Badewanne *oder* eine Dusche und ob ein Fenster vorhanden sind und ob die Wohnung (zusätzlich) über ein „Gäste-WC“ verfügt (vgl. Abbildung 34).

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-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme). Sie enthält Informationen über die Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale der angebotenen Wohnungen in dem Umfang, wie sie im Anzeigentext erwähnt sind.

Lesehilfe: Überschrift: Für ca. 65 qm große Wohnungen in Gelsenkirchen liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 300 Euro (vgl. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, Abbildung 8, unteres Drittel). 1. Zeile: Der Auswertung liegt eine Fallzahl von 1.417 zugrunde (vgl. Abbildung 4). Von diesen 1.417 Angebotsfällen werden 489 zu einer Miete bis maximal 300 Euro angeboten (34 %): Denn dies ist ja die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Drittel aller Wohnungen angemessen sein soll.³⁷ Sie stammen aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) und können daher auch differenziert nach Wohnungsmerkmalen ausgewertet werden. Spalte „Wohnungsmerkmale“: Aufgelistet sind Merkmale, die in den Wohnungsanzeigen zur Wohnungsbeschreibung erwähnt werden. Die Spalten „Anteil“ sagen jeweils aus, wie viel Prozent *aller* bzw. *aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* der ausgewerteten Wohnungen über dieses Merkmal (mindestens) verfügen.³⁸ 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

Lesehilfe zu
Abbildung 33

³⁵ Zur Badausstattung des gesamten Mietwohnungsbestands vor Ort vgl. Abbildung 3, Seite 5.

³⁶ Ein Vermieter würde eher als Besonderheit angeben „ohne Toilette“, „Toilette im Treppenhaus“ oder „ohne Bad und Dusche“, um unnötige Wohnungsbesichtigungen zu vermeiden. Wir gehen davon aus, dass praktisch 100 % aller in der empirica-Preisdatenbank erfassten Mietwohnungsangebote über Badewanne/Dusche und Toilette verfügen.

³⁷ Es sind hier nicht exakt 33 %, weil der Richtwert auf 10 Euro gerundet ist und zudem mehrere Wohnungen genau zur Mietobergrenze anmietbar sind.

³⁸ 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.).

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 weniger als +/- 5 Prozentpunkten können Zufallsschwankungen sein und sind daher vernachlässigbar.

Abbildung 33: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte in Gelsenkirchen, 2016*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 65 qm Wohnfläche in Gelsenkirchen						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 300 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
insgesamt		1.417		489		
Größenklasse	60 bis unter 65 m ²	789	56%	357	73%	17%
	65 bis unter 70 m ²	628	44%	132	27%	-17%
		1.417	100%	489	100%	
Anzahl Zimmer	1	6	0%	/	1%	0%
	2	558	39%	251	51%	12%
	3	815	58%	225	46%	-12%
	4	32	2%	8	2%	-1%
	5	/	0%	/	0%	/
	k.A.	/	0%	/	0%	/
		1.417	100%	489	100%	
Baujahresklasse	1900 bis 1949	178	13%	88	18%	5%
	1950er-Jahre	406	29%	148	30%	2%
	1960er-Jahre	292	21%	69	14%	-6%
	1970er-Jahre	113	8%	31	6%	-2%
	1980er-Jahre	23	2%	7	1%	0%
	1990er-Jahre	44	3%	9	2%	-1%
	2000er-Jahre	6	0%	/	0%	0%
	2010er-Jahre vor 1900 oder k.A.	11	1%	/	0%	0%
		1.417	100%	489	100%	
Befeuern der Heizung	Gas	682	48%	271	55%	7%
	Öl	46	3%	10	2%	-1%
	Alternativ	375	26%	88	18%	-8%
	Elektro	105	7%	42	9%	1%
	Kohle	/	0%	/	0%	0%
	k.A.	205	14%	77	16%	1%
		1.417	100%	489	100%	
Heizungssystem	Zentral	944	67%	305	62%	-4%
	Etage	212	15%	82	17%	2%
	Zimmer	17	1%	9	2%	1%
	k.A.	244	17%	93	19%	2%
		1.417	100%	489	100%	
PLZ-Bezirk	45879	69	5%	12	2%	-2%
	45881	158	11%	72	15%	4%
	45883	61	4%	13	3%	-2%
	45884	48	3%	16	3%	0%
	45886	121	9%	52	11%	2%
	45888	128	9%	56	11%	2%
	45889	85	6%	45	9%	3%
	45891	113	8%	30	6%	-2%
	45892	46	3%	12	2%	-1%
	45894	106	7%	14	3%	-5%
	45896	256	18%	89	18%	0%
	45897	68	5%	12	2%	-2%
	45899	158	11%	66	13%	2%
		1.417	100%	489	100%	

*Auswertungszeitraum: Quartale III/2015 bis II/2016. / = geringe Fallzahl (< 5);

Höhe des Richtwerts (300 Euro): vgl. Abbildung 9, Seite 19

In rot: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 300 Euro *relativ selten*.

In grün: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 300 Euro *relativ häufig*.

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

empirica

**Qualitätsmerkmale
angem. Wohnungen
in Gelsenkirchen**

Im Ergebnis wird am Beispiel der öffentlich inserierten ca. 65 qm großen verfügbaren Wohnungen in Gelsenkirchen deutlich, dass hier verfügbare „Wohnungen *mit einer Miete bis zu 400 Euro*“ im Vergleich zu *allen* verfügbaren Wohnungen *überdurchschnittlich häufig* (siehe grüne Markierung in Abbildung 33):

- weniger als 65 qm Wohnfläche haben; dass aber von allen öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin auch 23 % sogar *mehr* als 65 qm Wohnfläche haben;
- über 2 Zimmer verfügen; dass aber von allen öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 48 % (46 % + 2 %) auch *3 und mehr Zimmer* haben;
- mit Angabe eines Baujahres von vor 1950 angeboten werden; dass aber von allen öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 2 % auch aus den 1990er Jahren stammen;
- mit Angabe einer Gasheizung angeboten werden, dass aber von allen öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin mindestens 18 % auch über eine Heizung aus alternativen Energien verfügen (z.B. Erdwärmepumpen o.Ä.);
- Zudem können angemessene Wohnungen zu etwa dem gleichen Anteil wie alle überhaupt verfügbaren Wohnungen in den PLZ-Bezirken der Stadt Gelsenkirchen gefunden werden. Eine Ghettoisierung ist nicht zu erkennen.

Abbildung 34: Besondere Ausstattungsmerkmale

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 65 qm Wohnfläche in Gelsenkirchen					
	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 300 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
insgesamt	1.417		489		
Dachgeschoss	315	22%	132	27%	5%
Gäste-WC	48	3%	11	2%	-1%
Bad mit Fenster	574	41%	200	41%	0%
Bad mit Wanne	695	49%	254	52%	3%
Balkon/Terrasse	733	52%	198	40%	-11%
Garten/-anteil/-nutzung	435	31%	130	27%	-4%
Aufzug	146	10%	43	9%	-2%
barrierefrei	35	2%	/	0%	-2%
Fliesenboden	519	37%	186	38%	1%
Holz-/Dielenboden	9	1%	/	0%	0%
Kunststoffboden	117	8%	47	10%	1%
Laminatboden	542	38%	179	37%	-2%
Linoleumboden	13	1%	6	1%	0%
Marmorboden	/	0%	/	0%	0%
Parkettboden	31	2%	/	1%	-2%
Steinboden	/	0%	0	0%	0%
Teppichboden	18	1%	7	1%	0%
Einbauküche inklusive	104	7%	16	3%	-4%
möbliert	46	3%	20	4%	1%
Neubau	8	1%	0	0%	-1%
gepflegt	597	42%	199	41%	-1%
neuwertig	19	1%	8	2%	0%
renoviert	329	23%	115	24%	0%
saniert	249	18%	61	12%	-5%
Parkmöglichkeit	174	12%	47	10%	-3%
Außenparkplatz/Stellpl.	58	4%	14	3%	-1%
Garage	83	6%	28	6%	0%

Auswertungszeitraum: Quartale III/2015 bis II/2016. / = geringe Fallzahl (< 5);

Höhe des Richtwerts (300 Euro): vgl. Abbildung 9, Seite 19

In rot: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 300 Euro *relativ selten*.

In grün: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 300 Euro *relativ häufig*.

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

empirica

Abbildung 34 nennt ebenfalls besondere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird.

Die dunkelrote Markierung der letzten Spalte (bei Werten unter -5%) weist am Beispiel der ca. 65 qm großen verfügbaren Wohnungen Gelsenkirchen darauf hin, dass hier zu angemessenen Wohnungen *seltener* als zu anderen verfügbaren Wohnungen angegeben wird, dass sie über Balkon/Terrasse verfügen oder dass sie saniert sind **Fazit:** Die Mietobergrenzen scheinen also wunschgemäß dazu zu führen, dass ein gehobener Wohnstandard ausgeschlossen wird.

Gleichzeitig lässt sich aber auch folgendes sagen: Von den in Gelsenkirchen für 2-Personen-Haushalte angemessenen verfügbaren Wohnungen haben dennoch

**Besondere
Ausstattungs-
merkmale in
Gelsenkirchen**

*mindestens*³⁹ 40 % Balkon oder Terrasse, *mindestens* 27 % einen Garten(-anteil), *mindestens* 37 % Laminatboden, *mindestens* 3 % eine Einbauküche und *mindestens* 10% eine Parkmöglichkeit. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 65 qm Wohnfläche (genauer: 60 bis unter 70 qm), liegen in Gelsenkirchen und waren im Auswertungszeitraum für maximal 300 Euro anmietbar. **Fazit:** Mit einer Mietobergrenze von 300 Euro kann hier die Daseinssicherung von 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften Gelsenkirchen daher offensichtlich gewährleistet werden.

2.2.3 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Konkrete Angemessenheit

Zum Schluss soll noch sichergestellt werden, dass zu den ermittelten Richtwerten (gelbe Spalten in Abbildung 8) auch *zu einem späteren Zeitpunkt* Wohnungen konkret verfügbar sind und dass diese ebenfalls qualitative Mindeststandards erfüllen.

Dies ist jederzeit leicht über eine aktuelle Online-Stichprobe auf gängigen Immobilienportalen überprüfbar: Jeder, der an einem beliebigen Stichtag konkret im Internet nach verfügbaren Wohnungen mit Mieten unterhalb der ermittelten Richtwerte sucht, findet konkrete Wohnungsangebote vor Ort und erhält anhand der Beschreibung und der Fotos auch einen gewissen Eindruck von der Qualität der angebotenen Wohnungen, die man zum Richtwert in angemessener Größe anmieten kann.⁴⁰ Eine Online-Überprüfung simuliert damit, wie eine Bedarfsgemeinschaft konkret eine angemessene Wohnung in ihrem Vergleichsraum sucht. In der Praxis hat eine Bedarfsgemeinschaft zwar mehrere Monate Zeit, eine entsprechende Wohnung zu finden, aber auch an jedem beliebigen Stichtag könnten bereits angemessene Wohnungen verfügbar sein.

Eine solche Stichtagsabfrage ist im Folgenden beispielhaft dargestellt: Aufgelistet werden Wohnungsangebote mit Anzeigentext von Wohnungen aus verschiedenen Vergleichsräumen, deren Größe angemessen ist und deren Monatsnettokaltmiete gleichzeitig unter dem ermittelten Richtwert liegt. Wir empfehlen eine regelmäßige eigene Überprüfung dieser konkreten Verfügbarkeit. Denn wenn *auf Dauer* keine Wohnungen mehr zum Richtwert anmietbar sind (oder nur solche unterhalb des Mindeststandards), dann wird es entsprechend dieser Marktentwicklung Zeit, die Richtwerte zu aktualisieren.

Angemessene Wohnungen in Gelsenkirchen

Die folgenden Abbildungen (Seite 49 ff.) zeigen Beispiele für verfügbare, angemessene Wohnungen zu den ermittelten Richtwerten in Gelsenkirchen. Sie zeigen, dass auch zu einem beliebigen Stichtag (hier: am 2. November 2016) angemessene Wohnungen öffentlich inseriert angeboten wurden und welche Wohnqualität diese haben.

³⁹ 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.

⁴⁰ Eine Stichtagsauswertung in gängigen Internetportalen ersetzt keine persönliche Begehung der entsprechenden Objekte. Eine genaue Qualitätsüberprüfung kann nur vor Ort vorgenommen werden. Dennoch empfehlen wir für einen ersten Eindruck für Leistungsträger und Sozialgerichte, diese Überprüfung vorzunehmen. Wenn über einen längeren Zeitraum keine Wohnungen bis zur Mietobergrenze anmietbar sind, sind die Mietobergrenzen nicht hoch genug.

An diesem Stichtag wurden in Gelsenkirchen zu den neu ermittelten Richtwerten mehrere angemessene Wohnungen gefunden.⁴¹

Lesehilfe

Lesehilfe: Abbildung 35 beschreibt z.B. in der ersten Zeile eine Wohnung in Gelsenkirchen-Ückendorf, die für eine Person angemessen groß (also etwa über 50 qm Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 240 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine Zweizimmerwohnung aus dem Jahr 1911. Die Wohnung verfügt über eine Gas-Zentralheizung, Isolierverglasung sowie Türsprechanlage und hat ein Bad mit Dusche und stammt. Diese Wohnung ist für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft in Gelsenkirchen zu der ermittelten Mietobergrenze angemessen. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf. **Fazit:** Eine Mietobergrenze von 240 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert.

Abbildung 35: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Pers.-Haushalte in der Stadt Gelsenkirchen

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 50 qm)								
Vergleichsraum	Stadtteil	Richtwert	Kaltmiete	Wohnfläche	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden am 02.11.2016
Stadt Gelsenkirchen	Ückendorf	240	221	63	1911	2	Kabelanschluss; Türsprechanlage; Isolierverglasung; Warmwasser zentral (über Heizanlage); Waschmaschinenanschluss; Kellerraum; Gas-Zentralheizung; Rauchwarnmelder; Außenbeleuchtung; Wärmedämmung der Kellerdecke; Bad mit Dusche; Küchenboden mit hellen Fliesen,	www.immonet.de
Stadt Gelsenkirchen	Schalke-Nord	240	230	54	1926	2,5	Gas-Heizung; Heizungsanlagen und Sanitäreinrichtungen komplett erneuert	www.immonet.de
Stadt Gelsenkirchen	Bulmke-Hüllen	240	230	54	1954	2	Gas-Etagenheizung; Vollbad; Fußboden: PVC/Linoleum; Keller; frisch renoviert; geräumige Küche;	www.immonet.de

empirica

⁴¹ Die hier dargestellte Stichprobe nennt nur Positivbeispiele. Wenn für bestimmte Haushaltsgrößen und/oder zu einzelnen Vergleichsräumen keine Wohnung aufgelistet ist, bedeutet dies daher nicht, dass grundsätzlich keine angemessenen Wohnungen verfügbar sind. Teilweise muss man länger suchen und ggf. auch noch Wohnungen in Betracht ziehen, die nicht öffentlich inseriert wurden (z.B. Angebote von Wohnungsunternehmen).

Abbildung 36: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Pers.-Haushalte in der Stadt Gelsenkirchen

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 65 qm)								
Vergleichsraum	Stadtteil	Richtwert	Kaltmiete	Wohnfläche	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden am 02.11.2016
Stadt Gelsenkirchen	Erle	300	298	75	1916	3,5	Gas-Heizung; Kabelanschluss; Duschbad; Keller; Heizungsanlagen und sanitäre Einrichtungen komplett erneuert;	www.immonet.de
Stadt Gelsenkirchen	Ückendorf	300	285	71	1908	3	Zentralheizung; Kabelanschluss; Türsprechanlage; Isolierverglasung; Warmwasser zentral (über Heizanlage); Waschmaschinenanschluss; Kellerraum; Gas-Zentralheizung; Bodenbelag PVC; Sat-Anlage/Kabel;	www.immonet.de
Stadt Gelsenkirchen	Scholven	300	295	66	1964	3,5	Fernwärme-Heizung; ergänzendes dezentrales Warmwasser; Kabelanschluss; Vollbad; Balkon; Keller	www.immowelt.de

empirica

Abbildung 37: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Pers.-Haushalte in der Stadt Gelsenkirchen

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 80 qm)								
Vergleichsraum	Stadtteil	Richtwert	Kaltmiete	Wohnfläche	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden am 02.11.2016
Stadt Gelsenkirchen	Ückendorf	370	369	97	k.A.	4,5	2. Etage; gepflegter Zustand; vier geräumige Zimmer;	www.immowelt.de
Stadt Gelsenkirchen	Altstadt	370	320	82	1953	4	Gas-Etagenheizung; renoviert; Tageslichtbad mit Wanneböden: außer in Küche und Bad mit Laminat ausgestattet, Küche mit weißen Fliesen, Bad ist hell gefliest; 5. Etage; Kellerraum; Trockenraum im Dachgeschoss	www.immonet.de
Stadt Gelsenkirchen	Rotthausen	370	350	80	k.A.	3	Gas-Etagenheizung; 2. Etage; Bad mit Dusche und Badewanne; Keller; Bodenbelag: Laminat;	www.immonet.de

empirica

Abbildung 38: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Pers.-Haushalte in der Stadt Gelsenkirchen

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 95 qm)								
Vergleichsraum	Stadtteil	Richtwert	Kaltmiete	Wohnfläche	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden am 02.11.2016
Stadt Gelsenkirchen	Schalke	450	450	97	1958	4	Gas-Etagenheizung; Bad mit Dusche und Badewanne; Fußboden: Fliesen und Laminat; 2. Etage; Abstellkammer; Holzfenster mit Doppelverglasung;	www.immonet.de
Stadt Gelsenkirchen	Ückendorf	450	369	97	k.A.	4,5	2. Etage; vier geräumige Zimmer; gepflegter Zustand	www.immowelt.de
Stadt Gelsenkirchen	Horst	450	401	96	1910	4,5	Gas-Heizung; Dachgeschoss; Abstellraum; zwei Bäder	www.immonet.de

empirica

Abbildung 39: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Pers.-Haushalte in der Stadt Gelsenkirchen

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 110 qm)								
Vergleichsraum	Stadtteil	Richtwert	Kaltmiete	Wohnfläche	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden am 02.11.2016
Stadt Gelsenkirchen	Schalke	520	500	140	k.A.	4,5	Gas-Etagenheizung; zwei geflieste Bäder; Garage im Hof; 1. Obergeschoss	www.immoscout24.de
Stadt Gelsenkirchen	Rotthausen	520	450	120	k.A.	4,5	Dachgeschoss; Gäste-WC; Bad mit Dusche und Badewanne; Laminatboden	www.immoscout24.de
Stadt Gelsenkirchen	Erle	520	483	117	1976	5,5	Gas-Heizung; Kabelanschluss; Vollbad; Balkon; 3. Etage; Keller; Personenaufzug; Glasfaser-Anschluss; Tiefgarage;	www.immonet.de

empirica

2.3 Basistabelle für Gelsenkirchen zur Aktualisierung 2016

Abbildung 40: Basistabelle für Gelsenkirchen: Fallzahlen der ausgewertete Wohnungsangebote (1.7.2015 bis 30.6.2016)

		Wohnungsangebote in der Stadt Gelsenkirchen (01.07.2015 bis 30.06.2016)																					Summe	kumu- lierte %
Ort	Miete	Größenklasse																						
		unter 35 m²	35 bis unter 40 m²	40 bis unter 45 m²	45 bis unter 50 m²	50 bis unter 55 m²	55 bis unter 60 m²	60 bis unter 65 m²	65 bis unter 70 m²	70 bis unter 75 m²	75 bis unter 80 m²	80 bis unter 85 m²	85 bis unter 90 m²	90 bis unter 95 m²	95 bis unter 100 m²	100 bis unter 105 m²	105 bis unter 110 m²	110 bis unter 115 m²	115 bis unter 120 m²	120 bis unter 125 m²	125 m² und mehr			
Stadt Gelsenkirchen	bis 100 €	-	-	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	0%	
	über 100 bis 200 €	102	85	78	34	9	5	6	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	325	5%	
	über 200 bis 300 €	57	119	263	454	632	488	351	129	49	18	10	/	5	-	-	-	-	-	-	-	2.579	45%	
	über 300 bis 400 €	-	/	19	35	112	209	379	415	389	293	147	56	21	12	5	/	/	/	-	-	2.099	77%	
	über 400 bis 500 €	-	-	/	/	9	27	44	58	102	149	146	84	101	63	25	15	16	/	5	6	859	91%	
	über 500 bis 600 €	-	-	-	-	/	/	6	22	16	13	28	35	36	29	35	30	20	13	14	18	318	96%	
	über 600 bis 700 €	-	-	-	-	/	-	/	/	/	7	9	6	8	9	10	8	10	10	16	49	151	98%	
	über 700 bis 800 €	/	-	/	-	-	/	-	-	-	-	/	-	7	/	7	/	/	/	/	23	52	99%	
	über 800 bis 900 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	5	/	/	/	/	12	29	99%	
	über 900 bis 1.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	-	13	22	99%	
	über 1.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	-	/	-	/	-	/	32	36	100%	
Gesamt		160	206	363	527	765	732	789	628	564	480	343	185	179	117	91	61	55	32	41	153	6.471	-	

/ = geringe Fallzahl (<5)

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

empirica

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

Orange: Die orange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 65 qm große Wohnungen (d.h. mit „60 qm bis unter 70 qm“). In der Summe ergibt sich eine Fallzahl von 1.417 ca. 65 qm großen Wohnungen (789+628 = 1.417). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 4, Seite 12 und in Abbildung 7, Seite 15 (Legende) verwiesen.

Gelb: Die meisten dieser 1.417 Wohnungen kosten zwischen 300 und 400 Euro (vgl. auch Verlauf der roten Linie in Abbildung 7, Seite 15). Genau 33 % dieser 1.417 Wohnungen kosten bis zu 300 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 7, Seite 15). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 2-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 65 qm große Wohnungen in Gelsenkirchen verfügbar, aber nicht alle 65-qm-Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

3. Anforderungen an ein gutes Konzept im Sinne des § 22 SGB II

3.1 Einfache Herleitung (Anforderung von empirica)

Zur Prüfung, welche Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft (KdU) angemessen sind, bietet es sich an, Mietobergrenzen als Richtwerte festzulegen, bis zu denen die Aufwendungen auf jeden Fall anerkannt werden. Dabei ist die lokale Wohnungsmarktsituation zu beachten. Die Herleitung der Mietobergrenzen sollte sich leicht nachvollziehen lassen und u.E. auch folgende inhaltlichen 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 (über 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. BSG-Anforderungen im Anhang, Kap. 3.2, sowie Erfahrungen mit der Umsetzung im Anhang, Kap. 4)

3.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des BSG)

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

Abbildung 41: Anforderungen des BSG an eine schlüssiges KdU-Konzept ⁴²

Anforderungen
des BSG

Definition eines schlüssigen Konzepts (BSG)	Berücksichtigung im empirica-Konzept
Datenerhebung ausschließlich in genau eingegrenzten Vergleichsräumen und über den gesamten Vergleichsraum	Vgl. Arbeitsschritt 1 (Bildung von Vergleichsräumen). Die Daten werden im gesamten Kreis erhoben.
Nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z.B. welche Art von Wohnungen, Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Beschreibung der Datengrundlage), Arbeitsschritte 1 (Qualitative Angemessenheit), Arbeitsschritt 3 (Abbildung 6: Differenzierung nach Standard der Wohnungen und nach Wohnungsgrößen) sowie Arbeitsschritt 4 (Qualitätskontrolle). - Vgl. Kern der Analyse: Betrachtung der Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungsgrößen über alle Wohnungsstandards (Anhang, Kap. 1.1); ggf. ergänzt um weitere Daten, z.B. Bruttomieten (Anhang, Kap. 1.3).
Bezeichnung des Beobachtungszeitraumes	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Kap. 3.2.2). 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-Preisdatenbank; ggf. ergänzt um weitere Daten (Anhang, Kap. 1.3). Art und Weise der Datenhebung(en) werden im Bericht dokumentiert.
Gewährleistung von Repräsentativität und Validität	Die empirica-Preisdatenbank stellt eine valide und repräsentative Stichprobe aller öffentlich inserierten Wohnungsangebote dar (Näheres vgl. Eckwerte der empirica-Preisdatenbank, Anhang, Kap. 2.1).
Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze	Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze gehört zum Grundverständnis von empirica.

⁴² Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R - RdNr 17-22.

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.
---	---

Darüber hinaus werden mit dem empirica-Konzept weitere Vorgaben des BSG⁴³ aus dem Urteil vom 22. September 2009 erfüllt:

- „Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass die **aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes** wiedergegeben werden.“ (Rd.Nr. 18) => Die empirica-Preisdatenbank ist hochaktuell. Sie enthält Mietangebote zum letzten aktuellen Quartal. Sie ist eine der größten und differenziertesten Mietpreisdatenbanken Deutschlands.
- „Entscheidend ist vielmehr, dass (...) ein Konzept zu Grunde liegt, dieses (...) schlüssig und damit die **Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten auf ein "angemessenes Maß" hinreichend nachvollziehbar** ist.“ (Rd.Nr. 17) => Im Rahmen des empirica-Konzepts werden die Richtwerte systematisch so festgelegt, dass sie für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den gleichen Teil des Wohnungsmarkts für angemessen erklären. Dadurch werden die Unterkunftskosten auf ein angemessenes Maß begrenzt und die Nachvollziehbarkeit ist sowohl durch Gerichte als auch durch Leistungsbezieher gewährleistet.
- „Für die Datenerhebung kommen nicht nur die Daten von **tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen** in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten.“ (Rd.Nr. 22) => Im Kern der Analyse (vgl. Anhang, Kap. 1.1) werden die Mieten der tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen ausgewertet; auf Wunsch können zusätzlich die Mieten vermieteter Wohnungen berücksichtigt werden (vgl. Anhang, Kap. 1.3).
- „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. Die empirica-Vorgehensweise wurde auch schon von Sozialgerichten bestätigt (vgl. Anhang, Kap. 4.2).

⁴³ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R - RdNr 17-22.

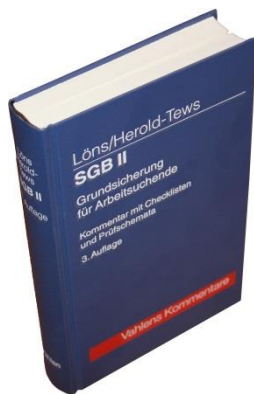
4. Erfahrungen mit der Umsetzung des empirica-Konzepts

4.1 Austausch mit Sozialrichtern

empirica steht in regelmäßigem Austausch mit Sozialrichtern auf Ebene der Sozialgerichte, der Landessozialgerichte und des Bundessozialgerichts. Zur Erläuterung der Funktionsweise von Wohnungsmärkten und Möglichkeiten zur Herleitung von Angemessenheitskriterien waren wir bereits im Jahr 2008 Referenten auf einer Richterschulung beim Landessozialgericht NRW.

Von Sozialrichtern sind wir zu Sachverständigen über die aktuelle Mietpreisentwicklung im unteren Wohnungsmarktsegment benannt worden und werden regelmäßig um Sonderauswertungen der empirica-Preisdatenbank im Rahmen von Sozialgerichtsfällen gebeten. Wir wurden bereits häufig auf Tagungen unter Beteiligung von Bundessozialrichtern als Referenten zum Thema angefragt, u.a. vom Deutschen Sozialgerichtstag, Niedersächsischen Landkreistag, Arbeitsministeriums Schleswig-Holstein und Deutschen Städtetag. Seit Dezember 2015 ist Petra Heising (empirica) Mitglied der AG „Unterkunftsbedarfe“ des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V, in der Bundesgerichte, Bundesministerien, kommunale Leistungsträger und private Institute gemeinsam Parameter zur Deckung der Unterkunftsbedarfe gemäß SGB II und SGB XII beschreiben und entsprechende Empfehlungen erarbeiten.

Auch Sozialrichter halten unser Vorgehen für sinnvoll:⁴⁴



„Zu beachten ist, dass anders als noch in früheren Jahren mittlerweile unabhängige Beratungsunternehmen wie zB. 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).*

4.2 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern

Das empirica-Konzept zur Herleitung von KdU-Richtwerten wird seit 2009 entwickelt und wird inzwischen in über 30 Landkreisen erfolgreich verwendet. Die nachfolgende Referenzliste nennt eine Auswahl von Ansprechpartner in Landkreisen und Städten, die schon länger mit unseren Richtwerten arbeiten. Die Leistungsträger sind mit den

⁴⁴ Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende, Kommentar mit Checklisten und Prüfschemata, 3. Auflage, München 2011.

ermittelten Werten sehr zufrieden und offensichtlich auch die Bedarfsgemeinschaften selbst. Denn die Zahl der Sozialgerichtsverfahren ist vielerorts nach Einführung unserer Richtwerte messbar zurückgegangen. Das spricht für unser Konzept.

Die geringe Klagequote führt auch dazu, dass sich bisher erst wenige Sozialgerichte zum empirica-Konzept äußern konnten: Obwohl das Konzept seit sieben Jahren verwendet wird, liegen uns dazu bisher erst von wenigen Sozialgerichten Entscheidungen vor. Nachfolgende Sozialgerichte haben das Vorgehen im Rahmen des empirica-Konzepts akzeptiert. Als Nachweis, wie unser Konzept von Sozialgerichten akzeptiert wird, mögen zusätzlich die Aussagen der vielen anderen Kommunen dienen, die seit Jahren mit unserem Konzept arbeiten.

Schleswig-Holstein Das *Sozialgericht Schleswig* hat am 11.2.2016 das empirica-Konzept als „gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig“ bezeichnet (S 25 AS 20615 ER).

Das *Sozialgericht Schleswig* hat auch am 8.12.2015 das empirica-Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig“ bezeichnet (S 24 AS 202/15 ER). - Auskunft erteilt Herr Meyer (Kreis Nordfriesland): Tel. 04841/67-470.

Niedersachsen Das *Sozialgericht Osnabrück* hat am 15.12.2015 das empirica-Konzept als ein „schlüssiges Konzept“ bezeichnet (S 29 AS 535/13). - Auskunft dazu erteilen Herr Schneebeck, Tel. 0541 / 501 4176, und Herr Afeldt, Tel. 0541 / 501 4177, (Landkreis Osnabrück, Jobcenter).

Nordrhein-Westfalen: 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). - Auskunft dazu erteilt Frau Schneider (Rhein-Sieg-Kreis): Tel. 02241/132746.

Das *Landessozialgericht NRW* hat am 26.3.2014 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). - Auskunft dazu erteilt Herr Bühning (Stadt Krefeld): Tel. 02151/86-2950.

Sachsen: Das *Sozialgericht Leipzig* hat am 24.9.2013 einen von empirica ermittelten Richtwert für die Nettokaltmiete als „nach einem schlüssigen Konzept ermittelt“ bezeichnet (S 23 AS 2794/13 ER). - Auskunft dazu erteilt Herr Dr. Altmann (LK Leipzig): Tel. 03437/ 984-2700.

Bayern: Das *Sozialgericht München* hat das empirica-Konzept als schlüssig anerkannt. - Auskunft dazu erteilt Herr Rieckenberg (LK München): Tel. 089/6221-2257.

Hessen: Herr Burkard (LK Fulda): Tel. 0661/ 6006-8094.

Baden-Württemberg: Herr Urbaniak (LK Ravensburg): Tel. 0751/ 85-8100.

Rheinland-Pfalz: Herr Scheib (Landhauptstadt Mainz): Tel. 06131/12 27 32.

4.3 Alternative Auswertungsvorschläge von Sozialrichtern

Sozialgerichte, die das Vorgehen im Rahmen des empirica-Konzepts nicht in allen Punkten akzeptieren konnten, haben Änderungsvorschläge gemacht, auf die wir im Folgenden gerne eingehen. Die Herleitung der Mietobergrenzen könnte auch gemäß dieser Vorschläge erfolgen; Verbesserungsvorschläge nehmen wir gerne auf. Da es aber auch Sozialgerichte gibt, die das empirica-Konzept so akzeptieren, wie es ist (vgl. Anhang Kap. 4.2), behalten wir unser Vorgehen zunächst bei und stellen im Folgenden lediglich dar, ob und inwiefern ein anderes Vorgehen zu anderen Ergebnissen führen würde.

4.3.1 Vergleichsräume größer oder kleiner fassen

Hintergrund: In einem ländlich geprägten Landkreis, der an eine teure kreisfreie Stadt grenzt, wurden im Rahmen des empirica-Konzepts unter bestmöglicher Einhaltung der in Kap. 3.1.2 beschriebenen drei Grundsätze *zwei Vergleichsräume* gebildet. So wird der besonderen Wohnungsmarktsituation hier (hohes Mietgefälle bei gleichzeitig wenigen Mietwohnungen) u.E. bestmöglich Rechnung getragen.

Alternativvorschlag eines Sozialrichters: Ein Sozialrichter fragt, warum man nicht [statt zwei Vergleichsräume zu bilden] den ganzen Landkreis zu *einem einzigen Vergleichsraum* zusammengefasst habe. Das BSG erachte ja auch das Stadtgebiet von Berlin, München und Freiburg als maßgeblichen Vergleichsraum und spreche von „ausreichend großen Räumen der Wohnbebauung.“

Alternativvorschlag eines anderen Sozialrichters zum gleichen Konzept: Das Mietgefälle im zweiten Vergleichsraum sei selbst bei der Bildung von zwei Vergleichsräumen noch zu hoch.

Konsequenzen: Zwei Kammern desselben Sozialgerichts stellen hier Forderungen an die Abgrenzung von Vergleichsräumen, die nicht beide gleichzeitig einzuhalten sind, weil sie sich widersprechen: Einerseits sollen nach den Vorgaben des BSG homogene Vergleichsräume mit möglichst geringem Mietgefälle gebildet werden. Je kleiner man einen Vergleichsraum bildet, umso homogener ist er natürlich. Das spricht also für **möglichst viele** und dafür kleinere Vergleichsräume. Andererseits soll es sich nach den Vorgaben des BSG um einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung handeln. Das spricht für **möglichst wenige** und dafür größere Vergleichsräume. Beide Änderungsvorschläge könnte man aufnehmen, aber die jeweils andere Kammer würde das Konzept dennoch nicht akzeptieren.

Fazit: Welcher Aspekt im Zweifel höher zu bewerten ist, ist eine sozialpolitische Abwägung, keine Frage der Schlüssigkeit eines Konzepts.

Fragen zur Diskussion

- Welcher Aspekt ist höher zu bewerten, wenn sich beide Aspekte (homogene Vergleichsräume (Indikator: geringes Mietgefälle) UND ausreichend große Wohnbebauung (Indikator: hohe Fallzahl an Mietwohnungsangeboten) nicht vereinbaren lassen?

- Wie sinnvoll ist es, wenn die Kammern statt eine eigene Bewertung durchzuführen und entsprechende Nachbesserungen zu verlangen, direkt auf die „Höchstwerte der Wohngeldtabelle + 10%“ verweisen?
- Sind die Mietstufen der Wohngeldtabelle geeigneterer Vergleichsräume?

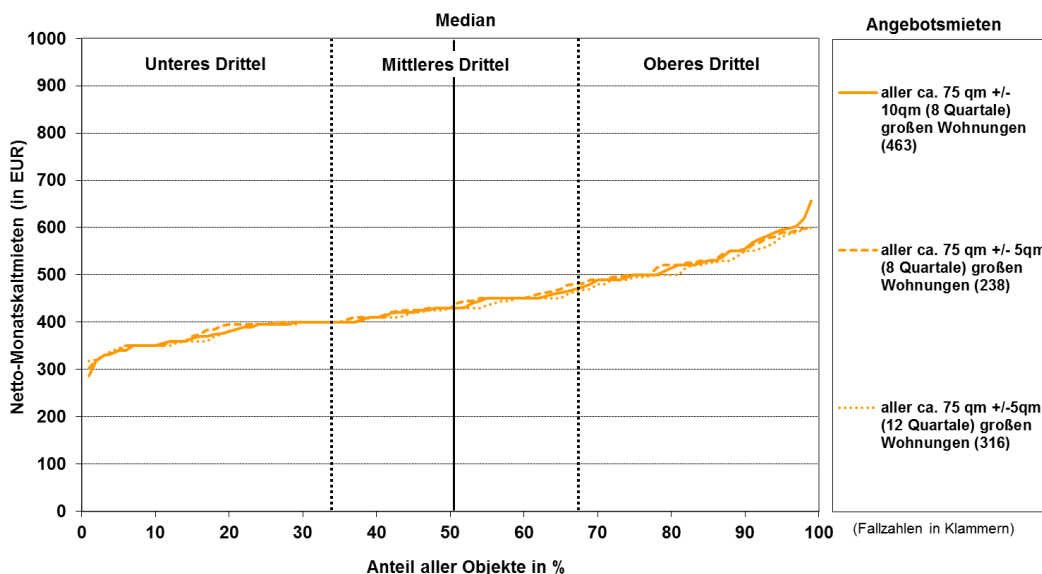
4.3.2 Wohnungsgrößenklassen verkleinern

Alternativvorschlag eines Sozialrichters: Die Breite der Wohnflächenklasse sollte nicht +/- 10 qm, sondern nur +/- 5 qm betragen.

Konsequenzen: Dies ist methodisch kein Problem. Allerdings sinkt dann natürlich auch die betrachtete Fallzahl je Wohnungsgrößenklassen auf die Hälfte. In Städten mit ausreichendem Mietwohnungsangebot wird die Fallzahl dennoch ausreichend hoch sein, in ländlichen Gebieten könnte es aber schwierig werden.

Fazit: Selbst wenn man Wohnungsgrößenspanne auf +/- 5 qm verringert, bedeutet dies nicht, dass sich die Mietobergrenzen im Ergebnis ändern.

Abbildung 42: Beispiel: Mietspektrum öffentlich inserierter Mietwohnungen eines konkreten Vergleichsraums: Einfluss von Wohnungsgrößenspanne und Zeitraum auf das Mietspektrum*



* Auswertungszeitraum für durchgezogene und gestrichelte Linie: 8 Quartale. Auswertungszeitraum für gepunktete Linie: 12 Quartale

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

empirica

Beispiel: Abbildung 42 zeigt, was passiert, wenn die Wohnungsgrößenspanne von +/- 10 qm auf +/- 5 qm reduziert wird. Dadurch werden jeweils Wohnungen am oberen und am unteren Ende der Wohnungsgrößenklasse aus der Auswertung entfernt. Die durchgezogene Linie zeigt die Mieten der öffentlich inserierten Wohnungsangebote der Wohnungsgrößenklasse „75 qm +/- 10 qm“ (genauer: 65 qm bis unter 85 qm), die gestrichelte Linie die der Wohnungsgrößenklasse „75 qm +/- 5 qm“ (genauer: 70 qm bis unter 80 qm). Im Ergebnis sinkt durch die Reduzierung der Spanne

zwar in diesem Beispiel die *Fallzahl* (von 463 auf 238, vgl. Legende), dennoch ändert sich das Mietspektrum kaum, weil ja Wohnungen am oberen *und* am unteren Rand entfernt werden. Insbesondere bleibt die Mietobergrenze, hier im Beispiel des unteren Drittels, unverändert: Sie liegt weiterhin bei 400 Euro.

Fragen zur Diskussion

- Man könnte die Auswertung auch für kleinere Wohnungsgrößenklassen durchführen. Aber ist dieses Vorgehen auch in ländlichen Gebieten zielführend, in denen die Mindestfallzahl von 100 schon bei einer Klassenbreite von +/- 10 qm nicht immer erreicht wird?
- Wie sollte man stattdessen mit den geringen Fallzahlen umgehen? Wäre es sinnvoll, stattdessen mit Näherungswerten zu arbeiten oder den Auswertungszeitraum zu verlängern?
- Ist es dann nicht zielführender die Wohnungsgrößenklasse größer zu fassen, da sich durch sie die Mietobergrenze kaum verändert, sie aber dafür aktueller ist und sich auf statistisch ausreichend viele Fälle stützt?

4.3.3 Bei geringer Datenbasis zusätzlich Bestandsmieten

Alternativvorschlag eines Sozialrichters: Wenn die Datenbasis nicht ausreichend groß sei, könne dem z.B. durch eine „ergänzende Erfassung von Bestandsmieten“, „die in den letzten Jahren vereinbart wurden“, begegnet werden.

Konsequenz: Bei einer *zusätzlichen* Datenerhebung der Mieten *vermieteter* Wohnungen (Bestandsmieten), würden einige Wohnungsmieten doppelt gezählt.

Beispiel: Wenn im Jahr 2015 die Miete einer vermieteten Wohnung erhoben wird, deren Mietvertrag z.B. 2014 vereinbart wurde (Bestandsmiete), dann entspricht diese natürlich genau der Miete, zu der die Wohnung im Jahr 2014 auch angeboten wurde (Angebotsmiete). Wenn aber die Angebotsmieten aus dem Jahr 2014 ohnehin schon mit ausgewertet wurden, würde eine Ergänzung der Angebotsmieten um Bestandsmieten zwar rechnerisch die Fallzahl erhöhen, de facto aber eine *Doppelzählung* bedeuten und zu fehlerhaften Ergebnissen führen.

Man könnte die Fallzahl auch erhöhen, *ohne* dass Doppler miteinbezogen werden, nämlich indem auch ältere Angebotsmieten in die Auswertung einbezogen werden (z.B. nicht Angebote aus den letzten acht, sondern den letzten zwölf Quartalen). Dies sind dann tatsächlich *zusätzliche* Mieten.⁴⁵ Gleichzeitig gilt: Wenn zu der (zuletzt genannten) Angebotsmiete schließlich ein Mietvertrag abgeschlossen wurde, entspricht diese Miete genau der Bestandsmiete, „die in den letzten Jahren vereinbart wurde“. Damit kommt eine zusätzliche Auswertung der Angebotsmieten „früherer Jahre“ zum

⁴⁵ Es handelt sich um zusätzliche Mieten, wenn die Wohnungsangebote auch zeitlich um Doppler bereinigt werden, wenn also jedes Wohnungsangebot nur einmal, nämlich mit der zuletzt genannten Miete, in die Auswertung einfließt (vgl. z.B. empirica-Preisdatenbank).

gleichen Ergebnis wie die vorgeschlagene Ergänzung um Bestandsmieten, „die in den letzten Jahren vereinbart wurden“.⁴⁶

Fazit: Selbst wenn man die Datenbasis erhöht, bedeutet dies nicht, dass sich die Mietobergrenzen im Ergebnis ändern.

Beispiel: Im Beispiel zeigt sich, dass eine Verlängerung des Auswertungszeitraums von acht auf zwölf Quartale das Mietspektrum etwas absenkt (vgl. Abbildung 42, gepunktete Linie). Dies bedeutet: Die älteren Angebotsmieten lagen niedriger als die *aktuellen* Angebotsmieten. Dies ist bei steigenden Mieten zu erwarten. Die Unterschiede zwischen den beiden Zeiträumen sind im hier dargestellten Beispiel aber dennoch so gering, dass die Mietobergrenze des unteren Drittels weiterhin bei 400 Euro liegt.

Fragen zur Diskussion

- Aus welchem Zeitraum dürfen Angebotsmieten stammen? Wie alt dürfen Bestandsmieten sein? Gibt es Schnittmengen?
- Ist die zusätzliche Berücksichtigung von Bestandsmieten zielführend? Falls ja: Wie kann das Risiko der Doppelzählung vermieden werden? (Wenn eine Wohnung für 300 Euro angeboten wird und auch für 300 Euro angemietet wird, sind die 300 Euro zweimal gezahlt, obwohl es sich um dieselbe Wohnung und dieselbe Miete handelt.)
- Falls Bestandsmiete getrennt von Angebotsmieten ausgewertet werden sollen: Wie sollen sie gewichtet werden? Zu gleichen Teilen oder nach ihrem Vorkommen oder nach anderen Gesichtspunkten? (Es gibt viel mehr vermietete Wohnungen als verfügbare Wohnungen, also auch viel mehr Bestandsmieten als Angebotsmieten.)
- Falls zu den Bestandsmieten aktuell keine Wohnung mehr anmietbar sind: Wie soll verfahren werden? Gibt es eine Mindesthöhe, auf die Richtwerte auf jeden Fall angehoben werden müssen? Können Richtwerte auch zu hoch ausfallen? Woran macht man das fest?

4.3.4 Abgrenzung erst nach Erhebung aller Wohnwertmerkmale

Alternativvorschlag eines Sozialrichters: Es kann sich nur dann um ein schlüssiges Konzept handeln, *wenn durchgehend Wohnwertmerkmale erhoben wurden*. Es sei im Übrigen unzutreffend, dass es einen engen Zusammenhang zwischen Marktpreis und Qualität der Wohnungen gebe.

Konsequenz: Dass es einen Zusammenhang von Marktpreis und Qualität einer Wohnung gibt, erfährt jeder, der eine Wohnung sucht: Gute Wohnungen sind teurer als

⁴⁶ Bei *stark* steigenden Mieten kann der Unterschied größer sein: Dann werden durch Einbeziehung der (älteren) Bestandsmieten auch niedrigere Mieten in die Auswertung einbezogen, was tendenziell zu niedrigeren Richtwerten führt. Zu diesen wird es dann allerdings auch schwieriger, aktuell noch verfügbare Wohnungen zu finden.

schlechte. Wenn es keinen Zusammenhang zwischen Qualität und Miethöhe gäbe, könnte eine Mietobergrenze nicht den gehobenen Standard ausschließen.

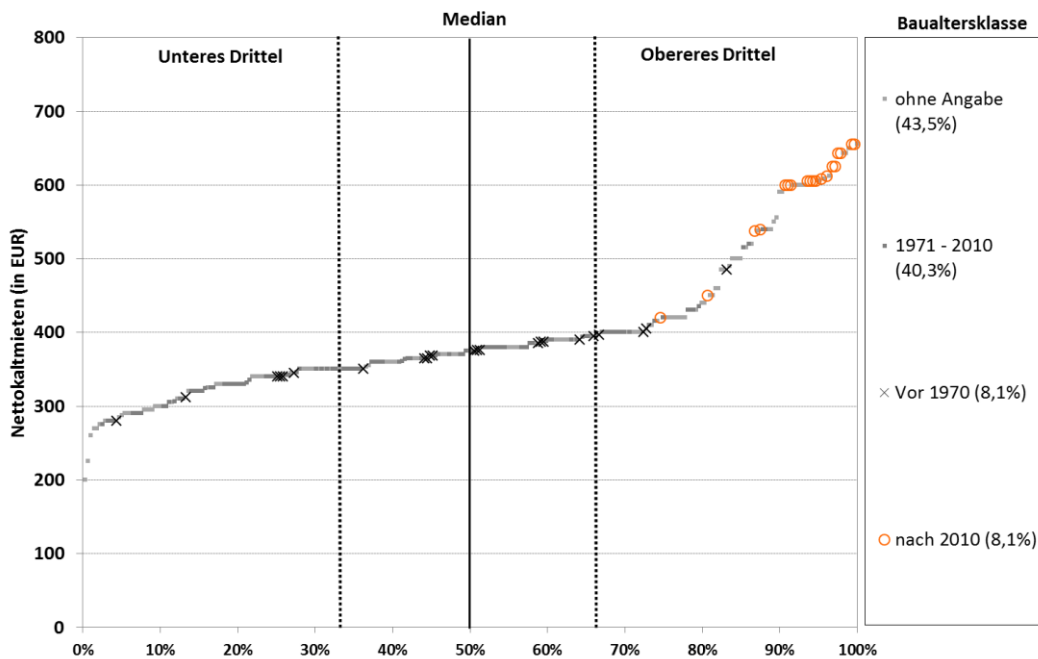
Beispiel: Auswertungen für eine ländliche niedersächsische Kommune und für eine Ruhrgebietsstadt (Abbildung 43 und Abbildung 44) anhand des Wohnwertmerkmals (Baualter) zeigen, dass Neubauwohnungen (Kringel) teurer sind als ältere Wohnungen (Kreuze).

Fazit: Selbst wenn man alle Wohnwertmerkmale erhoben hätte, wäre noch nicht klar, welche Wohnungen angemessen sein sollen.

Fragen zur Diskussion

- Was würde es helfen, wenn sämtliche Wohnwertmerkmale durchgängig bekannt wären? Welche Wohnungen würde man denn dann als angemessen bezeichnen und welche nicht? Welche Wohnungen würden Sozialrichter dem einfachen Standard zumessen (diese sollen angemessen sein) – welche dem gehobenen (diese dürfen nicht angemessen sein)?
- Kann der einfache Standard überhaupt *absolut*, d.h. über konkrete Wohnwertmerkmale definiert werden („Wohnungen mit Balkon sind nie angemessen“, „Wohnungen mit Baujahr vor 1970 sind immer angemessen“)? Falls ja: Zu welchem Standard zählen dann Wohnungen von 1960 mit Balkon? Wie viele Altersjahre machen einen Quadratmeter Balkon wett?
- Darf der einfache Standard auch *relativ* definiert werden, d.h. über den Vergleich mit den übrigen Wohnungen („die schlechtesten x% aller Wohnungen haben einen *relativ einfachen* Standard, die besten x% aller Wohnungen haben einen *relativ gehobenen* Standard“)?
- Kann man davon ausgehen, dass gute Wohnungen teurer sind als schlechte? Falls ja: Ist es dann nicht auch zielführend zu sagen: „Die billigsten x% aller Wohnungen haben einen *relativ einfachen* Standard, die teuersten x% aller Wohnungen haben einen *relativ gehobenen* Standard.“?
- Falls ja: Kann man Bedarfsgemeinschaften statt auf den *absolut einfachen* Standard („kein Balkon“) nicht auch auf den *relativ einfachen* Standard verweisen (d.h. im Vergleich zu den anderen Wohnungen)?

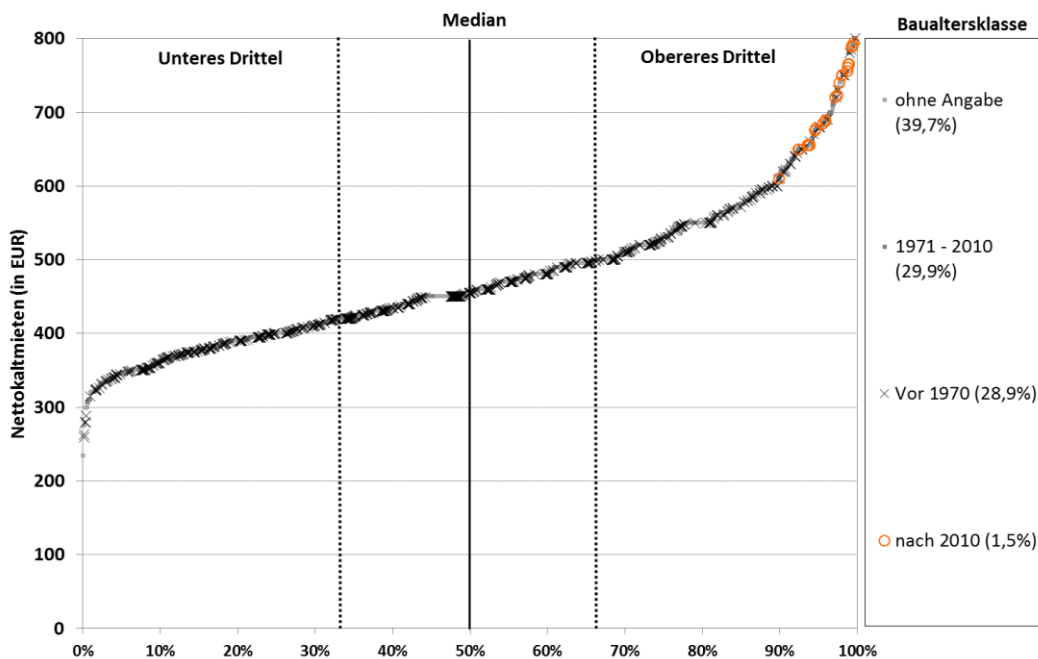
Abbildung 43: Angebote nach Baualtersklassen; hier: Landkreis in Niedersachsen mit einer Mieterquote von 42%, 2012-2013, um 85 qm große Wohnungen



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

empirica

Abbildung 44: Angebote nach Baualtersklassen; hier: Stadt im Ruhrgebiet mit einer Mieterquote von 70% , 2012-2013, um 85 qm große Wohnungen



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

empirica

4.3.5 Abgrenzung erst nach Herausfiltern des untersten Standards

Alternativvorschlag eines Sozialrichters: Das Konzept kann nicht schlüssig sein, wenn Wohnungen des allereinfachsten Standards (ohne Bad/Dusche in der Wohnung

und/oder mit Feststoffeinzelöfen mit Holz/Kohle) nicht vor der Auswertung herausgefiltert wurden.

Konsequenz: Methodisch ist es kein Problem, alle Wohnungsangebote mit der Angabe „keine Heizung“, „Zimmerheizung“, Befeuerungsart „Elektro“, Befeuerungsart „Kohle“ oder „kein Bad“ vor der Auswertung aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) herauszufiltern. Sicherheitshalber könnten *zusätzlich* vor der Auswertung auch noch alle Wohnungsangebote herausgefiltert werden, die keine Angabe zur Heizungsart enthalten und daher *theoretisch* Kohleöfen haben *könnten*. Im Ergebnis zeigt sich aber, dass alle drei Möglichkeiten die gleiche Mietstruktur aufweisen und somit zu den gleichen Richtwerten führen (Abbildung 45). Hintergrund ist, dass es kaum noch Wohnungen mit Kohleöfen in der Vermarktung gibt und dass Wohnungen ohne Angabe zur Heizung genauso teuer sind wie Wohnungen mit Angaben zur Heizung. Es handelt sich also nur um eine theoretische Diskussion. Selbst, wenn solche Wohnungen noch in der Auswertung enthalten wären und tatsächlich niedrigere Mieten hätten, bedeutete dies nicht, dass Bedarfsgemeinschaften auf solche Wohnungen *verwiesen* werden. Dies wäre nur der Fall, wenn *alle* Wohnungen des unteren Drittels nur Kohleöfen hätten - was nicht der Fall ist.

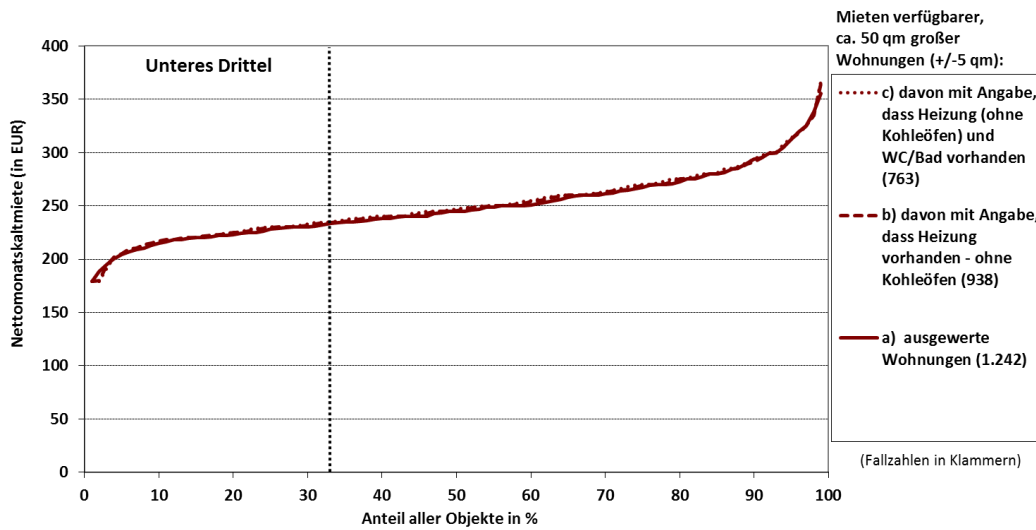
Beispiel: In einem Landkreis sind 61.980 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 46). Die meisten (65,3%) davon verfügen über Zentralheizung. Nur 0,1% aller Mietwohnungen haben keine Heizung bzw. 3,3% lediglich Einzel- oder Mehrraumöfen (darunter neben Nachtspeicherheizungen ggf. auch Kohleöfen). Nur 0,5% aller Mietwohnungen haben kein WC und/oder keine Badewanne/Dusche. Definiert man als Mindeststandard für eine zumutbare Wohnung (1.) eine Heizung besser als einen Kohleofen, (2.) ein WC und (3.) Badewanne/Dusche, dann erfüllen *höchstens* 3,9 % aller vorhandenen Mietwohnungen diesen Standard *nicht*. Wenn aber gleichzeitig doch z.B. 33% aller verfügbaren Wohnungen angemietet werden dürfen, dann sind sicherlich auch solche oberhalb dieses Standards.

Fazit: Selbst wenn man alle Wohnungen ohne Heizung, mit Kohleofen und ohne Angaben zur Heizungsart vor der Auswertung herausfiltert, bedeutet dies nicht, dass sich die Mietobergrenzen im Ergebnis ändern.

Fragen zur Diskussion

- Kann ein Konzept schon deshalb nicht schlüssig sein, weil es Wohnungen nicht herausgefiltert hat, die es kaum gibt?
- Kann ein Konzept nur deshalb nicht schlüssig sein, weil es Wohnungen nicht herausgefiltert hat, deren Herausfiltern das Ergebnis nicht wesentlich verändern würde?

Abbildung 45: Mietspektrum ca. 50 qm großer Wohnungen in einer Ruhrgebietsstadt



Auswertungszeitraum: Quartale III/2013 bis II/2014.

Anmerkung zu Kurve a): Diese Kurve enthält alle Mietwohnungsangebote.

Anmerkung zu Kurve b): Im Vergleich zu Kurve a) wurden die 3 Wohnungen mit Kohleofenheizung und 301 weitere ohne Angabe zur Befeuerung der Heizung aus der Auswertung ausgeschlossen (1.242-3-301=938).

Anmerkung zu Kurve c): Im Vergleich zu Kurve c) wurden weitere 175 Wohnungen, in deren Anzeigen kein Badezimmer/Gäste-WC erwähnt wurde, aus der Auswertung ausgeschlossen.

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

empirica

Abbildung 46: Mietwohnungen in einem NRW-Landkreis nach Heizungsart und Bad-Ausstattung

Ausstattungsmerkmale	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	Anteil
Fernheizung (Fernwärme)	4.433	7,2%
Etagenheizung	13.303	21,5%
Blockheizung	1.698	2,7%
Zentralheizung	40.453	65,3%
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	2.024	3,3%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	65	0,1%
Insgesamt	61.976	100,0%
Badewanne/Dusche und WC vorhanden	61.656	99,5%
Badewanne/Dusche und WC nicht vorhanden	59	0,1%
Badewanne/Dusche vorhanden, WC nicht vorhanden	166	0,3%
Badewanne/Dusche nicht vorhanden, WC vorhanden	95	0,2%
Insgesamt	61.976	100,0%

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

empirica

4.3.6 Abgrenzung anhand der Leistungsbezieherquote und Mieterquote

Alternativvorschlag eines Sozialrichters: Ein Konzept kann nur schlüssig sein, wenn die Quote der Transferleistungsempfänger und die Eigenheimquote bzw. Mieterquote berücksichtigt wird. Konkret soll die Festlegung, welcher Teil des Wohnungsmarkts (welches Perzentil) für Bedarfsgemeinschaften zugänglich sein soll, anhand folgender Formel festgesetzt werden:

$$(20\% + \text{Leistungsbezieherquote}) / \text{Mieterquote}$$

Konsequenz: Die Formel besagt: Je niedriger die Mieterquote vor Ort (d.h. je mehr Haushalte im Eigentum wohnen), desto größer soll das Segment des Mietwohnungsmarkts sein, aus dem Bedarfsgemeinschaften Wohnungen anmieten dürfen. Die Folge ist, dass in ländlichen Gebieten mit hohem Anteil selbstgenutzter Wohnungen Mieter einen größeren Teil des Mietwohnungsmarkts anmieten dürfen als in städtischen Gebieten. Im vorliegenden Fall ergibt sich daraus (bei einer Leistungsbezieherquote von 3,78% und einer Mieterquote von 40% ein Perzentil von $(20\%+3,78\%) / 40\% = 60\%$.

Beispiel: Die folgende Abbildung zeigt das Mietspektrum öffentlich inserierter ca. 85 qm großer Mietwohnungen eines **ländlichen Kreises in Niedersachsen**. Die Mieterquote des Landkreises liegt mit 42% relativ niedrig.⁴⁷ (58% aller Haushalte wohnen in Wohneigentum.) Zwei alternative Wohnungsmarktabgrenzungen sind eingezeichnet: 33% aller Angebote (entspricht einer Mietobergrenze von 350 Euro nettokalt) versus 60% aller Angebote (entspricht einer Mietobergrenze von 390 Euro nettokalt). Zum Vergleich ist außerdem das Mietspektrum öffentlich inserierter ca. 85 qm großer Mietwohnungen in einer **Ruhrgebietsstadt** dargestellt. In der Stadt liegt die Mieterquote mit 70 % erwartungsgemäß relativ hoch. (Nur 30% aller Haushalte wohnen im Wohneigentum). Nach obiger Rechnung dürfen (bei gleicher Leistungsbezieherquote) in der Stadt nur 36% aller Angebote angemietet werden.

Begründet wird die Bedeutung der Mieterquote damit, dass bei einer hohen Eigentumsquote der gehobene Standard regelmäßig nicht bzw. kaum im Mietmarkt vorhanden sei.⁴⁸ Denn alle, die es sich leisten können, würden im Eigentum wohnen. Nimmt man als Indikator für den Wohnungsstandard z.B. das Baualter (Neubau = gehobener Standard, ältere Wohnungen = einfacherer Standard) bestätigt sich die These nicht (Abbildung 48): Der *Anteil der Neubauwohnungen* an den Mietwohnungen (orange Felder) in der Ruhrgebietsstadt mit hoher Mieterquote ist deutlich kleiner (3%) als in dem Landkreis mit niedriger Mieterquote (12%). Der gehobene Standard von Mietwohnungen ist hier also gerade umgekehrt eher auf dem Land zu finden als in der Stadt bei niedriger Mieterquote.

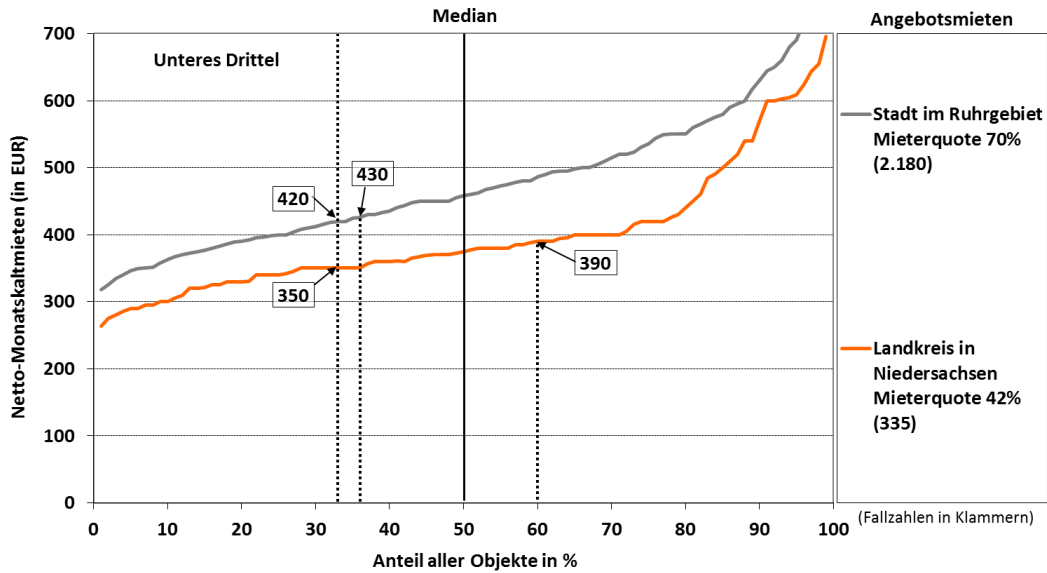
Fazit: Unter Anwendung der Formel dürfen Bedarfsgemeinschaften in ländlichen Gebieten relativ bessere Wohnungen anmieten als in Städten (z.B. 60% ge-

⁴⁷ Quelle: Anteil der Mieterhaushalte an allen Haushalten gemäß Zensus 2011.

⁴⁸ Innerhalb der Stadt, nicht aber im Landkreis, ist die These richtig: Selbstgenutzte (vom Eigentümer bewohnte) Wohnungen sind tatsächlich jünger und damit tendenziell hochwertiger als vermietete Wohnungen.

genüber 33%) und dies bezogen auf ein Wohnungsangebot, das zusätzlich auch *absolut besser* ist als das der Stadt (höhere Anteil Neubauwohnungen). Inwiefern dies sozialpolitisch zielführend ist, bleibt zu diskutieren.

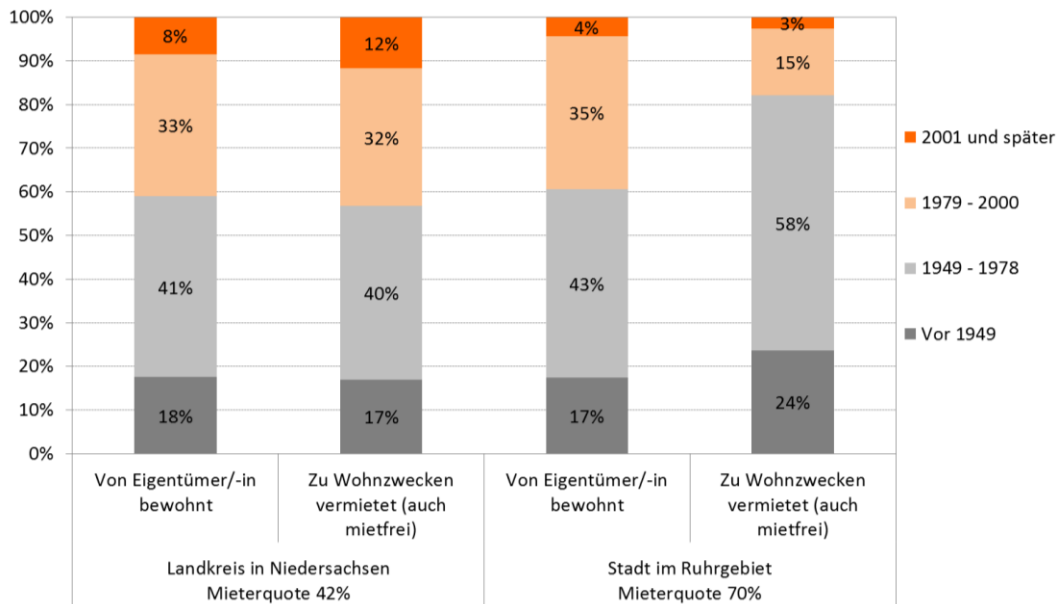
Abbildung 47: Beispiel: Mietspektrum aller ca. 85 qm großer Wohnungen, 2012-2013



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

empirica

Abbildung 48: Beispiel: Wohnungsbestand nach Art der Wohnungsnutzung und Baualter, 2011



Quelle: Zensus 2011, eigene Berechnungen

empirica

Frage zur Diskussion

- Wenn wie hier vorgeschlagen letztlich 60% aller Mietwohnungen als angemessen gelten sollen, kann dann tatsächlich nur der einfache Standard angemietet werden? Immerhin sind dann mehr als die Hälfte aller Mietwohnungen angemessen, darunter vielleicht auch hochwertige.
- Welche Bedeutung hat das Ziel, mit der Mietobergrenze den gehobenen Standard auszuschließen? Gibt es einen Anteil am Gesamtmarkt, der nicht überschritten werden darf?
- Ist die Berücksichtigung der *Mieterquote* zielführend im Sinne des SGB II? Werden damit in ländlichen Gebieten tatsächlich angemessene Wohnungen von unangemessenen Wohnungen getrennt?
- Ist es zu rechtfertigen, dass Bedarfsgemeinschaften in ländlichen Gebieten *relativ bessere* Wohnungen (z.B. 60% gegenüber 33%) anmieten können und dies sogar noch bezogen auf ein Wohnungsangebot, das zusätzlich auch noch *absolut besser* ist als das der Stadt (höhere Anteil Neubauwohnungen)?
- Die vorhandenen Mietwohnungen werden von vorhandenen Mieterhaushalten bewohnt (Bedarfsgemeinschaften und Nicht-Bedarfsgemeinschaften). Spielt es überhaupt eine Rolle, wie viele Haushalte *darüber hinaus* noch in selbstgenutzten Wohnungen, d.h. in Wohneigentum wohnen?
- Wäre es nicht zielführender, stattdessen den Anteil der Mieter-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieter-Haushalten anzusehen? (Wenn 10% aller Mieterhaushalte Bedarfsgemeinschaften sind, sollten mindestens 10% aller Mietwohnungen auch für Bedarfsgemeinschaften angemessen sein.)

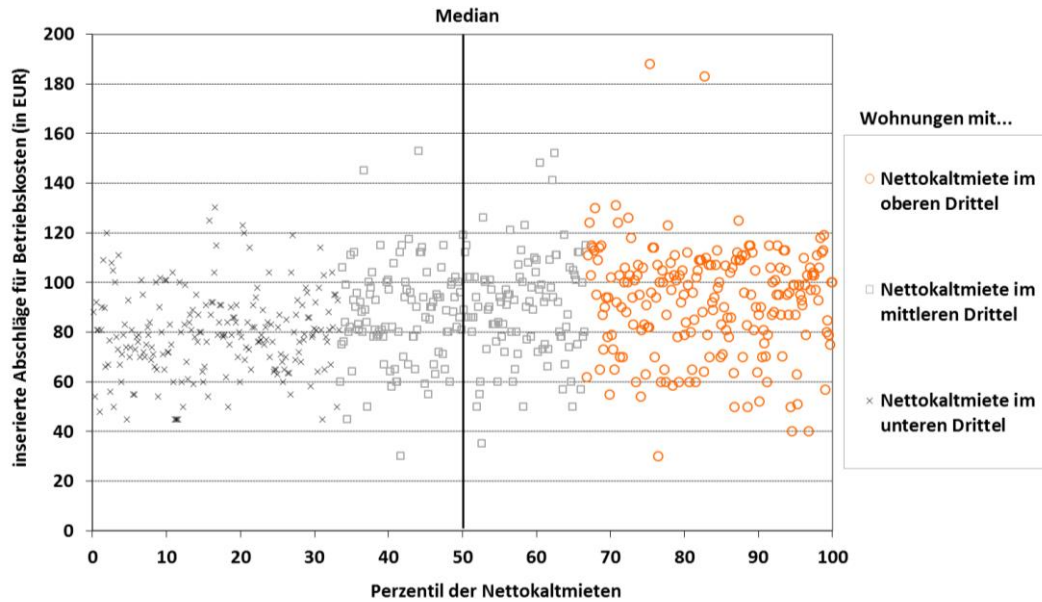
4.3.7 Abgrenzung anhand der Bruttokalt- oder Bruttowarmmiete

Alternativvorschlag eines Sozialrichters: Die Abgrenzung der angemessenen Wohnungen sollte nicht anhand der Nettokaltmiete, sondern anhand der **Bruttokaltmiete** erfolgen.

Konsequenz: Erfolgt die Beurteilung der Angemessenheit über die Bruttokaltmiete, wird eine Verrechnung zwischen (zu hoher) Nettokaltmiete und (niedrigen) kalten Nebenkosten möglich. Damit können Wohnungen mit hoher Nettokaltmiete (z.B. mit gehobenen Standard) dennoch angemessen sein, wenn dafür die kalten Nebenkosten besonders niedrig liegen (z.B. keine Gebäudeversicherung, niedrigere Grundsteuer). Anders als häufig behauptet, führen Prüfschemata mit Verrechnungsmöglichkeit aber nicht unbedingt zu einer größeren Auswahl an angemessenen Wohnungen. Denn die Zahl der insgesamt verfügbaren Wohnungen ändert sich dadurch nicht. Stattdessen gelten nun auch einige Wohnungen mit niedriger Nettokaltmiete nicht mehr als angemessen, wenn sie relativ hohe Nebenkosten haben. Der Unterschied zwischen beiden Ansätzen ist, dass einmal nur die Wohnungen mit der niedrigsten *Nettokaltmiete* und einmal nur die Wohnungen mit der niedrigsten *Bruttokaltmiete* als angemessen gel-

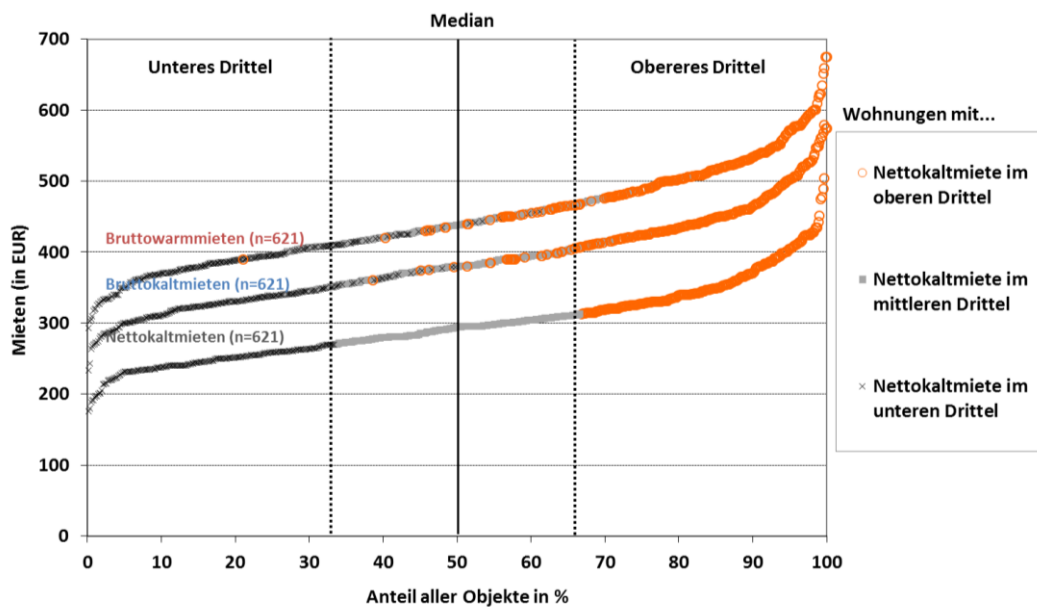
ten. Die Verrechnung führt aber dazu, dass der enge Zusammenhang zwischen Miethöhe und Wohnqualität „verwässert“ wird: Denn anders als häufig behauptet, gibt es keinen erkennbaren Zusammenhang zwischen Wohnstandard und kalten Nebenkosten.

Abbildung 49: Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten im unteren, mittleren und oberen Marktsegment*



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

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



Eingezeichnete Werte: Unteres Drittel der Nettokaltmieten: 270 EUR, Unteres Drittel der Nettokaltmieten + kalte Nebenkosten gem. DMB (270EUR+1,75EUR/m²*50m²): 357,50 EUR, Wohngeldtabelle bis 2016 (Mietstufe III, 1-Pers.-HH) +10%: 363 EUR; Wohngeldtabelle ab 2016 (Mietstufe III, 1-Pers.-HH) +10%: 429 EUR.
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme). **Empirica**

Beispiel: Für gleich große Wohnungen in der gleichen Stadt werden kalte Nebenkosten zwischen 30 und 190 Euro monatlich verlangt (vgl. Abbildung 49, senkrechte Achse). Die Streuung der kalten Nebenkosten ist also recht groß. Wohnungen des oberen Marktsegments (orange Kringel) haben dabei nicht unbedingt höhere Nebenkosten als Wohnungen des unteren Marktsegments (graue Kreuze).⁴⁹ Vielmehr streuen Wohnungen mit hohen kalten Nebenkosten (z.B. hohe Müllgebühren, teure Gebäudeversicherungen, hohe Grundsteuer) über alle Wohnungsmarktsegmente.

Die „Verwässerung“ wird in Abbildung 50 deutlich: Die untere Kurve zeigt verfügbare Mietwohnungen sortiert nach der Höhe ihrer Nettokaltmieten. Die mittlere Kurve zeigt *die gleichen Wohnungen* sortiert nach der Höhe ihrer Bruttokaltmiete. Die Fallzahl bleibt natürlich gleich (vgl. Legende), aber einige Wohnungen mit niedriger Nettokaltmiete (graue Kreuze) liegen im Bezug auf die Bruttokaltmiete nun im mittleren Segment und sind demnach nicht mehr angemessen, während umgekehrt Wohnungen mit mittlerer Nettokaltmiete ins obere und untere Drittel der Bruttokaltmieten gewandert sind.

Eine mit niedriger Grundmiete (z.B. unsanierte Altbauwohnungen) in einer Gemeinde mit relativ hoher Grundsteuer würde bei Zugrundelegung der Nettokaltmiete als angemessen gelten, bei Zugrundelegung der Bruttokaltmiete aber nicht. Umgekehrt würde eine Neubauwohnung in einer Gemeinde mit niedriger Grundsteuer bei Zugrundelegung der Nettokaltmiete nicht als angemessen, bei Zugrundelegung der Bruttokaltmiete aber schon.⁵⁰

Fazit: Ob eine niedrige Nettokaltmiete oder eine niedrige Bruttokaltmiete der bessere Indikator für angemessene Unterkunftsbedarfe ist, bleibt sozialpolitisch abzuwägen und hat nichts mit der Schlüssigkeit des Konzepts zu tun. Denkbar wäre als Indikator für Angemessenheit auch eine niedrige Bruttowarm- oder niedrige Nettowarmmiete, nämlich dann, wenn auch eine höhere Grundmiete bei entsprechend niedrigeren Heizkosten angemessen sein soll (z.B. nach Sanierung).

Frage zur Diskussion:

- Ist es wirklich zielführend, bei besonders niedrigen kalten Nebenkosten einen gehobenen Standard zuzulassen, obwohl der ja eigentlich ausgeschlossen werden soll?
- Wäre es nicht zielführender, die Angemessenheit anhand der Nettokaltmiete zu definieren (und die kalten und warmen Nebenkosten in ihrer tatsächlichen Höhe anzuerkennen, solange sie nicht „auffallend hoch“ sind)?

⁴⁹ Zur Identifizierung einzelner Wohnungen sind Wohnungen mit einer Nettokaltmiete im unteren Drittel anders gekennzeichnet als Wohnungen im mittleren und im unteren Drittel.

⁵⁰ Das Abstellen auf die Nettokaltmiete hat auch praktische Vorteile: Sie ist schon vor Einzug in eine Wohnung bekannt, so dass die Angemessenheit der Wohnung nicht von der Jahresabrechnung abhängt, die erst ein Jahr später vorliegt. Außerdem

- Vor Einzug ist nur bekannt, welche Abschlagszahlungen der Vermieter verlangt, nicht wie hoch die Nebenkosten wirklich sind. Darf man die Angemessene an der Höhe der Abschlagszahlungen festmachen, obwohl der Vermieter sie relativ frei festlegen kann? Muss ihre Höhe plausibilisiert werden?
- Oder gelten ohnehin letztlich nur die tatsächlichen Nebenkosten, wie sie sich aus der Jahresabrechnung ergeben? Ist der bürokratische Aufwand, dafür auch die Nachzahlungen und Erstattungen am Jahresende zu erfassen, durch die Jobcenter überhaupt zu leisten?
- Falls ja: Was geschieht, wenn die Nachzahlung nach einem Jahr so hoch ausfällt, dass die angemessene Bruttokaltmiete überschritten wird? Müssen Bedarfsgemeinschaften die Differenz aus eigener Tasche bezahlen - oder umziehen?
- Falls ja: Gilt das auch, wenn die Nachzahlung durch eine Erhöhung der Müllgebühren oder anderer Größen zustande kam, auf die die Bedarfsgemeinschaft keinen Einfluss hat? Muss das Jobcenter jede einzelne Nachzahlung daraufhin überprüfen?
- Ist es in der Praxis nicht ein Problem, dass die Angemessenheit der Wohnungen erst nach Vorliegen der Nebenkostenjahresabrechnung beurteilt werden kann?

4.3.8 Abgrenzung anhand der Quadratmetermiete

Alternativvorschlag eines Sozialrichters: Die Auflistung zur Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments könnte auch – statt anhand der Wohnungsmieten – anhand der *Quadratmetermieten* erfolgen.

Konsequenz: Die maximal als angemessen geltende Quadratmetermiete muss dann noch mit der angemessenen Wohnungsgröße multipliziert werden. Das Ergebnis ist eine Mietobergrenze für alle Wohnungen, unabhängig von ihrer tatsächlichen Größe (Produktregel)⁵¹. Der Nachteil bei Auflistung nach Quadratmetermieten ist, dass sich Mietobergrenzen ergeben können, zu denen konkret gar keine Wohnungen verfügbar sind. Dies ist immer dann der Fall, wenn die ermittelten Obergrenzen für (tatsächliche) Quadratmetermieten mit einer (theoretisch) angemessenen Wohnungsgröße multipliziert werden, die es in der Kombination mit *dieser* Quadratmetermiete aber gar nicht gibt.

⁵¹ Die Produktregel besagt, dass die gesamte Wohnungsmiete, und nicht Wohnfläche und Quadratmetermiete einzeln, auf ihre Angemessenheit hin geprüft wird. Der Vorteil ist, dass Haushalte bei der Wohnungssuche zwischen „größer und dafür einfacher“ oder „kleiner und dafür hochwertiger“ frei wählen können. Dies ist sinnvoll. Zur Anwendung der Produktregel ist es aber nicht erforderlich, nach der Quadratmetermiete zu listen.

Beispiel: In einem Vergleichsraum würden z.B. folgende drei Wohnungsarten zu folgenden Mieten angeboten (Abbildung 51), wobei die durchschnittliche Quadratmetermiete mit zunehmender Wohnfläche sinkt.⁵² (1) Sortiert man nun wie vorgeschlagen die *Quadratmetermieten* nach ihrer Höhe und legt *auf dieser Basis* die Grenze beim unteren Drittel fest, gelten nur Wohnungen mit bis zu 3 Euro/qm als angemessen. Wenn die angemessene Wohnfläche für 1-Personen-Haushalte bei 50 qm liegt, müsste gemäß Produktregel die Mietobergrenze für 1-Personen-Haushalte damit bei (3 Euro/qm * 50 qm =) 150 Euro liegen. (NUR: Die billigste *tatsächliche verfügbare* Wohnung kostet bereits 165 Euro – d.h. keine einzige Wohnung wäre angemessen.) (2) Sortiert man stattdessen anhand von Wohnungsmieten, käme es in diesem Beispiel zu einer Mietobergrenze von 165 Euro. Damit werden die Quadratmetermieten immer in Kombination mit den *zugehörigen* Wohnungsgrößen betrachtet. Vorteil: Zu dieser Miete ist dann auch tatsächlich ein Drittel aller etwa 50 qm großen, verfügbaren Wohnungen anmietbar.

Fazit: Selbst aus einer Auflistung nach verfügbaren Quadratmetermieten können sich Mietobergrenzen ergeben, zu denen keine Wohnungen verfügbar sind. Ob dies im Sinne der Bedarfsdeckung zielführend ist, bleibt sozialpolitisch abzuwägen.

Abbildung 51: Beispiel: Angemessenheit auf Basis der Quadratmetermieten

Wohnung	Größe (qm)	Quadratmetermiete (Euro/qm)	Wohnungsmiete (Euro)
1	45	5	225
2	50	4	200
3	55	3	165

empirica

Fragen zur Diskussion

- Können nicht auch Konzepte, die die Angemessenheit von vornherein an Wohnungsmieten fest machen, schlüssig sein?
- Zählt es zur Methodenvielfalt, ob die Abgrenzung des unteren Wohnungsmarkts anhand von *Quadratmetermieten* oder anhand von *Wohnungsmieten* festgelegt wird?

4.3.9 Abgrenzung anhand der Werte der Wohngeldtabelle

Alternativvorschlag eines Sozialrichters: Wenn Zweifel bestehen, ob das Konzept schlüssig sei, sei es auch Aufgabe des Gerichts, ein solches zu entwickeln. Es läge dann ein Erkenntnisausfall vor. Damit seien die vor Ort erhobenen Mieten zu ignorieren und stattdessen die „**Werte der Wohngeldtabelle + 10%**“ anzuwenden.

⁵² Dies ist üblicherweise der Fall. Denn die relativ hohen Kosten von Küche und Bad verteilen sich dann rechnerisch auf mehr Quadratmeter.

- Wer prüft, wie die Werte der Wohngeldtabelle zustande gekommen sind? Warum werden pauschal 10% hinzugerechnet? Gelten diese 10 % auch, nachdem die Wohngeldtabelle 2016 aktualisiert wurde?

5. Weitere Prüfschemata zur Beurteilung angemessener Bedarfe für Unterkunft und Heizung

5.1 Komponentenprüfung

Die ermittelten Mietobergrenzen und Auswertungen der kalten und warmen Nebenkosten 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 für Unterkunft und Heizung setzt sich dabei aus drei Komponenten zusammen: Der Grundmiete (Nettokaltmiete), den Betriebskosten („kalte Nebenkosten“) und den Heizkosten („warme Nebenkosten“) eines Haushalts. Die Grundmiete stellt den Marktpreis des angemieteten Wohnstandards zum Zeitpunkt der Anmietung dar (Mietvertrag), während die Nebenkosten erst durch Nutzung der Wohnung anfallen und ihre tatsächliche Höhe nur im Nachgang festgestellt werden kann (Jahresabrechnung). Ein weiterer Unterschied besteht darin, dass die Grundmiete mit steigender Wohnqualität steigt, während die Nebenkosten auch von Faktoren bestimmt werden, die nicht mit dem Wohnwert zusammenhängen (z.B. Grundsteuer, Versicherungen, Heizungsart).

Wenn ein Grenzwert für kalte und warme Nebenkosten ermittelt wurde, stellt sich zum Schluss die Frage, wie der Leistungsträger auf Basis dieser Informationen die Angemessenheit des Bedarfs für Unterkunft und Heizung *in einem konkreten Fall* beurteilen soll. Der Bedarf für Unterkunft und Heizung ist natürlich auf jeden Fall angemessen, wenn alle drei Komponenten für sich genommen angemessen sind, d.h. wenn die Nettokaltmiete und die kalten Nebenkosten und die warmen Nebenkosten unter den jeweils ermittelten Richtwerten liegen. Und der Bedarf für Unterkunft und Heizung ist natürlich auf keinen Fall angemessen, wenn jede der drei Komponenten schon für sich nicht angemessen ist.

Angemessenheitsprüfung in einem konkreten Fall

Offen ist aber die Frage, wie verfahren werden soll, wenn nur eine oder zwei dieser Komponenten nicht angemessen sind. Es muss entschieden werden, ob jede Komponente einzeln überprüft wird (und für sich genommen angemessen sein muss, damit die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in voller Höhe übernommen werden) oder ob Verrechnungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Eine Verrechnung einzelner Komponenten bedeutet, dass nicht ausgeschöpfte Nebenkosten für höhere Nettokaltmieten genutzt werden können - und umgekehrt.

Verschiedene Prüfschemata sind denkbar. Eine Auswahl wird im Folgenden dargestellt. Die endgültige Festlegung des Prüfschemas erfolgt durch den Leistungsträger. Sie hängt von den sozialpolitischen und sozialgesetzlichen Vorgaben sowie ggf. weiteren kommunalpolitischen Zielen ab (z.B. Klimaschutz). Die Festlegung kann im Rahmen einer Richtlinie durch die Verwaltung oder je nach landespolitischen Voraussetzungen auch demokratisch legitimiert im Rahmen einer Satzung erfolgen.

5.2 Verrechnungsmöglichkeiten (Auswahl)

5.2.1 Keine Verrechnung

Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung können sehr einfach und zielführend auf ein angemessenes Maß beschränkt werden, wenn die drei Komponenten einzeln überprüft werden (ohne Verrechnungsmöglichkeit): Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in voller Höhe übernommen, solange die *Nettokaltmiete* angemessen und die *Nebenkosten* nicht auffallend hoch sind. Der Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten dient also als **Nichtprüfungsgrenze**: Bei auffallend hohen Nebenkosten wird überprüft, ob dies durch den Mieter zu verantworten ist. Falls nicht, werden sie dennoch in voller Höhe übernommen.

Prüfschema:

- I. Wenn die konkrete Nettokaltmiete eines Haushalts über den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten liegt (für Gelsenkirchen: Abbildung 21a), dann sind die Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) nicht angemessen.
- II. Wenn die konkreten kalten Nebenkosten eines Haushalts über der Nichtprüfungsgrenze bzw. dem Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten liegen (Abbildung 21c links), erfolgt eine Einzelfallprüfung darüber, ob dies durch den Mieter zu verantworten ist.
- III. Wenn die konkreten warmen Nebenkosten eines Haushalts über der Nichtprüfungsgrenze bzw. dem Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten liegen (Abbildung 21c rechts), erfolgt eine Einzelfallprüfung darüber, ob dies durch den Mieter zu verantworten ist.

Auswirkung: Die entscheidende Größe ist allein die Nettokaltmiete, die Aufschluss über die vom Markt bewertete Wohnqualität der Wohnung gibt. Diese ist bereits vor Einzug bekannt (Mietvertrag), sodass die Angemessenheit einer Wohnung von Anfang an feststeht. Die Jahresabrechnung über die tatsächlichen Nebenkosten, die ja immer nur zeitverzögert Auskunft gibt, würde an der grundlegenden Angemessenheit der Wohnung nichts mehr ändern (sondern allenfalls eine Einzelfallprüfung über den Grund für die hohen Nebenkosten induzieren). So kann im Ergebnis ein Großteil der kalten Nebenkosten ohne weitere Prüfung anerkannt werden und nur in Ausnahmefällen muss der Grund für auffallend hohe Nebenkosten in einer Einzelfallprüfung überprüft werden.

Vorteil: Nur bei diesem Prüfschema kann die Angemessenheit einer Wohnung auch schon vor Einzug und ohne Kenntnis der Nebenkosten beurteilen werden. Alle Optionen *mit* Verrechnungsmöglichkeit hingegen haben einen gemeinsamen Nachteil: Die tatsächliche Höhe der Nebenkosten steht erst nach Vorliegen der Jahresabrechnung fest, so dass die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung immer nur *ex post* beurteilt werden kann. *Vor Einzug* sind nur die Nettokaltmiete und die vom

Vermieter verlangten monatlichen Abschlagszahlungen laut Mietvertrag bekannt.⁵³ Wenn die Abschlagszahlungen (zu) gering angesetzt sind, können Nachzahlungen am Ende des Abrechnungsjahres dazu führen, dass die Bedarfe für Unterkunft und Heizung letztlich *doch nicht angemessen* sind. Ob also auch *nach* dem Einzug die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in voller Höhe anerkannt werden, kann der Bedarfsgemeinschaft genau genommen erst nach Ablauf des Abrechnungsjahres verbindlich mitgeteilt werden.

Daher ist bei allen Optionen *mit* Verrechnungsmöglichkeit im weiteren Verfahren auch noch zu bestimmen, ob eine Wohnung nur dann nicht angemessen sein soll, wenn die Summe aus Nettokaltmiete und monatlicher *Abschlagszahlung* über dem Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten liegen (dies lässt sich schon vor Einzug beurteilen, ist aber vom Vermieter beeinflussbar), oder ob die Summe aus Nettokaltmiete und *tatsächlichen Kosten nach Jahresabrechnung* Bewertungsgrundlage sein sollen (dann könnte sich eine Wohnung auch im Nachhinein noch als unangemessen herausstellen und der Haushalt müsste nach der ersten Jahresabrechnung ggf. zum Umzug aufgefordert werden). Dieses Problem besteht bei allen Prüfschemata, die Verrechnungsmöglichkeiten anbieten.

5.2.2 Verrechnung von Grundmiete und Nebenkosten

5.2.2.1 Nettokaltmiete mit kalten Nebenkosten (Bruttokaltmiete)

Wenn aus sozialpolitischen oder sozialgesetzlichen Gründen eine Verrechnungsmöglichkeit von *Nettokaltmiete* und *kalten Nebenkosten* erwünscht ist, dann wird die Bruttokaltmiete einer Bedarfsgemeinschaften überprüft (unabhängig davon, wie hoch Nettokaltmiete und kalte Nebenkosten im Einzelnen sind). Die Überprüfung der Heizkosten erfolgt weiterhin separat.

Die Bruttokaltmiete für eine Wohnung setzt sich zusammen aus der Nettokaltmiete (Grundmiete) und den kalten Nebenkosten (Betriebskosten) für diese Wohnung. Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten können *eng gefasst* werden oder *weit gefasst* werden, je nachdem ob als Richtwert für kalte Nebenkosten die mittleren kalten Nebenkosten (für Gelsenkirchen: Abbildung 21b) oder die Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten (für Gelsenkirchen: Abbildung 21c) oder ein Wert dazwischen zugrunde gelegt werden.

Bruttokaltmiete

Eng gefasste Richtwerte für angemessene Bruttokaltmiete

Die *eng gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten* sind relativ restriktiv in der Beurteilung von Angemessenheit: Wenn eine Bedarfsgemeinschaft mehr als die

⁵³ Vorjahresabrechnungen könnten gewisse Rückschlüsse zulassen, liegen aber nicht immer vor bzw. existieren bei Erstvermietungen von Neubauobjekten oder nach Sanierung gar nicht. In der Praxis erfolgt die Angemessenheitsprüfung daher meist nur auf Basis der verlangten Abschlagszahlungen. Deren Höhe wird vom Vermieter festgelegt, wobei er einen gewissen Anreiz hat, sie möglichst niedrig anzusetzen: Denn dass eine Bedarfsgemeinschaft nach einem Jahr aufgrund einer dann entsprechend höheren Nachzahlung tatsächlich zum Auszug aufgefordert wird, ist aus seiner Sicht derzeit doch unwahrscheinlich.

für die jeweilige Wohnungsgröße ermittelten *mittleren* kalte Nebenkosten zahlt (wie oben beschrieben trifft dies auf die Hälfte aller Wohnungen zu), werden die Unterkunftskosten nur dann in voller Höhe anerkannt, wenn für die Wohnung eine entsprechend niedrigere Nettokaltmiete verlangt wird, d.h. wenn der Richtwert für angemessene Nettokaltmieten nicht voll ausgeschöpft wird, sondern die Bedarfsgemeinschaft qualitativ schlechter wohnt als für sie angemessen wäre.

Prüfschema: Die *eng gefassten Richtwerten für angemessene Bruttokaltmieten* errechnen sich aus der Summe der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (für Gelsenkirchen: Abbildung 21a), und den *mittleren* kalten Nebenkosten (für Gelsenkirchen: Abbildung 21b): Wenn die konkrete Bruttokaltmiete eines Haushalts über den *eng gefassten Richtwerten für angemessene Bruttokaltmieten* liegt, dann sind die Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) nicht angemessen.

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte kalte Nebenkosten können für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden - und umgekehrt.⁵⁴ Dabei sind zwei Aspekte zu bedenken: Zum einen liegen die „mittleren kalten Nebenkosten“ per Definition so, dass etwa die Hälfte aller Haushalte (diejenigen im oberen Bereich der kalten Nebenkosten) angesichts dieser „eng gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten“ nicht die volle angemessene Nettokaltmiete ausschöpfen dürften.⁵⁵ Darüber hinaus ist wie bei jeder Art der Verrechnung mit Nebenkosten zu bedenken, dass die Prüfung auf Angemessenheit nur für bereits bestehende Mietverhältnisse möglich ist, für die eine *Jahresabrechnung* über die tatsächliche Höhe der Nebenkosten vorliegt. Für wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften hingegen besteht ein Risiko: Sie müssen sich hinsichtlich der zu erwartenden kalten Nebenkosten auf die Angaben des Vermieters verlassen.⁵⁶

Weit gefasste Richtwerte für angemessene Bruttokaltmiete

Der erste Aspekt, dass etwa die Hälfte aller Haushalte nicht die angemessene Nettokaltmiete ausschöpfen darf, lässt sich vermeiden, wenn zu den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten, nicht die *mittleren*, sondern die *Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten* hinzuaddiert werden, um angemessene Bruttokaltmieten festzulegen. Das bedeutet: Solange eine Bedarfsgemeinschaft nur unauffällig hohe kalte Nebenkosten zahlt, kann sie die für sie angemessene Nettokaltmiete voll ausschöpfen (bei geringeren Nebenkosten sogar noch darüber hinaus). Der Grenzwert für auffällig hohe kalte Nebenkosten liegt über den *mittleren* kalten Nebenkosten. Entsprechend höher liegen die weit gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten höher als die eng gefassten.

⁵⁴ Eine eigentlich „zu hohe“ Wohnungsqualität kann bei entsprechend niedrigen kalten Nebenkosten (Müllgebühren, Grundsteuer, Abwassergebühren etc.) dennoch angemessen sein – und umgekehrt.

⁵⁵ Die andere Hälfte der Haushalte (die im unteren Bereich der kalten Nebenkosten) darf hingegen qualitativ bessere Wohnungen anmieten, als für sie angemessen wäre. Denn ihre Bedarfe für Unterkunft werden in voller Höhe übernommen, weil dafür ja die kalten Nebenkosten niedriger liegen.

⁵⁶ Insoweit empfiehlt es sich, bei Neuanmietungen die Realitätsnähe der Nebenkosten-Vorauszahlungen zu prüfen. Zur Risikosenkung könnte z.B. möglicherweise bereits vor Einzug die Vorjahresrechnung eingesehen werden und der Betrag auf die (im neuen Mietvertrag vereinbarte) Nettokaltmiete hinzugerechnet werden.

Prüfschema: Die *weit gefassten Richtwerten für angemessene Bruttokaltmieten* errechnen sich aus der Summe der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (für Gelsenkirchen: Abbildung 21a) und dem Grenzwert für auffällig hohe kalte Nebenkosten (für Gelsenkirchen: Abbildung 21c): Wenn die konkrete Bruttokaltmiete eines Haushalts über den *weit gefassten Richtwerten für angemessene Bruttokaltmieten* liegt, dann sind die Kosten für Unterkunft und Heizung nicht angemessen.

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte kalte Nebenkosten können für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden - und umgekehrt.⁵⁷ Im Vergleich zu den „eng gefassten Richtwerten“ für angemessene Bruttokaltmieten fallen die Richtwerte hier höher aus. Der Vorteil liegt darin, dass damit fast alle Bedarfsgemeinschaften die Möglichkeit haben, eine Wohnung anzumieten, die hinsichtlich ihrer Nettokaltmiete für sie angemessen ist. Zusätzlich werden die Bedarfe für Unterkunft in voller Höhe übernommen, wenn eine Nettokaltmiete zwar höher als angemessen ist, dafür aber die kalten Nebenkosten entsprechend niedriger liegen. Dies ist die gewünschte Folge bei Einräumung einer Verrechnungsmöglichkeit. Bedarfsgemeinschaften können also im Schnitt eine bessere Wohnqualität anmieten als bei den eng gefassten Richtwerten. – Das Problem des Risikos für Wohnungssuchende, die die Höhe der tatsächlichen Nebenkosten bei Einzug noch nicht kennen, besteht aber auch hier.

5.2.2.2 Nettokaltmiete mit sämtlichen Nebenkosten (Bruttowarmmiete)

Analog zu den kalten Nebenkosten (Kap. 5.2.2.1) könnten auch die Heizkosten (warme Nebenkosten) in die Verrechnung einbezogen werden. Wenn eine Verrechnung der *Nettokaltmiete mit sämtlichen Nebenkosten* sozialpolitisch und sozialgesetzlich gewollt ist, könnte auch allein die Bruttowarmmiete eines Haushalts überprüft werden. Auch diese Richtwerte können eng gefasst werden, indem zu den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten jeweils die *mittleren* kalten und warmen Nebenkosten für diese Wohnungsgrößenklasse addiert werden, oder weit gefasst, indem zu den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten jeweils die Grenzwerte für auffällig hohe kalte und die Grenzwerte für auffällig hohe warme Nebenkosten addiert werden.

Bruttowarmmiete

Eng gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmiete

Die Summe aus angemessenen Nettokaltmieten (für Gelsenkirchen: Abbildung 21a), den mittleren kalten (Abbildung 21b links) und den mittleren warmen Nebenkosten (Abbildung 21b rechts) ergibt *eng gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten*.

Weit gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmiete

Die Summe aus angemessenen Nettokaltmieten (für Gelsenkirchen: Abbildung 21a), den Grenzwerten für auffällig hohe kalte Nebenkosten (Abbildung 21c links) und den

⁵⁷ Eine eigentlich „zu hohe“ Wohnungsqualität kann bei entsprechend niedrigen kalten Nebenkosten (Müllgebühren, Grundsteuer, Abwassergebühren etc.) dennoch angemessen sein – und umgekehrt.

Grenzwerten für auffällig hohe warme Nebenkosten (Abbildung 21c rechts) ergibt *weit gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten*.

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte Heizkosten (z.B. nach Sanierung) können für entsprechend höhere Nettokaltmieten (nach Sanierung) genutzt werden – und umgekehrt.⁵⁸

5.2.3 Anreize zu energieeffizientem Wohnen

Wenn die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft nicht nur die Angemessenheit der Unterkunfts-kosten beurteilen sollen, sondern zusätzlich mit den Richtwerten auch noch weitere Ziele (z.B. energieeffizientes Wohnen, Klimaschutz) verfolgt werden, dann können durch die Richtwerte – unter Einbeziehung der Heizkosten – entsprechende Anreize zu energieeffizientem Wohnen gesetzt werden.

5.2.3.1 Nettokaltmiete mit Heizkosten (Nettowarmmiete)

Die Verrechnungsmöglichkeiten verschiedener Komponenten scheinen vor allem dort sinnvoll, wo es einen inhaltlichen Zusammenhang zwischen verschiedenen Komponenten gibt, z.B. bei einer Gebäudesanierung: Die Kosten der Modernisierungsmaßnahmen werden auf die Miete umgelegt (Nettokaltmiete steigt), gleichzeitig zahlt der Mieter niedrigere Heizkosten (Heizkosten sinken).

Nettowarmmiete Da die Höhe der kalten Nebenkosten in diesem Zusammenhang keine Rolle spielt, könnte zur Präzisierung auch nur eine Verrechnungsmöglichkeit zwischen Heizkosten (warmen Nebenkosten) und Grundmiete eingeräumt werden. Dann wird allein die Nettowarmmiete (unabhängig der kalten Nebenkosten) eines Haushalts überprüft: Die Summe aus angemessener Nettokaltmiete (für Gelsenkirchen: Abbildung 21a) und den mittleren Heizkosten (Abbildung 21b rechts) bzw. den Grenzwerten für auffallend hohe warme Nebenkosten für Gelsenkirchen: Abbildung 21c rechts) ergibt eine eng bzw. weit gefasste „Richtwerttabelle für angemessene Nettowarmmieten“.

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte Heizkosten (z.B. nach Sanierung) können für höhere Nettokaltmieten genutzt werden, ohne dass zusätzlich noch eine Kompensation über die kalten Nebenkosten möglich ist. Dies würde auch umgekehrt gelten: Zu hohe Heizkosten (z.B. bei unsanierten Wohnungen) könnten durch eine entsprechend niedrigere Grundmiete dieser Wohnung kompensiert werden.

⁵⁸ Eine eigentlich „zu hohe“ Wohnungsqualität (z.B. Neubauwohnung, sanierte Wohnung) kann bei entsprechend niedrigen Heizkosten dennoch angemessen sein – und umgekehrt.

5.2.3.2 Klimabonus

Einen wirklich fokussierten Anreiz zu energieeffizientem Wohnen würde ein Richtwert schaffen, der die Verrechnung warmer Nebenkosten *nur in eine Richtung* erlaubt: Haushalte, die besonders niedrige Heizkosten vorweisen, dürfen eine höhere Nettokaltmiete haben (Klimabonus) – aber nicht umgekehrt.

Dazu wird zunächst überprüft, ob die Heizkosten tatsächlich „auffallend niedrig“ sind (für Gelsenkirchen: Abbildung 21d rechts). Für alle Haushalte, für die dies zutrifft, gilt statt der allgemeinen Richtwerttabelle „Nettokaltmieten“ (für Gelsenkirchen: Abbildung 21a) eine neue Richtwerttabelle „Nettokaltmieten plus Klimabonus“. Der Klimabonus entspricht dem Betrag der nichtausgeschöpften Heizkosten: Er errechnet sich aus der Differenz des Grenzwerts für auffällig hohe Heizkosten zum Grenzwert für auffallend niedrige Heizkosten (für Gelsenkirchen: Abbildung 21c rechts abzgl. für Gelsenkirchen: Abbildung 21d rechts).

Klimabonus

Auswirkung: Vom Grundsatz her besteht keine Verrechnungsmöglichkeit zwischen den einzelnen Komponenten (Kap. 5.2.1). Die Angemessenheit wird auf Grundlage der Nettokaltmiete beurteilt, und Nebenkosten, die nicht auffallend hoch sind, werden ungeprüft übernommen. *Zusätzlich* wird Haushalten mit besonders niedrigen Heizkosten eine deutlich höhere Nettokaltmiete zugestanden: Damit können ggf. auch Neubauwohnungen und sanierte Wohnungen (mit entsprechend hohen Grundmieten) für Bedarfsgemeinschaften angemessen sein, nämlich immer dann, wenn deren Heizkosten auffallend niedrig sind.