Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft

gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII

im Kreis Kleve

Aktualisierung 2021

empirica

Auftraggeber

Kreis Kleve

Auftragnehmer

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

Bearbeitung

Petra Heising, Arthur Rachowka, Johannes Henkes

Projektnummer

202105635

Bonn, 23.12.2021

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG iv

1. Vorbemerkungen 1

1.1 Aufgabenverständnis 1

1.2 Bisherige Auswertungen für den Kreis Kleve 2

1.3 Aufbau des Berichts 2

1.4 Regionale Einordnung des Kreises 3

2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten) 4

2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung 4

2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis 6

2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen 6

2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl 8

2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen 9

2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum 1 „Nordwest“ (Lesebeispiel) 9

2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum 2 „Nordost“ 13

2.3.3 Mietspektrum im Vergleichsraum 3 „Mitte Nord“ 13

2.3.4 Mietspektrum im Vergleichsraum 4 „Mitte Süd“ (Lesebeispiel Näherungswerte) 14

2.3.5 Mietspektrum im Vergleichsraum 5 „Geldern“ 17

2.3.6 Mietspektrum im Vergleichsraum 6 „Süd“ 18

2.3.7 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Kreis Kleve 19

2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle 21

2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den Kreis Kleve 22

3. Angemessene Nebenkosten 24

3.1 Vorbemerkung und Datenquellen 24

3.2 Höhe der Wohnnebenkosten im Kreis Kleve 25

3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen 25

3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten) 26

3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten) 29

4. Beurteilung der Angemessenheit im Kreis Kleve 32

4.1 Ergebnistabellen für den Kreis Kleve (Übersicht) 32

4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit 33

4.2.1 Mit oder ohne Verrechnung 33

4.2.2 Nachteile der Bruttomietenprüfung ... 34
4.2.3 Vorteile der Nettokaltmietenprüfung ... 35
4.3 Prüfschema im Kreis Kleve ... 36

5. Ausblick und Aktualisierung ... 37

ANHANG ... 38

1. Das empirica-Konzept ... 38
1.1 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts ... 38
1.2 Ergänzende Leistungsbausteine (optional) ... 39

2. Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand im Kreis Kleve (Zensus 2011) ... 40

3. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete) ... 42
3.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung ... 42
3.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen ... 42
3.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen ... 43
3.1.3 Festlegung von Vergleichsräumen im Kreis Kleve (gem. Erstauswertung) ... 44
3.1.4 Überprüfung der Vergleichsräume im Kreis Kleve (2021) ... 47
3.1.5 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments ... 49
3.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank ... 51
3.3 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den Kreis Kleve ... 52
3.3.1 Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich ... 52
3.3.2 Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich ... 54
3.3.3 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen ... 59
3.3.4 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard ... 63
3.4 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle für den Kreis Kleve zur Aktualisierung 2021 ... 67

4. Anhang zu Kap. 3 (Vergleichende Auswertungen zu Nebenkosten) ... 71
4.1 Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds ... 71
4.2 Exkurs 1: Auswirkungen der Verrechnung von Nebenkosten ... 73
4.3 Exkurs 2: Vergleichende Auswertungen von Nebenkostendaten ... 76

5. Anhang zu Kap. 4 (Beurteilung der Angemessenheit) ... 79
5.1 Anhang zu Kap. 4.1 (Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen) ... 79
5.1.1 Ergebnistabellen im Kreis Kleve, Stand 2019 ... 79
5.1.2 Ergebnistabellen im Kreis Kleve, Stand 2021 ... 81
5.1.3 Veränderung der Ergebnisse im Kreis Kleve, 2019 zu 2021 ... 83
5.2 Anhang zu Kap. 4.2 (Mögliche Prüfschemata) ... 84

5.2.1 Komponentenprüfung 84
5.2.2 Verrechnung von Grundmiete und Nebenkosten 86
5.3 Anhang zu Kap. 4.3 (Alternative Prüfschemata für den Kreis Kleve) 90
5.3.1 Möglichkeit 1: Komponentenprüfung (empfohlen) 90
5.3.2 Möglichkeit 2: Komponentenprüfung mit Klimabonus (empfohlen) 92
5.3.3 Möglichkeit 3: Eng oder weit gefasste Bruttokaltmiete 94
5.3.4 Möglichkeit 4: Eng oder weit gefasste Bruttowarmmiete 96

6. Anforderungen an ein KdU-Konzept 98
6.1 Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica) 98
6.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundesozialgerichts) 99

7. Erfahrungen aus der Praxis 101
7.1 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern 101
7.2 Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen 102
7.3 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern 103
7.4 Referenzliste 108

KURZFASSUNG

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

Der Kreis Kleve lässt die Angemessenheitsgrenzen seit 2016 von empirica herleiten (**Erstauswertung 2016**). Grundlage waren zunächst die Mieten der Quartale I/2014 bis IV/2015. Seitdem wurden die Richtwerte zweimal aktualisiert, zuletzt im Rahmen der **Aktualisierung 2019** (Quartale III/2017 bis II/2019). Ziel der hier vorliegenden **Aktualisierung 2021** ist es nun, nach zwei weiteren Jahren die **aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten** im Kreis Kleve transparent zu machen und die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum sind diesmal die acht Quartale IV/2019 bis III/2021.

Die Rahmenbedingungen bleiben unverändert: Der Kreis Kleve wird weiterhin in **sechs Vergleichsräume** unterteilt (Seite 5). In jedem Vergleichsraum werden die Mietobergrenzen für **fünf Haushaltsgrößen** weiterhin so festgelegt, dass Bedarfsgemeinschaften dort **ein Drittel** der öffentlich inserierten Wohnungen in der für sie angemessenen Größe anmieten können. Damit lässt sich ihr Unterkunftsbedarf decken.

Das **Mietspektrum** wird so durch eine aufsteigende Linie dargestellt, dass der Richtwert direkt abgelesen werden kann (Abbildung 1). Die Mietspektrenkurven (ab Seite 12) bilden wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie sie sich für jeden Wohnungssuchenden (z. B. beim Blick ins Internet) darstellen. Das Ergebnis der Aktualisierung 2021 ist eine **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Kreis Kleve** zum Stand 2021 (Seite 22).

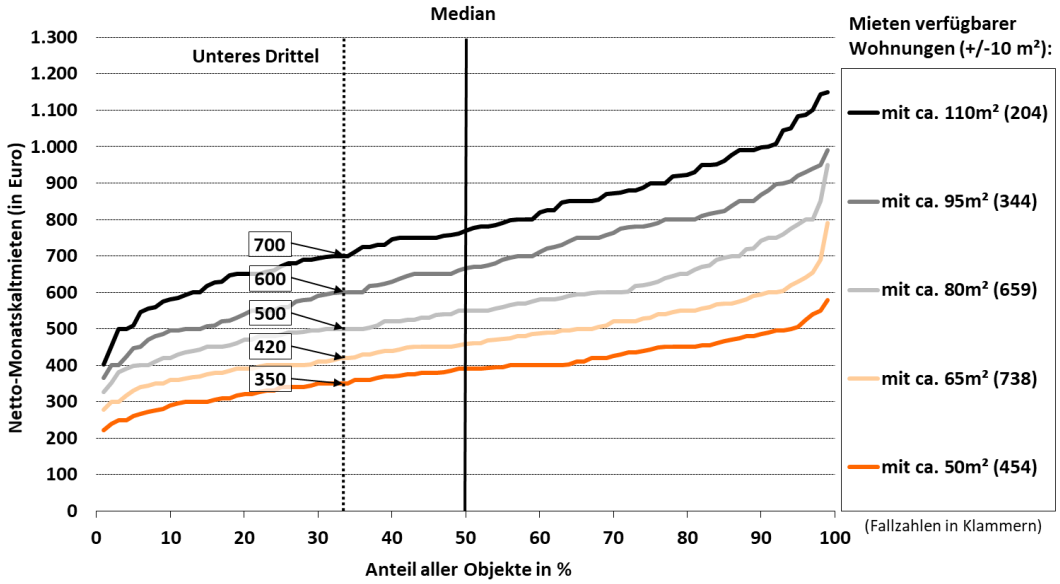
Außerdem werden auch ortsspezifische Einzeldaten zu Nebenkosten im Kreis Kleve ausgewertet. Datengrundlage sind die **Nebenkostenangaben** aus Wohnungsinseraten im Kreis Kleve. Für jede Wohnungsgröße wird für den Kreis Kleve die *Streuung* der kalten und warmen Nebenkosten dargestellt (Abbildung 2 und Abbildung 3) und jeweils auch Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten gebildet.

Aus der Ergebnisübersicht aller Auswertungen (Seite 32) erstellt der Leistungsträger das **Prüfschema**: Der Kreis Kleve beurteilt die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung anhand einer weiter gefassten *Bruttowarmmiete*. Zur Richtwertermittlung addiert er die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten mit dem 1,3-fachen Median der kalten und warmen Nebenkosten. Das Ergebnis ist eine **Richtwerttabelle für angemessene Bruttowarmmieten im Kreis Kleve** zum Stand 2021 (Abbildung 4).

Fazit der Aktualisierung 2021: Die **neuen Richtwerte** liegen **höher** als die bisherigen Richtwerte: Sie werden je nach Haushaltsgröße und Vergleichsraum um +40 bis +100 Euro angehoben (Seite 83). Hintergrund ist, dass die **Mieten** im Kreis Kleve in den letzten Jahren kontinuierlich **gestiegen** sind (Seite 37). Damit Bedarfsgemeinschaften dennoch weiterhin ein Drittel der verfügbaren Wohnungen anmieten können, müssen die Richtwerte entsprechend angehoben werden. Außerdem berechnet der Kreis Kleve die Bruttowarmmietenrichtwerte nun nicht mehr nur mit dem einfachen Median, sondern mit dem 1,3-fachen Median der Nebenkosten.

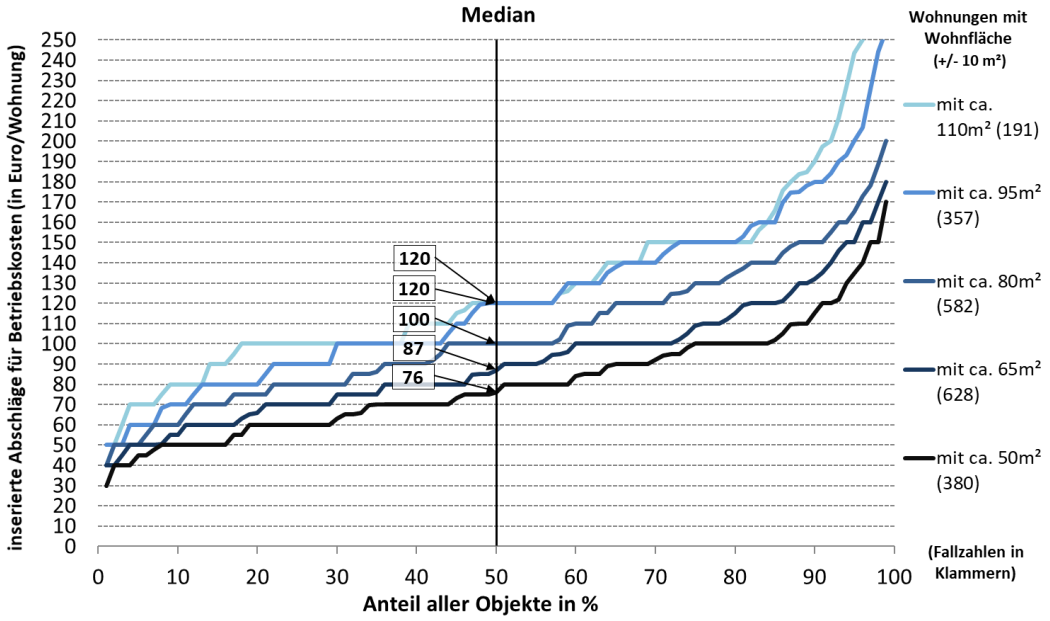
Die **Verfügbarkeit von angemessenen Wohnungen** lässt sich leicht überprüfen: Eine Internetsuche zeigt schnell, welche konkreten Wohnungen aktuell im Kreis Kleve bis zur Mietobergrenze anmietbar sind. Zu beachten ist, dass nicht überall jede Wohnungsgröße jederzeit angeboten wird und dass es darüber hinaus auch Wohnungsangebote gibt, die nicht öffentlich inseriert werden. Bedarfsgemeinschaften haben zur Wohnungssuche mehrere Monate Zeit.

Abbildung 1: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR 1 „Nordwest“ 2021*



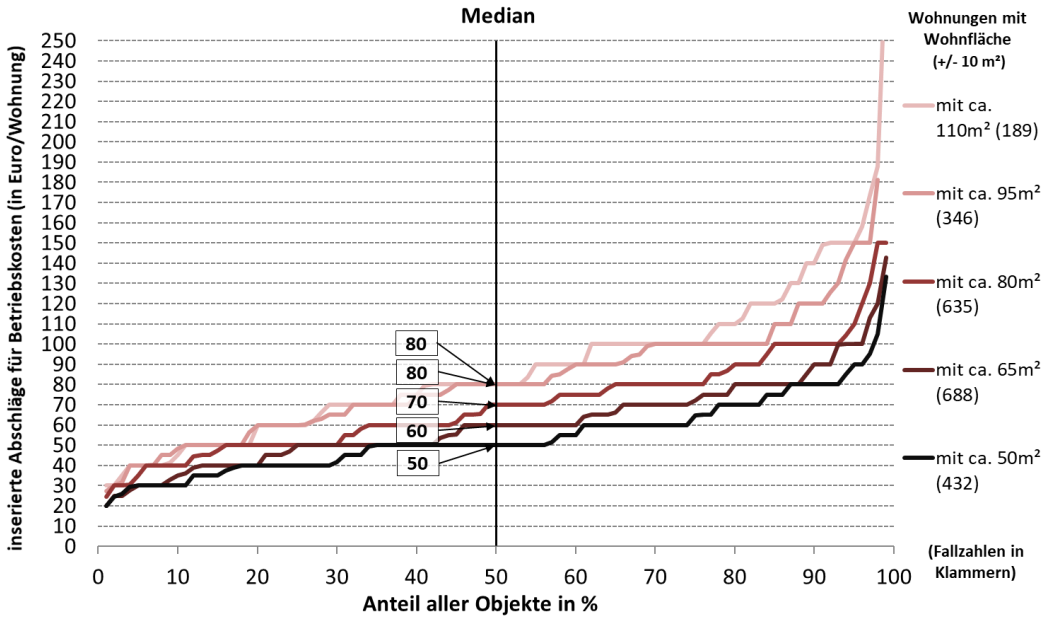
* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021.
Quelle: vgl. Abbildung 10 (Seite12): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 2: Streuung der kalten Nebenkosten von inserierten, angemessen großen Wohnungen* im Kreis Kleve, 2021**



*in Wohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten.
** Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021.
Quelle: vgl. Abbildung 23 (Seite 27): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 3: Streuung der warmen Nebenkosten* von inserierten, angemessen großen Wohnungen im Kreis Kleve, 2021**



*in Wohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten; ** Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021.
Quelle: vgl. Abbildung 28 (Seite 30): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 4: Richtwerttabelle für angemessene Bruttowarmmieten im Kreis Kleve (Stand 2021)

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatswarmmieten (Euro)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
1 - Nordwest	520	610	720	860	960
2 - Nordost	500	580	700	810	860
3 - Mitte Nord	490	580	700	800	900
4 - Mitte Süd	520	610	720	840	910
5 - Geldern	510	600	720	860	930
6 - Süd	510	590	730	880	940

Quelle: vgl. Abbildung 33 (Seite 36): Summe der Werte in Abbildung 32a (angemessene Nettokaltmiete) und Abbildung 32e links und rechts (1,3-facher Median der Nebenkosten): „weiter gefasste Bruttowarmmiete“ **empirica**

1. Vorbemerkungen

1.1 Aufgabenverständnis

Angemessenheit von Unterkunftskosten

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

empirica-Konzept

Das empirica-Konzept zeichnet sich durch Transparenz, Einfachheit und Marktnähe aus: Im Vordergrund steht, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen auch wirklich Wohnungen verfügbar sind, die (1.) den Wohnbedarf decken, aber (2.) nicht unangemessen teuer sind. Dazu wird das Mietspektrum anmietbarer Wohnungen grafisch als Linie dargestellt und über die Festlegung einer Mietobergrenze ein gewisser Teil davon (optisch ablesbar) auch für Bedarfsgemeinschaften zugänglich gemacht. Zudem kann dargestellt werden, ab welcher Höhe Nebenkostenzahlungen vor Ort auffallend hoch sind.

Einfachheit und Aktualität

Die von empirica dargestellten Kurven (Abbildung 10 ff.) bilden wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie sie sich für Wohnungssuchende (z.B. beim Blick ins Internet) darstellen und die auch das Bundessozialgericht für wichtig hält. Der Kurvenverlauf hängt allein von der Wohnungsmarktsituation vor Ort ab (und nicht vom verwendeten Konzept). Nur mit Kenntnis dieser *aktuellen* Verhältnisse lassen sich die Kosten für Unterkunft und Heizung auf ein angemessenes Maß beschränken.

Erfahrung

Beim empirica-Konzept werden die Mietobergrenzen im Sinne der Leistungsempfänger so hoch gewählt, dass dazu auch wirklich ein bestimmter Anteil an Wohnungen anmietbar sind. Die erforderlichen Daten liegen bei empirica bereits vor und können auf Wunsch um weitere Daten ergänzt werden. Das **Bundessozialgericht** hat das empirica-Konzept am 17.9.2020 bestätigt (vgl. ab Seite 103). Es wird inzwischen in über 50 Landkreisen und kreisfreien Städten verwendet (ab Seite 108). Leistungsträger beauftragen regelmäßig Aktualisierungen. Sie können in der Praxis offenbar gut mit den Werten arbeiten. Das ist uns wichtig. Die Erfahrungen aus **über 200 Gutachten** zum Thema bringen wir gerne auch mit in die vorliegenden Auswertungen für den Kreis Kleve ein.

Effizienz und Schlüssigkeit

Eine gute Methodik ist auch effizient: Die Herleitung von Angemessenheitsgrenzen wird nicht allein dadurch besser, dass möglichst *viele* Daten (z.B. veraltete Bestandsmieten) erhoben werden, sondern möglichst *aktuelle.* Selbst schlüssig hergeleitete Mietobergrenzen können (irgendwann) zu niedrig sein. Entscheidend ist eine ausreichende Höhe der Mietobergrenzen. Denn auch für Bedarfsgemeinschaften ist nicht das Konzept wichtig, sondern das Ergebnis: Zu den ermittelten Mietobergrenzen müssen *bedarfsgerechte Wohnungen* des einfachen Standards auch wirklich *aktuell vor Ort anmietbar* sein! Nur dann sind die Mietobergrenzen (noch) gut gewählt.

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

1.2 Bisherige Auswertungen für den Kreis Kleve

Auswertungen für den Kreis Kleve

Für den Kreis Kleve hat empirica erstmals bereits im Jahr 2016 Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft hergeleitet (**Erstauswertung 2016**).[1] Grundlage waren die Mieten der Quartale I/2014 bis IV/2015. Ein Jahr später im Jahr 2017 wurde die erste Aktualisierung durchgeführt (Auswertungszeitraum: Quartale II/2015 bis I/2017).[2] Die nächste Aktualisierung folgte 2019 – diesmal auf Grundlage der acht Quartale III/2017 bis II/2019 (**Aktualisierung 2019**)[3]

Aktualisierung 2021

Ziel der vorliegenden Aktualisierung 2021 ist es, nun nach weiteren zwei Jahren, erneut Transparenz über die Höhe der aktuellen Mieten an den lokalen Wohnungsmärkten Kreis Kleve zu schaffen und die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum der hier vorliegenden Aktualisierung 2021 sind die acht Quartale IV/2019 bis III/2021.

1.3 Aufbau des Berichts

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

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

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

Ergebnisse für den Kreis Kleve

Die konkreten Ergebnisse für den Kreis Kleve sind zum schnelleren Auffinden durch Randstriche markiert. Die Ergebnisse aller Auswertungen werden in einer Übersichtstabelle

---

1 Erstauswertung 2016: vgl. empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Kreis Kleve - Erstauswertung (Stand 2016), Bonn, 16. Juni 2016.

2 Aktualisierung 2017: vgl. empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Kreis Kleve – Aktualisierung 2017, Bonn, 24. Juli 2017.

3 Aktualisierung 2019: vgl. empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Kreis Kleve – Aktualisierung 2019, Bonn, 20. November 2019.

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

festgehalten (Seite 32). Die Veränderungen seit der letzten Auswertung werden durch die gleichzeitige Darstellung der alten und neuen Kurven transparent gemacht (ab Seite 56) sowie auch durch einen Vergleich zu den bisherigen Ergebnistabellen (ab Seite 79). Ergebnis der vorliegenden Aktualisierung 2021 ist eine neue „Richtwerttabelle für angemessene Bruttowarmmieten im Kreis Kleve zum Stand 2021 (Seite 36).

1.4 Regionale Einordnung des Kreises

Der Kreis Kleve liegt im Nordwesten des Landes Nordrhein-Westfalen (Abbildung 5). Im östlichen Teil des Kreises bestehen Grenzen zu den Kreisen Borken und Wesel, im Westen und Norden zu den Niederlanden. Der südliche Teil des Kreises grenzt an den Kreis Viersen. Der Kreis Kleve ist untergliedert in 16 Kommunen. Die Kreisstadt Kleve liegt im nördlichen Kreisgebiet. Am Nordost-Rand des Kreises verläuft die A3. Weitere Autobahnanbindungen bestehen im mittleren Teil durch die A 57 und im Süden durch die A40.

Der Wohnungsbestand im Kreis Kleve zum Stand des letzten Zensus wird im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap.2, ab Seite 40).

Abbildung 5: Regionale Einbindung des Kreises Kleve

empirica

2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)

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

2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

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

In der vorliegenden Aktualisierung 2021 werden die bisherigen Angemessenheitsdefinitionen des Kreises beibehalten:

- **Physische Angemessenheit:** Wie bereits seit der Erstauswertung 2016 übernimmt der Kreis Kleve die gestuften Größenordnungen entsprechend der unter Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen genannten Wohnungsgrößen.[5] Damit gilt für die physische Angemessenheit von Wohnungen im Kreis: Eine Wohnung für eine Person wird als „angemessen groß“ bezeichnet, wenn sie bis zu 50 m² Wohnfläche hat. Bei größeren Bedarfsgemeinschaften werden jeder weiteren Person 15 m² zusätzlich zugesprochen: Für zwei Personen-Haushalte gilt also eine Wohnung bis zu 65 m² Wohnfläche als angemessen groß, für drei Personen eine Wohnung bis zu 80 m², usw.
- **Räumliche Angemessenheit:** Wie im Zuge der Erstauswertung 2016 festgelegt, teilt der Kreis Kleve weiterhin das Kreisgebiet in sechs Vergleichsräume ein (vgl. Abbildung 6, S. 5).[6] Im Zuge der hier vorliegenden Aktualisierung 2021 wurden die Vergleichsräume – wie bereits auch im Rahmen der Aktualisierung 2019 – überprüft. Die Vergleichsräume werden auch in der vorliegenden Aktualisierung 2021 beibehalten. Damit wird sichergestellt, dass sich Richtwerte nur dann und nur so weit ändern, wie sich die Mieten seit der letzten Auswertung geändert haben - und nicht etwa, weil Gemeinden anderen Vergleichsräumen zugeordnet wurden (Details zu den empirica-Grundsätzen bei der Vergleichsraumbildung sowie zu konkreten Überprüfung im Kreis Kleve, vgl. Anhang-Kap. 3.1.2 und 3.1.4, ab Seite 43).
- **Qualitative Angemessenheit:** Wie bereits seit der Erstauswertung 2016 definiert der Kreis Kleve auch in der vorliegenden Aktualisierung 2021 die qualitative Angemessenheit folgendermaßen: Als angemessenes Marktsegment, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, gilt das untere Drittel des Wohnungsmarkts der verfügbaren Wohnungen (Details vgl. Anhang-Kap. 3.1.5, ab Seite 49).[7]

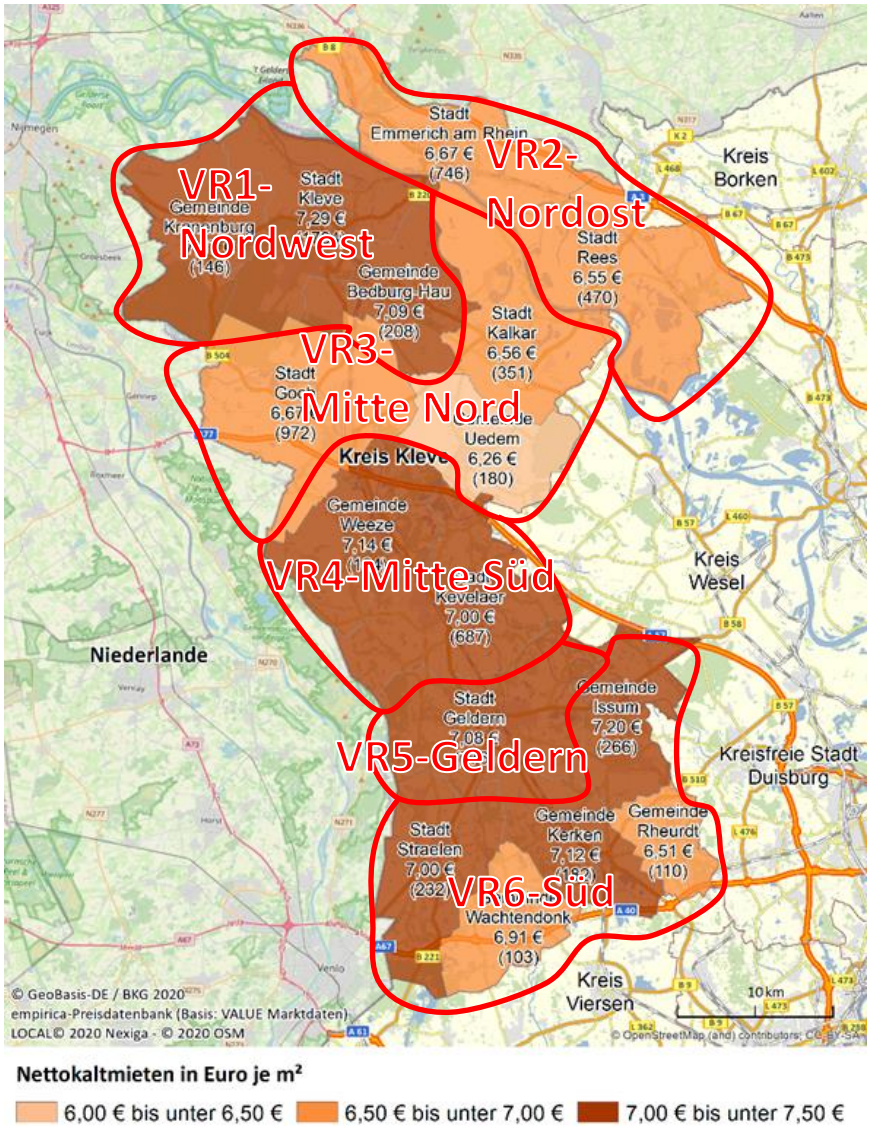
---

[5] Quelle: Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – IV.5-619- 1665/09 v. 12.12.2009. Gültig seit 1.1.2010.

[6] Zur Begründung der Vergleichsraumfestlegung im Rahmen der Erstauswertung: vgl. Anhang-Kap. 3.1.3, Seite 46.

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

Abbildung 6: Vergleichsräume im Kreis Kleve, 2021*



* **Auswertungszeitraum der Mietniveaukarte 2021**: Quartale III/2019 bis II/2021.
Quelle: vgl. Abbildung 44 (Seite48): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

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

2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen

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

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

Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

empirica-Preisdatenbank

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

Die Daten werden kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchiert und im Querschnitt (über alle Quellen) und im Längsschnitt (über die Zeit) professionell um **Doppler bereinigt**. Auch die in den Inseraten enthaltenen Wohnwertmerkmale (z. B. Ort, Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung usw.) werden erfasst. Auf die VALUE Marktdatenbank (ursprünglicher Name: empirica-systeme Marktdatenbank) wird auch in der Fachliteratur verwiesen (vgl. u. a. Forschungsbericht des BMAS[9]). Weitere Details der **empirica-Preisdatenbank** sind im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 3.2., ab Seite 51).

Nicht öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Datensatz von Wohnungsunternehmen

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

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

[9] Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (…), abrufbar unter: Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung (bmas.de), vgl. S.181.

öffentlich inserieren. Das Gleiche gilt für freiwerdende Sozialwohnungen. Wenn Wohnungen, etwa aus sozialen Gründen, besonders günstig angeboten werden, erfolgt die Vergabe häufig nach Warteliste, und einige Wohnungen werden erst gar nicht inseriert. Diese Angebote können dann auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein. Gleichwohl sind sie ein Teil des Marktes verfügbarer Wohnungen. Deshalb werden grundsätzlich weitere lokalspezifische Datenquellen erfragt. In einer standardisierten Tabellenabfrage können Wohnungsunternehmen angeben, zu welchen Mieten welche Wohnungen im Auswertungszeitraum den Mieter gewechselt haben bzw. wie viele Wohnungen welcher Größe aktuell leer stehen und zu welcher Miete angemietet werden könnten. Erfragt werden die Mieten von Angeboten, die nicht öffentlich inseriert wurden.[10] Dieser **Datensatz von Wohnungsunternehmen** wird über den Leistungsträger an empirica weitergeleitet und dann von empirica zusätzlich in den Auswertungsdatensatz aufgenommen.

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

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

Das **Bundessozialgericht** (BSG) hat die bisherigen **Widersprüche** zur Relevanz von Bestandsmieten nun **aufgelöst**. Am 17.9.2020 stellt das BSG klar: *„Bei der Prüfung des Angemessenheitsbegriffs ist (…) letztlich entscheidend, ob der jeweilige Kläger im konkreten Vergleichsraum eine ‚angemessene' Wohnung anmieten kann. (…) Insofern können Angebotsmietenkonzepte ein geeignetes Verfahren darstellen, um ein wohnungsbezogenes Existenzminimum zu ermitteln, auch wenn keine Bestandsmieten erhoben werden (…). Eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bestandsmieten ließe sich auch mit der vom BSG anerkannten Methodenvielfalt bei der Erstellung schlüssiger Konzepte (…) nicht vereinbaren."*[11]

Auch die **Landessozialgerichte** NRW und Bayern akzeptieren reine Angebotsmietenkonzepte und erläutern dazu: *„Das hier gegebene Außerachtlassen von Bestandsmieten ist von der den Grundsicherungsträgern eingeräumten Methodenfreiheit gedeckt und trägt am ehesten dem Umstand Rechnung, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind."*[12]

Datengrundlage im Kreis Kleve

Zur Herleitung von Mietobergrenzen im Kreis Kleve fließen - wie bereits seit der Erstauswertung 2016 - auch in die hier vorliegende Aktualisierung 2021 nur *öffentlich inserierte* Mietwohnungsangebote (aus der empirica-Preisdatenbank) in die Auswertung ein. Datengrundlage ist somit die empirica-Preisdatenbank.

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

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

[12] Vgl. Landessozialgericht NRW, Urteil vom 5.12.2019 - L 7 AS 1764/18, abrufbar unter: https://sozialgerichtsbarkeit.de/sgb/esgb/show.php?modul=esgb&id=210126) sowie Bayerisches Landessozialgericht, Urteil vom 18. Juni 2020 - L 8 SO 270/19. Vgl. Sozialgerichtliche Bestätigungen ab Seite 105.

2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

Mindestfallzahl

Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen werden für jeden Vergleichsraum alle bekannten Mietwohnungsangebote der betrachteten Wohnungsgrößenklassen im gesamten Auswertungszeitraum aus der (ggf. um einen Datensatz von Wohnungsunternehmen erweiterten) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) herausgefiltert.[13] 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.[14] Bei zu geringer Fallzahl für einzelne Wohnungsgrößen, z. B. in Vergleichsräumen mit ohnehin nur wenigen Mietwohnungen, werden in Einzelfällen Näherungswerte berechnet, deren Herleitung ebenfalls transparent erläutert wird.

Fallzahlen im Kreis Kleve

- **Auswertungszeitraum**: Zur Richtwertbestimmung in der vorliegenden Auswertung werden sämtliche in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die im Kreis Kleve in den acht Quartalen IV/2019 bis III/2021 (also zwischen dem 01.10.2019 und 30.09.2021) angeboten wurden. Die damit vorliegenden Nettokaltmieten (Rohdaten) werden in der Basistabelle dargestellt.[15]
- **Fallzahl:** Im Ergebnis liegen damit die Mieten von über 7.200 Mietwohnungsangeboten aus dem Kreis Kleve vor. Abbildung 7 zeigt, wie sich die Mietwohnungsangebote auf die Wohnungsgrößenklassen und Vergleichsräume verteilen.[16]
- **Mindestfallzahl:** Die Mindestfallzahl von 100 wird fast überall erreicht, nur bei den großen Wohnungen mit ca. 110 m² in den Vergleichsräumen „Mitte Süd“ und „Geldern“ ist die Fallzahl zu niedrig (vgl. eckige Klammern in Abbildung 7). In Arbeitsschritt 3 wird das Mietspektrum jeder Fallzahl grafisch dargestellt (vgl. Lesebeispiel ab Seite 9). Für Wohnungsgrößen ohne ausreichende Fallzahl werden zusätzlich Näherungswerte ermittelt (vgl. Lesebeispiel ab Seite 14).

---

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

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

15 Die Basistabelle nennt die Fallzahlen der Rohdaten je Vergleichsraum, aufgelistet nach 5-m²-Schritten der Wohnfläche und 100-Euro-Schritten der verlangten Nettokaltmiete (vgl. Anhang-Kap. 3.4, ab Seite 69). Der Begriff „Mietwohnungsangebote“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. letzte Zeile der Basistabelle).

16 Hinweis zum sog. „untersten Standard“: Von den 7.270 **in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)** im Auswertungszeitraum enthaltenen Mietwohnungsangeboten im Kreis Kleve enthielten 3 die Angabe „Kohle“ zur Befeuerung der Heizung und 3 die Angabe "keine Heizung“. Man könnte die Miete dieser Wohnungen auch aus dem Auswertungsdatensatz eliminieren. Es ist allerdings nicht zu erwarten, dass sich die Mietobergrenzen dadurch verändern. Wohnungen ohne Bad/Dusche oder ohne WC werden erfahrungsgemäß erst gar nicht öffentlich inseriert, so dass sie auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein können.

Abbildung 7: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung, Kreis Kleve, 2021*

Vergleichsraum	Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungs-größen***
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²	
1 - Nordwest	454	738	659	344	204	2.105
2 - Nordost	286	426	382	231	100	1.241
3 - Mitte Nord	272	467	469	266	152	1.456
4 - Mitte Süd	146	254	267	151	[97]	825
5 - Geldern	168	236	254	136	[76]	753
6 - Süd	146	286	275	206	107	890
Gesamt	1.472	2.407	2.306	1.334	736	7.270

* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021. - ** Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m² („um 50 m²“ heißt genauer „40 m² bis unter 60 m²“). - *** Entspricht nicht der Zeilensumme (da hier: alle Wohnungsgrößen). Zur Aufteilung auf Wohnungsgrößenklassen vgl. Basistabelle (ab Seite 67). [ ] bei Fallzahl <100.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank) **empirica**

2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen

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

2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum 1 „Nordwest“ (Lesebeispiel)

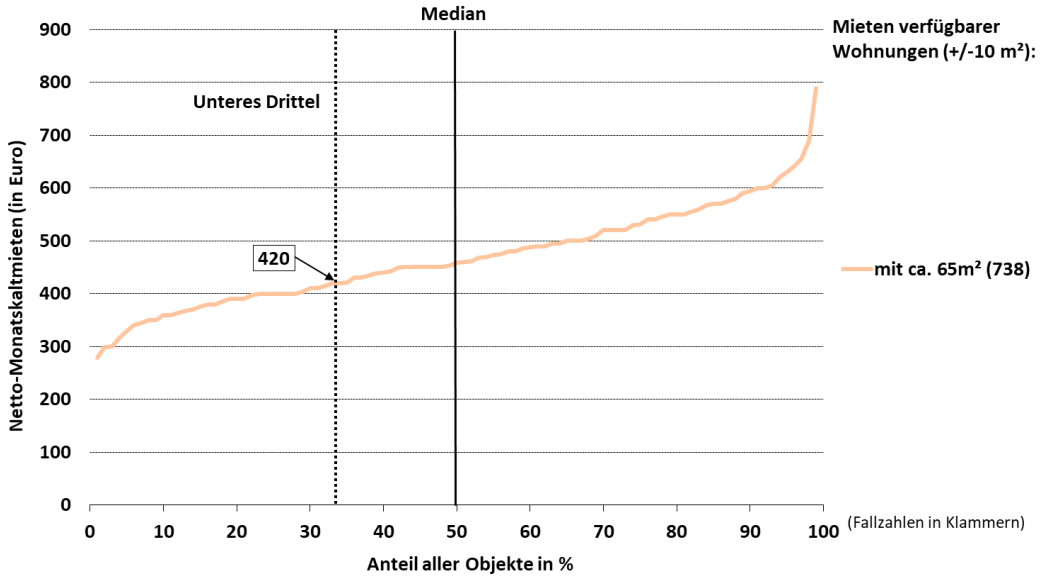
Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum wird zunächst das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die jeweiligen Fallzahlen (Abbildung 7) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafiken angegeben (Abbildung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

Lesebeispiel

Zur Verdeutlichung geschieht dies hier im Lesebeispiel *für ca. 65 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Nordwest“:* Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 65 m² großen Wohnungen, die aus den letzten acht Quartalen im Vergleichsraum 1 „Nordwest“/ Kreis Kleve bekannt sind (vgl. Abbildung 7: Fallzahl 738) nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 8, Fallzahl in der Legende). Der Verlauf der Kurve zeigt die Miethöhen, zu denen jedes dieser 738 Mietobjekte angemietet werden konnte: Die Kurve beginnt hier links bei etwa 280 Euro/Wohnung pro Monat (billigste Wohnung) und endet rechts bei etwa 790 Euro/Wohnung pro Monat (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß sind und im gleichen Vergleichsraum liegen (hier in Vergleichsraum

„Nordwest“), können Mietunterschiede nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr, kleinräumige Lage etc.) zustande kommen.

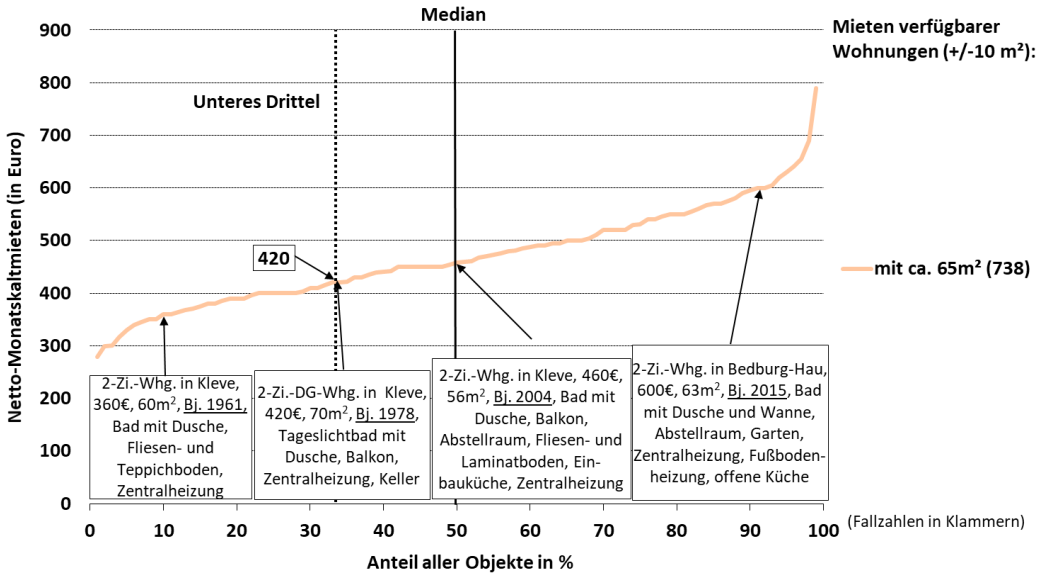
Abbildung 8: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 65 m² großer verfügbarer Wohnungen, VR 1 „Nordwest“, 2021*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Die dargestellte Kurve bildet sich aus den Miethöhen konkreter Wohnungsangebote. So zeigen die Wohnungsbeispiele in Abbildung 9, dass im Vergleichsraum 1 „Nordwest“ unter anderem folgende Wohnungen mit ca. 65 m² Wohnfläche angeboten wurden: Für 360 Euro eine 2-Zimmer-Wohnung in Kleve aus dem Jahr 1961 mit 60 m² Wohnfläche, einem Bad mit Dusche, Fliesen- und Teppichboden und Zentralheizung; für 420 Euro eine 2-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung in Kleve aus dem Jahr 1978 mit 70 m² Wohnfläche, einem Tageslichtbad mit Dusche, Balkon, Zentralheizung und Keller; für 460 Euro eine 2-Zimmer-Wohnung in Kleve aus dem Jahr 2004 mit 56 m² Wohnfläche, Bad mit Dusche, Balkon, Abstellraum, Fliesen- und Laminatboden, Einbauküche und Zentralheizung; und für 600 Euro eine 2-Zimmer-Wohnung in Bedburg-Hau aus dem Jahr 2015 mit 63 m² Wohnfläche, die über Bad mit Dusche und Wanne, Zentral- und Fußbodenheizung, eine offene Küche, einen Abstellraum und einen Garten verfügt.

Abbildung 9: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 65 m² großer verfügbarer Wohnungen, VR 1 „Nordwest“, 2021*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Wenn nun z. B. der Miethöchstwert des *unteren Drittels* (33 %) als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der **33 %-Linie** ablesen (bei ca. 65 m² großen Wohnungen hier z. B. **420 Euro**). Gemäß Abbildung 9 sind dann also die beiden linken Beispielwohnungen angemessen, die beiden rechten aber nicht. Wenn diese Abgrenzung plausibel erscheint, ist 420 Euro ein guter Richtwert, bis zu dem die Nettokaltmiete für eine 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum 2 „Nordwest“ noch als angemessen gelten könnte. Denn er besagt: mindestens 33 % aller Wohnungsangebote des Auswertungsdatensatzes aus Vergleichsraum 2 „Nordwest“ mit etwa 65 m² Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 2-Personen-Haushalte angemessen ist) wurden für maximal 420 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr. [17]

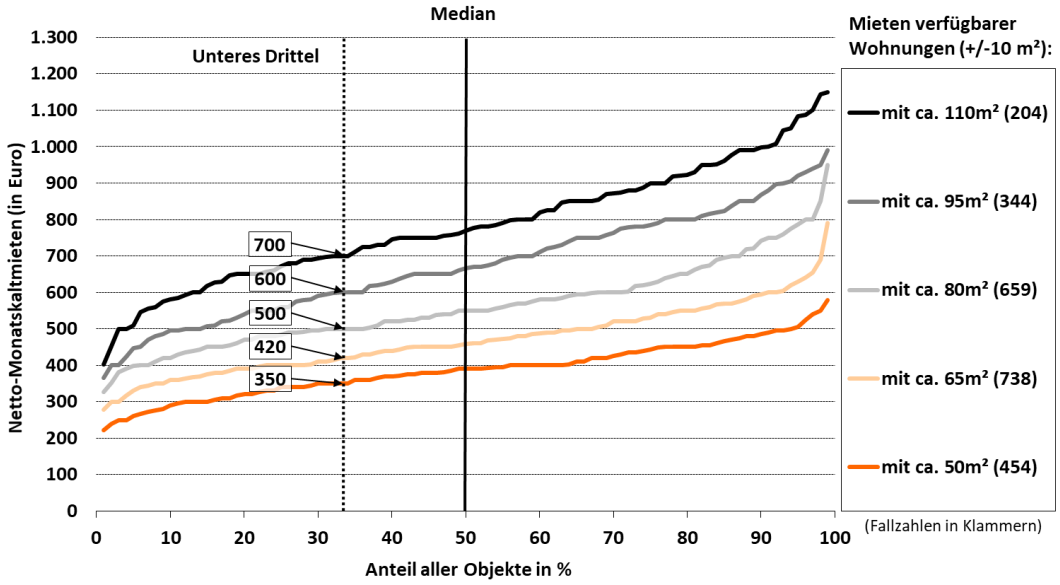
Mietspektrum im VR 1 „Nordwest“

Führt man diese Auswertung für alle relevanten Wohnungsgrößenklassen durch und zieht für *alle* Wohnungsgrößenklassen die Grenze beim unteren Drittel, so ergeben sich daraus folgende Richtwerte für den Vergleichsraum 1 „Nordwest“ (Abbildung 10): Verfügbare, ca. 50 m² große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **350 Euro** im Monat, verfügbare, ca. 65 m² große Wohnungen (für 2-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **420 Euro**, verfügbare, ca. 80 m² große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **500 Euro**, verfügbare, ca. 95 m² große Wohnungen (für 4-

[17] Falls eine großzügigere oder engere Abgrenzung als ein Drittel gewählt werden soll, liegt die zielführende Mietobergrenze entsprechend höher oder niedriger. So lassen sich z.B. auch die Höchstmieten des unteren Fünftels (20 %), des unteren Viertels (25 %) und der unteren Hälfte (50 %) der anmietbaren Wohnungen ablesen. Die entsprechenden Werte werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (vgl. Abbildung 18, Seite 20). Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden darin sämtliche Richtwerte auf 10 Euro pro Wohnung und Monat gerundet. Zu den Qualitätsmerkmalen angemessener Wohnungen, vgl. Arbeitsschritt 4 (ab Seite 21).

Personen-Haushalte angemessen) bis zu **600 Euro** und verfügbare ca. 110 m² große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **700 Euro**. In der Legende sind die jeweiligen Fallzahlen angegeben. Sie entsprechen den Fallzahlen in Abbildung 7.

Abbildung 10: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 1 „Nordwest", 2021*

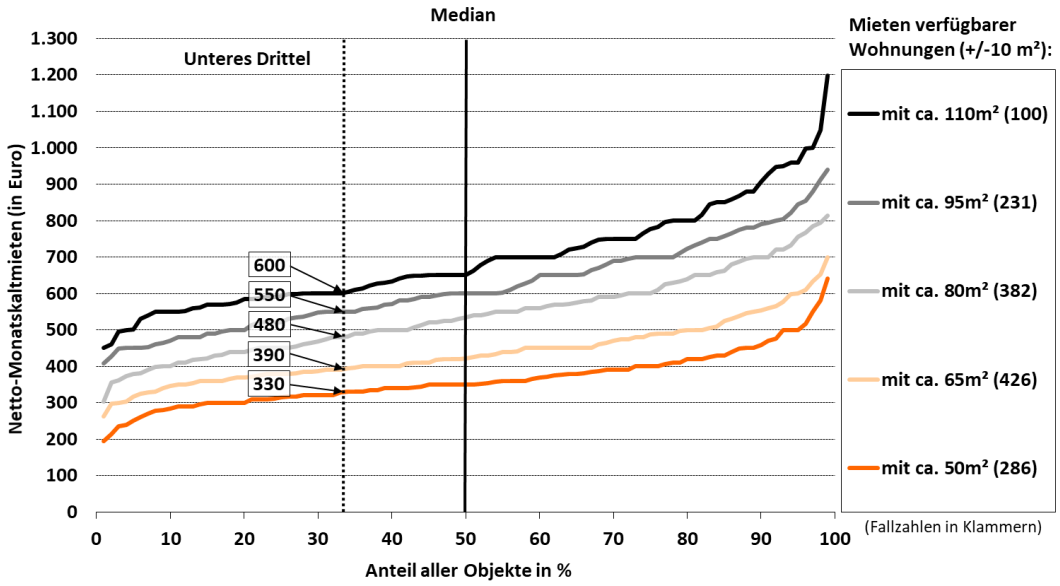


* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Auf gleiche Weise wird im Folgenden auch das Mietpreisspektrum für die weiteren Vergleichsräume dargestellt (Kap. 2.3.2 ff.)

2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum 2 „Nordost“

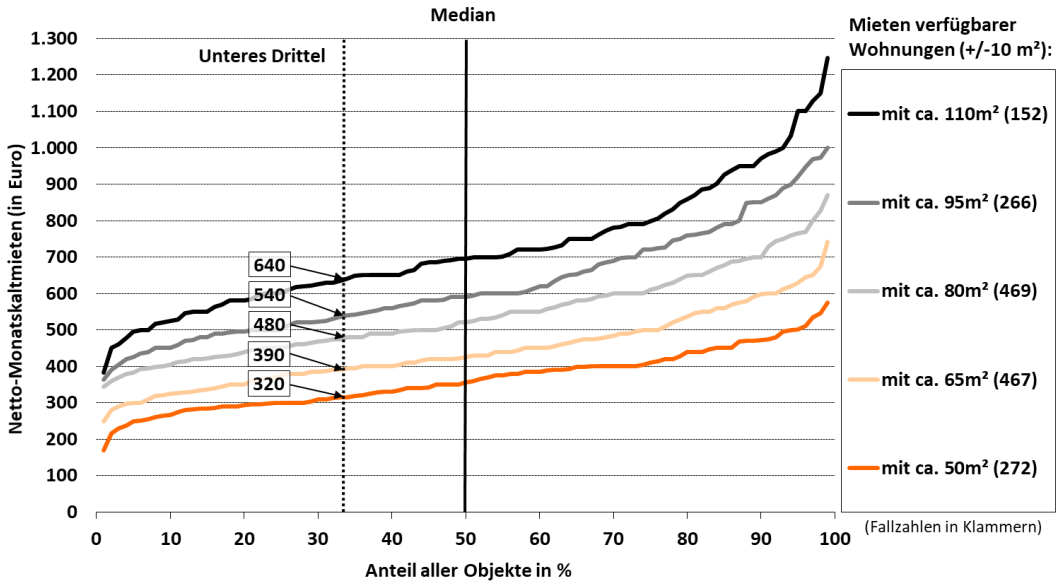
Abbildung 11: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 2 „Nordost“, 2021*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

2.3.3 Mietspektrum im Vergleichsraum 3 „Mitte Nord“

Abbildung 12: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 3 „Mitte Nord“, 2021*

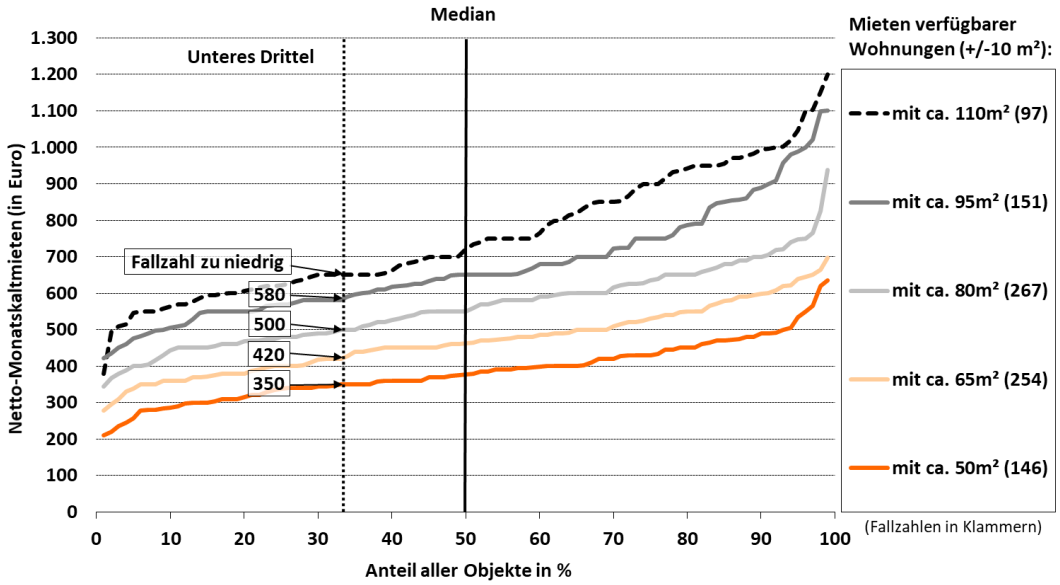


* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

2.3.4 Mietspektrum im Vergleichsraum 4 „Mitte Süd“ (Lesebeispiel Näherungswerte)

Im Vergleichsraum 4 „Mitte Süd“ wird allerdings bei den ca. 110 m² großen Wohnungen die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht (vgl. eckige Klammern in Abbildung 7 bzw. Legende in Abbildung 13).

Abbildung 13: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 4 „Mitte Süd“, 2021*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Lesebeispiel: Mindestfallzahl wird nicht erreicht

So wird z. B. im Vergleichsraum 4 „Mitte Süd“ bei den ca. 110 m² großen Wohnungen nur eine Fallzahl von 97 erreicht, und damit weniger als die Mindestfallzahl von 100 vgl. eckige Klammern in Abbildung 7 bzw. Legende in Abbildung 13). Die entsprechende Mietspektrenkurve ist hier nur gestrichelt dargestellt, denn der Richtwert wird noch über Näherungswerte plausibilisiert: Denn wenn in der Summe über acht Quartale (24 Monate) nur 97 Mietwohnungsangebote dieser Größenklasse bekannt sind, dann sind das im Schnitt nur ca. *vier Wohnungsangebote pro Monat*. Möglicherweise *gibt* es insgesamt nur sehr wenige ca. 110 m² große Mietwohnungen im Vergleichsraum 4 „Mitte Süd“. Bei einer so geringen Fallzahl handelt es sich bei den verlangten Mieten jedenfalls nur um Einzelfälle, die aufgrund der Besonderheiten der einzelnen Wohnung zu einem verzerrten Preisbild führen können.

Näherungswerte

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

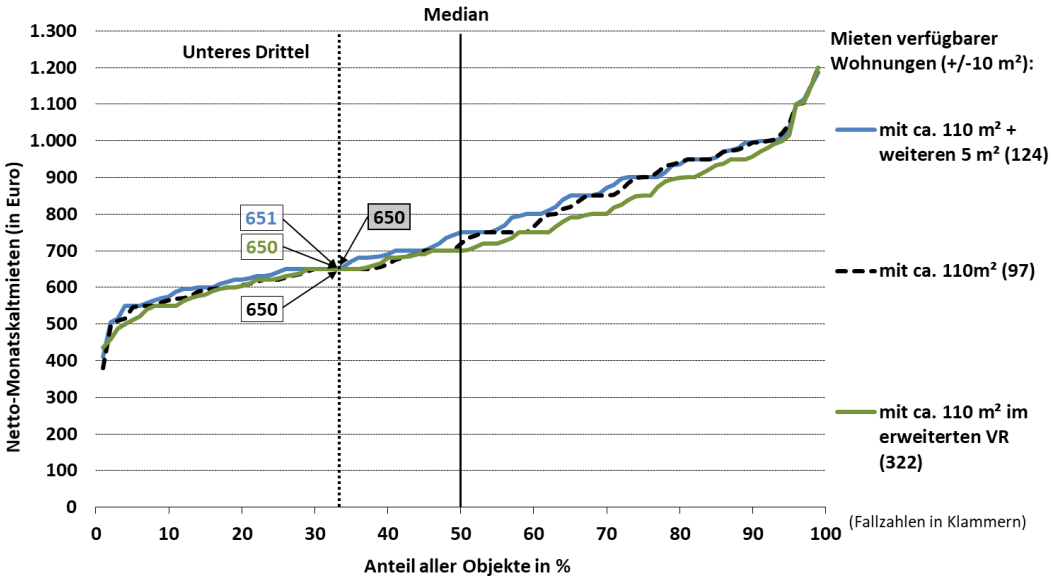
- **Wohnflächenausdehnung:** Wenn es faktisch nur wenige Wohnungen einer bestimmten Wohnungsgröße vor Ort gibt, könnte man der Bedarfsgemeinschaft in der Praxis auch erlauben, in etwas größere Wohnungen zu ziehen. Bezogen auf die Auswertung bedeutet dies, dass nun folgende Frage beantwortet wird: „Wie teuer sind die Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments vor Ort, wenn

auch leicht größere Wohnungen (+5 m² Wohnfläche) mit betrachtet werden?“ – Der neue Richtwert daraus wird tendenziell zwar leicht höher liegen, aber durch die dann höhere Fallzahl ist der Wert statistisch besser abgesichert. Gegebenenfalls kann diese Größenausdehnung weitergeführt werden (weitere Erhöhung um +5 m²), bis mindestens 100 Wohnungsangebote aus dem Auswertungszeitraum bekannt sind und ausgewertet werden können. Dies ist der erste Näherungswert.

- **Umkreisausdehnung:** Wenn die Bedarfsgemeinschaft nicht genau hier, sondern in einer Nachbarkommune leben würde, müsste sie für eine Wohnung dieser Größe möglicherweise etwas mehr oder etwas weniger zahlen. Das Mietniveau verändert sich aber stetig im Raum und macht keine großen Sprünge. Die Frage lautet also hier: „Wie hoch ist das Preisniveau für Wohnungen dieser Größe eigentlich in den Nachbarkommunen?“ – Man kann davon ausgehen, dass Marktpreise sich nicht an Verwaltungsgrenzen orientieren, sondern sich kontinuierlich im Raum verändern. Das Preisniveau eines bestimmten Vergleichsraums wird daher immer auch von der Wohnungsmarktsituation in den angrenzenden Kommunen beeinflusst. Konkret betrachten wir daher alternativ zusätzlich zu den Wohnungsangeboten im Vergleichsraum auch noch angebotene Wohnungen der entsprechenden Größenklasse in den angrenzenden Kommunen und ermitteln auf dieser Basis den Höchstwert der Mieten im unteren Wohnungsmarktsegment der entsprechenden Wohnungen im „Vergleichsraum und Umgebung“. Dies ist der zweite Näherungswert.

- **Vergleich:** Wenn der zunächst gemessene Wert (mit der geringen Fallzahl) zwischen den beiden Näherungswerten liegt, ist seine Höhe nicht unplausibel. Um die Richtwertermittlung allein auf statistisch abgesicherte Daten stützen zu können, verwenden wir in diesem Fall das arithmetische Mittel der beiden Näherungswerte. (Denn dieses liegt ebenfalls zwischen den beiden Näherungswerten, schwankt aber im Zeitablauf nicht so stark wie der ungesicherte zunächst gemessene Wert). Das arithmetische Mittel der beiden Näherungswerte wird in die Richtwerttabelle übernommen. Wenn aber der zunächst gemessene Wert einem Näherungswert entspricht oder aber höher oder niedriger als beide Näherungswerte liegt, übernehmen wir denjenigen Näherungswert als Richtwert, der näher an diesem zunächst gemessenen Wert liegt. In den folgenden Grafiken sind die ermittelten exakten drei Werte jeweils mit einem weißen Kästchen gekennzeichnet; der gerundete übernommene Richtwert als graues Kästchen.

Abbildung 14: Fallzahlkontrolle der ca. 110 m² großen verfügbaren Wohnungen, VR 4 „Mitte Süd“, 2021*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021.
Blaue Zahl: Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. „Umgebung“ von „Mitte Süd“ sind die Nachbarkommunen Goch, Uedem, Geldern (Kreis Kleve) sowie die Gemeinde Sonsbeck (Kreis Wesel) - vgl. Abbildung 5, Seite 3.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Näherungswerte für VR 4 „Mitte Süd“

Abbildung 14 zeigt für die ca. 110 m² großen Wohnungen im Vergleichsraum 4 „Mitte Süd“ die Ergebnisse beider Überprüfungen:

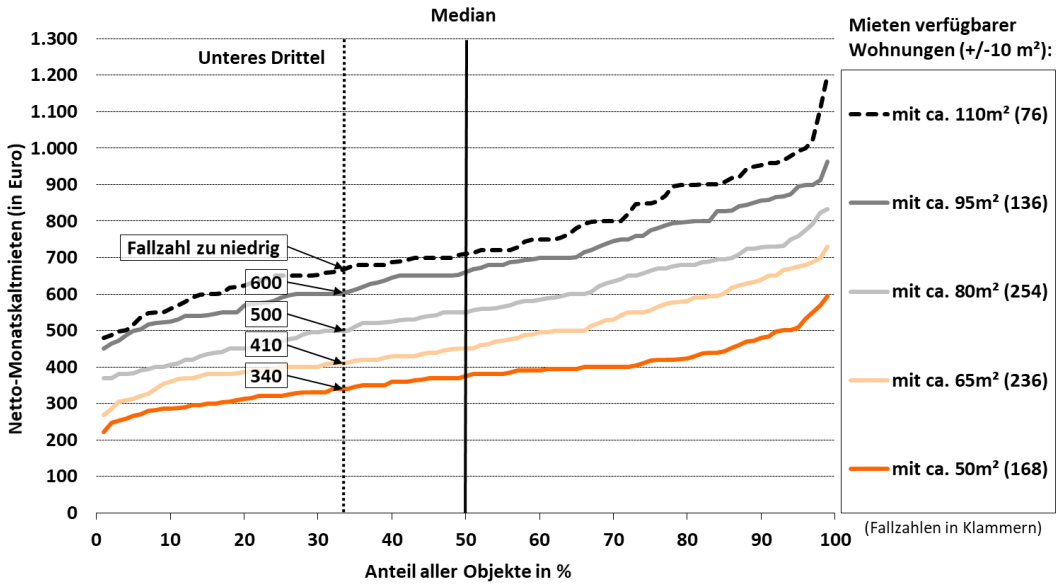
- **Zunächst gemessener Wert:** Dem zunächst gemessenen Wert (650 Euro) liegen nur 97 Fälle zugrunde (vgl. Legende zur schwarz-gestrichelten Linie), so dass die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht wird.
- **Erster Näherungswert:** Nach Erweiterung der Wohnflächenklasse um +5 m² beträgt die Fallzahl 124 und kann als statistisch abgesichert betrachtet werden (blaue Linie). Der erste Näherungswert für die ca. 110 m² großen Wohnungen liegt demnach bei 651 Euro/Monat (weißes Kästchen, blaue Schrift) und entspricht fast genau dem zunächst gemessene Wert.
- **Zweiter Näherungswert:** Bei Umkreisausdehnung, d. h. unter zusätzlicher Berücksichtigung der Wohnungen um 110 m² Wohnfläche in den Nachbarkommunen, liegt die Fallzahl abermals hoch genug (grüne Linie). Der zweite Näherungswert lässt sich entlang der 33 %-Linie ablesen und liegt mit 650 Euro/Monat (weißes Kästchen, grüne Schrift) exakt auf gleicher Höhe wie der zunächst gemessene Wert.

Richtwert: Ein Vergleich aller drei Kurven zeigt, dass der zunächst gemessene Wert exakt dem zweiten Näherungswert entspricht. In Anlehnung an die oben beschriebene Vorgehensweise wird daher dieser Wert gerundet in den Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) übernommen (650 Euro) und dort mit einem + markiert (vgl. Abbildung 18).

So wird mit allen Richtwerten verfahren, zu denen die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht wird (vgl. Abbildung 16).

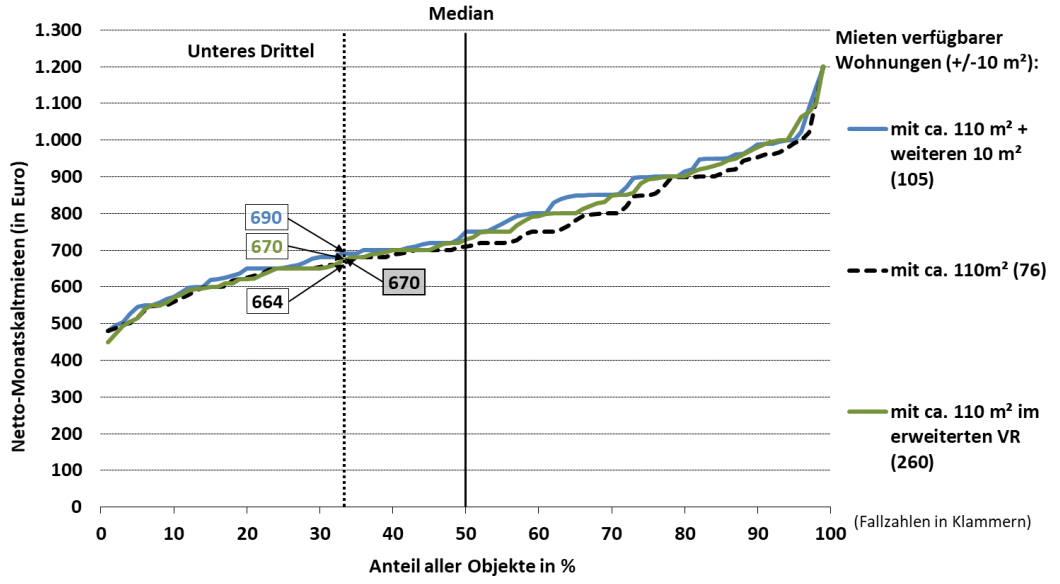
2.3.5 Mietspektrum im Vergleichsraum 5 „Geldern“

Abbildung 15: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 5 „Geldern“, 2021*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

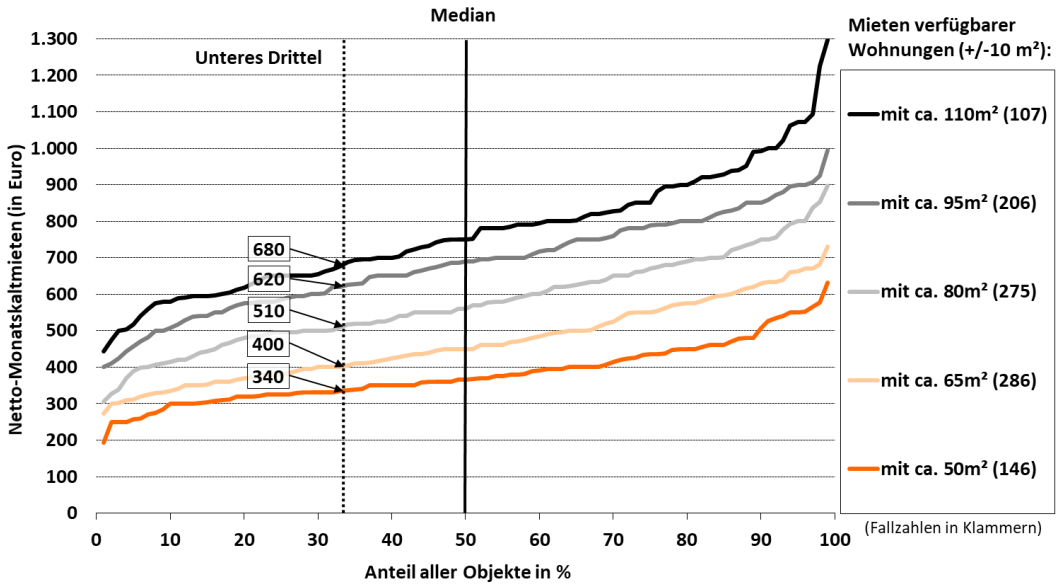
Abbildung 16: Fallzahlkontrolle der ca. 110 m² großen verfügbaren Wohnungen, VR 5 „Geldern“, 2021*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021.
Blaue Zahl: Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. „Umgebung“ von „Geldern“ sind die Nachbarkommunen Issum, Kerken, Kevelaer, Straelen (Kreis Kleve) sowie die Gemeinde Sonsbeck (Kreis Wesel) - vgl. Abbildung 5, Seite 3.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

2.3.6 Mietspektrum im Vergleichsraum 6 „Süd“

Abbildung 17: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 6 „Süd“, 2021*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

2.3.7 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Kreis Kleve

Die **Kurven** bilden wertungsfrei das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen ab. Ihr Verlauf zeigt die aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt, wie er sich für jeden Wohnungssuchenden beim Blick ins Internet darstellt. Ihr Verlauf hängt allein von der Wohnungsmarktsituation vor Ort ab und ist daher unabhängig von der gewählten Mietobergrenze und dem verwendeten Konzept. Der **Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica)** zeigt die darin ermittelten Eckwerte in der Übersicht (Abbildung 18). Aus den verschiedenen Spalten können die Mietobergrenzen abgelesen werden, die je nach Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments als Richtwerte gelten könnten.

Grundsätzlich gilt: Je großzügiger die Abgrenzung gewählt wird, desto höher die Wohnqualität der Wohnungen, die Bedarfsgemeinschaften anmieten können. Damit es sich um ein „Konzept“ im Sinne des BSG handelt, also um ein systematisches Vorgehen, sollte für alle Bedarfsgemeinschaften in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Teil des Wohnungsmarkts als qualitativ angemessen gelten und entsprechend die *gleiche Spalte* des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) herangezogen werden. Damit ist gewährleistet, dass für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Anteil des Wohnungsmarktes und damit die gleiche relative Wohnqualität anmietbar ist (z. B. *für alle* das untere Drittel oder *für alle* das untere Viertel usw.). Die Abgrenzung (Spalte des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels) sollte so gewählt werden, dass dazu Wohnungen des einfachen Standards angemietet werden können, die die Daseinssicherung gewährleisten, aber keine Wohnungen des gehobenen Standards.

Abgrenzung des unteren Segments im Kreis Kleve

Der Kreis Kleve grenzt das untere Marktsegment beim *unteren Drittel* (33 %) aller verfügbaren Wohnungen ab (vgl. Definition der qualitativen Angemessenheit in Kap. 2.1). Die Richtwerttabelle ergibt sich demnach aus den orange markierten Spalten „unteres Drittel“ des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für den Kreis Kleve (Abbildung 18). Eine entsprechende Überprüfung und Plausibilisierung folgen (Arbeitsschritt 4). Danach werden die hier markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

Abbildung 18: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Kreis Kleve, 2021*

Vergleichraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)																			
	50 m² große Mietwohnungen**				65 m² große Mietwohnungen**				80 m² große Mietwohnungen**				95 m² große Mietwohnungen**				110 m² große Mietwohnungen**			
	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen			
	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
1 - Nordwest	320	340	350	390	390	400	420	460	470	480	500	550	540	560	600	670	650	670	700	770
2 - Nordost	300	310	330	350	370	380	390	420	440	450	480	540	500	520	550	600	590	590	600	650
3 - Mitte Nord	290	300	320	360	350	380	390	430	440	450	480	520	500	500	540	590	580	600	640	700
4 - Mitte Süd	310	340	350	380	380	400	420	460	470	480	500	550	550	570	580	650	k.A.	k.A.	650+	720
5 - Geldern	310	320	340	370	390	400	410	450	450	470	500	550	570	590	600	660	k.A.	k.A.	670+	710
6 - Süd	320	330	340	370	370	380	400	450	480	500	510	560	580	590	620	690	620	650	680	750

* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021.** Wohnungsgrößen +/- 10 m². Werte auf 10 Euro gerundet. + übernommen nach Näherungswertkontrolle.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) hervorgehobenen Werte nennen Nettokaltmieten, zu denen angemessen große Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments angemietet werden können (Abbildung 18). Bevor diese Werte in die „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten“ übernommen werden (Arbeitsschritt 5), wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch überprüft, ob zu den ermittelten Richtwerten auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können, die den Unterkunftsbedarf decken. Eine Plausibilisierung der Werte erfolgt bei mehreren Vergleichsräumen *räumlich*, bei Aktualisierungen zusätzlich auch *zeitlich*. Die anmietbare Wohnqualität wird auf zwei Arten überprüft: Zum einen beispielhaft für eine konkrete Haushaltsgröße in einem konkreten Vergleichsraum über eine *Qualitätsbeschreibung* der zu diesen Mieten anmietbaren, öffentlich inserierten Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank), zum anderen durch den Nachweis der *konkreten Verfügbarkeit* angemessener Wohnungen zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt (Quelle: Immobilienportale als „Online-Stichprobe“). Die Auswertungen dazu sind im Anhang enthalten (vgl. Anhang-Kap. 3.3).

Im **Ergebnis** zeigt sich: Die in Abbildung 18 markierten Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften im Kreis Kleve sind

- **räumlich plausibel**, weil die Richtwerte in den Vergleichsräumen 2 „Nordost“ und 3 „Mitte Nord“ etwas niedriger liegen als im übrigen Kreis. Damit spiegeln sie das leichte Mietgefälle im Kreis Kleve (vgl. Abbildung 6, Seite 5) gut wider (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.1);
- **zeitlich plausibel**, weil die im Ergebnis nun vorliegende Anpassung der Mietobergrenzen die Mietsteigerungen im Kreis Kleve seit der letzten Auswertung (vgl. Abbildung 34, Seite 37) widerspiegelt (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.2);
- **niedrig genug**, um gehobenen Wohnstandard auszuschließen: Zu den zu ihnen anmietbaren öffentlich inserierten Wohnungen wird z. B. seltener als zu anderen Wohnungen angegeben, dass sie über einen Balkon, einen Aufzug, einen Fliesenboden oder eine Parkmöglichkeit verfügen (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.3);
- **hoch genug**, so dass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard erfüllen und die Daseinssicherung gewährleistet ist. So können zu den ermittelten Richtwerten z. B. auch Wohnungen mit Balkon oder Terrasse, Parkmöglichkeit, Einbauküche oder Gartenanteil angemietet werden (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.3);
- **Zudem sind zu ihnen Wohnungen konkret verfügbar:** Bereits an nur einem beliebigen späteren Stichtag (hier am 22. November 2021) konnten zu den ermittelten Mietobergrenzen im Kreis Kleve für alle Haushaltsgrößen Wohnungen in angemessener Größe angemietet werden (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.4).

Fazit: Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in der Spalte „unteres Drittel“ markierten Mietobergrenzen (vgl. Abbildung 18) sind also plausibel: Man kann zu ihnen vor Ort konkret Wohnungen anmieten, die den Mindeststandard erfüllen, die Daseinssicherung gewährleisten und keinen gehobenen Standard aufweisen. Das Ziel, die Bedarfe der Unterkunft zu decken und gleichzeitig auf ein angemessenes Maß zu begrenzen, wird mit diesen Werten offensichtlich erreicht.

2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den Kreis Kleve

Erstellung einer Richtwerttabelle

In Arbeitsschritt 5 werden die gezogenen Schlüsse (Mietobergrenzen) dargestellt und begründet: Die gemäß der Arbeitsschritte 1 bis 3 ermittelten Richtwerte werden nach erfolgreicher Plausibilitäts-, Verfügbarkeits- und Qualitätsprüfung (Arbeitsschritt 4) aus dem Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (Abbildung 18, orange Spalten) in die Richtwerttabelle (Abbildung 19) übernommen.

Angemessene Nettokaltmieten im Kreis Kleve

Die **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Kreis Kleve** nennt für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen Richtwerte für die monatliche Nettokaltmiete, bis zu deren Höhe die Bedarfe für eine Unterkunft als angemessen gelten können (Abbildung 19). Die Richtwerte sagen aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität – angemessene Wohnung kostet. Teurere Wohnungen sind vom Grundsatz her „nicht angemessen“. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich (Nichtprüfungsgrenze).

Abbildung 19: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Kreis Kleve (Stand 2021*)

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Nordwest	350	420	500	600	700
2 - Nordost	330	390	480	550	600
3 - Mitte Nord	320	390	480	540	640
4 - Mitte Süd	350	420	500	580	650
5 - Geldern	340	410	500	600	670
6 - Süd	340	400	510	620	680

* Quelle: Vgl. Abbildung 18 (Seite 20): Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), IV/2019 bis III/2021, unteres Drittel **empirica**

Abbildung 20: Gemeinden und Vergleichsräume im Kreis Kleve

Vergleichsraum	Gemeinde	Vergleichsraum	Gemeinde
VR 1 "Nordwest"	Kleve	VR 4 "Mitte Süd"	Kevelaer
	Bedburg-Hau		Weeze
	Kranenburg	VR 5 "Geldern"	Geldern
VR 2 "Nordost"	Rees	VR 6 "Süd"	Wachtendonk
	Emmerich am Rhein		Straelen
VR 3 "Mitte Nord"	Goch		Rheurdt
	Kalkar		Kerken
	Uedem		Issum

* Quelle: Vgl. Abbildung 6 (Seite 5): Zusammenfassung zu Vergleichsräumen **empirica**

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.

3. Angemessene Nebenkosten

3.1 Vorbemerkung und Datenquellen

Nettokaltmieten und Bruttomieten

Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass *die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes* wiedergegeben werden.[18] Die Grundmiete einer Wohnung ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage (Marktpreise). Dies führt dazu, dass attraktivere Wohnungen teurer sind als unattraktive, so dass eine Mietobergrenze für *Nettokaltmieten* einen gehobenen Standard verlässlich ausschließen kann.

Bedeutung der Wohnnebenkosten

Zu den „Bedarfen für Unterkunft und Heizung“ (§ 22 SGB II) zählen aber auch Wohnnebenkosten wie Betriebskosten und Heizkosten, die nichts über die Wohnqualität aussagen. Denn hohe und niedrige Nebenkosten gibt es sowohl bei einfachen als auch bei hochwertigen Wohnungen. [19] Welche Nebenkosten vom Mieter zu tragen sind, wird im Mietvertrag vereinbart (so z. B. Kosten für Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Versicherungen, Allgemeinstrom, Heiz- und Heiznebenkosten und/oder Grundsteuer). Im Gegensatz zur Nettokaltmiete wird die Höhe der Nebenkosten nicht am Markt ausgehandelt, sondern durch Gebührensatzungen der Kommunen, der Versicherungswahl des Vermieters, dem Effizienzgrad der Heizung und den Energiepreisen am Weltmarkt usw. *vorgegeben*. Entsprechend schwanken Nebenkosten von Gemeinde zu Gemeinde (Müllgebühren), von Gebäude zu Gebäude (Heizungsart, Sanierungszustand), von Vermieter zu Vermieter (Versicherungen) und von Wohnung zu Wohnung je nach Lage im Gebäude (Heizkosten). Die Höhe der monatlichen Vorauszahlungen setzt der Vermieter nach eigenem Ermessen fest; der Ausgleich erfolgt erst rückwirkend über die Jahresabrechnung. Ein Mieter kann die Höhe der Nebenkosten kaum beeinflussen. Anders als die Grundmiete sind hohe Wohnnebenkosten (z. B. hohe Grundsteuern oder hohe Müllgebühren) *kein Indiz für einen hohen Wohnstandard*. Daher erfolgt die Bewertung, bis zu welcher Höhe sie (auf jeden Fall) angemessen sind, hier separat von der Beurteilung einer angemessenen Grundmiete.

Datenquellen zu Wohnnebenkosten

Es gibt verschiedene Datenquellen, die Auskunft über örtliche Wohnnebenkosten geben. Ihre Aussagen liegen im Ergebnis häufig nah beieinander.[20] Mögliche Datenquellen sind z. B. (1.) monatliche Einzeldaten von Jobcentern und/oder Sozialämtern zu den Nebenkosten von Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden,[21] (2.) tagesscharfe Einzeldaten zu den in Wohnungsinseraten genannten Nebenkostenabschlagszahlungen (z.B. aus der empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten) und (3.) monatliche Einzeldaten von Wohnungsunternehmen zu den Nebenkosten von Wohnungen in ihren Beständen. Die Daten der Datenquellen (1) bis (3) lassen sich zeitnah für verschiedene Wohnungsgrößenklassen in verschiedenen Vergleichsräumen auswerten und auch in ihrer Streuung („auffallend hoch“; „auffallend niedrig“) darstellen. Zudem gibt es (4.) den Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds, der allerdings nur Durchschnittswerte von Einzelpositionen je Quadratmeter Wohnfläche für Deutschland und einzelne Bundesländer ausweist und nur zeitverzögert erscheint.

---

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

19 Vgl. **Exkurs 1:** Abbildung 67 (Seite 76).

20 Vgl. **Exkurs 2:** Abbildung 69 f. (Seite 79).

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

3.2 Höhe der Wohnnebenkosten im Kreis Kleve

3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen

Konkrete, wohnungsbezogene **Einzeldaten** zu örtlichen Nebenkosten von (vermieteten oder inserierten) Wohnungen haben gegenüber landesweiten Betriebskostenspiegeln und anderen Durchschnittswerten den Vorteil, dass nur der tatsächlich vor Ort vorhandene Wohnungsbestand berücksichtigt wird, also die tatsächlich anfallenden Kommunalgebühren, Grundsteuern, Häuserdämmungen, Heizungsarten usw. Außerdem kann auf Basis dieser Einzeldaten nicht nur ein (lokaler) Durchschnittswert abgebildet werden, sondern das gesamte Kostenspektrum, so dass auch „Ausreißer" sichtbar werden. Ein Vergleich mit den Nebenkosten der jeweils „mittleren Wohnung" (Median) setzt bewusst keine *absoluten* Maßstäbe („ab einem bestimmten Betrag sind Müllgebühren zu hoch..."), sondern erlaubt eine relative Bewertung der Nebenkosten in Bezug auf die hier regional „typischen" Kosten („verglichen mit anderen Wohnungen gleicher Größe vor Ort sind diese Nebenkosten auffallend hoch…"). Die relative Bewertung hat den Vorteil, dass, wenn *überall* im Landkreis hohe Wohnnebenkosten anfallen (z. B. hohe Grundsteuern), diese auch für Bedarfsgemeinschaften als angemessen gelten: Erst wenn sie „auffallend hoch" sind im Vergleich zu den üblichen Nebenkosten vor Ort, sollte ihre Angemessenheit im Einzelfall überprüft werden.

Einen Überblick über die **Ergebnisse** der nachfolgenden Nebenkostenauswertungen zeigt Abbildung 32 (Seite 32). Die Details der Auswertungen werden im Folgenden beschrieben.

Datengrundlage für Nebenkosten im Kreis Kleve

Datengrundlage zu den *aktuellen örtlichen Wohnnebenkosten* im Kreis Kleve sind in der vorliegenden Auswertung tagesscharfe Einzeldaten zu den in Wohnungsinseraten genannten Nebenkosten gemäß empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Der Auswertungszeitraum zur Ermittlung angemessener Nebenkosten umfasst im Kreis Kleve - wie bereits in den Auswertungen zur Nettokaltmiete (vgl. Kap.2) - die acht Quartale IV/2019 bis III/2021.[22] Insgesamt liegen damit im Kreis Kleve Angaben über die monatlichen Abschlagshöhen für kalte bzw. warmen Nebenkosten zu über 1.900 bzw. über 2.000 inserierten Mietwohnungen vor (Abbildung 21).

Abbildung 21: Fallzahlen: Nebenkosten von bewohnten Wohnungen im Kreis Kleve, 2020*

	Fallzahlen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungs-größen***
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²	
Kalte Nebenkosten	380	628	582	357	191	1.926
Warme Nebenkosten	432	688	635	346	189	2.012

* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021. – **Wohnungsgrößen +/- 10 m². - ***Wohnungen mit Angabe zu kalten bzw. warmen Nebenkosten und Wohnfläche; entspricht nicht der Zeilensumme (wg. Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

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

Um Transparenz über die tatsächlichen Nebenkosten vor Ort zu schaffen, wird im Folgenden analog zur Nettokaltmiete für den gesamten Kreis Kleve für jede Wohnungsgrößenklasse auch die *Bandbreite der Nebenkosten* grafisch abgebildet. Die Darstellungen des Kostenspektrums und des Medians sind rein deskriptiv und unterliegen keinerlei Wertung. Das genaue Prüfschema, bis zu welcher Grenze die Nebenkosten vor Ort auf Basis dieser Auswertungen dann noch als angemessen gelten sollen und ob sie ggf. mit der Nettokaltmiete verrechnet werden können, wird erst anschließend und in Absprache mit dem Leistungsträger festgelegt (Kap. 4.3).

3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

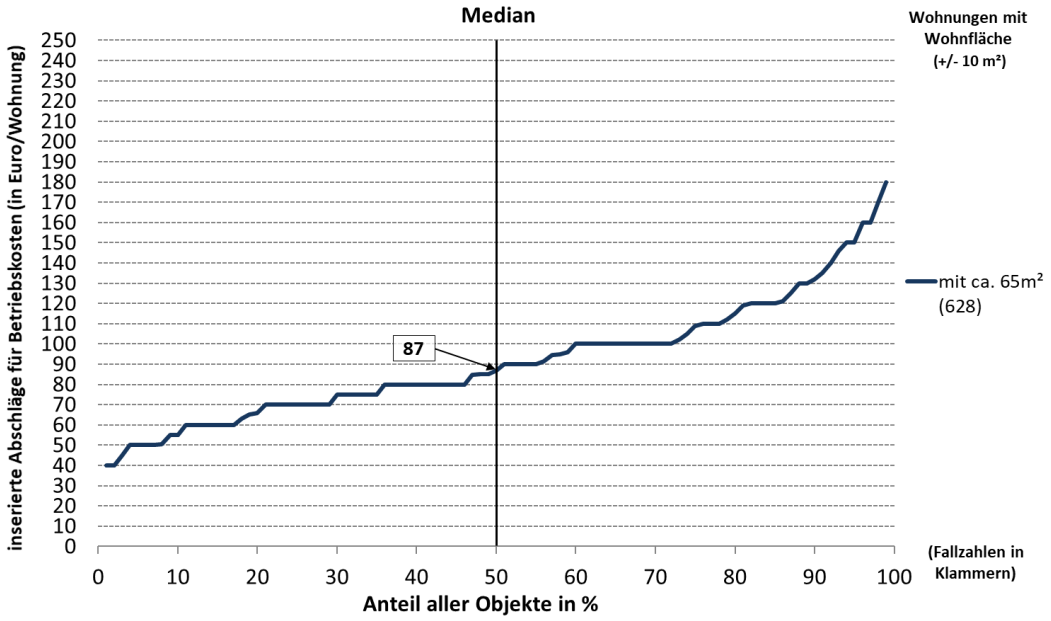
Bandbreite der kalten Nebenkosten

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

Lesebeispiel

Abbildung 22 zeigt beispielhaft die Streuung der verlangten Monatsabschläge für kalte Nebenkosten für ca. 65 m² große Mietwohnungen im Kreis Kleve: Für Mietwohnungen werden je nach Wohnung Abschläge für kalte Nebenkosten in Höhe von rund 40 Euro (linker Rand) bis 180 Euro (rechter Rand der blauen Kurve) pro Monat verlangt.

Abbildung 22: Streuung der kalten Nebenkosten* von inserierten, ca. 65 m² großen Wohnungen im Kreis Kleve, 2021**



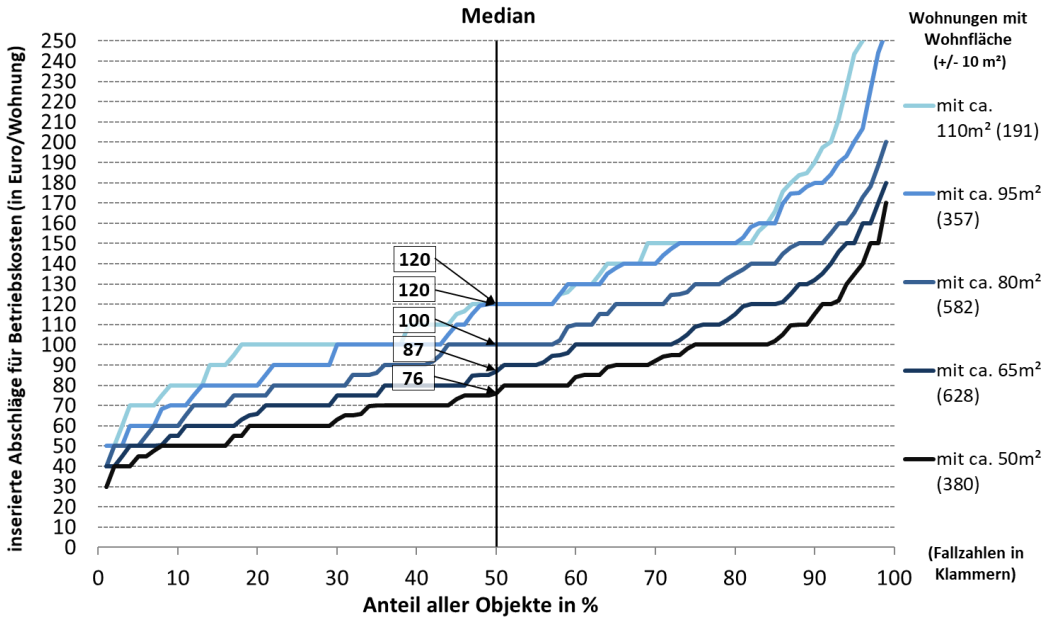
*in Wohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten; ** Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Streuung der kalten Nebenkosten im Kreis Kleve

In Abbildung 23 ist die Streuung der kalten Nebenkosten entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen dargestellt: Die Kurven beginnen je nach Wohnungsgrößenklasse zwischen ca. 30 und 50 Euro/Wohnung und reichen für Wohnungen um 110 m² bis über 250 Euro/Wohnung für große Wohnungen mit ca. 95 m² und 110 m².

Abbildung 23: Streuung der kalten Nebenkosten von inserierten, angemessen großen Wohnungen* im Kreis Kleve, 2021**



*in Wohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten; ** Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Mittlere kalte Nebenkosten im Kreis Kleve

Aus der Streuung der kalten Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse (Abbildung 23) lassen sich die „mittleren kalten Nebenkosten" (Mediane) ablesen: Im Kreis Kleve liegen die mittleren kalten Nebenkosten von ca. 50 m² großen Mietwohnungen bei 76 Euro pro Monat und Wohnung. Erwartungsgemäß werden für größere Wohnungen im Mittel höhere kalte Nebenkosten gezahlt (Abbildung 24).

Abbildung 24: Mittlere kalte Nebenkosten* von inserierten, angemessen großen Wohnungen (Median) im Kreis Kleve, 2021**

	mittlere kalte Nebenkosten: Median (Euro/Wohnung)				
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
Kreis Kleve	80	90	100	120	120

*in Wohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten; ** Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021; - Auf 10 Euro gerundet.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

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

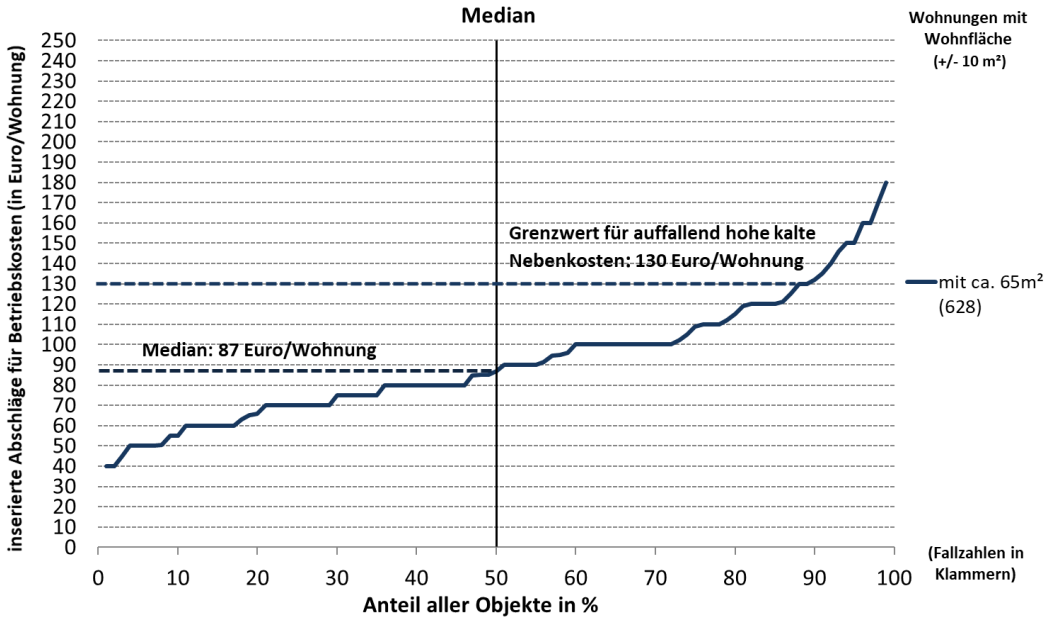
Auffallend hohe kalte Nebenkosten

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“). Auffallend hohe Nebenkosten sind am rechten Rand der Kurve zu finden, und zwar etwa dort, wo bildlich gesprochen die Kurve nicht mehr flach, sondern erstmals steil verläuft. Der Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten lässt sich am einfachsten als ein Vielfaches des Medians ausdrücken (z. B. als 1,5-facher oder doppelter Median).

Auffallend hohe kalte Nebenkosten im Kreis Kleve

Lesehilfe zu Abbildung 25: Für ca. 65 m² große, von Bedarfsgemeinschaften im Kreis Kleve bewohnte Wohnungen beginnen „auffallend hohe“ Nebenkosten bei etwa 130 Euro. Das bedeutet: Solange 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Kreis Kleve monatlich nicht mehr als 130 Euro an kalte Nebenkosten zahlen, sind die kalten Nebenkosten nicht auffallend hoch. Auffallend hohe kalte Nebenkosten beginnen somit etwa beim 1,5-fachen Medianwert.

Abbildung 25: Lesebeispiel: Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten* von ca. 65 m² großen Wohnungen im Kreis Kleve, 2021**



*in Wohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten; ** Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Entsprechend der Abbildung 25 lassen sich Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten auch für die anderen Wohnungsgrößenklassen als 1,5-facher Median ausdrücken. Das Ergebnis sind Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche für bestimmte Haushaltsgrößen (Abbildung 26).

Abbildung 26: Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten* von angemessen großen Wohnungen im Kreis Kleve, 2021**

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
Kreis Kleve	110	130	150	180	180

*in Wohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten; ** Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021; - Grenzwert hier: 1,5-facher Median (vgl. Abbildung 24), auf 10 Euro gerundet.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **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.

Auffallend niedrige kalte Nebenkosten

Entsprechend kann auch angegeben werden, ab welcher Höhe Nebenkosten *auffallend niedrig* sind: Als Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten wird jeweils der halbe Median angesetzt. Die ermittelten Grenzwerte für den Kreis Kleve zeigt Abbildung 27.

Abbildung 27: Grenzwerte für auffallend niedrige kalte Nebenkosten* von angemessen großen Wohnungen im Kreis Kleve, 2021**

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
Kreis Kleve	40	40	50	60	60

*in Wohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten; ** Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021; - Grenzwert hier: halbe Median (vgl. Abbildung 24), auf 10 Euro gerundet.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

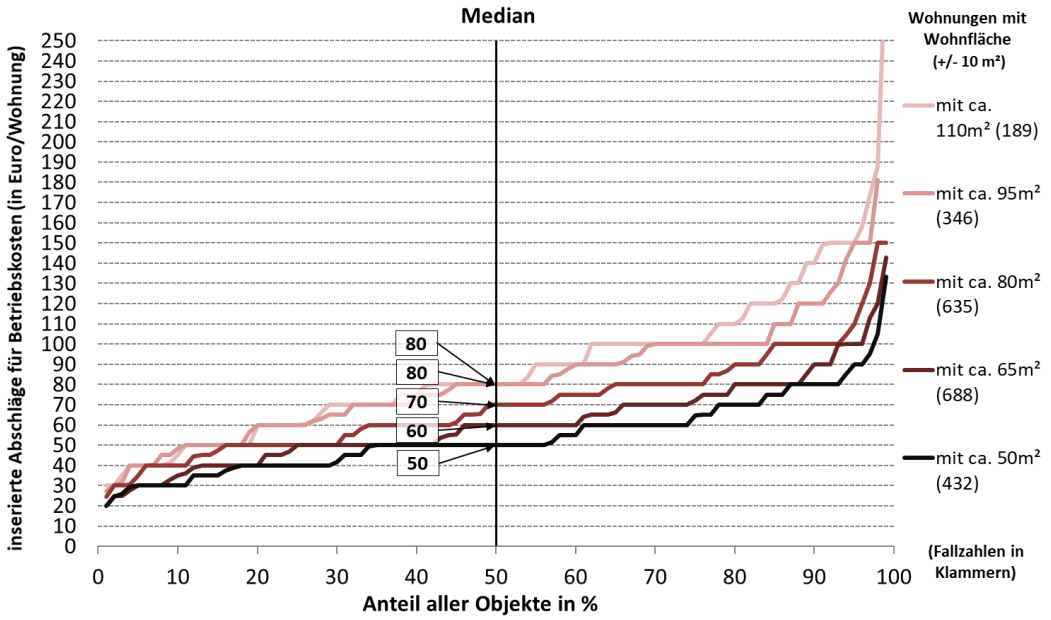
3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten)

Die warmen Nebenkosten (Heizkosten) werden auf die gleiche Art und Weise ausgewertet. Die warmen Nebenkosten hängen u. a. von der jeweiligen Heizungsart (mit unterschiedlichen Energieträgern zu unterschiedlichen Weltmarktpreisen), von der Lage der Wohnung im Gebäude und vom Modernisierungsgrad der verwendeten Heizungsanlagen ab.

Streuung der warmen Nebenkosten im Kreis Kleve

In Abbildung 28 ist die Streuung der Heizkosten entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen mit ausreichender Fallzahl dargestellt. Die Kurven beginnen für alle Wohnungsgrößenklassen bei etwa 20 Euro bis 30 Euro/Wohnung an monatlichen warmen Nebenkosten und reichen für Wohnungen mit ca. 110 m² bis über 250 Euro/Wohnung.

Abbildung 28: Streuung der warmen Nebenkosten* von inserierten, angemessen großen Wohnungen im Kreis Kleve, 2021**



*in Wohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten; ** Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Mittlere warme Nebenkosten im Kreis Kleve

Aus der Streuung der warmen Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse (Abbildung 28) lassen sich auch die jeweiligen „mittleren warmen Nebenkosten“ (Mediane) ablesen: Die mittleren warmen Nebenkosten (Mediane) betragen für ca. 50 m² große Wohnungen monatlich 50 Euro pro Wohnung. Erwartungsgemäß werden für größere Wohnungen im Mittel höhere warme Nebenkosten gezahlt. Eine Übersicht über alle Mediane zeigt Abbildung 29.

Abbildung 29: Mittlere warme Nebenkosten* von inserierten, angemessen großen Wohnungen (Median) im Kreis Kleve, 2021**

	mittlere warme Nebenkosten: Median (Euro/Wohnung)				
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
Kreis Kleve	50	60	70	80	80

*in Wohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten; ** Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021; - Auf 10 Euro gerundet.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Entsprechend der kalten Nebenkosten lassen sich auch Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten ableiten.

Auffallend hohe warme Nebenkosten im Kreis Kleve

Im Kreis Kleve beginnen auffallend hohe warme Nebenkosten, z.B. für etwa 50 m² große Wohnungen etwa bei 80 Euro und für etwa 110 m² große Wohnungen bei etwa 120 Euro (Abbildung 28); dies entspricht also jeweils etwa dem 1,5-fachen Median. Entsprechendes

gilt für die übrigen Wohnungsgrößenklassen. Die so ermittelten Grenzwerte für „auffallend hohe warme Nebenkosten“ für alle relevanten Wohnungsgrößen im Kreis Kleve zeigt Abbildung 30.

Abbildung 30: Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten* von angemessen großen Wohnungen im Kreis Kleve, 2021**

	Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
Kreis Kleve	80	90	110	120	120

*in Wohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten; ** Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021; - Grenzwert hier: 1,5-facher Median (vgl. Abbildung 29), auf 10 Euro gerundet.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Auffallend niedrige warme Nebenkosten im Kreis Kleve

Als Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten wird wie bei den kalten Nebenkosten jeweils der halbe Median angesetzt. Eine Übersicht zeigt Abbildung 31.

Abbildung 31: Grenzwerte für auffallend niedrige warme Nebenkosten* von angemessen großen Wohnungen im Kreis Kleve, 2021**

	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
Kreis Kleve	30	30	40	40	40

*in Wohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten; ** Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021; - Grenzwert hier: halbe Median (vgl. Abbildung 29), auf 10 Euro gerundet.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

4. Beurteilung der Angemessenheit im Kreis Kleve

4.1 Ergebnistabellen für den Kreis Kleve (Übersicht)

Eine Übersicht über die in Kapitel 2 hergeleiteten Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten und die in Kapitel 3 ermittelten Nebenkosten zeigt Abbildung 32.[23]

Abbildung 32: Ergebnistabellen für den Kreis Kleve (Stand 2021)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
1 - Nordwest	350	420	500	600	700
2 - Nordost	330	390	480	550	600
3 - Mitte Nord	320	390	480	540	640
4 - Mitte Süd	350	420	500	580	650
5 - Geldern	340	410	500	600	670
6 - Süd	340	400	510	620	680

(b) Richtwerte für mittlere Nebenkosten

	mittlere kalte Nebenkosten: Median (Euro/Wohnung)					mittlere warme Nebenkosten: Median (Euro/Wohnung)				
	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH
Kreis Kleve	80	90	100	120	120	50	60	70	80	80

(c) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH
Kreis Kleve	110	130	150	180	180	80	90	110	120	120

(d) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH
Kreis Kleve	40	40	50	60	60	30	30	40	40	40

(e) Richtwerte für mittlere Nebenkosten zzgl. Nebenkosten-Puffer

	mittlere kalte Nebenkosten zzgl. Grundsteuerpuffer (Euro/Wohnung)					mittlere warme Nebenkosten zzgl. Heizkostenpuffer (Euro/Wohnung)				
	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH
Kreis Kleve	100	110	130	160	160	70	80	90	100	100

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), unteres Drittel, Auswertungszeitraum: IV/2019 bis III/2021 (Abbildung 18). (b) Median der inserierten Nebenkosten von angemessen großen Wohnungen (Abbildung 24, und Abbildung 29); Auswertungszeitraum: IV/2019 bis III/2021. (c) Hier: 1,5-facher, ungerundeter Median (vgl. Abbildung 26 und Abbildung 30). (d) Halber, ungerundeter Median (Abbildung 27 und Abbildung 31). (e) 1,3-facher, ungerundeter Median (Abbildung 23 und Abbildung 28). Alle Werte auf 10 Euro gerundet.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

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

4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit

Mit diesen Ergebnissen **endet die Analyse** der aktuellen lokalen Wohnkosten (Kap. 4.1). Die eigentliche **Beurteilung der Angemessenheit** ist aber keine statistische, sondern eine **sozialpolitische Frage** und daher von der reinen Datenanalyse zu trennen: Ob nur mittlere oder auch höhere Nebenkosten vom Staat übernommen werden sollen, und ob überhöhte Grundmieten nie – oder bei niedrigen Nebenkosten doch (Verrechnung!) – als angemessen gelten sollen, muss der **Sozialstaat** (Gesetzgeber, Leistungsträger, Sozialgerichte) ausdrücklich festlegen. Als Hilfsmittel zur Beurteilung der Angemessenheit können **Mietobergrenzen** dienen, die sich an diesen Vorgaben ausrichten.

4.2.1 Mit oder ohne Verrechnung

Der Bedarf eines Haushalts für Unterkunft und Heizung setzt sich aus drei Komponenten zusammen, nämlich den Kosten für die **Wohnung** (Grundmiete/Nettokaltmiete), den Kosten für den **Betrieb der Wohnung** (Betriebskosten/kalte Nebenkosten) und den Kosten für das **Heizen der Wohnung** (Heizkosten/warme Nebenkosten). Die Bedarfe eines Haushalts sind sicher angemessen, wenn jede einzelne Komponente für sich angemessen ist. Daher stellt sich zum Schluss aber noch die Frage, bis zu welchen Grenzen die Gesamtheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (§ 22 SGB II) als angemessen gelten soll, wenn einige Komponenten angemessen sind (z.B. die Grundmiete), andere aber nicht (z.B. die Betriebskosten). Dabei sind verschiedene **Prüfschemata** denkbar:

- **Ohne Verrechnung:** Man kann **Nettokaltmiete** und kalte und warme **Nebenkosten getrennt** auf ihre Angemessenheit hin prüfen (**Komponentenprüfung**).[24] Dies ist sinnvoll, wenn vor allem ein gehobener Wohnstandard ausgeschlossen werden soll. Denn nur die Nettokaltmiete richtet sich nach dem Wohnstandard, nicht die Nebenkosten.[25] Das Prüfschema lautet dann: Die Grundmiete gilt als angemessen, solange sie die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt; Nebenkosten gelten als angemessen, solange sie nicht auffallend hoch sind (Nichtprüfungsgrenze). Bei auffallend hohen Nebenkosten erfolgt eine Kostensenkungsaufforderung – aber auch nur um den Betrag, um den der Mieter die Nebenkosten im Einzelfall auch wirklich senken könnte. Damit werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gedeckt und gleichzeitig (wie in § 22 SGB II verlangt) auf ein angemessenes Maß begrenzt. Bei auffallend niedrigen Heizkosten kann zusätzlich ein Klimabonus gewährt werden.
- **Mit Verrechnung:** Alternativ kann eine Verrechnung der Komponenten ermöglicht werden: Wenn Bedarfsgemeinschaften z. B. eine *höhere* Nettokaltmiete (also auch ein gehobener Standard oder mehr Wohnfläche) finanziert werden soll, *falls* die *kalten* Nebenkosten niedrig sind, dann wäre zur Beurteilung der Angemessenheit die **Bruttokaltmiete** entscheidend. In diesem Fall käme es zur Kostensenkungsaufforderung, wenn die Summe aus tatsächlicher Nettokaltmiete und tatsächlichen kalten Nebenkosten den Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten übersteigt. Entsprechend könnte man auch eine Verrechnungsmöglichkeit der warmen Nebenkosten einräumen; dann erfolgt die Prüfung anhand der **Netto- oder Bruttowarmmiete**.

---

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

[25] Zum Zusammenhang von Wohnstandard und Nebenkosten: vgl. **Exkurs 1** (ab Seite 75).

Das gewählte **Prüfschema** hat einen großen Einfluss auf Art, Menge und Qualität der als angemessenen angesehenen Wohnungen![26] Das wird in der Fachdiskussion bisher leider kaum thematisiert. So muss beim **Prüfschema der Bruttokaltmiete** und anderen Optionen mit Verrechnungsmöglichkeit auch noch festgelegt werden, ob die Werte **eng oder weit gefasst** werden: Denn es macht einen großen Unterschied, ob lediglich *mittlere* Nebenkosten (z.B. der Median) oder ein *oberer Grenzwert* zur angemessenen Nettokaltmiete hinzuaddiert wird. Laut Bundessozialgericht kann es reichen, zur Berechnung der angemessenen Bruttokaltmiete *den Median* zu addieren, wenn nicht *nur geringe* kalte Betriebskosten in die Datenerhebung einfließen.[27] **Wichtiger als die Festlegung der Datenquelle ist also die Höhe der Abgrenzung (eng oder weit gefasst).**

Zudem ist beim **Prüfschema der Bruttokaltmiete** und anderen Optionen mit Verrechnungsmöglichkeit noch zu bestimmen, ob eine Wohnung nur dann nicht angemessen sein soll, wenn die Summe aus Nettokaltmiete und *Abschlagszahlung* über dem Richtwert liegt (diese sind schon vor Einzug bekannt, ihre Höhe kann der Vermieter aber beeinflussen) oder ob die Summe aus Nettokaltmiete und *tatsächlichen Nebenkosten gemäß Jahresabrechnung* Bewertungsgrundlage sein soll (die aber erst im nächsten Jahr vorliegt, so dass sich eine Wohnung auch *im Nachhinein* noch als unangemessen herausstellen könnte und der Haushalt erneut zum Umzug aufgefordert werden müsste). **Wichtig ist also auch die Festlegung, welche Rolle man den *Abschlagszahlungen* für Nebenkosten beimisst.**

4.2.2 Nachteile der Bruttomietenprüfung

Eine Nettokaltmiete ist nur dann „zu hoch“, wenn eine Wohnung „zu gut“ oder „zu groß“ ist. Eine Bruttokalt- oder Bruttowarmmiete kann aber auch dann schon „zu hoch“ sein, wenn nur die Nebenkosten „zu hoch“ sind. Gerade Mieter von **einfachen Wohnungen** wohnen oft in Wohnblöcken mit relativ **hohen Nebenkosten** (durch Aufzüge, Gebäudereinigungsdienste und Hausmeister sowie auch durch höhere Heizkosten in einfachen, energetisch schlechteren Gebäuden). Anders ausgedrückt: Falls die Bruttokalt- oder Bruttowarmmiete einer Bedarfsgemeinschaft unangemessen hoch ist, weiß man im Einzelfall noch nicht, ob dies daran liegt, dass ihre Nettokaltmiete relativ hoch ist (sie also „zu gut“ oder „zu groß“ wohnt), oder lediglich daran, dass der Vermieter relativ hohe Abschlagszahlungen verlangt (was der Mieter kurzfristig nicht beeinflussen kann).

Auswirkung: Wenn die Angemessenheit über eine **Bruttomiete** definiert wird, wohnen **Mieter mit hohen Nebenkosten** nur dann angemessen, wenn sie **schlechtere oder kleinere Wohnungen** bewohnen als Mieter mit niedrigen Nebenkosten. Denn nur dann bleiben sie trotz ihrer hohen Nebenkosten unterhalb derselben **Bruttomieten**grenze.[28] Beim Prüfschema einer **Bruttomiete** stellt sich daher die Frage, ob man wirklich **auch Mieter von einfachen Wohnungen** zur Kostensenkung durch Umzug auffordern will? Hohe Nebenkosten entstehen auch schon, wenn viele Kostenpositionen für den Mieter im Mietvertrag genannt werden (Versicherungen, Grundsteuer usw.). Daher stellt sich die Frage, ob auch **Nebenkosten, die der Mieter nicht ändern kann**, unangemessen sein können.

---

[26] Zu den Auswirkungen auf die Art angemessener Wohnungen: vgl. **Exkurs 1** (ab Seite 75, Abbildung 68).

[27] Quelle: Vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R - abrufbar unter: Bundessozialgericht - Homepage -
Anmerkung: Wohnungen, die von Leistungsbeziehern bewohnt werden, haben nicht systematisch andere Betriebskosten als andere Wohnungen. Zu den Unterschieden der Datenquellen: vgl. **Exkurs 2** (ab Seite 78, Abbildung 69 f.).

[28] Eine Angemessenheitsprüfung anhand der **Nettokaltmiete** bewirkt das Gegenteil: Mit ihr können Bedarfsgemeinschaften in schlechteren Gebäuden *größere* Wohnungen anmieten – bei gleicher Nettokaltmietengrenze!

4.2.3 Vorteile der Nettokaltmietenprüfung

Beim **Prüfschema der Nettokaltmiete** stellt sich die Frage, ob „eng oder weit gefasst", erst gar nicht: Denn **Nebenkosten** werden nicht verrechnet, sondern vom Grundsatz her **immer als angemessen angesehen** (sofern der Mieter sie nicht unnötig in die Höhe treibt). Der obere Grenzwert bestimmt nur die Nichtprüfungsgrenze, ab wann ein Verschulden des Mieters im Einzelfall überprüft wird – nicht aber die Höhe der Deckelung! Das Prüfschema der **Nettokaltmiete** hat also **mehrere Vorteile**:

- Erstens spiegeln die Nettokaltmieten, nicht aber die Nebenkosten, den Wohnstandard wider. Denn Nebenkosten wie Grundsteuern und Müllentsorgungskosten unterscheiden sich zwar je Kommune, sind aber für hochwertige und einfache Wohnungen nicht systematisch anders. [29] Nur **ohne Verrechnung** wird der **Ausschluss eines gehobenen Standards** gewährleistet**:** Ein gehobener Standard (also eine zu hohe Nettokaltmiete) wird selbst bei niedrigen kalten Nebenkosten nicht als angemessen anerkannt. Dafür werden auch hohe Nebenkosten in voller Höhe übernommen, wenn der Mieter keinen Einfluss auf sie hat. Das erscheint zielführender.
- Zweitens gelten damit **Wohnnebenkosten**, die der Mieter nicht beeinflussen kann, **grundsätzlich** als **angemessen:** Hohe Heizkosten durch alte Heizungsanlagen oder hohe Betriebskosten durch hohe Grundsteuern sollten nicht dazu führen, dass dem Hilfeempfänger weniger Budget für die Nettokaltmiete (oder den Regelsatz) bleibt. Genau dies ist aber beim Prüfschema der Bruttokaltmiete der Fall.
- Drittens kann die Angemessenheit unabhängig von den (zunächst unbekannten) Nebenkosten, also bereits ***vor*** **Einzug,** beurteilt werden**.** Damit tragen die Mieter kein Risiko, dass sich eine Wohnung nach Vorliegen der Jahresabrechnung bei Nachzahlungsbeträgen, die die Bruttokaltmiete erhöhen, rückwirkend doch noch als unangemessen herausstellt.
- Viertens kann nach angemessenen Wohnungen **viel leichter gesucht** werden: Alle **Online-Portale** haben Eingabefelder für die maximale Grundmiete (Nettokaltmiete), nicht aber für die maximale Bruttokaltmiete. Die verlangten Nebenkostenabschläge werden vom Vermieter abgeschätzt. Da sie aber nicht in jeder Anzeige angegeben werden, muss man oft den Vermieter erst noch persönlich über die Höhe der verlangten Nebenkostenabschläge (nur für die kalte Nebenkosten!) befragen, um die geschätzte Bruttokaltmiete zu erfahren. Das erschwert die - ohnehin schwierige - Wohnungssuche für Leistungsempfänger erheblich. Aber auch für Leistungsträger ist es aufgrund der fehlenden Angaben in den Inseraten schwierig, einem Leistungsbezieher (oder einem Sozialgericht) einen Verfügbarkeitsnachweis über angemessene Bruttokaltmiete zu liefern. Diese Probleme gibt es bei Suche nach einer angemessenen Nettokaltmiete nicht**:** Denn für diese gibt es ein Suchfeld – und sie ist auch ausnahmslos in jedem Inserat angegeben.

Einige Sozialgerichte akzeptierten trotz all dieser Vorteile keine Nettokaltmietenprüfung, sondern nur eine **Bruttokaltmietenprüfung.** Eine inhaltliche Begründung steht noch aus. In der Praxis sind keine Vorteile zu erkennen. Das bestätigen auch Leistungsträger. Im Ergebnis stellt sich die Frage, ob Angemessenheitsprüfungen nicht auch zielführender sein könnten – und wie Leistungsträger dies erreichen könnten.

[29] Zur Höhe der Nebenkosten von Wohnungen mit verschiedenen Standards: vgl. **Exkurs 1** (ab Seite 75, Abbildung 67).

4.3 Prüfschema im Kreis Kleve

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

Mögliches Prüfschema im Kreis Kleve

Zielsetzung: Der Kreis Kleve verwendet als Prüfschema für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Kreis Kleve weiterhin die *Bruttowarmmiete*. Er erläutert dazu: *„2016 hat sich der Kreis Kleve bewusst zur Umsetzung des damals zum 01.08.2016 neu eingeführten § 22 Abs. 10 SGB II (Bruttowarmmiete) entschieden. Nach nunmehr dreijähriger Umsetzung hat sich diese Verfahrensweise bewährt.“* Daher wird das Prüfschema der Bruttowarmmiete auch im Rahmen der Aktualisierung 2021 beibehalten.
Prüfschema: Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, solange die Bruttowarmmiete die Richtwerte für weiter gefasste angemessene Bruttowarmmieten nicht übersteigen (Abbildung 33). Diese Richtwerte ergeben sich jeweils aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 32a) und dem 1,3-fachenden Median der kalten und warmen Nebenkosten (Abbildung 32e links und rechts).

Abbildung 33: Richtwerttabelle für angemessene Bruttowarmmieten im Kreis Kleve (Stand 2021)

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatswarmmieten (Euro)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
1 - Nordwest	520	610	720	860	960
2 - Nordost	500	580	700	810	860
3 - Mitte Nord	490	580	700	800	900
4 - Mitte Süd	520	610	720	840	910
5 - Geldern	510	600	720	860	930
6 - Süd	510	590	730	880	940

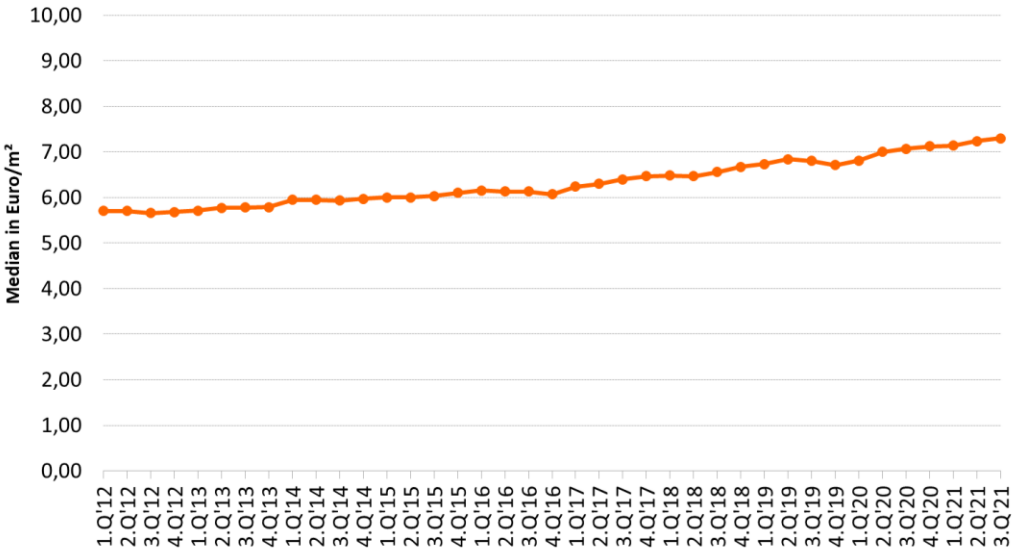
Quelle: Summe der Werte in Abbildung 32a (angemessene Nettokaltmiete) und Abbildung 32e links und rechts (1,3-facher Median der Nebenkosten): „weiter gefasste Bruttowarmmiete“ **empirica**

Praktischer Hinweis: Die Überprüfung der tatsächlichen Bruttowarmmiete einer Wohnung ist schwierig, weil die tatsächlichen Nebenkosten ja erst im Nachhinein (nach Vorliegen der Jahresabrechnung) bekannt werden. Ein Risiko besteht für *wohnungssuchende* Bedarfsgemeinschaften: Sie müssen sich vor dem Einzug hinsichtlich der zu erwartenden Nebenkosten auf die Angaben des Vermieters verlassen, damit sich die Wohnung nicht später nach Erhalt der ersten Jahresabrechnung als „doch nicht angemessen“ herausstellt (Details dazu: vgl. Kap. 4.2, ab Seite 33). Zudem kann man auf gängigen Immobilienportalen nur eine maximale Nettokaltmiete, aber keine maximale Bruttowarmmiete als Suchkriterium angeben. Das macht die Suche nach einer angemessenen Wohnung schwierig.

5. Ausblick und Aktualisierung

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch *in Zukunft* angemessene Wohnungen verfügbar sind, sollte die Höhe der Richtwerte regelmäßig überprüft werden. Seit 2012 sind die Mieten verfügbarer Wohnungen im Kreis Kleve kontinuierlich gestiegen (Abbildung 34). Wir empfehlen daher eine Beobachtung der weiteren Mietenentwicklung und eine erneute Überprüfung der Richtwerte nach ein bis zwei Jahren. Denn nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietenentwicklung kann die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen dauerhaft gewährleistet werden. Zudem werden bei regelmäßiger Anpassung größere Sprünge in den Richtwerten vermieden.

Abbildung 34: Entwicklung des Mietniveaus* im Kreis Kleve seit 2012



* hier: Monatliche Nettokaltmiete öffentlich inserierter Mietwohnungsangebote (Median in Euro/m²).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

ANHANG

1. Das empirica-Konzept

1.1 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen gliedert sich in fünf Arbeitsschritte (Abbildung 35):

(1) Festlegung der physischen, räumlichen und qualitativen Angemessenheit
in Absprache mit dem Auftraggeber (Was ist eine angemessene Wohnung?)

(2) Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbank (empirica-Preisdatenbank), z. B. durch Ergänzung um einen Datensatz von Wohnungsunternehmen

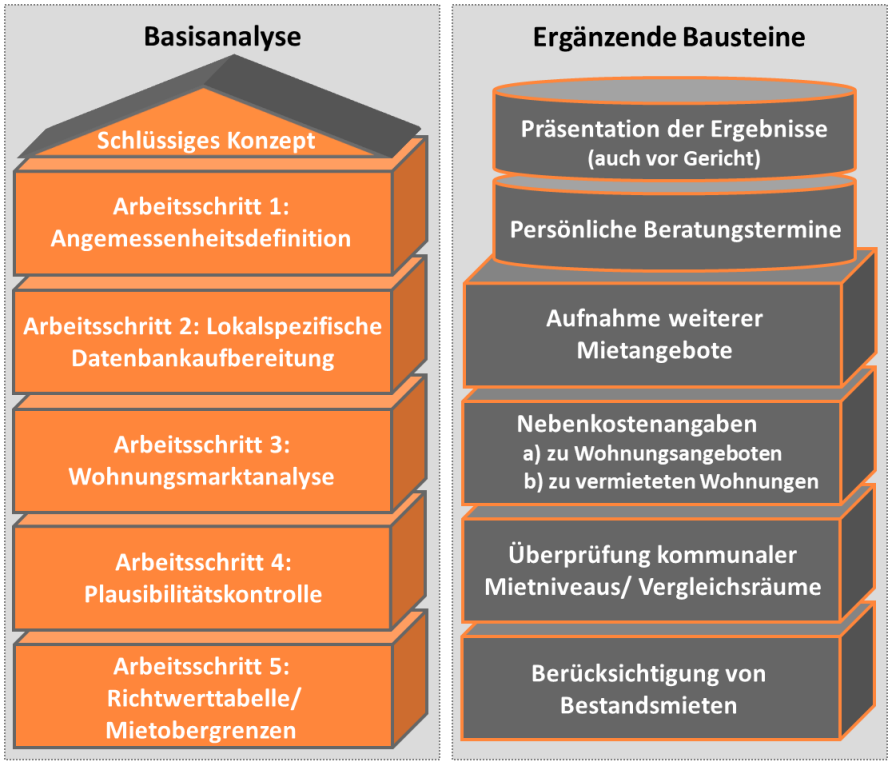
(3) Darstellung des gesamten Mietspektrums verfügbarer Wohnungen
für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen; Verdichtung der Angemessenheitsdefinitionen zu einem Richtwert (monetäre Angemessenheit)

(4) Plausibilitäts- und Qualitätsprüfung zu den ermittelten Richtwerten

(5) Erstellung einer Richtwerttabelle
mit Mietobergrenzen für angemessene Nettokaltmieten für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum (Was kostet eine angemessene Wohnung?)

Aussagen zu den Wohnnebenkosten sind ebenfalls enthalten (mindestens auf Basis des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds). Die Basisanalyse ist bereits ein **schlüssiges Konzept**. Je nach lokaler Wohnungsmarktsituation, Datenlage und Interesse sind weitere Auswertungen möglich (vgl. ergänzende optionale Bausteine, ab Seite 39).

Abbildung 35: Aufbau des empirica-Konzepts (Basisanalyse und Baustein)



empirica

1.2 Ergänzende Leistungsbausteine (optional)

Baukastensystem

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

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

Grundmiete

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

Nebenkosten

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

Daten von Dritten

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

Aktualisierungen und Vor-Ort-Termine

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

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

Im Kreis Kleve wohnten laut letztem Zensus (2011) rund 127.800 Haushalte, davon 54.900 zur Miete (Abbildung 36). Die Mieterquote betrug damit rd. 43 %, die Eigentümerquote 57 %. Derzeit sind rund 7.700 der zur Miete wohnenden Haushalte im Kreis Kleve SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Stand Juli 2021).[30] Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte seit 2011 proportional zur Einwohnerentwicklung verändert hat (2011 bis 2020: +4,1 %)[31], beträgt der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten derzeit rund 13 %.[32]

Abbildung 36: Haushalte nach Art der Wohnungsnutzung, Kreis Kleve, 2011

Art der Wohnungsnutzung	Haushalte	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	72.959	57,1%
Zu Wohnzwecken vermietet	54.867	42,9%
Insgesamt	**127.827**	**100,0%**

Hinweis: Abweichung der Summe durch sog. Geheimhaltungsverfahren des Statistischen Bundesamts.
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2011) **empirica**

Im Jahr 2011 waren laut Zensus im Kreis Kleve zudem rund 58.100 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 37).[33] Von diesen verfügten die meisten (74,1 %) über eine Zentralheizung (Abbildung 38). Nur 0,3 % dieser Mietwohnungen hatten keine Heizung, 3,8 % lediglich Einzel- oder Mehrraumöfen (darunter neben Nachtspeicherheizungen ggf. auch Kohleöfen). 0,6 % der Mietwohnungen im Kreis Kleve hatten keine Badewanne/Dusche und/oder kein WC.

Abbildung 37: Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung, Kreis Kleve, 2011

Art der Wohnungsnutzung	Wohnungen	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	74.997	54,8%
Zu Wohnzwecken vermietet	58.092	42,4%
Ferien- und Freizeitwohnung	248	0,2%
Leer stehend	3.521	2,6%
Insgesamt	**136.854**	**100,0%**

Hinweis: Abweichung der Summe durch sog. Geheimhaltungsverfahren des Statistischen Bundesamts.
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2011) **empirica**

[30] Von 8.259 SGB II-Bedarfsgemeinschaften wohnen 7.710 zur Miete (Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand Juli 2021).

[31] Seit 2011 ist die Einwohnerzahl im Kreis Kleve von 301.171 auf 313.586 (2020) gestiegen, d. h. um +4,1 % (Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder).

[32] Geschätzte Mieterhaushalte in 2020: 54.867*1,041 = 57.117. Durch den Trend zur Haushaltsverkleinerung dürfte die Zahl der Haushalte – und entsprechend auch der Mieterhaushalte – sogar stärker gewachsen sein als die Einwohnerzahl, so dass der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten niedriger liegt als hier ausgewiesen.

[33] Die Zahl der Mietwohnungen entspricht nicht der Zahl der Mieterhaushalte. Grund sind Zweitwohnsitze (ein Haushalt bewohnt mehrere Wohnungen) und Wohngemeinschaften (eine Wohnung wird von mehreren Haushalten bewohnt).

Abbildung 38: Vermietete Wohnungen nach Heizungsart und Bad-Ausstattung, Kreis Kleve, 2011

Ausstattungsmerkmale	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	
	Anzahl	Anteil
Fernheizung (Fernwärme)	1.342	2,3%
Etagenheizung	10.935	18,8%
Blockheizung	402	0,7%
Zentralheizung	43.055	74,1%
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	2.182	3,8%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	170	0,3%
Insgesamt	**58.092**	**100,0%**
Badewanne/Dusche und WC vorhanden	57.736	99,4%
Badewanne/Dusche und WC nicht vorhanden	94	0,2%
Badewanne/Dusche vorhanden, WC nicht vorhanden	160	0,3%
Badewanne/Dusche nicht vorhanden, WC vorhanden	100	0,2%
Insgesamt	**58.092**	**100,0%**

Hinweis: Abweichung der Summe durch sog. Geheimhaltungsverfahren des Statistischen Bundesamts.
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2011) **empirica**

Definiert man als Mindeststandard für eine zumutbare Wohnung das Vorhandensein (1.) einer Heizung, die (2.) besser als ein Kohleofen ist, und (3.) das Vorhandensein eines Bades (Badewanne/Dusche) und WCs, dann erfüllten *höchstens* (0,3 + 3,8 + 0,6=) 4,7 % der vorhandenen Mietwohnungen im Kreis Kleve 2011 diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2011).[34] Seit 2011 sind weitere Wohnungen gebaut worden, die den Mindeststandard erfüllen. Darüber hinaus werden auch weitere Wohnungen mit veralteten Heizungen an die EnEV angepasst worden sein. Der Anteil der Wohnungen mit unzureichendem Standard dürfte daher seitdem weiter gesunken sein.

Anmerkung: Die hier im Anhang genannten Zahlen aus dem Zensus 2011 beschreiben den Zustand des *gesamten Mietwohnungsbestands* im Kreis Kleve – und dies auch noch zu einem veralteten Stand aus dem Jahr 2011.[35] Im Gegensatz dazu beziehen sich die Auswertungen zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen im Hauptteil des Berichts (Kap. 2) auf den *aktuellen* Mietwohnungsbestand (bis 2021, inklusive der seit 2011 hinzugekommenen Neubauten in entsprechend guter Qualität) und außerdem von all diesen auch nur auf diejenigen Wohnungen, die im Auswertungszeitraum *zur Neuvermietung angeboten* wurden. Das sind *tendenziell die besseren Wohnungen* des aktuellen Bestands. Denn Substandardwohnungen, also etwa Wohnungen ohne Heizung oder ohne WC, werden praktisch nie öffentlich inseriert oder von Wohnungsunternehmen angeboten. Und Mieten von Wohnungen, die nicht im Auswertungszeitraum nicht *angeboten* wurden, fließen auch nicht in die Auswertungen des Hauptteils zur Herleitung der Richtwerte ein.

[34] De facto wird der Anteil geringer sein, weil in den 3,8 % 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.

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

3. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)

3.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

3.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen

Angemessene Wohnungsgrößen

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

Wohnungsgrößenklassen

Zur Einschätzung des Preisniveaus für z. B. 50 m² große Wohnungen wäre es zu eng gefasst, nur die „genau 50 m² großen" Wohnungen zu betrachten. Stattdessen müssen Wohnungsgrößenklassen gebildet werden. In den folgenden Auswertungen wird grundsätzlich eine Bandbreite von +/-10 m² um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt. Das Preisspektrum aller „ca. 50 m² großen Wohnungen" stellt hier genau genommen das Preisspektrum aller 40 bis unter 60 m² großen Wohnungen dar. (Bemerkung: Diese m²-Werte dürfen nicht mit den Werten zur Definition der physischen Angemessenheit verwechselt werden. Wenn man Wohnungen „bis 50 m²" für angemessen hält, dann dürfen zur Darstellung des Mietspektrums nicht die Mieten „aller Wohnungen bis 50 m²" in die Auswertung einfließen, also z. B. nicht die Mieten für 20-m²-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was denn die maximal zulässigen ca. 50 m² großen Wohnungen kosten. Eine gleich große Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „50 m²" stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen[36])

Produktregel

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

Einheit des Richtwerts

Um die Produktregel konsequent anwenden zu können, werden die Mietobergrenzen in der Richtwerttabelle in der Einheit „Euro/Wohnung" ausgewiesen, nicht in „Euro/m²". Denn es soll nur die Gesamtmiete für die Wohnung begrenzt sein, nicht die

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

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

3.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen

Angemessener Vergleichsraum

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

Ein Haushalt, der zum Umzug in eine angemessene Wohnung aufgefordert wird, soll in der Lage sein, eine Wohnung in der Nähe seines jetzigen Wohnorts zu finden. Der für diesen Haushalt relevante Wohnungsmarkt bildet den sog. Vergleichsraum, dessen Mietstruktur anschließend untersucht wird, um die Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft innerhalb dieses Vergleichsraums festzulegen.

Räumliche Nähe

- Ein Vergleichsraum muss also einen **zusammenhängenden** Umkreis um den derzeitigen Wohnort bilden, z.B. das Gemeindegebiet, in dem die Bedarfsgemeinschaft derzeit wohnt.[37]

Ausreichend großer Raum der Mietwohnbebauung

- Falls die **Fallzahl** in einzelnen, z.B. ländlichen, Gemeinden nicht ausreicht, um zu statistisch relevanten Mengen zu kommen, können mehrere benachbarte Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden. Durch die Beachtung der Fallzahl verfügbarer Mietwohnungen je Vergleichsraum wird ein statistisch relevanter, ausreichend großer Raum der Mietwohnbebauung definiert.

Homogenität des Vergleichsraums

- Gemeinden, die zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden, sollten hinsichtlich ihrer Lage und Infrastruktur vergleichbar (homogen) sein. Homogenität ist aber keine eindeutig messbare Kategorie. Die Grenzen sind fließend. Da aber Wohnungen in attraktiven Lagen mit guter Infrastruktur *teurer* sind, sind kleinräumige Marktmieten ein guter Indikator für **Homogenität.**

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

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

Drei Grundsätze der Vergleichsraum-bildung (empirica)

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

(1) Als Indikator für einen ausreichend großen Raum der Mietwohnbebauung:
Mindestfallzahl von **500 Mietwohnungsangeboten** je Vergleichsraum

(2) Als Indikator für die räumliche Nähe:
Ggf. Zusammenfassung **benachbarter Gemeinden** zu einem Vergleichsraum

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

Eine Einteilung in verschiedene Vergleichsräume erfolgt in städtischen und ländlichen Regionen analog.[38] Die Zusammenfassung mehrerer Gemeinden oder Stadtteile zu einem Vergleichsraum erfolgt in Absprache mit dem Auftraggeber, um sein Ortswissen über **sozialräumliche Bezüge** (Schulen, Arbeitsplätze, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) mit einzubeziehen. Wenn es kein größeres Mietgefälle gibt, kann der gesamte Landkreis oder das gesamte Stadtgebiet als ein einziger Vergleichsraum angesehen werden.[39] Bei einem größeren Mietgefälle empfiehlt sich die Vergleichsraumbildung, so dass in jedem Vergleichsraum Richtwerte gelten können, die auch wirklich die *lokalen* Verhältnisse widerspiegeln. Zur Erstellung der Mietniveaukarten werden die *aktuellen* kommunalen Mietniveaus und in Verbindung mit den Fallzahlen der Mietwohnungsangebote vor Ort ausgewertet. Datengrundlage zur Vergleichsraumbildung im empirica-Konzept sind die öffentlich inserierten Mieten verfügbarer Wohnungen (Quelle: VALUE Marktdaten).[40] Für jede Kommune werden sämtliche darin im Auswertungszeitraum enthaltenen Mietwohnungsangebote aus dem Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers mit ihrer Quadratmetermiete (in Euro/m²) herausgefiltert. Der Median aller Quadratmetermieten einer Kommune (Mindestfallzahl: 30) ist ein Maß für das **Mietniveau der Kommune.** Das Ergebnis wird tabellarisch und kartografisch dargestellt, so dass das Mietgebirge sichtbar wird.

Bei Aktualisierungen von Angemessenheitsgrenzen werden die Wohnungsgrößenklassen und **Vergleichsräume** in der Regel **beibehalten**, damit sich Mietobergrenzen nur ändern, sofern sich auch die Mieten seit der letzten Auswertung verändert haben. Allerdings können sich die Mietniveaus von Kommunen desselben Vergleichsraums im Laufe der Zeit auseinander entwickeln. Es kann daher sinnvoll sein, die **Homogenität** der Vergleichsräume ab und an zu **überprüfen**, damit es nicht zu unerwünschten „Rutschbahneffekten“ durch Umzugsketten in die jeweils billigsten Gemeinden kommt.[41]

3.1.3 Festlegung von Vergleichsräumen im Kreis Kleve (gem. Erstauswertung)

Im Zuge der vorliegenden Erstauswertung werden im Rahmen des empirica-Konzepts zunächst die kommunalen Mietniveaus und Fallzahlen im Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers analysiert und auf einer Karte auch in ihrem räumlichen Zusammenhang

---

38 Auch eine Großstadt ist nicht immer homogen: Wenn es besonders teure Stadtteile gibt, führt ein einheitlicher Richtwert (1 Vergleichsraum) dazu, dass nur in bestimmten Stadtteilen angemessene Wohnung zu finden sind. Um dies zu vermeiden, kann man mehrere Vergleichsräume bilden: Dann gelten in teuren Stadtteilen höhere Richtwerte, sodass auch hier angemessene Wohnungen zu finden sind.

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

40 Details zur empirica-Preisdatendatenbank: vgl. Anhang-Kap. 3.2, Seite 53.

41 Vgl. dazu den Baustein „Überprüfung von kommunalen Mietniveaus“, Anhang-Kap. 1.2, Seite 41.

dargestellt. Bei gering ausgeprägten Mietwohnungsmärkten (geringen Fallzahlen) werden benachbarte Kommunen mit ähnlichem Mietniveau zu einem Vergleichsraum zusammengefasst, um statistisch relevante Fallzahlen und einen ausreichend großen Raum der Mietwohnbebauung zu erhalten.

Die Festlegung von Vergleichsräumen erfolgt im empirica-Konzept grundsätzlich im Rahmen der Erstauswertung. Im Zuge der vorliegenden Aktualisierung sei daher noch nachrichtlich dargestellt, wie die oben beschriebenen drei Grundsätze im Rahmen der Erstauswertung zu den vorliegenden Vergleichsräumen geführt haben.

Mietniveaus im Kreis Kleve

Die Überlegungen zur Festlegung der Vergleichsräume für den Kreis Kleve werden im Folgenden auszugsweise wiedergegeben (vgl. Erstauswertung 2016, ab Seite 6):
Datengrundlage zur Bestimmung der lokalen Mietniveaus im Kreis Kleve sind die Mietwohnungsangebote für den Zeitraum Juli 2012 bis Juni 2014 (acht Quartale) gemäß empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).[42] *Im Ergebnis liegen damit die Mieten von gut 7.000 Mietwohnungsangeboten im Kreis Kleve vor (Abbildung 39). Ein Vergleich zwischen den Kommunen zeigt, dass es innerhalb des Kreises Kleve kaum Unterschiede zwischen den kommunalen Mietniveaus gibt: Das höchste Mietniveau haben die im Norden liegende Kreisstadt Kleve und die benachbarte Gemeinde Bedburg-Hau (mit im Schnitt 6,19 Euro/qm); dieses Mietniveau liegt nur geringfügig (um weniger als 1 Euro/qm) über den Mietniveaus aller anderen Kommunen: Das niedrigste Mietnvieau hat mit 5,22 Euro/qm die im Osten angrenzende Stadt Kalkar. Im räumlichen Zusammenhang wird allenfalls erkennbar, dass im Nordwesten und im Süden des Kreises Kleve die Mietniveaus tendenziell etwas höher liegen als in der Mitte und im Nordosten des Kreises (*Abbildung 40*).*

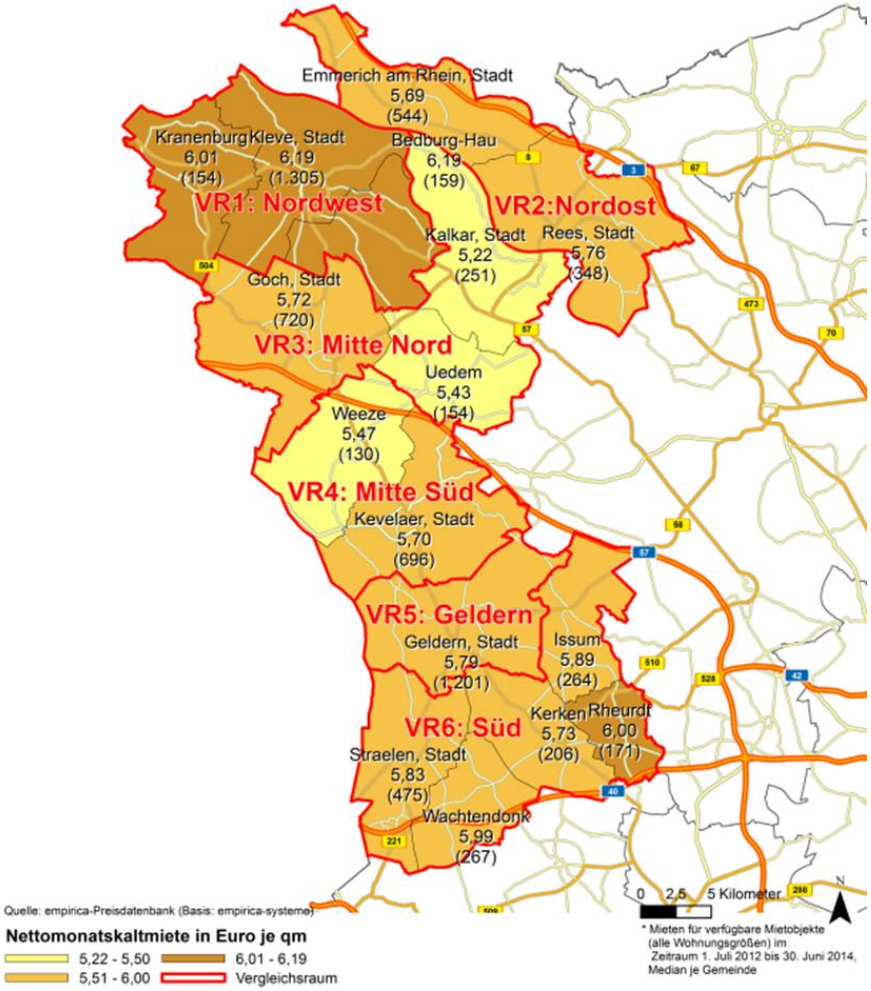
Abbildung 39: Kommunale Mietniveaus der Kommunen im Kreis Kleve 2014* - Tabelle

Vergleichsraum	Gemeinde	Median in Euro/qm	Fallzahl
VR 1: Nordwest	Kleve	6,19	1.305
VR 1: Nordwest	Bedburg-Hau	6,19	159
VR 1: Nordwest	Kranenburg	6,01	154
VR 2: Nordost	Rees	5,76	348
VR 2: Nordost	Emmerich am Rhein	5,69	544
VR 3: Mitte Nord	Goch	5,72	720
VR 3: Mitte Nord	Uedem	5,43	154
VR 3: Mitte Nord	Kalkar	5,22	251
VR 4: Mitte Süd	Kevelaer	5,70	696
VR 4: Mitte Süd	Weeze	5,47	130
VR 5: Geldern	Geldern	5,79	1.201
VR 6: Süd	Rheurdt	6,00	171
VR 6: Süd	Wachtendonk	5,99	267
VR 6: Süd	Issum	5,89	264
VR 6: Süd	Straelen	5,83	475
VR 6: Süd	Kerken	5,73	206
	Landkreis Kleve	**5,91**	**7.045**

*Auswertungszeitraum: Quartale III/2012 bis II/2014. Bei Fallzahl < 30: keine Angabe.
Quelle:empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

[42] Im Kreis Kleve erfolgte die Bildung von Vergleichsräumen auf Basis der Mietwohnungsangebote aus dem Auswertungszeitraum Juli 2012 bis Juni 2014, die Herleitung der Richtwerte in der Erstauswertung (Stand 2016) auf Basis der Mietwohnungsangebote aus dem Auswertungszeitraum Januar 2014 bis Dezember 2015.

Abbildung 40: Kommunale Mietniveaus im Kreis Kleve 2014* - Karte



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2012 bis II/2014.
Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank) **empirica**

*Auf Basis dieser Karte fasst der Kreis Kleve die Kommunen zu folgenden **sechs Vergleichsräumen** zusammen (Abbildung 40 und Abbildung 39). Aus Abbildung 41 wird ersichtlich, dass dabei die drei Grundsätze eingehalten werden: eine ausreichende Anzahl von Fällen (min. 500) je Vergleichsraum und eine Spanne der Mietniveaus innerhalb eines Vergleichsraums nicht größer als 1 Euro/qm (was ohnehin kreisweit der Fall ist). Abbildung 40 zeigt zudem, dass bei dieser Zuordnung alle Vergleichsräume zusammenhängend sind.*

Einteilung in sechs Vergleichsräume

Abbildung 41: Mietgefälle und Fallzahl je Vergleichsraum, Kreis Kleve 2014*

Verlgeichsraum	Median (Euro/qm)			Fallzahl
	min	max	Spanne	
VR 1: Nordwest	6,01	6,19	0,18	1.618
VR 2: Nordost	5,69	5,76	0,06	892
VR 3: Mitte Nord	5,22	5,72	0,50	1.125
VR 4: Mitte Süd	5,47	5,70	0,23	826
VR 5: Geldern	5,79	5,79	-	1.201
VR 6: Süd	5,73	6,00	0,27	1.383
Summe				7.045

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2012 bis II/2014.
Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank) **empirica**

3.1.4 Überprüfung der Vergleichsräume im Kreis Kleve (2021)

Im empirica-Konzept werden die kommunalen Mietniveaus und Fallzahlen im Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers grundsätzlich zunächst im Zuge der Erstauswertung erhoben. Sie werden auf einer Karte in einen räumlichen Zusammenhang gebracht, so dass bei gering ausgeprägten Mietwohnungsmärkten (geringen Fallzahlen) benachbarte Kommunen mit ähnlichem Mietniveau zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden können.

Vergleichsräume im Kreis Kleve

Im Rahmen der vorliegenden Aktualisierung 2021 wurden die Vergleichsräume im Kreis Kleve überprüft:[43]
Die Einteilung der Vergleichsräume erfolgte in der Erstauswertung 2016 unter Berücksichtigung der kommunalen Mietniveaus und Fallzahlen im Kreis Kleve und wurde zuletzt im Zuge der Aktualisierung 2019 überprüft und beibehalten. Damals lagen die kommunalen Mietniveaus niedriger, aber sie sind seitdem in allen Kommunen moderat bis stark gestiegen (+0,03 bis + 0,95 Euro/m²). Die einzige Ausnahme bildet die Gemeinde Rheurdt, in der das mittlere Mietniveau leicht gesunken ist (-0,09 Euro/m², vgl. Abbildung 42).

Auch zu aktuellen Mieten liegen die Mietspannen innerhalb eines Vergleichsraums nicht über 1 Euro/m² und auch die Fallzahlen sind weiterhin ausreichend hoch (Abbildung 43). Es gibt also keinen Grund, an den bisherigen sechs Vergleichsräume im Kreis Kleve etwas zu ändern (Abbildung 44).

Abbildung 42: Kommunale Mietniveaus* und Fallzahlen im Kreis Keve , 2019 und 2021**

Vergleichsraum	Gemeinde	2019		2021		Veränderung in Euro/m²
		Median in Euro/m²	Fallzahl	Median in Euro/m²	Fallzahl	
VR 1 "Nordwest"	Kleve	7,05 €	1.795	7,29 €	1.784	0,24
	Bedburg-Hau	6,95 €	195	7,09 €	208	0,14
	Kranenburg	6,94 €	138	7,17 €	146	0,23
VR 2 "Nordost"	Rees	6,33 €	407	6,56 €	470	0,23
	Emmerich am Rhein	6,20 €	639	6,67 €	746	0,47
VR 3 "Mitte Nord"	Goch	6,36 €	966	6,67 €	972	0,31
	Kalkar	6,30 €	378	6,56 €	351	0,26
	Uedem	6,20 €	190	6,26 €	180	0,06
VR 4 "Mitte Süd"	Kevelaer	6,55 €	640	7,00 €	687	0,45
	Weeze	6,19 €	163	7,14 €	164	0,95
VR 5 "Geldern"	Geldern	6,41 €	885	7,08 €	776	0,67
VR 6 "Süd"	Wachtendonk	6,88 €	123	6,91 €	103	0,03
	Straelen	6,63 €	344	7,00 €	232	0,37
	Rheurdt	6,60 €	119	6,51 €	110	-0,09
	Kerken	6,58 €	204	7,12 €	182	0,54
	Issum	6,43 €	243	7,20 €	266	0,77

*Mittlere Quadratmetermiete (Median) über alle Wohnungsgrößen in einer Gemeinde;
** **Auswertungszeitraum der Überprüfung der Vergleichsräume 2021**: Quartale III/2019 bis II/2021; Auswertungszeitraum 2019: Quartale III/2017 bis II/2019
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

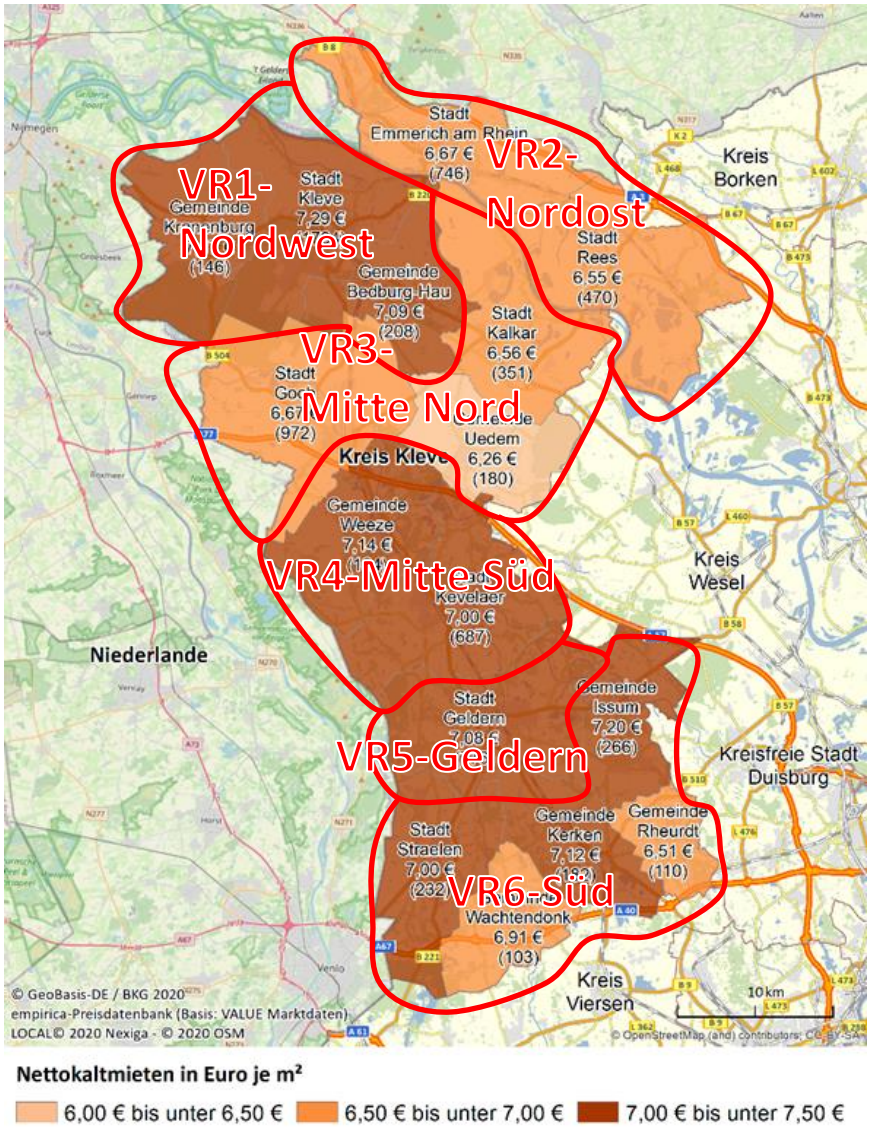
[43] Vgl. empirica Diskussionspapier, Kommunale Mietniveaus und Festlegung von Vergleichsräumen im Kreis Kleve (Stand 2021), Bonn, 28. September 2021.

Abbildung 43: Mietniveaugefälle und Fallzahl je Vergleichsraum 2021*

Vergleichsraum	Median (Euro/m²)			Fallzahl
	min	max	Spanne	
VR 1 "Nordwest"	7,09	7,29	0,20	2.138
VR 2 "Nordost"	6,56	6,67	0,12	1.216
VR 3 "Mitte Nord"	6,26	6,67	0,41	1.503
VR 4 "Mitte Süd"	7,00	7,14	0,14	851
VR 5 "Geldern"	7,08	7,08	-	776
VR 6 "Süd"	6,51	7,20	0,69	893
Summe				**7.377**

* **Auswertungszeitraum der Überprüfung der Vergleichsräume 2021**: Quartale III/2019 bis II/2021.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 44: Vergleichsräume im Kreis Kleve, 2021*



* **Auswertungszeitraum der Mietniveaukarte 2021**: Quartale III/2019 bis II/2021.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Überprüfung der drei Grundsätze zur Vergleichsraumbildung (2021):

1. Die Spanne der Mietniveaus von maximal 1 Euro/m² innerhalb eines Vergleichsraums wird in allen Vergleichsräumen eingehalten (Abbildung 43).
2. In jedem Vergleichsraum wird die Mindestfallzahl von 500 erreicht (Abbildung 43).
3. Jeder Vergleichsraum bildet ein zusammenhängendes Gebiet (Abbildung 44).

Fazit: Auch zu den aktuellen kommunalen Mietniveaus (Stand 2021) spricht nichts dagegen, die bisherigen **sechs Vergleichsräume** im Kreis Kleve **beizubehalten** (Abbildung 44).

3.1.5 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments

Angemessene Wohnungsqualität

Schließlich muss definiert werden, welche Wohnqualität für Bedarfsgemeinschaften als angemessen gelten soll: Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit (§ 22 SGB II) beschreibt, dass offensichtlich einige Wohnstandards für Bedarfsgemeinschaften auszuschließen sind (z. B. Luxuswohnungen). Nach geltender Rechtsprechung sollen Bedarfsgemeinschaften nicht *alle* verfügbaren Wohnungen, sondern nur Wohnungen mit einem einfachen und im unteren Segment liegenden Ausstattungsgrad zustehen.[44] Dies soll über die Festlegung einer Mietobergrenze erreicht werden: Wohnungen bis zur Mietobergrenze gelten dann als angemessen, teurere Wohnungen als unangemessen.

Wo diese Grenzen des unteren Wohnungsmarktsegments verlaufen, hat der Gesetzgeber leider nicht konkretisiert. Es gibt keine offizielle Definition, welcher Wohnstandard „einfach“ und welcher „gehoben“ ist. Die Grenzen sind fließend, so dass selbst dann, wenn alle Wohnwertmerkmale aller Wohnungen bekannt wären, sich nicht jede Wohnung eindeutig einer der Kategorien „einfach“ oder „gehoben“ zuordnen ließe. Denn anders als beim Mietspiegel müssen bei der Angemessenheit ja nicht nur „typische“ Wohnungen beschrieben werden (und deren Miete beziffert werden), sondern es muss gerade **die Grenze** zwischen dem einfachen und dem gehobenen Standard definiert werden (etwa bei der Bewertung, wie viele Quadratmeter mehr Balkon ein älteres Baualter kompensieren, um weiterhin zum gehobenen Standard zu zählen. Die Antwort darauf würde auch regional unterschiedlich ausfallen, z. B. bei der Frage, ob ein kleiner Balkon nun zum einfachen oder gehobenen Standard zählt).[45]

Eine Mietobergrenze ist nur dann zielführend, wenn sie unter allen *anmietbaren* Wohnungen genau die *angemessenen* von den *unangemessenen* Wohnungen trennt. Daher empfiehlt sich eine *relative* Definition des einfachen Standards: Bedarfsgemeinschaften wird grundsätzlich ein fester Anteil des aktuellen lokalen Wohnungsangebots zugesprochen, unabhängig davon, wie diese jeweils günstigsten Wohnungen konkret ausgestattet sind. Damit wird automatisch berücksichtigt, dass es von den lokalen Verhältnissen abhängt, ob z. B. ein kleiner Balkon bereits zum gehobenen Standard zählt (weil nur wenige Wohnungen überhaupt einen Balkon haben) oder ob auch Wohnungen des einfachen Standards einen kleinen Balkon haben (weil praktisch alle Wohnungen in der Region einen Balkon haben). Eine Abgrenzung, die Bedarfsgemeinschaften *grundsätzlich Zugang zu einem bestimmten Teil* des Wohnungsmarkts garantiert, ist überall möglich (systematisches Vorgehen), aber bleibt dennoch hinsichtlich des konkreten regionalen

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

[45] Unstrittig ist lediglich ein gewisser physischer Mindeststandard (wie das Vorhandensein von Heizung, WC und Bad), der deutschlandweit für jeden gilt, u.a. auch für Asylbewerber.

Wohnungsangebots flexibel. Die genaue Abgrenzung des Wohnungsmarktsegments, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, hängt von den örtlichen Gegebenheiten ab (z. B. von der Qualität des Wohnungsbestands). Wie auch bei der Festlegung einer angemessenen Wohnungsgröße gibt es hier kein Richtig oder Falsch. Vielmehr geht es um die sozialpolitische Kernfrage: „Welchen Wohnstandard will, kann und muss der Sozialstaat Hilfebedürftigen finanzieren – angesichts der jeweils konkreten Situation vor Ort?“

Es gibt verschiedene Ansätze: So gibt es Konzepte, die für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den *gleichen* Perzentilwert der Angebotsmieten festlegen (z. B. 33 %). Andere Konzepte berechnen den Perzentilwert anhand einer Formel (in die z. B. auch die Zahl der Arbeitslosen einfließt). Andere wiederum werten erst Bestandsmieten aus und prüfen dann zum Schluss, welchem Perzentilwert dies entspricht (und bewertet alles ab 3 % als ausreichend hoch). Ein gesetztes Perzentil wird teilweise als zu willkürlich angesehen, ein berechnetes nach einer beliebigen Formel aber als begründet. Dabei wird übersehen, dass auch die Formel selbst eine willkürliche Setzung ist, die nicht vom Gesetzgeber stammt.[46] Im empirica-Konzept wird die Obergrenze der qualitativen Angemessenheit so definiert, dass aus der Mietverteilung *aller* Wohnungsangebote einer Wohnungsgrößenklasse grundsätzlich *ein fester Anteil* als qualitativ angemessen angesehen wird (z B. das untere Drittel, also 33 %). Die Abgrenzung wird für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum *gleich* festgesetzt, damit allen Haushalten in allen Vergleichsräumen die *gleiche* relative Wohnqualität zusteht (relativ zum tatsächlichen Wohnungsangebot vor Ort). Außerdem wird darauf geachtet, dass die Richtwerte im Ergebnis für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum innerhalb der vom BSG vorgegebenen Bandbreite liegen (Verfügbarkeit gegeben, aber kein gehobener Wohnstandard). **Grundsätzlich gilt: Je großzügiger die Abgrenzung gewählt wird, desto höher die Wohnqualität, die Bedarfsgemeinschaften anmieten können – und desto teurer ihre Wohnungen.**

Die Mietobergrenzen für verschiedene Wohnungsmarktabgrenzungen werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in den Spalten ausgewiesen (Abbildung 18, Seite 20). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank, in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden.[47] In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt.[48] Aber auch Abgrenzungen z. B. beim unteren Fünftel (20 %) oder unteren Viertel (25 %) sind denkbar.[49] In Deutschland sind praktisch alle öffentlich inserierten und/oder von Wohnungsunternehmen angebotenen Wohnungen bewohnbar. Selbst eine Wohnung beim 5 %-Quantil hat meist schon eine Heizung und ein Bad. Bedarfsgemeinschaften werden also nie auf einen unzumutbar schlechten Standard verwiesen, wenn man ihnen ermöglicht, 20 %, 25 % oder 33 % der angebotenen Wohnungen anzumieten. Sie haben immer noch Auswahlmöglichkeiten.

---

[46] Bei allen (!) Konzepten muss die Abgrenzung etwa zwischen dem 5. und dem 50. Perzentil liegen. Denn zu *noch niedrigeren* Richtwerten könnten praktisch keine und zu *noch höheren* Richtwerten auch Wohnungen des oberen Marktsegments angemietet werden.

[47] Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang, Kap. 3.2.

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

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

Die Festlegung der relevanten Spalte erfolgt in Absprache mit dem Leistungsträger, so dass angesichts des konkreten Wohnungsangebots vor Ort bis zu dieser Höchstmiete Wohnungen anmietbar sind, die einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.[50] Dies wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch einmal am aktuellen Markt überprüft (und die gewählte Abgrenzung vor Fertigstellung des Endberichts ggf. noch einmal angepasst). Wenn der Leistungsträger die zu diesem Richtwert anmietbaren Wohnungen für „zu gut" hält, sollte er eine engere Abgrenzung wählen, wenn er sie für „zu schlecht" hält, entsprechend eine großzügigere Abgrenzung (z. B. 40 %). Der *endgültige Bericht* enthält die Richtwerte der letztlich gewünschten Abgrenzung.

3.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank

Die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten; bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH) reicht zurück bis ins Jahr 2004. Seitdem werden täglich neue Daten eingelesen (anfangs aus dem Rohdatensatz der IDN ImmoDaten GmbH, inzwischen aus der VALUE Marktdatenbank, die bis 2021 empirica-systeme hieß). Im Laufe der Jahre ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten aus Deutschland entstanden. Durch ergänzende Daten (z.B. Adressregister) und amtliche Statistiken (z.B. Baufertigstellungen) wird die notwendige Konsistenz der Datengrundlage sichergestellt.

Wohnwertmerkmale

Die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) speist sich aus kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierten Immobilieninseraten (Kaufangebote, Mietangebote) und umfasst auch die **Wohnwertmerkmale** der Objekte, die in der Anzeige angegeben werden (**Größe, Baualter, Ausstattungsmerkmale, Sanierungszustand usw.**), den Standort der Objekte (Gemeinde, Postleitzahlbezirk, Adresse) sowie die Preisvorstellung des Anbieters und das Erscheinungsdatum des Inserats. Bei der Recherche fließen neben den bekannten großen Immobilienmarktplätzen auch kleinere, spezialisierte Internetquellen (z. B. für Privatanbieter, Genossenschaften oder Wohngemeinschaften) und Printmedien (Kleinanzeigen lokaler, regionaler und überregionaler Zeitungen) ein. Aufgrund des ausgewogenen Mix an berücksichtigten Vertriebskanälen werden Angebote hochwertiger Neubauwohnungen ebenso erfasst wie unsanierte Altbaubestände, Angebote privater Vermieter ebenso wie Angebote von Wohnungsunternehmen und Angebote von freifinanzierten Wohnungen ebenso wie von preisgebundenen Sozialwohnungen (Anzeigen mit dem Hinweis „WBS erforderlich" o. Ä. im Freitext).

Dopplerbereinigung

Ein Qualitätsmerkmal ist die professionelle Dopplerbereinigung im Querschnitt (über alle Internetquellen und Printmedien) und Längsschnitt (über den gesamten Angebotszeitraum): Immobilien, die über einen längeren Zeitraum im Angebot stehen und/oder in verschiedenen Quellen (gleichzeitig) angeboten werden, werden nur einmal in die Datenbank aufgenommen. Im Falle von Anpassungen der Inserate finden der im jeweils betrachteten Zeitraum zuletzt genannte Preis bzw. die am häufigsten genannten Objektmerkmale Berücksichtigung.

Validität

Eine Stichprobe ist valide, wenn systematische Fehler ausgeschlossen werden können. In unserer Stichprobe werden invalide oder widersprüchliche Aussagen durch eine expertengestützte Plausibilitätsprüfung vermieden. Anbieterangaben aus Freitext und Angebotsformular werden gegenübergestellt und ggf. korrigiert (z. B. Nicht-

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

Wohnungsangebote wie Büros oder Gewerberäume, die in der Kategorie „Wohnungen“ einsortiert wurden), unplausible oder preisverzerrende Beobachtungen herausgefiltert (z. B. untypisch große/kleine Wohnflächen, Angabe der Brutto- anstelle der Nettokaltmiete, Fertighäuser ohne Grundstücke etc.) und fehlende Angaben ergänzt (z. B. aktuelle Gemeindekennziffern oder Stadtteile). Nur durch eine derart umfangreiche Aufbereitung kann die hohe Datenqualität bezogen auf Validität, Vollständigkeit der Objektmerkmale und räumliche Verortung garantiert werden.

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. Die vorliegende Stichprobe zeichnet sich vor allem durch eine ausgewogene Berücksichtigung aller Immobilienmarktakteure (privat, gewerblich, öffentlich gefördert etc.) und aller öffentlich verfügbaren Quellen (Internet- und Printmedien) aus, bei der kein Marktsegment systematisch vernachlässigt wird. Zudem erhebt die VALUE AG (im Unterschied zu anderen Anbietern) tatsächlich eine Zufallsstichprobe mit Bezug auf die Erfassungszeitpunkte. Dadurch werden (anders als bei stichtagsbezogenen Datenabfragen) auch sehr kurzzeitig eingestellte Angebote erfasst. Die **empirica-Preisdatenbank** (Basis: VALUE Marktdaten) ist damit eine repräsentative Stichprobe der öffentlich inserierten Immobilien.

Transparenz und Datenschutz

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

3.3 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den Kreis Kleve

3.3.1 Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich

Die Richtwerte sollen die „aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes“[51] abbilden. Die Richtwerte in teureren Vergleichsräumen müssen also tendenziell höher liegen als die Richtwerte in Vergleichsräumen mit niedrigerem Mietniveau, damit Bedarfsgemeinschaften überall die gleiche relative Wohnqualität anmieten können. Mietobergrenzen sind räumlich plausibel, wenn sie diese Mietunterschiede widerspiegeln.

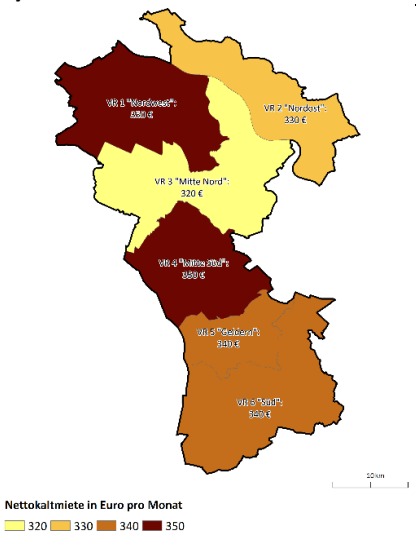
Räumliche Plausibilisierung im Kreis Kleve

Im Kreis Kleve sind die Unterschiede der kommunalen Mietniveau relativ gering. Tendenziell ist das Mietniveau in den Vergleichsräumen 2 „Nordost“ und 3 „Mitte Nord“ etwas niedriger als im restlichen Kreis (vgl. Abbildung 6, Seite 5). Die ermittelten Mietobergrenzen für den Kreis Kleve (vgl. Spalte „Höchstwert des unteren Drittels in Abbildung 18, Seite 20) spiegeln dies wider (Abbildung 45): Die ermittelten Richtwerte in den Vergleichsräumen 2 „Nordost“ und 3 „Mitte Nord“ liegen für alle Wohnungsgrößenklassen etwas unter den Werten der Vergleichsräume des übrigen Kreises. Die ermittelten Richtwerte im Kreis Kleve (markierte Werte in Abbildung 18, Seite 20) sind also **räumlich plausibel**.

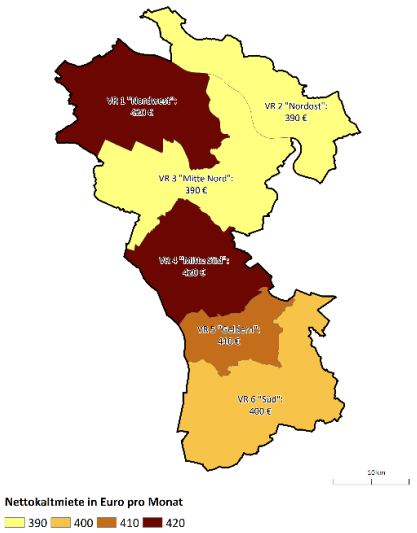
[51] Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 18 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

Abbildung 45: Räumliche Darstellung der ermittelten Mietobergrenzen im Kreis Kleve (Stand 2021)

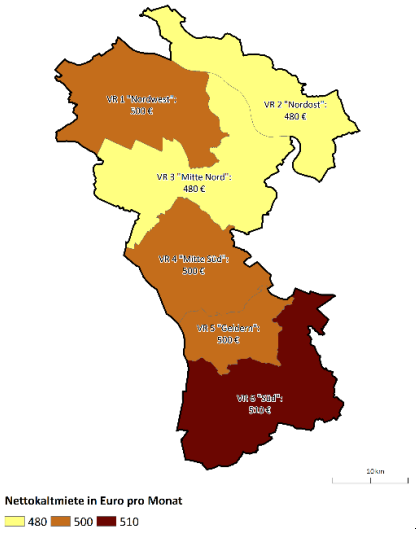
a) Für 1-Personen-Haushalte



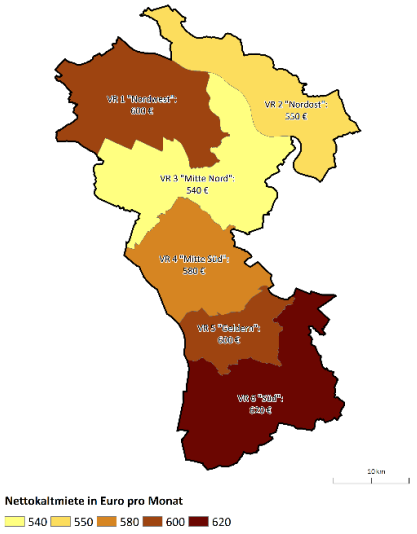
b) Für 2-Personen-Haushalte



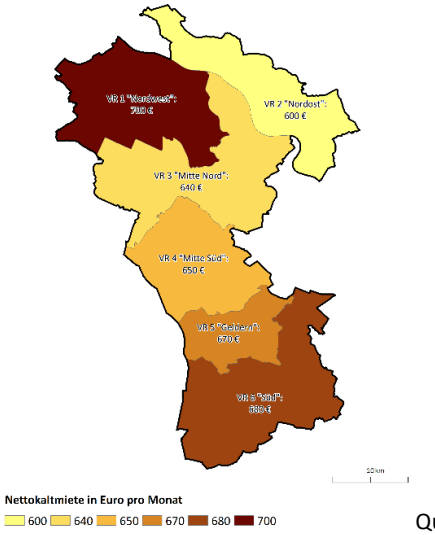
c) Für 3-Personen-Haushalte



d) Für 4-Personen-Haushalte



e) Für 5-Personen-Haushalte



Quelle: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Kreis Kleve (vgl. markierte Werte in Abbildung 18, Seite 20). Kartengrundlage:© GeoBasis-DE / BKG 2020
empirica

3.3.2 Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich

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

Zeitlicher Vergleich im Kreis Kleve

Die bisherigen Richtwerte im Kreis Kleve wurden auf Basis der Mieten verfügbarer Wohnungen ermittelt, die im Auswertungszeitraum Juli 2017 bis Juni 2019 (Quartale III/2017 bis II/2019) angeboten wurden (Aktualisierung 2019). Für die neuen Richtwerte wurde der Zeitraum Oktober 2019 bis September 2021 ausgewertet (Aktualisierung 2021). Abbildung 46 stellt die bisherigen Richtwerte (Aktualisierung 2019) den neuen Richtwerten (Aktualisierung 2021) gegenüber. Abbildung 47 zeigt die Differenz zwischen beiden Werten.

Abbildung 46: Neue und alte Richtwerte im Kreis Kleve (Aktualisierung 2021 im Vergleich zur Aktualisierung 2019)

Vergleichsraum	Aktualisierung 2019					Aktualisierung 2021				
	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)					Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)				
	1-Personen-	2-Personen-	3-Personen-	4-Personen-	5-Personen-	1-Personen-	2-Personen-	3-Personen-	4-Personen-	5-Personen-
1 - Nordwest	350	420	480	550	650	350	420	500	600	700
2 - Nordost	320	370	450	530	600	330	390	480	550	600
3 - Mitte Nord	310	380	450	500	600	320	390	480	540	640
4 - Mitte Süd	320	390	460	550	600	350	420	500	580	650+
5 - Geldern	320	390	460	550	620+	340	410	500	600	670+
6 - Süd	310	390	470	590	650	340	400	510	620	680

+ Über Näherungswerte ermittelt.
Quelle: Aktualisierung 2019: Abbildung 23 (S. 27) im Bericht vom 20.11.2019 (Quartale III/2017 bis II/2019); Aktualisierung 2021: orange Spalten in Abbildung 18 (Quartale IV/2019 bis III/2021) **empirica**

Abbildung 47: Veränderung der Richtwerte durch die Aktualisierung 2021 (im Vergleich zur Aktualisierung 2019); Kreis Kleve

Veränderung der Richtwerte 2019 zu 2021	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)					
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	Mittel**
1 - Nordwest	+0	+0	+20	+50	+50	+20
2 - Nordost	+10	+20	+30	+20	+0	+20
3 - Mitte Nord	+10	+10	+30	+40	+40	+30
4 - Mitte Süd	+30	+30	+40	+30	+50*	+40
5 - Geldern	+20	+20	+40	+50	+50*	+40
6 - Süd	+30	+10	+40	+30	+30	+30
Mittel**	+20	+20	+30	+40	+40	

* Richtwert über Näherungswerte ermittelt. ** Ungewichteter Mittelwert, gerundet auf 10er-Stelle.
Quelle: Differenz der Werte in Abbildung 46 **empirica**

Zeitliche Plausibilisierung im Kreis Kleve

Plausibilisierung: Die Differenz zwischen den alten und den neuen Werten zeigt Abbildung 47. Die Richtwerte steigen je nach Haushaltsgröße um +10 bis +50 Euro. In drei Fällen bleiben sie unverändert. Angesichts der allgemeinen Mietsteigerung im Kreis Kleve ist es durchaus plausibel das die meisten der Richtwerte ansteigen, denn die durchschnittliche Miete über alle Wohnungsgrößenklassen im Kreis Kleve ist seit der letzten Auswertung gestiegen (z. B. zwischen dem 2. Quartal 2019 und dem 3. Quartal 2021 um +0,46 Euro/m², vgl. Abbildung 34, Seite 37). Für eine Wohnfläche von 95 m², wie sie für 4-Personen-Haushalte angemessen ist, macht dies überschlägig eine Erhöhung um rund +40 Euro pro Monat aus. Daher ist eine entsprechende Erhöhung der Richtwerte im Kreis Kleve erforderlich und plausibel.

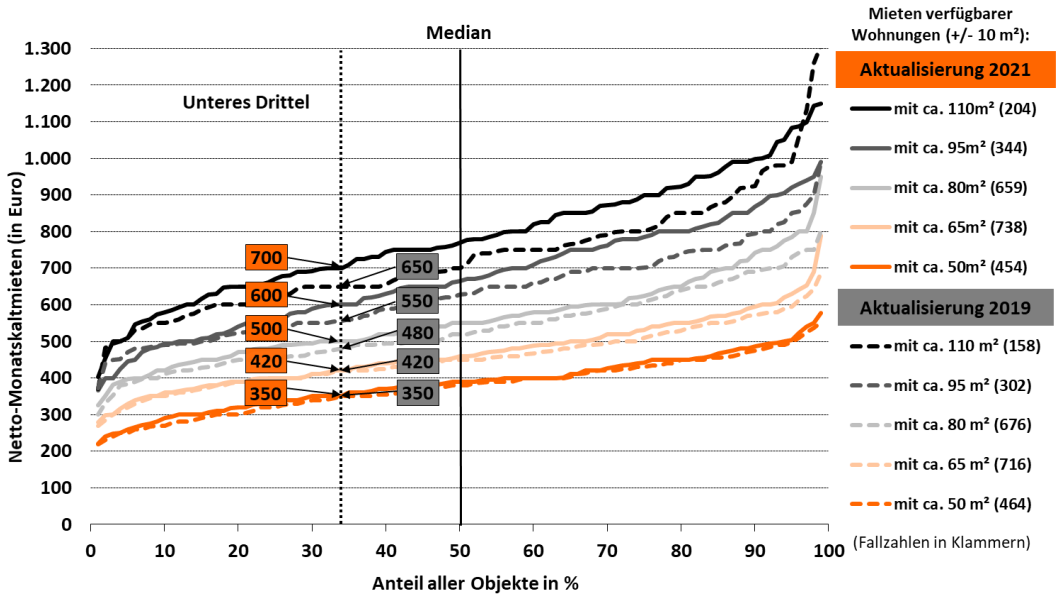
Abbildung 48 ff. stellen detailliert dar, wie sich zudem das Mietspektrum der *einzelnen Wohnungsgrößenklassen* in den Vergleichsräumen verändert hat: Dargestellt sind die Kurvenverläufe der Aktualisierung 2019 (gestrichelt) und der Aktualisierung 2021 (durchgezogen).[52]

Im Kreis Kleve zeigt sich, dass sich das Mietspektrum in den meisten Vergleichsräumen für alle Wohnungsgrößen nach oben geschoben hat: Die durchgezogenen Kurven (2021) liegen meist oberhalb der gestrichelten Kurven (2019). Dabei zeigt sich, dass die Verschiebungen bei großen Wohnungen stärker sind als bei kleinen.

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

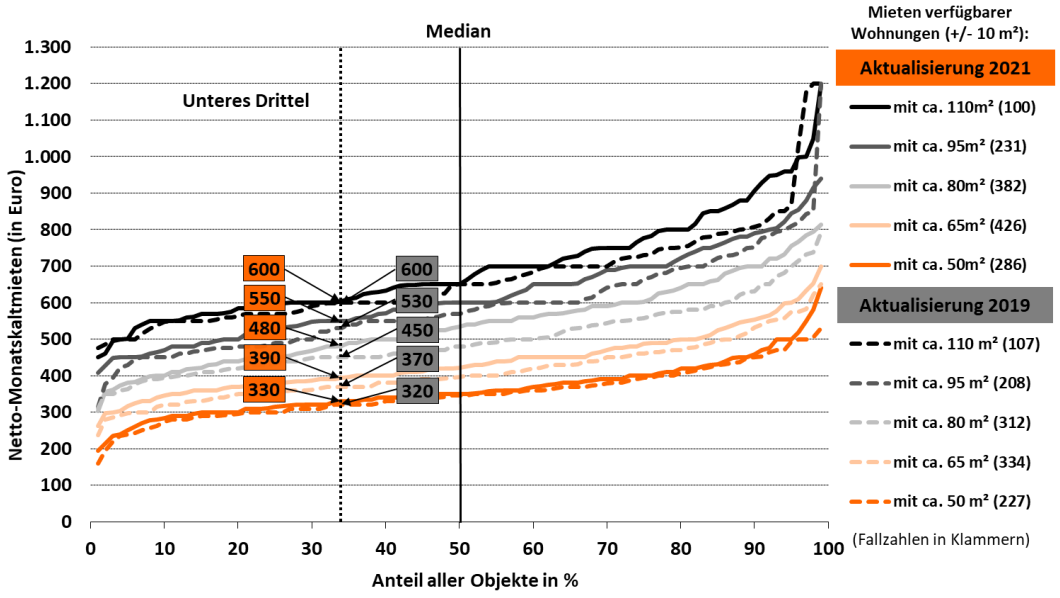
[52] Die durchgezogenen Linien entsprechen den Linien in Abbildung 10 f. (Seite 12 f.).

Abbildung 48: Veränderung des Mietspektrums, Kreis Kleve, VR 1 „Nordwest“, 2019 bis 2021*



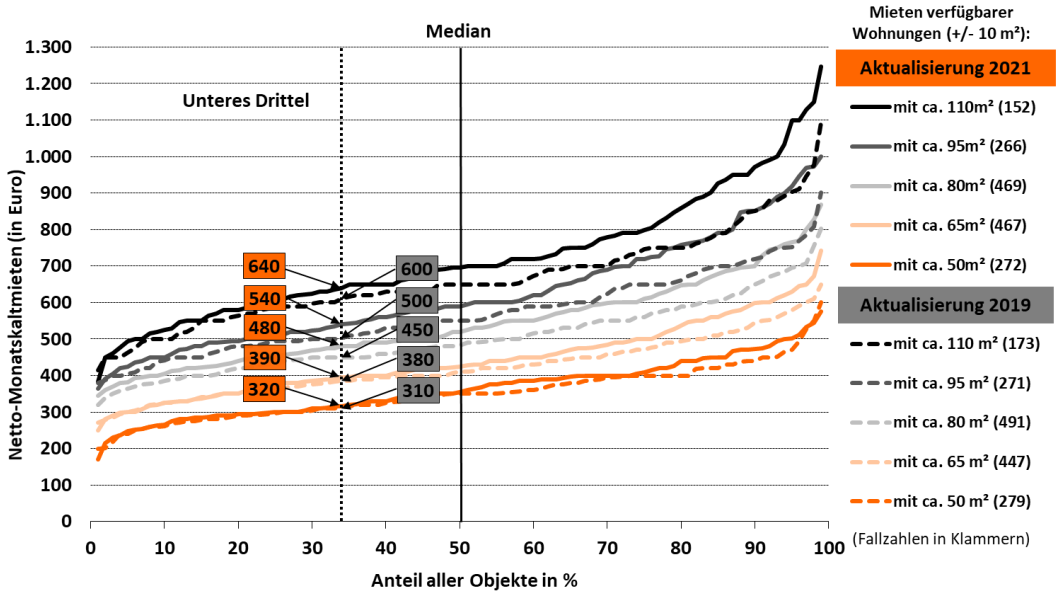
* Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2019: Quartale III/2017 bis II/2019 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2021: Quartale IV/2019 bis III/2021 (durchgezogene Linien)
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 49: Veränderung des Mietspektrums, Kreis Kleve, VR 2 „Nordost“, 2019 bis 2021*



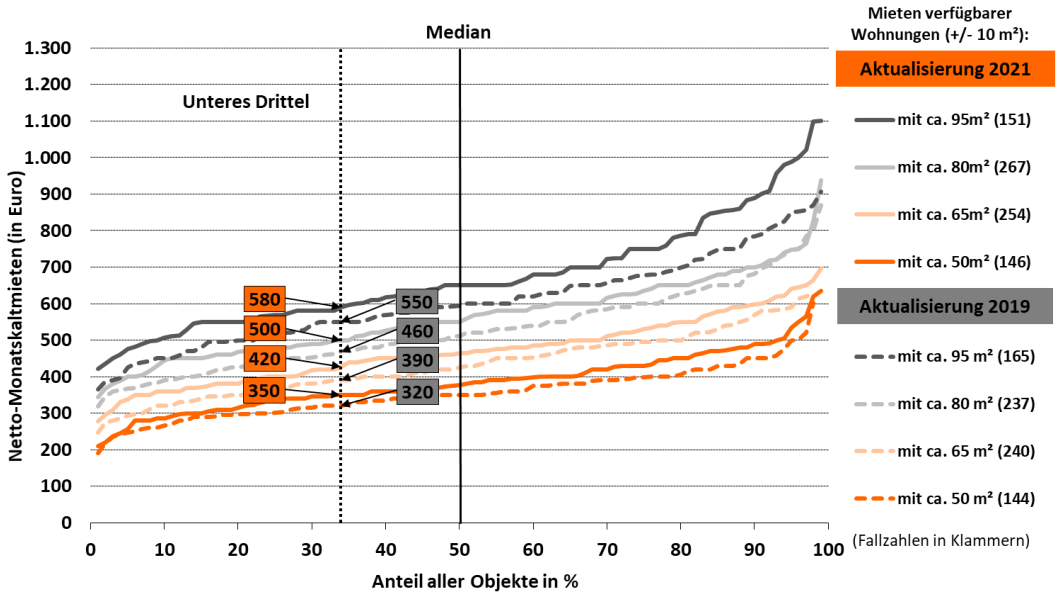
* Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2019: Quartale III/2017 bis II/2019 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2021: Quartale IV/2019 bis III/2021 (durchgezogene Linien)
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 50: Veränderung des Mietspektrums, Kreis Kleve, VR 3 „Mitte Nord“, 2019 bis 2021*



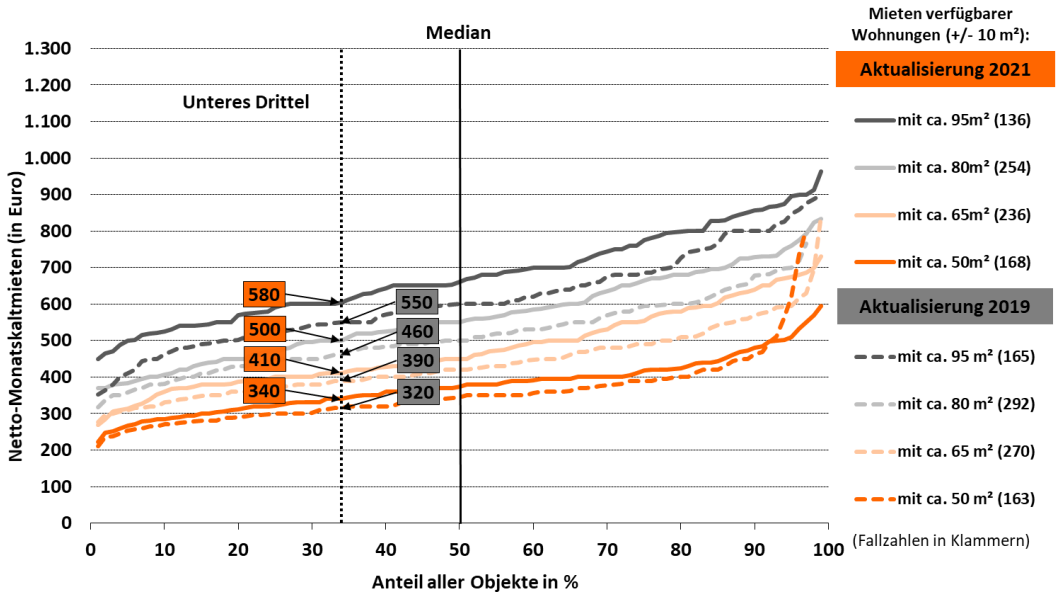
* Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2019: Quartale III/2017 bis II/2019 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2021: Quartale IV/2019 bis III/2021 (durchgezogene Linien)
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 51: Veränderung des Mietspektrums, Kreis Kleve, VR 4 „Mitte Süd“, 2019 bis 2021*



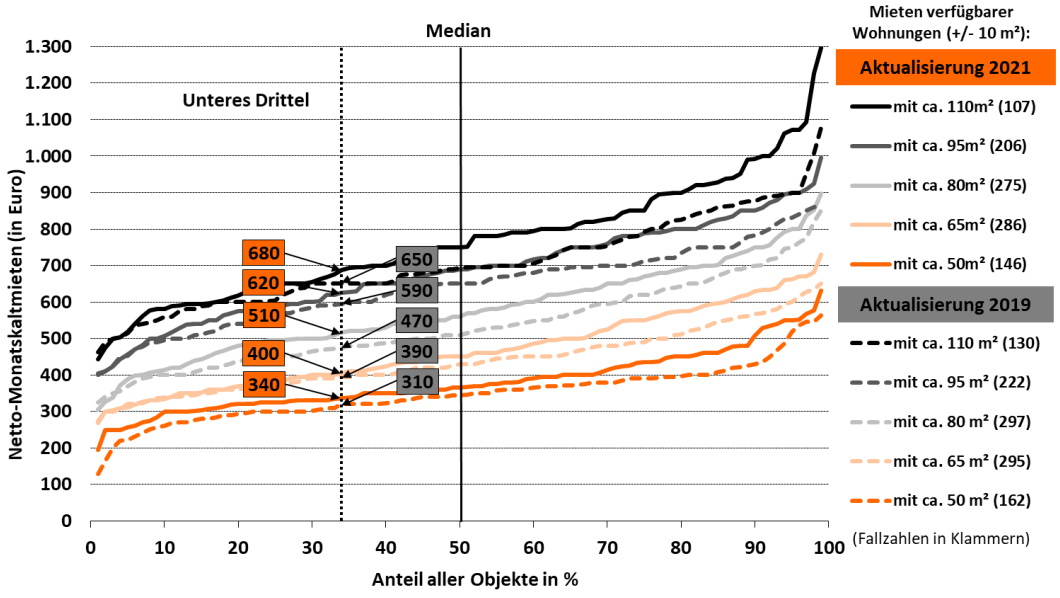
* Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2019: Quartale III/2017 bis II/2019 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2021: Quartale IV/2019 bis III/2021 (durchgezogene Linien)
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 52: Veränderung des Mietspektrums, Kreis Kleve, VR 5 „Geldern“, 2019 bis 2021*



* Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2019: Quartale III/2017 bis II/2019 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2021: Quartale IV/2019 bis III/2021 (durchgezogene Linien)
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 53: Veränderung des Mietspektrums, Kreis Kleve, VR 6 „Süd“, 2019 bis 2021*



* Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2019: Quartale III/2017 bis II/2019 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2021: Quartale IV/2019 bis III/2021 (durchgezogene Linien)
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

3.3.3 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen

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

Wie sich die Qualität „angemessener“ von der Qualität „nicht angemessener“ Wohnungen unterscheidet, wird deutlich, wenn man die Merkmale *aller* ausgewerteten verfügbaren Wohnungen mit den Merkmalen der *davon angemessenen* verfügbaren Wohnungen vergleicht. Datengrundlage für diesen Vergleich ist die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Sie enthält Informationen über die Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale der angebotenen Wohnungen in dem Umfang, wie sie im Anzeigentext erwähnt sind.[53]

Hinweis: Zu beachten ist bei diesem Vergleich, dass in Wohnungsinseraten nicht *alle* Merkmale einer Wohnung angegeben werden, sondern nur solche, die der Vermieter für besonders informativ oder attraktiv hält (Ausstattung, Heizungsart, Baualter usw.). Wenn in einem Wohnungsinserat also z. B. kein Balkon erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung über keinen Balkon verfügt. Umgekehrt gilt aber: *Mindestens* die Wohnungsangebote mit dem Hinweis auf einen Balkon verfügen über einen Balkon (ggf. noch weitere, deren Balkon aber nicht in der Anzeige erwähnt wird). Daher sind alle folgenden Fallzahlen Mindestfallzahlen. Entsprechendes gilt für die Badausstattung: In Deutschland hat praktisch jede zur Vermietung angebotene Wohnung eine Badewanne/Dusche und eine Toilette.[54] Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.[55] In einigen Anzeigen wird lediglich präzisiert, was genau im Bad davon vorliegt: ob eine Badewanne *und/oder* eine Dusche und ob ein Fenster vorhanden sind und ob die Wohnung (zusätzlich) über ein „Gäste-WC“ verfügt (vgl. Abbildung 55).

Abbildung 54 und Abbildung 55 zeigen die Ergebnisse – hier am Beispiel der ca. 65 m² großen Wohnungen in Vergleichsraum 1 „Nordwest“, die im Zeitraum 1. Oktober 2019 bis 30. September 2021 gemäß der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) öffentlich inseriert angeboten wurden.

[53] Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang-Kap. 3.2.

[54] Zur Badausstattung des gesamten Mietwohnungsbestands vor Ort: vgl. Abbildung 38 (Seite 43).

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

Abbildung 54: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte, VR 1 „Nordwest“, 2021*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 65 m² Wohnfläche in VR 1 "Nordwest"						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 420 Euro (=angemessen für 2-PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen		**738**		**257**		
Größenklasse	55 bis unter 60 m²	153	21%	87	34%	13%
	60 bis unter 65 m²	196	27%	88	34%	7%
	65 bis unter 70 m²	169	23%	45	18%	-5%
	70 bis unter 75 m²	220	30%	37	14%	-16%
		738	**100%**	**257**	**100%**	
Anzahl Zimmer	1	24	3%	9	4%	1%
	2	430	58%	166	65%	7%
	3	275	37%	77	30%	-7%
	4 und mehr	7	1%	/	2%	1%
	keine Angabe	/	0%	/	0%	0%
		738	**100%**	**257**	**100%**	
Baujahresklasse	vor 1950	13	2%	7	3%	1%
	1950er-Jahre	22	3%	9	4%	1%
	1960er-Jahre	40	5%	16	6%	1%
	1970er-Jahre	22	3%	8	3%	0%
	1980er-Jahre	29	4%	8	3%	-1%
	1990er-Jahre	36	5%	12	5%	0%
	2000er-Jahre	19	3%	/	2%	-1%
	2010 und später	75	10%	7	3%	-7%
	keine Angabe	482	65%	186	72%	7%
		738	**100%**	**257**	**100%**	
Befeuerung der Heizung	Gas	235	32%	72	28%	-4%
	Öl	26	4%	13	5%	1%
	Alternativ	43	6%	/	1%	-5%
	Elektro	21	3%	6	2%	-1%
	Kohle	0	0%	0	0%	0%
	keine Angabe	413	56%	163	63%	7%
		738	**100%**	**257**	**100%**	
Heizungssystem	Zentral	204	28%	58	23%	-5%
	Etage	50	7%	10	4%	-3%
	Zimmer	/	0%	/	1%	1%
	keine Angabe	481	65%	186	72%	7%
		738	**100%**	**257**	**100%**	
Gemeinde	Bedburg-Hau	71	10%	16	6%	-4%
	Kleve	623	84%	227	88%	4%
	Kranenburg	44	6%	14	5%	-1%
		738	**100%**	**257**	**100%**	

* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 2-Personen-Haushalte: 420 Euro (vgl. Abbildung 18, Seite 20). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 420 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 420 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Lesehilfe zu Abbildung 54: Überschrift: Für ca. 65 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Nordwest“ liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 420 Euro (vgl. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, Abbildung 18, Seite 20). 1. Zeile: Der Auswertung liegt eine Fallzahl von 738 zugrunde (vgl. Abbildung 7). Von diesen 738 Angebotsfällen werden 257 zu einer Miete bis maximal 420 Euro angeboten (34 %): Denn dies ist ja die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Drittel aller Wohnungen angemessen sein soll.

Die 738 Angebote stammen aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) und können daher auch differenziert nach Wohnungsmerkmalen ausgewertet werden. Spalte „Wohnungsmerkmale“: Aufgelistet sind Merkmale, die in den Wohnungsanzeigen zur Wohnungsbeschreibung erwähnt werden. Die Spalten „Anzahl“ sagen aus, wie viele ausgewertete Wohnungsangebote aus der empirica-Preisdatenbank (*aller* bzw. *aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze)* mit dieser Angabe inseriert wurden. Die Spalten „Anteil“ sagen aus, wie viel Prozent (*aller* bzw. *aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* aus der empirica-Preisdatenbank*; Summe = „100 %“*) über dieses Merkmal (mindestens) verfügen.[56] Die letzte Spalte gibt die Differenz an, um wie viele Prozentpunkte sich der Anteil bei den Wohnungsangeboten *unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* im Vergleich zu dem Anteil bei *allen* Wohnungsangeboten unterscheidet. So wird deutlich, ob für angemessene Wohnungen dieses Merkmal über- oder unterdurchschnittlich häufig erwähnt wird: Bei positiver Differenz (grün) verfügen angemessene Wohnungen *relativ häufig* über dieses Merkmal; bei negativer Differenz (rot) hingegen *relativ selten*. **Kleine Differenzen von bis zu +/- 5 Prozentpunkten können Zufallsschwankungen sein und sind daher vernachlässigbar.**

Qualitätsmerkmale im VR 1 „Nordwest“

Im Ergebnis wird am Beispiel der im Vergleichsraum 1 „Nordwest“ im Auswertungszeitraum öffentlich inserierten etwa 65 m² (genauer: 55 bis unter 75 m²) großen Mietwohnungen deutlich, dass „Wohnungen mit einer Miete bis zu 420 Euro“ im Vergleich zu „allen“ (vgl. dunkelgrüne Markierung in Abbildung 54) *überdurchschnittlich häufig*

- weniger als 65 m² Wohnfläche haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 32 % (18 % + 14 %) auch *mehr als 65 m²* Wohnfläche haben;
- zwei Zimmer haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 32 % (30 % + 2 %) auch drei oder vier Zimmer haben.
- keine Angaben zum Baujahr oder Heizungssystem haben. Von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen jedoch mindestens 28 % eine mit Gas befeuerte Heizung und mindestens 23 % eine Zentralheizung haben und keine Wohnung mit dem Hinweis auf einen Kohleofen angeboten wurde.[57]

Abbildung 54 zeigt auch, dass in allen Kommunen des Vergleichsraums 1 „Nordwest“ angemessene Wohnungen öffentlich inseriert angeboten wurden, und dies zu ähnlichen Anteilen, wie überhaupt Mietwohnungen in diesen Kommunen inseriert wurden. Eine erhöhte Konzentration angemessener Wohnungen auf bestimmte Gemeinden („Ghettoisierung“) ist nicht zu befürchten.

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

[57] Vom gesamten Mietwohnungsbestand im Kreis Kleve hatten schon 2011 nur 0,3 % keine Heizung und nur 0,6 % kein Bad und/oder kein WC (vgl. Abbildung 38, Seite 43, Quelle: Zensus 2011).

Abbildung 55: Besondere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte, VR 2 „Nordwest“, 2019*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 65 m² Wohnfläche in VR 1 "Nordwest"					
Ausstattungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 420 Euro (=angemessen für 2-PHH)		Differenz des Anteils
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	(%-Punkte)
ausgewertete Wohnungen	738		257		
Dachgeschoss	237	32%	103	40%	8%
Gäste-WC	59	8%	12	5%	-3%
Bad mit Fenster	61	8%	16	6%	-2%
Bad mit Wanne	249	34%	82	32%	-2%
Balkon/Terrasse	511	69%	138	54%	-15%
Garten/-anteil/-nutzung	167	23%	50	19%	-4%
Aufzug	153	21%	35	14%	-7%
barrierefrei	56	8%	8	3%	-5%
Fliesenboden	155	21%	38	15%	-6%
Laminatboden	102	14%	37	14%	0%
Parkettboden	29	4%	/	1%	-3%
Teppichboden	8	1%	5	2%	1%
Einbauküche inklusive	260	35%	84	33%	-2%
Neubau	67	9%	14	5%	-4%
gepflegt	125	17%	39	15%	-2%
neuwertig	45	6%	8	3%	-3%
renoviert	109	15%	38	15%	0%
saniert	119	16%	20	8%	-8%
Parkmöglichkeit	422	57%	131	51%	-6%

* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 2-Personen-Haushalte: 420 Euro (vgl. Abbildung 18, Seite 20). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 420 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 420 Euro *relativ häufig*.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 55 nennt weitere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird.

Besondere Ausstattungsmerkmale im VR 1 „Nordwest“

Eine dunkelrote Markierung in der letzten Spalte (d. h. ein Wert unter -5 %) weist für den Vergleichsraum 1 „Nordwest“ am Beispiel der im Auswertungszeitraum öffentlich inserierten Wohnungen mit ca. 65 m² darauf hin, dass zu angemessenen Wohnungen einige Merkmale *seltener* als zu anderen verfügbaren Wohnungen angegeben werden, hier z. B. seltener, dass sie über einen Balkon, einen Aufzug, einen Fliesenboden oder eine Parkmöglichkeit verfügen (vgl. rote Markierung in Abbildung 55). Außerdem handelt es sich seltener um größere Wohnungen als angemessen wäre (vgl. rote Markierung in Abbildung 54).

Fazit: Die Mietobergrenze von 420 Euro scheint also im Kreis Kleve wunschgemäß dazu zu führen, dass ein allzu gehobener Wohnstandard ausgeschlossen wird.

Gleichzeitig lässt sich aber auch Folgendes sagen: Von den im Vergleichsraum 1 „Nordwest“ öffentlich inserierten Wohnungen, die für 2-Personen-Haushalte angemessenen

sind, haben dennoch *mindestens*[58] 54 % Balkon oder Terrasse, *mindestens* 51 % eine Parkmöglichkeit, *mindestens* 33 % eine Einbauküche, und *mindestens* 19 % einen Gartenanteil. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 65 m² Wohnfläche (genauer: 55 bis unter 75 m²), liegen im Vergleichsraum 1 „Nordwest“ und waren im Auswertungszeitraum für maximal 420 Euro anmietbar.
Fazit: Mit der Mietobergrenze von 420 Euro kann die Daseinssicherung für 2-Personen-Haushalte im Kreis Kleve offensichtlich gewährleistet werden.

3.3.4 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Konkrete Angemessenheit

Zum Schluss soll noch sichergestellt werden, dass zu den ermittelten Richtwerten (vgl. orange Spalten in Abbildung 18, Seite 20) auch *zu einem späteren Zeitpunkt* Wohnungen konkret verfügbar sind, die qualitative Mindeststandards erfüllen.

Dies ist über eine tagesaktuelle Online-Stichprobe auf gängigen Immobilienportalen leicht überprüfbar: Wenn man im Internet nach angemessen großen, anmietbaren **Wohnungen mit Mieten unterhalb der ermittelten Richtwerte** sucht, findet man konkrete Wohnungsangebote vor Ort und erhält anhand der Beschreibung und der Fotos einen gewissen Eindruck von der Qualität der angebotenen Wohnungen. Eine Online-Überprüfung simuliert damit zu jedem beliebigen Zeitpunkt die **Suche einer Bedarfsgemeinschaft nach einer angemessenen Wohnung**. Daher empfiehlt sich auch für Leistungsträger und Sozialgerichte, eine solche Online-Überprüfung der Verfügbarkeit angemessener Wohnungen regelmäßig vorzunehmen.[59]

Die nachfolgende Tabelle enthält **Beispiele** von angemessenen Wohnungen **am Stichtag**: Diese Angebote gab es vor Ort bereits an nur *einzelnen* Stichtagen. Aber Achtung: Falls hier für bestimmte Haushaltsgrößen oder Vergleichsräume keine Wohnung aufgelistet sein sollte, bedeutet dies nicht, dass hier *grundsätzlich* keine angemessenen Wohnungen verfügbar wären! Denn erstens lassen sich angemessene Wohnungen nicht nur online finden (sondern z. B. auch durch die Direktansprache von Wohnungsunternehmen), und zweitens werden nicht *überall* und *jeden* Tag Wohnungen in *allen* Größen angeboten.[60] Erst wenn für eine bestimmte Haushaltsgröße in einem bestimmten Vergleichsraum zwar immer wieder Wohnungen in angemessener Größe gefunden werden, aber keine mit ausreichend niedriger Miete, erst dann wäre dies ein Indiz dafür, dass die Mietobergrenzen tatsächlich (inzwischen) zu niedrig gewählt sind!

In der Praxis hat eine Bedarfsgemeinschaft daher mehrere Monate Zeit, eine entsprechende Wohnung zu finden. Aber wie folgende Auflistung zeigt, werden auch schon an nur einem beliebigen Stichtag angemessene Wohnungen öffentlich inseriert. Im Folgenden werden **beispielhaft Wohnungsangebote aus verschiedenen Vergleichsräumen** mit Anzeigentext aufgelistet, deren Größe angemessen ist und deren Monatsnettokaltmiete gleichzeitig unter dem ermittelten Richtwert liegt (Abbildung 56 ff.). Diese Positiv-Beispiele zeigen, dass *auch zu einem beliebigen späteren Stichtag* nach Ermittlung der

[58] 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.

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

[60] Deshalb dauert eine Wohnungssuche typischerweise länger als nur einen Tag.

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

Konkrete Verfügbarkeit im Kreis Kleve

Verfügbarkeit im Kreis Kleve: Zu den ermittelten Richtwerten im Kreis Kleve (vgl. markierte Werte in Abbildung 18, Seite 20) wurden kurz vor Übermittlung des Berichtsentwurfs, nämlich am 22.11.2021, bereits für alle Haushaltsgrößen angemessene Wohnungen auf einschlägigen Internetportalen gefunden (vgl. Abbildung 56 ff.).

Lesehilfe: In Abbildung 56, zweite Zeile, wird z. B. eine Wohnung in Kleve (VR 1 „Nordwest“) angeboten, die für eine Person angemessen groß (also etwa über 50 m² Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 350 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine 1-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1971 mit 44 m² Wohnfläche, die für 315 Euro angemietet werden kann. Die Wohnung verfügt über ein Bad mit Dusche, Abstellraum, Balkon, und Kellerraum. Die Wohnung ist für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum 1 „Nordwest“ zur ermittelten Mietobergrenze anmietbar. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf.

Fazit: Eine Mietobergrenze von 350 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum 1 „Nordwest“ ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert. Zu dieser Miete sind angemessen große Wohnungen konkret verfügbar.

Abbildung 56: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Personen-Haushalte im Kreis Kleve, 2021

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 50 m²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 3	320	Uedem	55 m²	295	2016	2	"Diese ansprechende Immobilie, bei der es sich um eine freundliche und neuwertige Wohnung in der zweiten Etage handelt, zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus. Aufzug, Fußbodenheizung, barrierefreies Bad inkl. Dusche, großer Dachboden"	www.immoscout.de (22.11.2021)
VR 1	350	Kleve	44 m²	315	1971	1	"Ein großer Raum als Wohn- und Schlafzimmer mit Kochbereich, Bad mit Dusche, Abstellraum, Balkon, Kellerraum. Boden: PVC-Objektbelag Waschmaschinenanschluss im Gemeinschafts-Waschkeller"	www.immoscout.de (22.11.2021)
VR 2	330	Emmerich am Rhein	42 m²	320	-	2	"Diese attraktive und gepflegte Wohnung liegt im zweiten Stock zentral in der Emmericher Innenstadt. Im vorhandenen Kellerraum können Sie zu lagernde Gegenstände bequem aufbewahren. Eine Einbauküche steht Ihnen außerdem zur Verfügung."	www.immoscout.de (22.11.2021)

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

Abbildung 57: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Personen-Haushalte im Kreis Kleve, 2021

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 65 m²)								
Vergleichs-raum	Richt-wert	Ort	Wohn-fläche	Kalt-miete	Bau-jahr	Zimmer-zahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 3	390	Kalkar	79 m²	380	-	3	"Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung im 2.OG -sehr gut geschnitten, groß. Ruhige Lage; kein Durchgangsverkehr. Zentrum und alle wichtigen Einrichtungen erreichen Sie zu Fuß."	www.immoscout.de (22.11.2021)
VR 6	400	Rheurdt	69 m²	380	-	3	"Ansprechende, 3-Zimmer-Wohnung zur Miete in Rheurdt ab 01.12.2021 oder früher zu vermieten vermieten. Laminatfussboden, Kein Balkon, Innenliegendes Duschbad."	www.immoscout.de (22.11.2021)
VR 1	420	Kleve	67 m²	400	1959	3	"Gepflegte Wohnung mit drei Zimmern und Balkon in Kleve Die Dachgeschosswohnung versprüht viel Charme. Das Objekt verfügt über drei attraktive Zimmer. Ein aktueller Energieausweis ist vorhanden. Der Balkon lädt zum Entspannen und Sonne tanken ein."	www.immoscout.de (22.11.2021)
VR 5	410	Geldern	61 m²	400	1954	3	"Diese gepflegte 3 Zimmer Dachgeschoss Wohnung befindet sich in einem Dreifamilienhaus. Es handelt sich hier um eine Wohnung in ruhiger Lage, aber trotzdem Stadtnähe."	www.immoscout.de (22.11.2021)

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

Abbildung 58: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Personen-Haushalte im Kreis Kleve, 2021

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 80 m²)								
Vergleichs-raum	Richt-wert	Ort	Wohn-fläche	Kalt-miete	Bau-jahr	Zimmer-zahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 6	510	Issum	94 m²	440	-	3	"Günstige, gepflegte 3-Zimmer-DG-Wohnung zur Miete im Herzen von Issum. Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine gepflegte DG-Wohnung im zweiten OG, die ab sofort bezogen werden kann. Drei attraktive Zimmer bilden das Apartment. Ein aktueller Energieausweis liegt vor. Des Weiteren überzeugt der gute Schnitt, der auch für WGs geeignet ist. Praktischerweise gibt es auch einen Keller."	www.immoscout.de (22.11.2021)
VR 1	500	Kleve	80 m²	450	-	3	"Die Wohnung verfügt über ein saniertes Badezimmer, separatem WC, Abstellraum und Laminatboden. Geräte der Einbauküche: Backofen, Kühlschrank und Waschmaschine."	www.immoscout.de (22.11.2021)
VR 3	480	Kalkar	79 m²	380	-	3	"Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung im 2.OG -sehr gut geschnitten, groß. Ruhige Lage; kein Durchgangsverkehr. Zentrum und alle wichtigen Einrichtungen erreichen Sie zu Fuß."	www.immoscout.de (22.11.2021)

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

Abbildung 59: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Personen-Haushalte im Kreis Kleve, 2021

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 95 m²)								
Vergleichs-raum	Richt-wert	Ort	Wohn-fläche	Kalt-miete	Bau-jahr	Zimmer-zahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 5	600	Geldern	96 m²	595	1975	4	"Schöne, helle Wohnung in einem ruhigen, gepflegten 7-Fam. Haus. Wohnzimmer, Küche, Schlafz., 2 Kinderz, Flur, Bad m. Dusche, Gäste-WC (beide renoviert), Balkon, separater abgeschlossener Kellerraum, Waschküche, Trockenkeller, Fahrradkeller, Garage."	www.immoscout.de (22.11.2021)
VR 6	620	Issum	94 m²	440	-	3	"Günstige, gepflegte 3-Zimmer-DG-Wohnung zur Miete im Herzen von Issum. Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine gepflegte DG-Wohnung im zweiten OG, die ab sofort bezogen werden kann. Drei attraktive Zimmer bilden das Apartment. Ein aktueller Energieausweis liegt vor. Des Weiteren überzeugt der gute Schnitt, der auch für WGs geeignet ist. Praktischerweise gibt es auch einen Keller."	www.immoscout.de (22.11.2021)
VR 1	600	Kleve	85 m²	595	1973	4	"Schöne 4 Zimmer Wohnung mit Loggia. Die Wohnung ist in 2020 frisch renoviert und mit Laminat Boden ausgestattet worden. Außerdem gehört noch ein eigener Kellerraum und ein gemeinsamer Waschkeller für alle 6 Parteien dieses Hauses dazu. Die Innenstat von Kleve ist fußläufig zu erreichen. Kindergarten und Grundschule in unmittelbarer Nähe. Gute Anbindung an Bus- und Bahnverkehr. "	www.immoscout.de (22.11.2021)

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

Abbildung 60: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Personen-Haushalte im Kreis Kleve, 2021

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 110 m²)								
Vergleichs-raum	Richt-wert	Ort	Wohn-fläche	Kalt-miete	Bau-jahr	Zimmer-zahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 5	670	Geldern	105 m²	670	-	3	"Traumwohnung im Grünen mit Kamin, großem Wintergarten und eigenem Staudengarten. Die Wohnung verfügt über ein großes Wohnzimmer mit Eßbereich, eine geräumige Küche und ein Schlafzimmer. Das Bad bietet sowohl Dusche als auch Badewanne."	www.immoscout.de (22.11.2021)

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

3.4 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle für den Kreis Kleve zur Aktualisierung 2021

Abbildung 61: Basistabelle für den Kreis Kleve: Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote, hier VR 1 „Nordwest“

Wohnungsangebote in Vergleichsraum 1 - Nordwest (01.10.2019 bis 30.09.2021)																						
	Miete	Größenklasse																			Summe	kumulierte %
		unter 35 m²	35 bis unter 40 m²	40 bis unter 45 m²	45 bis unter 50 m²	50 bis unter 55 m²	55 bis unter 60 m²	60 bis unter 65 m²	65 bis unter 70 m²	70 bis unter 75 m²	75 bis unter 80 m²	80 bis unter 85 m²	85 bis unter 90 m²	90 bis unter 95 m²	95 bis unter 100 m²	100 bis unter 105 m²	105 bis unter 110 m²	110 bis unter 115 m²	115 bis unter 120 m²	120 bis unter 125 m²	125 m² und mehr		
Vergleichsraum 1 - Nordwest	bis 300 €	38	15	27	16	18	9	8	5	/	/	0	/	/	0	0	0	0	0	0	0	**141**	**7%**
	über 300 bis 400 €	15	18	41	52	59	68	60	34	25	10	7	/	/	0	/	0	0	0	0	0	**398**	**26%**
	über 400 bis 500 €	0	/	/	20	51	66	74	73	76	63	36	17	15	/	/	/	/	0	0	0	**510**	**50%**
	über 500 bis 600 €	0	0	0	0	14	9	46	43	87	51	63	31	22	11	10	/	5	/	/	0	**400**	**69%**
	über 600 bis 700 €	0	0	0	0	0	/	8	12	22	30	27	23	26	12	20	7	11	/	14	7	**223**	**79%**
	über 700 bis 800 €	0	0	0	0	0	0	0	/	/	15	24	25	11	17	23	7	16	5	9	8	**164**	**87%**
	über 800 bis 900 €	0	0	0	0	0	0	0	/	/	0	/	/	17	7	13	7	10	8	11	18	**102**	**92%**
	über 900 bis 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	/	8	8	9	7	5	13	27	**85**	**96%**
	über 1.000 bis 1.100 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	5	/	/	0	15	**27**	**97%**
	über 1.100 bis 1.200 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	/	/	16	**21**	**98%**
	über 1.200 bis 1.300 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	12	**13**	**99%**
	über 1.300 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	20	**21**	**100%**
	Gesamt	**53**	**37**	**71**	**88**	**142**	**153**	**196**	**169**	**220**	**172**	**161**	**106**	**98**	**59**	**81**	**40**	**54**	**29**	**53**	**123**	**2.105**	
	davon EZFH	0	0	/	0	0	0	0	/	/	/	7	/	6	5	13	13	13	10	17	87	**180**	

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

Lesebeispiel: Angebotsmieten für ca. 65 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Nordwest“

Dunkelorange: Die dunkelorange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 65 m² große Wohnungen (d. h. mit „55 m² bis unter 75 m²“). In der Summe ergibt sich eine Fallzahl von 738 ca. 65 m² großen Wohnungen (153+196+169+220= 738). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 7, Seite 9 und in Abbildung 10, Seite 12 (Legende) verwiesen.

Hellorange: Die meisten dieser 738 Wohnungen kosten zwischen 300 und 600 Euro (vgl. auch den Verlauf der hellorangen Linie in Abbildung 10, Seite 12). 33 % dieser 738 Wohnungen kosten bis zu 420 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 10, Seite 12). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 2-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 65 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Nordwest“ verfügbar, aber nicht alle ca. 65 m² großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

Abbildung 62: Fortsetzung Basistabelle für den Kreis Kleve: VR 2 „Nordost“ und VR 3 „Mitte Nord“

Wohnungsangebote in Vergleichsraum 2 - Nordost (01.10.2019 bis 30.09.2021)																						
	Miete	Größenklasse																			Summe	kumulierte %
		unter 35 m²	35 bis unter 40 m²	40 bis unter 45 m²	45 bis unter 50 m²	50 bis unter 55 m²	55 bis unter 60 m²	60 bis unter 65 m²	65 bis unter 70 m²	70 bis unter 75 m²	75 bis unter 80 m²	80 bis unter 85 m²	85 bis unter 90 m²	90 bis unter 95 m²	95 bis unter 100 m²	100 bis unter 105 m²	105 bis unter 110 m²	110 bis unter 115 m²	115 bis unter 120 m²	120 bis unter 125 m²	125 m² und mehr		
Vergleichsraum 2 - Nordost	bis 300 €	25	13	6	18	22	12	/	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**100**	**8%**
	über 300 bis 400 €	/	8	31	26	53	52	53	27	27	5	6	/	/	0	0	0	0	0	0	0	**293**	**32%**
	über 400 bis 500 €	0	0	/	9	19	22	53	57	46	35	24	18	17	8	/	/	/	0	0	/	**317**	**57%**
	über 500 bis 600 €	0	0	0	/	/	/	13	13	24	34	36	29	25	11	15	5	8	/	/	6	**231**	**76%**
	über 600 bis 700 €	0	0	0	0	/	0	/	/	10	19	20	14	16	16	9	8	7	5	8	10	**152**	**88%**
	über 700 bis 800 €	0	0	0	0	0	0	0	/	/	8	/	15	5	6	7	/	7	/	5	12	**76**	**94%**
	über 800 bis 900 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	/	/	0	/	/	/	13	**33**	**97%**
	über 900 bis 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	0	/	/	**17**	**98%**
	über 1.000 bis 1.100 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	7	**8**	**99%**
	über 1.100 bis 1.200 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	0	0	0	5	**6**	**99%**
	über 1.200 bis 1.300 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	**1**	**99%**
	über 1.300 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	**7**	**100%**
	Gesamt	**28**	**21**	**40**	**56**	**100**	**90**	**123**	**103**	**110**	**102**	**90**	**80**	**67**	**44**	**40**	**20**	**28**	**12**	**21**	**66**	**1.241**	
	davon EZFH	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	/	/	5	7	/	7	6	5	37	**85**	

Wohnungsangebote in Vergleichsraum 3 - Mitte Nord (01.10.2019 bis 30.09.2021)																						
	Miete	Größenklasse																			Summe	kumulierte %
		unter 35 m²	35 bis unter 40 m²	40 bis unter 45 m²	45 bis unter 50 m²	50 bis unter 55 m²	55 bis unter 60 m²	60 bis unter 65 m²	65 bis unter 70 m²	70 bis unter 75 m²	75 bis unter 80 m²	80 bis unter 85 m²	85 bis unter 90 m²	90 bis unter 95 m²	95 bis unter 100 m²	100 bis unter 105 m²	105 bis unter 110 m²	110 bis unter 115 m²	115 bis unter 120 m²	120 bis unter 125 m²	125 m² und mehr		
Vergleichsraum 3 - Mitte Nord	bis 300 €	18	19	14	28	19	17	8	/	/	0	0	0	0	/	0	0	0	0	0	0	**127**	**9%**
	über 300 bis 400 €	/	8	10	24	41	47	54	38	21	10	10	/	/	0	/	0	0	0	0	0	**270**	**27%**
	über 400 bis 500 €	0	0	/	10	20	26	45	44	55	54	36	30	21	/	9	0	0	/	0	0	**355**	**52%**
	über 500 bis 600 €	0	0	0	/	7	5	13	24	31	34	36	29	29	16	13	10	/	/	7	9	**268**	**70%**
	über 600 bis 700 €	0	0	0	0	0	0	/	9	19	22	25	7	10	12	12	9	14	11	6	8	**167**	**82%**
	über 700 bis 800 €	0	0	0	0	0	0	0	/	/	8	14	11	13	/	14	5	5	8	16	18	**117**	**90%**
	über 800 bis 900 €	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	5	/	9	/	/	/	8	0	10	13	**58**	**94%**
	über 900 bis 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	5	/	6	/	21	**49**	**97%**
	über 1.000 bis 1.100 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	/	/	/	9	**15**	**98%**
	über 1.100 bis 1.200 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	0	8	**12**	**99%**
	über 1.200 bis 1.300 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	0	/	**5**	**99%**
	über 1.300 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	**13**	**100%**
	Gesamt	**20**	**27**	**27**	**63**	**87**	**95**	**123**	**120**	**129**	**128**	**126**	**86**	**87**	**39**	**54**	**31**	**37**	**30**	**44**	**103**	**1.456**	
	davon EZFH	0	0	0	0	0	0	0	/	0	/	6	/	/	7	7	5	11	15	18	62	**141**	

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

empirica

Abbildung 63: Fortsetzung Basistabelle für den Kreis Kleve: VR 4 „Mitte Süd“ und VR 5 „Geldern“

Wohnungsangebote in Vergleichsraum 4 - Mitte Süd (01.10.2019 bis 30.09.2021)

Vergleichsraum 4 - Mitte Süd	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	Summe	kumulierte %
	bis 300 €	8	11	/	12	5	/	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**44**	**5%**
	über 300 bis 400 €	/	/	11	13	28	22	23	11	9	6	/	0	0	0	0	0	/	0	0	0	**131**	**21%**
	über 400 bis 500 €	0	0	/	8	17	16	22	31	36	22	14	/	9	/	0	/	0	0	0	0	**182**	**43%**
	über 500 bis 600 €	0	0	0	/	/	/	12	12	31	15	29	16	14	/	9	6	/	0	/	0	**155**	**62%**
	über 600 bis 700 €	0	0	0	0	/	/	/	/	10	11	24	13	9	14	13	/	11	/	8	6	**134**	**78%**
	über 700 bis 800 €	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	14	/	11	/	/	/	5	/	6	12	**64**	**86%**
	über 800 bis 900 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	9	/	/	5	/	7	11	**44**	**91%**
	über 900 bis 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	/	/	7	/	/	12	**39**	**96%**
	über 1.000 bis 1.100 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	0	/	0	/	/	0	6	**12**	**98%**
	über 1.100 bis 1.200 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	0	/	5	**8**	**99%**
	über 1.200 bis 1.300 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	**5**	**99%**
	über 1.300 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	**7**	**100%**
	Gesamt	**10**	**13**	**14**	**34**	**53**	**45**	**63**	**58**	**88**	**54**	**85**	**40**	**48**	**32**	**31**	**24**	**33**	**9**	**27**	**64**	**825**	
	davon EZFH	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	5	/	/	7	7	6	12	5	11	39	**100**	

Wohnungsangebote in Vergleichsraum 5 - Geldern (01.10.2019 bis 30.09.2021)

Vergleichsraum 5 - Geldern	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	Summe	kumulierte %
	bis 300 €	11	8	9	13	/	/	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**51**	**7%**
	über 300 bis 400 €	/	/	17	22	33	23	19	8	15	5	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**150**	**27%**
	über 400 bis 500 €	0	0	/	5	15	12	20	29	25	19	17	/	/	0	/	0	/	0	0	0	**153**	**47%**
	über 500 bis 600 €	0	0	0	0	/	7	12	/	22	20	23	16	6	7	8	/	/	0	/	/	**134**	**65%**
	über 600 bis 700 €	0	0	0	0	0	0	/	9	20	14	7	10	13	8	13	/	7	/	/	7	**117**	**80%**
	über 700 bis 800 €	0	0	0	0	0	0	0	0	/	10	8	7	7	/	8	/	/	/	/	6	**65**	**89%**
	über 800 bis 900 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	10	/	/	/	/	/	7	7	**40**	**94%**
	über 900 bis 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	/	9	**22**	**97%**
	über 1.000 bis 1.100 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	5	**7**	**98%**
	über 1.100 bis 1.200 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	**6**	**99%**
	über 1.200 bis 1.300 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	**2**	**99%**
	über 1.300 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	**6**	**100%**
	Gesamt	**12**	**12**	**28**	**40**	**56**	**44**	**56**	**50**	**86**	**68**	**58**	**42**	**38**	**19**	**37**	**9**	**20**	**10**	**20**	**48**	**753**	
	davon EZFH	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	5	/	7	/	/	6	14	27	**72**	

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

empirica

Abbildung 64: Fortsetzung Basistabelle für den Kreis Kleve: VR 6 „Süd“

Wohnungsangebote in Vergleichsraum 6 - Süd (01.10.2019 bis 30.09.2021)																						
	Miete	Größenklasse																			Summe	kumulierte %
		unter 35 m²	35 bis unter 40 m²	40 bis unter 45 m²	45 bis unter 50 m²	50 bis unter 55 m²	55 bis unter 60 m²	60 bis unter 65 m²	65 bis unter 70 m²	70 bis unter 75 m²	75 bis unter 80 m²	80 bis unter 85 m²	85 bis unter 90 m²	90 bis unter 95 m²	95 bis unter 100 m²	100 bis unter 105 m²	105 bis unter 110 m²	110 bis unter 115 m²	115 bis unter 120 m²	120 bis unter 125 m²	125 m² und mehr		
Vergleichsraum 6 - Süd	bis 300 €	8	/	7	6	5	/	/	/	0	/	/	0	/	0	0	0	0	0	0	0	**40**	**4%**
	über 300 bis 400 €	/	7	8	16	29	27	33	17	11	/	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	**156**	**22%**
	über 400 bis 500 €	0	0	/	/	8	20	26	21	29	17	13	9	6	0	/	/	0	0	0	0	**156**	**40%**
	über 500 bis 600 €	0	0	0	0	5	9	11	15	20	27	20	12	16	6	10	/	/	0	0	/	**158**	**57%**
	über 600 bis 700 €	0	0	0	0	0	/	/	13	21	15	16	15	16	12	14	6	/	/	/	/	**142**	**73%**
	über 700 bis 800 €	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	14	11	15	8	15	/	6	/	/	13	**95**	**84%**
	über 800 bis 900 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	10	10	6	6	/	/	6	13	**64**	**91%**
	über 900 bis 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	/	6	/	/	/	8	**29**	**94%**
	über 1.000 bis 1.100 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	0	9	**14**	**96%**
	über 1.100 bis 1.200 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	9	**11**	**97%**
	über 1.200 bis 1.300 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	0	/	/	9	**14**	**99%**
	über 1.300 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	**11**	**100%**
	Gesamt	**9**	**10**	**16**	**24**	**47**	**59**	**75**	**68**	**84**	**67**	**71**	**53**	**65**	**37**	**51**	**24**	**21**	**11**	**21**	**77**	**890**	
	davon EZFH	0	0	0	0	0	0	/	0	0	0	/	/	/	5	8	6	7	/	9	50	**95**	

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

empirica

4. Anhang zu Kap. 3 (Vergleichende Auswertungen zu Nebenkosten)

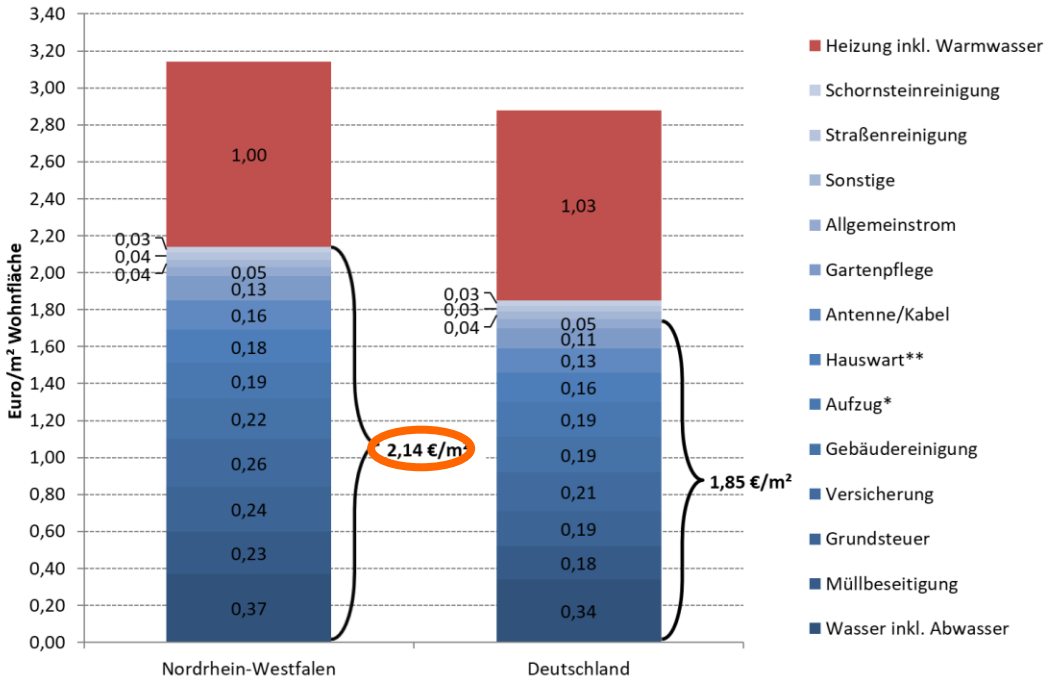
Im Hauptteil (Kap. 3) sind die Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen dargestellt (Ergebnis: vgl. Abbildung 32, Seite 32). Die folgenden Kapitel beinhalten die durchschnittlichen Nebenkosten der Mietwohnfläche im ganzen Bundesland gemäß Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds (Anhang Kapitel 4.1) sowie zwei Exkurse (Anhang Kapitel 4.2 und 4.3).

4.1 Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds

Der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds liegt nicht kleinräumig für Landkreise oder Vergleichsräume vor, die Datenerhebung liegt mindestens zwei Jahre zurück, und er stellt auch keine *Streuung* dar, sondern nur deutschland- bzw. bundeslandweite Durchschnittswerte. Ausgewiesen wird das arithmetische Mittel aller Nebenkostenarten je Quadratmeter Wohnfläche.

Abbildung 65 zeigt die Werte des aktuellen Betriebskostenspiegels 2019/2020 für NRW und Deutschland (Daten 2018). Die Summe der Positionen für **kalte** Nebenkosten liegt in NRW demnach bei 2,14 Euro/m², die Summe der für **warme** Nebenkosten bei 1,00 Euro/m². Zum Vergleich: Ein Jahr zuvor lagen die Werte bei 1,93 Euro/m² (+0,21 Euro/m²) für die kalten und bei 1,01 Euro/m² (-0,01 Euro/m²) für die warmen Nebenkosten. Die aktuellen Werte multipliziert mit den jeweils angemessenen Wohnungsgrößen ergeben – auf 10 Euro gerundet – Richtwerte für Nebenkosten je Wohnung (Abbildung 66).

Abbildung 65: Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds für Deutschland und NRW 2019/2020*



* Daten 2018; Datenerfassung 2019/2020. ** Hauswartkosten, falls Kosten für Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst separat abgerechnet werden. - Quelle: Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds; eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 66: Summe der Werte des Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds* multipliziert mit angemessenen Wohnungsgrößen

Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebskosten in €/m²	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße**				
			50 m²	65 m²	80 m²	95 m²	110 m²
kalte Betriebskosten	Nordrhein-Westfalen	2,14	110	140	170	200	240
	Deutschland	1,85	90	120	150	180	200
warme Betriebskosten	Nordrhein-Westfalen	1,00	50	70	80	100	110
	Deutschland	1,03	50	70	80	100	110

* Daten 2018; Datenerfassung 2019/2020. ** In Euro/Wohnung pro Monat. Wohnungsgrößen vgl. Kap. 2.1. Werte auf 10 Euro gerundet.
Quelle: Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds; eigene Berechnung **empirica**

4.2 Exkurs 1: Auswirkungen der Verrechnung von Nebenkosten[61]

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

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

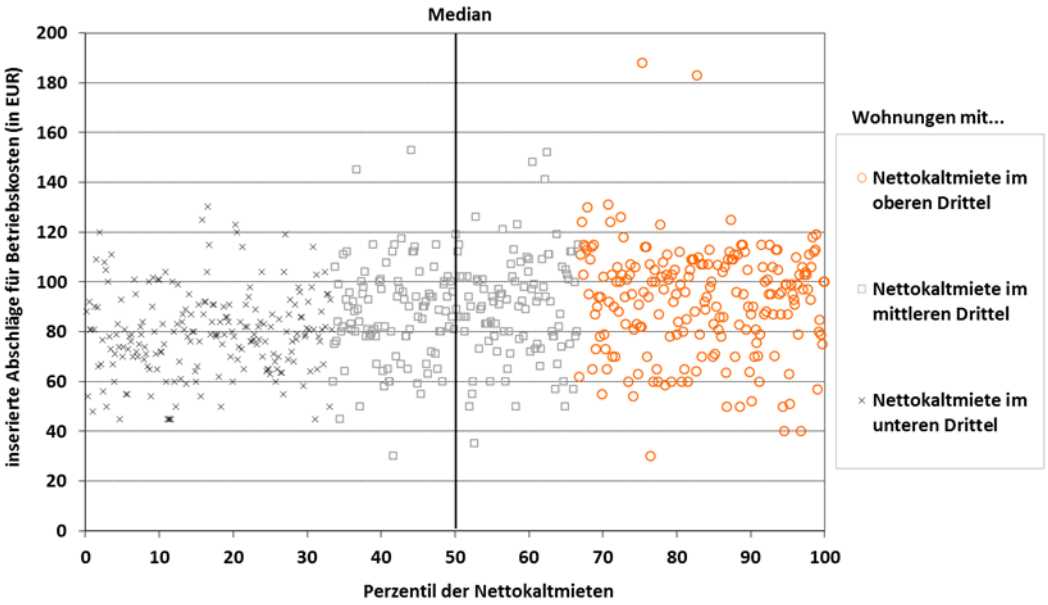
Die Verrechnung führt allerdings dazu, dass der enge Zusammenhang zwischen Miethöhe und Wohnqualität, den nur die Nettokaltmiete allein aufweist, „verwässert“ wird. Zwischen dem Wohnstandard und der Höhe der kalten Nebenkosten hingegen gibt es keinen erkennbaren Zusammenhang, wie Abbildung 67 zeigt: Die Nebenkosten von Wohnungen des **gehobenen Standards** („Nettokaltmiete im oberen Drittel“, vgl. orange Kreise) liegen größtenteils zwischen 40 und 120 Euro im Monat; die Nebenkosten von Wohnungen des **unteren Standards** („Nettokaltmiete im unteren Drittel“, vgl. schwarze Kreuze) ebenso! Denn es hängt nicht von der Wohnungsqualität, sondern von kommunalen Gebühren und Grundsteuern usw. ab, ob eine Wohnung hohe oder niedrige kalte Nebenkosten hat. Diese Kosten mit der Grundmiete zu verrechnen, bringt keinen Vorteil. Eine Verrechnung wie beim Prüfschema der Bruttokaltmiete kann daher einen **gehobenen Standard** gerade **nicht** verlässlich ausschließen.

Die „Verwässerung“ wird in Abbildung 68 deutlich: Die untere Kurve zeigt verfügbare Mietwohnungen sortiert nach der Höhe ihrer **Nettokaltmieten**. Die mittlere Kurve zeigt die gleichen Wohnungen sortiert nach der Höhe ihrer **Bruttokaltmiete**. Die Fallzahl bleibt natürlich gleich (vgl. Legende), aber einige Wohnungen mit niedriger Nettokaltmiete (schwarze Kreuze) liegen in Bezug auf die Bruttokaltmiete nun im mittleren Segment und sind demnach nicht mehr angemessen, während umgekehrt Wohnungen mit mittlere Nettokaltmiete ins obere und untere Drittel der Bruttokaltmieten gewandert sind. Das heißt: Bei Zugrundelegung der Bruttokaltmiete würde zwar eine teure Neubauwohnung möglicherweise bei niedrigen kalten Nebenkosten (z.B. in einer Gemeinde mit niedriger Grundsteuer) noch als angemessen gelten (anders als bei der Nettokaltmiete). Doch umgekehrt würde bei Zugrundelegung der Nettokaltmiete eine Wohnung mit niedriger Grundmiete (z.B. unsanierte Altbauwohnungen) bei relativ hohen kalten Nebenkosten (z.B. hohen Grundsteuern) ja noch als angemessen gelten, bei Zugrundelegung der Bruttokaltmiete wegen der hohen Grundsteuern aber nicht. Zielführender wäre als Indikator für Angemessenheit möglicherweise eine niedrige **Nettowarmmiete**, nämlich dann, wenn

[61] Quelle: Auszug aus: **empirica-paper Nr. 235** (Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen, dort ab Seite 21); abrufbar unter: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi235phlw.pdf.

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

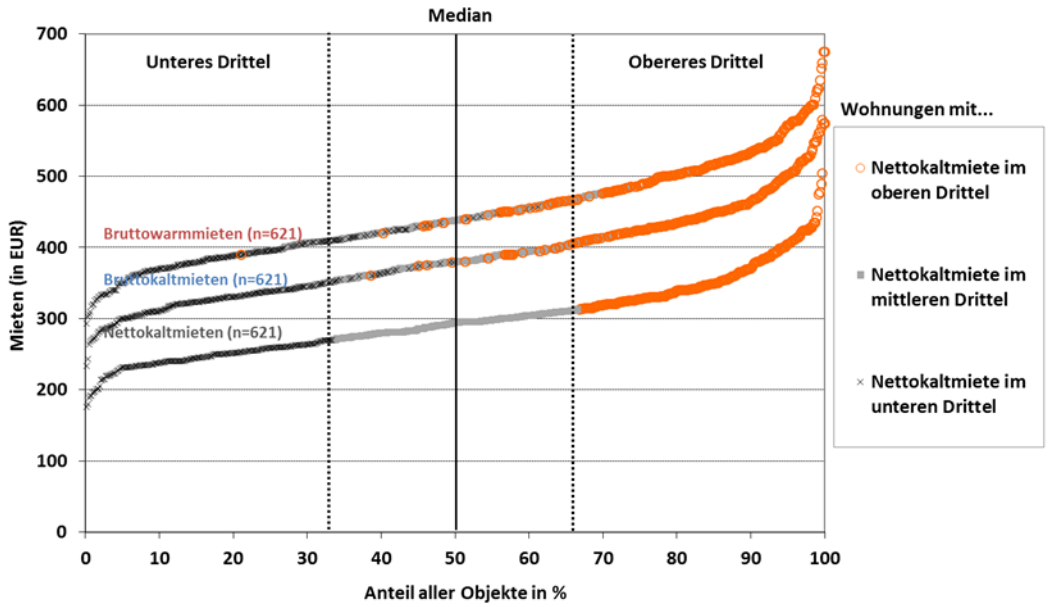
Abbildung 67: Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten im unteren, mittleren und oberen Marktsegment*



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

empirica

Abbildung 68: Beispiel: Mietspektrum aller ca. 50 qm großer Wohnungen in einer Ruhrgebietsstadt, 2015



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

empirica

Fazit: Die Anzahl angemessener Wohnungen ändert sich durch die Wahl der Mietendefinition nicht. Ob eine niedrige Nettokaltmiete oder eine niedrige Bruttokaltmiete der bessere Indikator für angemessene Unterkunftsbedarfe ist, bleibt sozialpolitisch abzuwägen und hat insbesondere nichts mit der Schlüssigkeit des Konzepts zu tun. Wie Abbildung 67 zeigt, ist die Streuung der kalten Nebenkosten recht groß: Für gleich große Wohnungen in der gleichen Stadt werden kalte Nebenkosten zwischen 30 und 190 Euro monatlich verlangt (vgl. Abbildung 67, senkrechte Achse). **Wohnungen des oberen Marktsegments (orange Kreise) haben nicht unbedingt höhere Nebenkosten als Wohnungen des unteren Marktsegments (schwarze Kreuze).** Vielmehr streuen Wohnungen mit hohen kalten Nebenkosten (z.B. hohe Müllgebühren, teure Gebäudeversicherungen, hohe Grundsteuer) über alle Wohnungsmarktsegmente.

Fragen 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)?
- Vor Einzug ist nur bekannt, welche Abschlagszahlungen der Vermieter verlangt, nicht wie hoch die Nebenkosten wirklich sind. Darf man die Angemessenheit 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?

All diese Fragen erübrigen sich, wenn man **auf eine Verrechnung** der Nettokaltmiete mit den Nebenkosten **verzichtet** und stattdessen sämtliche Komponenten der Bedarfe für Unterkunft und Heizung *einzeln* auf ihre Angemessenheit hin prüft (**Komponentenprüfung**).

4.3 Exkurs 2: Vergleichende Auswertungen von Nebenkostendaten[62]

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

- **Nebenkosten bewohnter Mietwohnungen:** Datengrundlage (1) umfasst die Nebenkosten von vermieteten Wohnungen vor Ort auf Basis der Daten, die Jobcenter (SGB II) bzw. Sozialamt (SGB XII) bereitstellen können. Grundlage sind die tatsächlich gezahlten, lokalen, empirisch ermittelten aktuellen Nebenkosten von **bewohnten** Mietwohnungen vor Ort.

- **Nebenkosten anmietbarer Mietwohnungen:** Datengrundlage (2) umfasst die Nebenkostenangaben in Wohnungsinseraten. Sie können aus Angebotsmietdatenbanken herausgefiltert werden und beziehen sich (sofern im Inserat genannt) auf den gesamten Mietwohnungsmarkt, d.h. auf alle Wohnstandards, die aktuell öffentlich inseriert vor Ort **anmietbar** sind.

Auf den ersten Blick mag es den Anschein haben, dass Datengrundlage (1) zu Zirkelschlüssen führt, weil die Angemessenheit der Nebenkosten von Hilfeempfängern an der Höhe der Nebenkosten von Hilfeempfängern festgemacht wird. Dies ist aber nicht der Fall: Die verwendeten Informationen beziehen sich nur auf die Frage, welche Nebenkosten **bei welcher Wohnungsgröße** an welchem Ort anfallen. (Ob die Wohnung für die Anzahl der Bewohner angemessen groß ist oder nicht, spielt hier keine Rolle.) Die Frage ist eher, ob Haushalte mit eigenem Einkommen in den gleichen Wohnungen wirklich andere Nebenkosten hätten (und falls ja, ob diese eher höher oder niedriger wären).

Beispielhaft werden im Folgenden beide Datenquellen nach derselben Stadt und der gleichen Wohnungsgröße gefiltert und die jeweils genannten Nebenkosten grafisch dargestellt (als aufsteigende Linie, zu kalten bzw. warmen Nebenkosten: vgl. Abbildung 69 und Abbildung 70).[63] Die dunklere Linie zeigt jeweils die Nebenkosten von über 8.000 Mietwohnungen mit etwa 65 m² Wohnfläche, die in Stadt A von Hilfeempfängern (SGB II/XII) bewohnt werden. Die helle Linie zeigt die Nebenkosten von knapp 2.000 gleichgroßen Wohnungen in der gleichen Stadt, wie sie in Online-Wohnungsinseraten genannt werden.

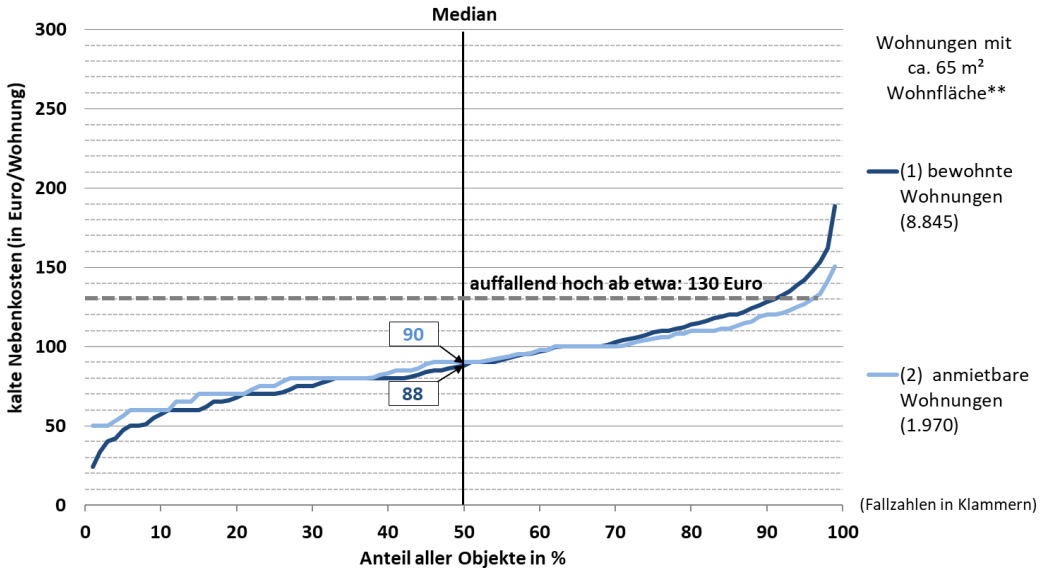
---

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

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

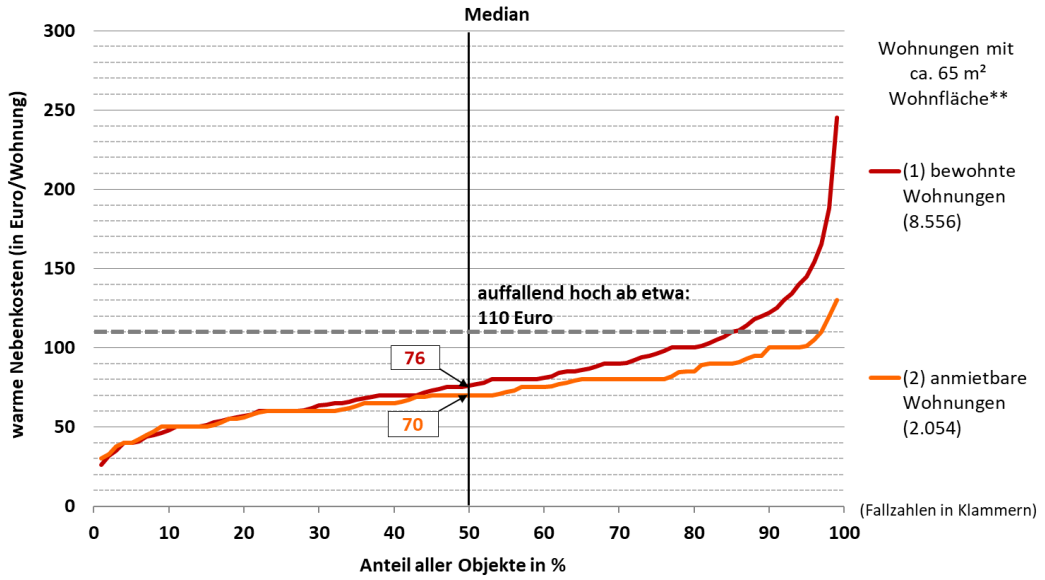
Es handelt sich also jeweils um ganz andere Wohnungen (erstere sind bewohnt, letztere sind anmietbar). Dennoch verlaufen die Kurven sehr ähnlich!

Abbildung 69: Streuung der Betriebskosten von gleichgroßen Wohnungen in Stadt A, 2018*



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

Abbildung 70: Streuung der Heizkosten von gleichgroßen Wohnungen in Stadt A, 2018*



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

Das Ergebnis mag überraschen:

- **1. Überraschung: Die Kurven liegen übereinander!** Das bedeutet: Die Nebenkosten aus beiden Datenquellen liegen auf gleichem Niveau.[64] Im Mittel liegen die von Vermietern in Inseraten genannten Abschlagszahlungen also auf gleichem Niveau, wie die Nebenkostenzahlungen von bereits bewohnten Wohnungen, deren Nebenkosten ja häufig schon aus dem Vorjahr bekannt sind. Offenbar sind die Schätzungen der Vermieter bei Neuvermietung relativ gut.

- **2. Überraschung: Größer als die Unterschiede zwischen den Datenquellen sind die Unterschiede zwischen (gleichgroßen) Wohnungen in derselben Stadt!** Die monatlichen kalten Nebenkosten reichen nach beiden Datenquellen von etwa 30 Euro (niedrigste kalte Nebenkosten) bis etwa 170 Euro (höchste kalte Nebenkosten) – pro Monat und Wohnung!

- **3. Überraschung: Unterschiede gibt es nur am oberen Ende der Heizkosten!** Auch die Spanne der Heizkosten ist enorm: Sie reicht monatlich von rund 20 Euro/Wohnung (niedrigste Heizkosten) bis hin zu 140 bzw. sogar 250 Euro/Wohnung. Allerdings fällt hier auf, dass die Werte nach Datenquelle 1 (bewohnte Wohnungen) **am oberen Rand deutlich höher** ausschlagen als die Wert nach Datenquelle 2 (öffentlich inserierte Wohnungen). Hier könnte sich zeigen, dass Hilfeempfänger tendenziell in einfacheren Wohnungen wohnen. Einfache Wohnungen sind tendenziell schlechter saniert als die - zum Teil hochwertigen - öffentlich inserierte Wohnungen. Dies scheint plausibel vor dem Hintergrund, dass diese auch Neubauwohnungen umfassen und ältere Wohnungen meist erst saniert werden, bevor sie zur Neuvermietung angeboten werden.[65]

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

---

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

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

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

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

5.1.1 Ergebnistabellen im Kreis Kleve, Stand 2019

Abbildung 71: Ergebnistabellen im Kreis Kleve (Stand 2019)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten:*

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Nordwest	350	420	480	550	650
2 - Nordost	320	370	450	530	600
3 - Mitte Nord	310	380	450	500	600
4 - Mitte Süd	320	390	460	550	600
5 - Geldern	320	390	460	550	620
6 - Süd	310	390	470	590	650

(b) Mittlere Nebenkosten:**

Vergleichsraum	mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH
1 - Nordwest	70	80	100	120	130	60	70	80	90	100
2 - Nordost	70	90	110	120	120	60	70	80	90	100
3 - Mitte Nord	70	80	110	120	120	60	70	80	100	100
4 - Mitte Süd	70	80	100	120	110	60	80	90	100	110
5 - Geldern	80	100	120	130	140	60	70	80	90	110
6 - Süd	60	80	90	100	110	60	70	80	100	90

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

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH
1 - Nordwest	110	140	170	200	220	100	120	140	160	160
2 - Nordost	120	140	180	200	200	100	120	140	160	170
3 - Mitte Nord	120	140	190	210	200	100	120	140	170	180
4 - Mitte Süd	110	140	160	200	190	100	130	140	170	190
5 - Geldern	130	170	200	220	240	100	120	140	150	180
6 - Süd	110	140	150	170	180	100	120	140	160	160

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

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH
1 - Nordwest	30	40	50	60	60	30	30	40	50	50
2 - Nordost	40	40	50	60	60	30	30	40	50	50
3 - Mitte Nord	40	40	60	60	60	30	30	40	50	50
4 - Mitte Süd	30	40	50	60	60	30	40	40	50	60
5 - Geldern	40	50	60	70	70	30	40	40	50	50
6 - Süd	30	40	50	50	50	30	40	40	50	50

* Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019, unteres Drittel. ** Median für eine angemessen große Wohnung. *** 1,7-facher Median. ** **Halber Median. Quelle: Vgl. Aktualisierung 2019, a.a.O., Bericht vom 20. November 2019 (dort Abb. 42). Alle Werte auf 10 Euro gerundet **empirica**

Abbildung 72: Richtwerttabelle für angemessene Bruttowarmmieten im Kreis Kleve (Stand 2019)

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatswarmmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Nordwest	480	570	660	760	880
2 - Nordost	450	530	640	740	820
3 - Mitte Nord	440	530	640	720	820
4 - Mitte Süd	450	550	650	770	820
5 - Geldern	460	560	660	770	870
6 - Süd	430	540	640	790	850

Quelle: Werte in Abbildung 71a plus Werte in Abbildung 71b links und rechts **empirica**

5.1.2 Ergebnistabellen im Kreis Kleve, Stand 2021

Abbildung 73: Ergebnistabellen im Kreis Kleve (Stand 2021)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten:

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
1 - Nordwest	350	420	500	600	700
2 - Nordost	330	390	480	550	600
3 - Mitte Nord	320	390	480	540	640
4 - Mitte Süd	350	420	500	580	650
5 - Geldern	340	410	500	600	670
6 - Süd	340	400	510	620	680

(b) Richtwerte für mittlere Nebenkosten

	mittlere kalte Nebenkosten: Median (Euro/Wohnung)					mittlere warme Nebenkosten: Median (Euro/Wohnung)				
	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH
Kreis Kleve	80	90	100	120	120	50	60	70	80	80

(c) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH
Kreis Kleve	110	130	150	180	180	80	90	110	120	120

(d) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH
Kreis Kleve	40	40	50	60	60	30	30	40	40	40

(e) Richtwerte für mittlere Nebenkosten zzgl. Nebenkosten-Puffer

	mittlere kalte Nebenkosten zzgl. Grundsteuerpuffer (Euro/Wohnung)					mittlere warme Nebenkosten zzgl. Heizkostenpuffer (Euro/Wohnung)				
	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH
Kreis Kleve	100	110	130	160	160	70	80	90	100	100

Quelle: (a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), unteres Drittel, Auswertungszeitraum: IV/2019 bis III/2021 (Abbildung 18). (b) Median der inserierten Nebenkosten von angemessen großen Wohnungen (Abbildung 24, und Abbildung 29); Auswertungszeitraum: IV/2019 bis III/2021. (c) Hier: 1,5-facher, ungerundeter Median (vgl. Abbildung 26 und Abbildung 30). (d) Halber ungerundeter Median (Abbildung 27 und Abbildung 31). (e) 1,3-facher, ungerundeter Median (Abbildung 23 und Abbildung 28). Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

Quelle: Vorliegende Aktualisierung 2021 (Abbildung 32) **empirica**

Abbildung 74: Richtwerttabelle für angemessene Bruttowarmmieten im Kreis Kleve (Stand 2021)

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatswarmmieten (Euro)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
1 - Nordwest	520	610	720	860	960
2 - Nordost	500	580	700	810	860
3 - Mitte Nord	490	580	700	800	900
4 - Mitte Süd	520	610	720	840	910
5 - Geldern	510	600	720	860	930
6 - Süd	510	590	730	880	940

Quelle: Werte in Abbildung 73a plus Werte in Abbildung 73e links und rechts **empirica**

5.1.3 Veränderung der Ergebnisse im Kreis Kleve, 2019 zu 2021

Abbildung 75: Differenz der neuen Ergebnistabellen (2021) zu den Ergebnistabellen (2019) im Kreis Kleve

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten:*

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
1 - Nordwest	0	0	+20	+50	+50
2 - Nordost	+10	+20	+30	+20	0
3 - Mitte Nord	+10	+10	+30	+40	+40
4 - Mitte Süd	+30	+30	+40	+30	+50
5 - Geldern	+20	+20	+40	+50	+50
6 - Süd	+30	+10	+40	+30	+30

(b) Mittlere Nebenkosten:**

Vergleichsraum	mittlere kalte Nebenkosten (Median in Euro/Wohnung)					mittlere warme Nebenkosten (Median in Euro/Wohnung)				
	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH
1 - Nordwest	+10	+10	0	0	-10	-10	-10	-10	-10	-20
2 - Nordost	+10	0	-10	0	0	-10	-10	-10	-10	-20
3 - Mitte Nord	+10	+10	-10	0	0	-10	-10	-10	-20	-20
4 - Mitte Süd	+10	+10	0	0	+10	-10	-20	-20	-20	-30
5 - Geldern	0	-10	-20	-10	-20	-10	-10	-10	-10	-30
6 - Süd	+20	+10	+10	+20	+10	-10	-10	-10	-20	-10

Quelle: Differenz der Werte zwischen Abbildung 71a/b und Abbildung 73a/b **empirica**

Abbildung 76: Differenz der neuen Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten zu den bisherigen (Stand 2021 zu 2019) im Kreis Kleve

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatswarmmieten (Euro)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
1 - Nordwest	+40	+40	+60	+100	+80
2 - Nordost	+50	+50	+60	+70	+40
3 - Mitte Nord	+50	+50	+60	+80	+80
4 - Mitte Süd	+70	+60	+70	+70	+90
5 - Geldern	+50	+40	+60	+90	+60
6 - Süd	+80	+50	+90	+90	+90

Quelle: Differenz zwischen Abbildung 72 und Abbildung 74 **empirica**

5.2 Anhang zu Kap. 4.2 (Mögliche Prüfschemata)

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).

Angemessenheitsprüfung in einem konkreten Fall

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.[66] 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.

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.

5.2.1 Komponentenprüfung

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 Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden allein anhand der Nettokaltmiete festgemacht (denn nur diese ermöglicht es, einen relativ gehobenen Wohnstandard auszuschließen). Nebenkosten werden hingegen in voller Höhe übernommen, solange sie nicht auffallend hoch sind (denn die Nebenkosten sind weitgehend unabhängig vom Wohnstandard und können vom

[66] Zur Sinnhaftigkeit der Deckelung von Wohnnebenkosten, vgl. empirica-paper Nr. 259: Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica (empirica-institut.de).

Mieter durch sein Verhalten kaum beeinflusst werden, vgl. z.B. Grundsteuer und Heizölpreise). (Der Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten dient dabei als Nichtprüfungsgrenze: Bei auffallend hohen Nebenkosten wird im Einzelfall überprüft, wie diese auffallend hohen Nebenkosten zustande kommen (Abrechnungsfehler?) und ob der Mieter die Kosten überhaupt durch sein Verhalten senken könnte. Falls nicht, werden sie dennoch in voller Höhe übernommen.

Prüfschema „Komponentenprüfung“:

1. Wenn die konkrete Nettokaltmiete eines Haushalts über den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 32a) liegt, dann sind die Kosten für Unterkunft und Heizung nicht angemessen.

2. Wenn die konkreten kalten Nebenkosten eines Haushalts über der Nichtprüfungsgrenze bzw. dem Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten liegen (Abbildung 32c), erfolgt eine Einzelfallprüfung darüber, ob dies durch den Mieter zu verantworten ist.

3. Wenn die konkreten warmen Nebenkosten eines Haushalts über der Nichtprüfungsgrenze bzw. dem Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten liegen, erfolgt eine Einzelfallprüfung darüber, ob dies durch den Mieter zu verantworten ist.

Auswirkung: Bei der Beurteilung der Angemessenheit geht es im Sinne des Gesetzgebers vor allem darum, einen *gehobenen Standard* von der Kostenübernahme *auszuschließen*. Die entscheidende Größe ist daher allein die **Nettokaltmiete.** Denn nur sie spiegelt die *vom Markt bewertete Wohnqualität* der Wohnung wider. Nebenkosten fallen zusätzlich an. Die genaue Nettokaltmiete ist bereits vor Einzug *bekannt* (siehe Mietvertrag), so dass die Angemessenheit einer Wohnung von Anfang an feststeht. *Nebenkostenvorauszahlungen* werden übernommen, solange sie nicht auffallend hoch sind; *Nachzahlungen* auch, solange kein Verschulden des Mieters bekannt ist.[67] Die Jahresabrechnung über die tatsächlichen Nebenkosten, die ja immer nur zeitverzögert Auskunft gibt, wird nichts an der grundlegenden Angemessenheit der Wohnung ändern (sondern allenfalls eine Einzelfallprüfung über den Grund für die hohen Nebenkosten induzieren). So kann im Ergebnis ein Großteil der Nebenkosten ohne weitere Prüfung anerkannt werden und nur in Ausnahmefällen muss der Grund für auffallend hohe Nebenkosten in einer Einzelfallprüfung überprüft werden.[68]

Vorteil: Nur bei diesem Prüfschema kann die Angemessenheit einer Wohnung *auch schon vor Einzug* und *ohne Kenntnis der Nebenkosten* beurteilen werden. Letztlich bedeutet die Begrenzung der Nebenkosten auf ein angemessenes Maß nur, dass überhaupt eine Kontrollmöglichkeit (z.B. gegen Wasserverschwendung durch den Mieter) besteht. Darüber hinaus können Nebenkosten, die auf Basis einer korrekten Abrechnung verlangt werden, wohl kaum als "unangemessen" bezeichnet werden.

---

[67] Das Risiko, dass die gesamten Wohnkosten nach Vorlage der Jahresabrechnung das Wohnbudget übersteigen, trägt jeder Mieter. Bedarfsgemeinschaften aber könnte man diese Sorge nehmen, wenn man zusichert, dass berechtigte Nebenkosten immer vom Jobcenter erstattet werden - auch die Nachzahlungen.

[68] Dies sollte einfach möglich sein, sobald die Nebenkostenabrechnung vorliegt: Dann lassen sich die einzelnen Positionen mit denen in anderen Abrechnungen vergleichen: Auffallend **hohe Kaltwasserkosten** könnte der Mieter ggf. durch sein Verhalten reduzieren, auffallend **hohe Grundsteuern** aber nicht. Und selbst bei hohen Kaltwasserkosten ginge es nur um eine Kostensenkungsaufforderung, die den **Wasserverbrauch auf ein angemessenes Maß beschränkt**. Eine solche Überprüfung würde nicht dazu führen, dass die gesamte Wohnung als unangemessen betrachtet wird.

Anmerkung: Teilweise wird *gegen* die Komponentenprüfung das Argument vorgebracht, bei einer Verrechnungsmöglichkeit der Nettokaltmiete mit den Nebenkosten ständen *insgesamt mehr* angemessene Wohnungen zur Verfügung, weil höhere Aufwendungen für die Unterkunft durch geringere Aufwendungen für die Heizung ausgeglichen werden können und umgekehrt. Diese Aussage stimmt so nicht: Bei der Komponentenprüfung können dafür im Gegenzug ja auch **Wohnungen mit hohen Nebenkosten** als angemessen gelten, ohne dass es zur Kostensenkungsaufforderung kommt (d.h. auch dann, wenn die Gesamtangemessenheitsgrenze überschritten würde). Diese muss man gegenrechnen. Anders ausgedrückt: Ob man die Angemessenheitsgrenzen so festlegt, dass das untere Viertel der **Nettokaltmieten** oder dass das untere Viertel der **Bruttowarmmieten bzw. Bruttokaltmieten** als angemessen gilt, ist mengenmäßig egal. Es mögen andere Wohnungen sein, die als angemessen gelten, aber ein Viertel bleibt ein Viertel! Die Zahl der angemessenen Wohnungen bleibt dieselbe.

Auch die Sorge, dass sich die **Gesamtkosten** für den Leistungsträger durch eine Übernahme der Nebenkosten drastisch **erhöhen, ist unbegründet**: Ob man für alle Hilfeempfänger die mittleren Nebenkosten zur Nettokaltmiete hinzuaddiert (wie bei der Bruttokaltmiete) oder für alle ihre tatsächlichen (und damit teils niedrigere und teils höhere, wie bei der Komponentenprüfung), gleicht sich im Mittel aus. Wirklich teurer wird es nur, wenn die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten mit höheren Werten als den *mittleren* kalten Nebenkosten berechnet werden. Dann ist man wirklich „großzügiger". Aber auch das bestätigt nur den Grundsatz: **Je mehr man Hilfeempfängern zur Deckung ihrer Wohnkosten zahlt, desto besser können sie wohnen**. Genau das hat der Gesetzgeber aber noch nicht präzisiert, nämlich die Frage, „wie gut" Hilfeempfänger eigentlich wohnen können sollen - außer eben so: „angemessen" (§ 22 SGB II).[69]

5.2.2 Verrechnung von Grundmiete und Nebenkosten

Alle Optionen *mit* Verrechnungsmöglichkeit 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.[70] 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 liegt (dies lässt sich schon vor Einzug beurteilen, ist aber vom Vermieter beeinflussbar), oder ob die Summe aus Nettokaltmiete und *tatsächlichen*

---

[69] Vgl. empirica-Paper 259, hier abrufbar: Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica (empirica-institut.de).

[70] 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.

Kosten nach Jahresabrechnung Bewertungsgrundlage sein soll (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.

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.

Bruttokaltmiete

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, die Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten oder ein Wert dazwischen zugrunde gelegt werden.

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 für die jeweilige Wohnungsgröße ermittelten *mittleren* kalten 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 ausschöpft wird, sondern die Bedarfsgemeinschaft qualitativ schlechter wohnt als für sie angemessen wäre.

Prüfschema „eng gefasste Bruttokaltmiete“:

1. Die *eng gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten* errechnen sich aus der Summe der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 32a) und den *mittleren* kalten Nebenkosten (Abbildung 32b links)
2. Wenn die konkrete Bruttokaltmiete eines Haushalts über den *eng gefassten Richtwerten für angemessene Bruttokaltmieten* liegt, dann sind die Kosten für Unterkunft nicht angemessen. Die Heizkosten werden gesondert geprüft.

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte kalte Nebenkosten können für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden – und umgekehrt.[71] 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 gefasste Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten“ nicht die volle angemessene Nettokaltmiete ausschöpfen dürften.[72] Darüber hinaus ist wie bei jeder Art der Verrechnung mit Nebenkosten zu bedenken, dass die Prüfung auf Angemessenheit

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

[72] 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.

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.[73]

Weit gefasste Richtwerte für angemessene Bruttokaltmiete

Der erste Aspekt, dass etwa die Hälfte aller Haushalte nicht die maximal 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 auffallend hohe kalte Nebenkosten liegt über den *mittleren* kalten Nebenkosten. Entsprechend liegen die weit gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten höher als die eng gefassten.

Prüfschema „weit gefasste Bruttokaltmiete“:

1. Die *weit gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten* errechnen sich aus der Summe der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 32a) und dem Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Abbildung 32c links)
2. 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.[74] 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.

Nettokaltmiete mit sämtlichen Nebenkosten (Bruttowarmmiete)

Bruttowarmmiete

Man könnte auch das Ziel vertreten, dass die Gesamtkosten möglich niedrig bleiben sollten, dann wäre die Bruttowarmmiete bzw. eine Gesamtangemessenheitsgrenze anzusetzen. Analog zu den kalten Nebenkosten würden dazu dann auch die Heizkosten (warme Nebenkosten) in die Verrechnung einbezogen. Wenn eine Verrechnung der *Nettokaltmiete* mit *sämtlichen Nebenkosten* sozialpolitisch und sozialgesetzlich gewollt ist, könnte

[73] 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.

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

allein die Bruttowarmmiete eines Haushalts überprüft werden („Gesamtangemessenheitsgrenze“). 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 auffallend hohe kalte und die Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten addiert werden.

Eng gefasste Richtwerte

Die Summe aus angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 32a), den mittleren kalten und den mittleren warmen Nebenkosten (Abbildung 32c links plus Abbildung 32c rechts) ergibt *eng gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten*.

Weit gefasste Richtwerte

Die Summe aus angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 32a), den Grenzwerten für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Abbildung 32c links) und den Grenzwerten für auffallend hohe warme Nebenkosten (Abbildung 32c 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.[75] Der Nachteil ist aber, dass diese vor dem Einzug noch nicht bekannt ist. Vielmehr müsste man die Nachzahlungen nach Vorlage der Nebenkostenabrechnungen systematisch noch miteinbeziehen, bevor man beurteilen kann, ob die Wohnung angemessen ist.

Nettokaltmiete mit Heizkosten (Nettowarmmiete)

Anreize zu energieeffizientem Wohnen

Wenn die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft nicht nur die Angemessenheit der Unterkunftskosten 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.

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 (Abbildung 32a) und den mittleren Heizkosten (Abbildung 32b rechts) bzw. den Grenzwerten für auffallend hohe warme Nebenkosten (Abbildung 32c 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

[75] Eine eigentlich „zu hohe“ Wohnungsqualität (z. B. Neubauwohnung, sanierte Wohnung) kann bei entsprechend niedrigen Heizkosten dennoch angemessen sein – und umgekehrt: Auch sehr hohe Heizkosten können angemessen sein, wenn dafür die Bruttokaltmiete dieser (unsanierten) Wohnung besonders niedrig liegt.

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.

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.

Klimabonus

Dazu wird zunächst überprüft, ob die Heizkosten tatsächlich „auffallend niedrig" sind (Abbildung 32d rechts). Für alle Haushalte, für die dies zutrifft, gilt statt der allgemeinen Richtwerttabelle „Nettokaltmieten" (Abbildung 32a) eine neue Richtwerttabelle „Nettokaltmieten plus Klimabonus". Der Klimabonus entspricht dem Betrag der nichtausgeschöpften Heizkosten: Er errechnet sich aus der Differenz des Grenzwerts für auffallend hohe Heizkosten (Abbildung 32c rechts) zum Grenzwert für auffallend niedrige Heizkosten (Abbildung 32d rechts).

Auswirkung: Vom Grundsatz her besteht keine Verrechnungsmöglichkeit zwischen den einzelnen Komponenten (Anhang-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.

5.3 Anhang zu Kap. 4.3 (Alternative Prüfschemata für den Kreis Kleve)

5.3.1 Möglichkeit 1: Komponentenprüfung (empfohlen)

Wie oben beschrieben können die Bedarfe für Unterkunft und Heizung auf ein angemessenes Maß begrenzt werden, indem die Angemessenheit der Grundmiete und die Angemessenheit der Nebenkosten *getrennt voneinander* geprüft werden.

Mögliches Prüfschema im Kreis Kleve

Zielsetzung: Der Kreis Kleve begrenzt die Bedarfe für Unterkunft und Heizung auf ein angemessenes Maß, indem er die Angemessenheit der Grundmiete und die Angemessenheit der kalten und warmen Nebenkosten jeweils **getrennt voneinander** prüft (Komponentenprüfung).
Prüfschema: Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind angemessen, wenn die Nettokaltmiete die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 32a). Außerdem werden für die kalten und warmen Nebenkosten Grenzwerte festgelegt, bis zu denen die Nebenkosten in voller Höhe anerkannt werden (Abbildung 32c). Bei auffallend hohen Nebenkosten kann im Einzelfall geprüft werden, in welchem Maße der Mieter durch ein anderes Verhalten zur Kostensenkung beitragen könnte. Eine Kostensenkungsaufforderung erfolgt dann allenfalls in Höhe dieses Einsparpotenzial. Die entsprechenden Richtwerte zeigt Abbildung 77.

Abbildung 77: **<u>Möglichkeit 1 (Komponentenprüfung):</u>**
Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Kreis Kleve (Stand 2021)

Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten *

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
1 - Nordwest	350	420	500	600	700
2 - Nordost	330	390	480	550	600
3 - Mitte Nord	320	390	480	540	640
4 - Mitte Süd	350	420	500	580	650
5 - Geldern	340	410	500	600	670
6 - Süd	340	400	510	620	680

Nichtprüfungsgrenze für kalte und warme Nebenkosten:

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH
Kreis Kleve	110	130	150	180	180	80	90	110	120	120

Quelle: Abbildung 32a und Abbildung 32c **empirica**

5.3.2 Möglichkeit 2: Komponentenprüfung mit Klimabonus (empfohlen)

Einen Anreiz zum **energieeffizienten** Wohnen schafft ein Richtwert, der eine Verrechnung warmer Nebenkosten erlaubt, aber nur in eine Richtung: Haushalte, die besonders niedrige Heizkosten vorweisen, dürfen eine höhere Nettokaltmiete haben – aber *nicht umgekehrt*. Damit können dann auch energieeffiziente Wohnungen (mit höherer Nettokaltmiete, aber dafür auffallend niedrigen Heizkosten) angemessen sein.

Mögliches Prüfschema im Kreis Kleve

Zielsetzung: Vom Grundsatz her besteht auch hier keine Verrechnungsmöglichkeit zwischen den Komponenten: Die **Angemessenheit** wird auf Grundlage der **Nettokaltmiete** beurteilt; **Nebenkosten gelten als angemessen**, solange sie nicht auffallend hoch sind. **Zusätzlich** soll eine hohe Nettokaltmiete, die *durch eine energetische Sanierung zustande kommt*, nicht als unangemessen gelten, wenn dafür die Heizkosten entsprechend niedrig liegen (**Klimabonus**). Für alle Haushalte, deren Heizkosten „auffallend niedrig" sind (Abbildung 32d rechts) gilt eine neue Richtwerttabelle „Nettokaltmieten plus Klimabonus" (Abbildung 78). Der **Klimabonus** entspricht dabei dem Betrag der nichtausgeschöpften Heizkosten.[76]

Prüfschema: Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind angemessen, wenn die Nettokaltmiete die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 32a). Außerdem werden für die kalten und warmen Nebenkosten Grenzwerte festgelegt (Abbildung 32c), bis zu denen die Nebenkosten in voller Höhe anerkannt werden (Nichtprüfungsgrenze). Andernfalls erfolgt eine Kostensenkungsaufforderung in Höhe des Einsparpotenzials.[77] *Zusätzlich* wird Haushalten mit *besonders niedrigen Heizkosten* (Abbildung 32d rechts) eine höhere Nettokaltmiete zugestanden. Für solche Haushalte darf die Nettokaltmiete höher sein, nämlich bis zu den Werten in der „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten mit Klimabonus". Die entsprechenden Richtwerte zeigt Abbildung 78.

Auswirkung: Damit können ggf. auch Neubauwohnungen und sanierte Wohnungen (mit entsprechend höheren Grundmieten) für Bedarfsgemeinschaften angemessen sein, nämlich immer dann, wenn deren Heizkosten entsprechend niedrig sind.

[76] Er errechnet sich aus der Differenz des „Grenzwerts für auffällig hohe Heizkosten" zum „Grenzwert für auffallend niedrige Heizkosten" (Abbildung 32c rechts abzgl. Abbildung 32d rechts).

[77] Bei auffallend hohen Nebenkosten erfolgt eine Kostensenkungsaufforderung nur um den Betrag, um den im Einzelfall der Mieter die Nebenkosten durch ein anderes Verhalten senken könnte.

Abbildung 78: **<u>Möglichkeit 2 (Komponentenprüfung mit Klimabonus):</u> Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Kreis Kleve (Stand 2021)**

Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten *

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
1 - Nordwest	350	420	500	600	700
2 - Nordost	330	390	480	550	600
3 - Mitte Nord	320	390	480	540	640
4 - Mitte Süd	350	420	500	580	650
5 - Geldern	340	410	500	600	670
6 - Süd	340	400	510	620	680

Quelle: Abbildung 32a

Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten <u>inkl. Klimabonus</u>:**

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten mit Klimabonus (Euro)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
1 - Nordwest	400	480	570	680	780
2 - Nordost	380	450	550	630	680
3 - Mitte Nord	370	450	550	620	720
4 - Mitte Süd	400	480	570	660	730
5 - Geldern	390	470	570	680	750
6 - Süd	390	460	580	700	760

Quelle: Abbildung 32a zzgl. Abbildung 32c rechts abzgl. Abbildung 32d rechts.

Nichtprüfungsgrenze für kalte und warme Nebenkosten:

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH
Kreis Kleve	110	130	150	180	180	80	90	110	120	120

Quelle: Abbildung 32c

****Bedingung für Klimabonus:**

	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
Kreis Kleve	30	30	40	40	40

Quelle: Abbildung 32d rechts

5.3.3 Möglichkeit 3: Eng oder weit gefasste Bruttokaltmiete

Eine andere Möglichkeit zur Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten bildet die *Bruttokaltmiete*. Die **Zielsetzung,** die mit der Prüfschema der Bruttokaltmiete erreicht werden soll, ist nicht ganz nachvollziehbar. Dennoch akzeptierten bisher einige Sozialgerichten nur die Bruttokaltmiete als Prüfschema. Sie konkretisierten dabei bislang aber nicht, ob eine **eng oder weit gefasste Bruttokaltmiete** als Prüfschema gelten soll. Dabei macht es vom Ergebnis her einen großen Unterschied, ob man dabei nur mittlere Nebenkosten ansetzt oder aber Nebenkostengrenzen, die für fast alle Wohnungen ausreichend hoch sind.[78]

Mögliches Prüfschema im Kreis Kleve

Prüfschema „Eng gefasste Bruttokaltmiete“: Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 32a) und den **mittleren** kalten Nebenkosten (**Abbildung** 32**b** links). Die Bedarfe für Unterkunft gelten als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 33a). Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt.
Nachteil: Per Definition haben rund die Hälfte aller Wohnungen *mehr* als nur *mittlere* kalte Nebenkosten, so dass zu diesen die angemessene Nettokaltmiete bzw. angemessene Wohnqualität nicht voll ausgeschöpft werden kann. (Beispiel: In Kommunen mit relativ hoher Grundsteuer gelten so nur schlechtere Wohnungen als angemessen, denn die Grundsteuer „verbraucht“ ja schon viel des erlaubten Bruttokaltmietenbetrags.)

Prüfschema „Weit gefasste Bruttokaltmiete“: Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 32a) und den Grenzwerten für **auffallend hohe** kalte Nebenkosten (Abbildung 32c links). Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 33b). Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt.
Nachteil: Damit reduzieren höhere Nebenkosten (z.B. hohe Grundsteuern) zwar nicht mehr die Wohnqualität wie bei der eng gefassten Bruttokaltmiete; die Verrechnung mit dem auffallend hohen Wert der kalten Nebenkosten führt aber zu sehr hohen Bruttokaltrichtwerten (vgl. (Abbildung 32b), zu denen in der Regel weit mehr als nur ein Drittel aller angebotenen Wohnungen anmietbar ist. Hintergrund: Die hohen Richtwerte gelten ja auch für die vielen Wohnungen, die gar keine auffallend hohen Nebenkosten haben: Sie können den zusätzlichen Geldbetrag bis zu hohen Bruttokaltmietengrenze für höhere Nettokaltmieten nutzen und damit besser sein als angemessen wäre.

[78] Das BSG weist berechtigterweise darauf hin, dass die Abgrenzung angemessener Nebenkosten von der verwendeten Datenquelle abhängen sollte, da es z.B. einen Unterschied macht, ob von vornherein nur besonders niedrige Nebenkosten in die Auswertung einfließen, oder nicht (vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R, Randnummer 41; abrufbar unter: Bundessozialgericht - Homepage -). Dabei unterscheiden sich Nebenkosten wie Müllgebühren und Grundsteuern zwischen einfachen und hochwertigen Wohnungen aber nicht; sie variieren eher von Gemeinde zu Gemeinde als von Wohnung zu Wohnung. (Bei Heizkosten ist es sogar genau umgekehrt: Sie sind bei einfachen Wohnungen eher höher!) Vgl. dazu die Vergleichsrechnungen im Anhang-Kap. 4.3 (Seite 78).

Abbildung 79: **<u>Möglichkeit 3 (Bruttokaltmiete):</u>**
Richtwerttabellen für angemessene Bruttokaltmieten im Kreis Kleve (Stand 2021)

(a) Eng gefasste Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmieten (Euro)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
1 - Nordwest	430	510	600	720	820
2 - Nordost	410	480	580	670	720
3 - Mitte Nord	400	480	580	660	760
4 - Mitte Süd	430	510	600	700	770
5 - Geldern	420	500	600	720	790
6 - Süd	420	490	610	740	800

(b) Weit gefasste Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmieten (Euro)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
1 - Nordwest	460	550	650	780	880
2 - Nordost	440	520	630	730	780
3 - Mitte Nord	430	520	630	720	820
4 - Mitte Süd	460	550	650	760	830
5 - Geldern	450	540	650	780	850
6 - Süd	450	530	660	800	860

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 32a und Abbildung 32b links bzw. c links **empirica**

5.3.4 Möglichkeit 4: Eng oder weit gefasste Bruttowarmmiete

Eine weitere Möglichkeit zur Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten bildet die *Bruttowarmmiete*. Auch hierbei lassen sich die Richtwerte **eng oder weit fassen**. Hier macht es vom Ergebnis her noch einen größeren Unterschied, ob nur mittlere Nebenkosten ansetzt werden oder aber Nebenkosten, die für die meisten Wohnungen ausreichen.

Mögliches Prüfschema im Kreis Kleve

Prüfschema „Eng gefasste Bruttowarmmiete“: Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich hier aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 32a) und den **mittleren** kalten und den **mittleren** warmen Nebenkosten (**Abbildung** 32**b** links und rechts). Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn die Bruttowarmmiete die Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten nicht übersteigt (Abbildung 80a).
Nachteil: Etwa die Hälfte aller Wohnungen hat per Definition *mehr als mittlere* Nebenkosten, so dass zu diesen die angemessene Nettokaltmiete bzw. angemessene Wohnqualität nicht voll ausgeschöpft werden kann (oder vom Regelsatz finanziert werden muss.) So ist in einer Kommune mit hoher Grundsteuer und in einer Wohnung mit alter Heizungsanlage und hohen Energiekosten eine Wohnung nur angemessen, wenn die Wohnqualität **noch niedriger** ist als angemessen wäre.

Prüfschema „Weit gefasste Bruttowarmmiete“: Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich hier aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 32) und den Grenzwerten für **auffallend hohe** kalte Nebenkosten und den Grenzwerten für auffallend hohe warme Nebenkosten (Abbildung 32c links und rechts). Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn die Bruttowarmmiete die Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten nicht übersteigen (Abbildung 80b).
Nachteil: Eine Verrechnung mit dem auffallend hohen Wert der kalten und zusätzlich auch noch dem auffallend hohen Wert der warmen Nebenkosten führt zu sehr hohen Bruttowarmrichtwerten (vgl. Abbildung 80b), zu denen in der Regel weit mehr als nur ein Drittel aller angebotenen Wohnungen anmietbar ist. Hintergrund: Die hohen Richtwerte gelten ja auch für die vielen Wohnungen, die *keine* auffallend hohen Nebenkosten haben: Sie können dafür umso höhere Nettokaltmieten haben, und damit besser sein als angemessen wäre.

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte Nebenkosten können für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden – und umgekehrt. Ob diese Auswirkungen sozialpolitisch zielführend sind, ist zu diskutieren. Klar ist: Durch die Verrechnung der Nettokaltmiete (die das Qualitätsspektrum der anmietbaren Wohnungen darstellt) mit den kalten Nebenkosten (die unabhängig von der Qualität der Wohnung anfallen) und den Heizkosten (die bei Wohnungen mit einfachem Standard sogar besonders hoch sein können) **verwischen die Grenzen zum Ausschluss eines gehobenen Standards**.[79] Zielführender scheint es, Nebenkosten vom Grundsatz her zu erstatten, statt sie erst mit der Grundmiete zu verrechnen.

[79] Die Ungenauigkeit wirkt in beide Richtungen: 1.) Ein **gehobener Wohnstandard** (d.h. eine nicht angemessene Nettokaltmiete) kann bei entsprechend niedrigen Nebenkosten (z. B. niedriger Grundsteuer, warme Winter) **dennoch angemessen** sein. 2.) Selbst **auffallend hohe Nebenkosten** werden bei einer entsprechend niedrigeren Nettokaltmiete (d.h. bei einem besonders einfachen Wohnstandard) dennoch **ungeprüft finanziert**.

Abbildung 80: **<u>Möglichkeit 4 (Bruttowarmmiete):</u>**
Richtwerttabellen für angemessene Bruttowarmmieten im Kreis Kleve (Stand 2021)

(a) Eng gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatswarmmieten (Euro)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
1 - Nordwest	480	570	670	800	900
2 - Nordost	460	540	650	750	800
3 - Mitte Nord	450	540	650	740	840
4 - Mitte Süd	480	570	670	780	850
5 - Geldern	470	560	670	800	870
6 - Süd	470	550	680	820	880

(b) Weit gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatswarmmieten (Euro)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
1 - Nordwest	540	640	760	900	1.000
2 - Nordost	520	610	740	850	900
3 - Mitte Nord	510	610	740	840	940
4 - Mitte Süd	540	640	760	880	950
5 - Geldern	530	630	760	900	970
6 - Süd	530	620	770	920	980

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 32a und Abbildung 32b links/rechts bzw. Abbildung 32c links/rechts
empirica

6. Anforderungen an ein KdU-Konzept

6.1 Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica)

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

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

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

6.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundesozialgerichts)

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

Abbildung 81: Anforderungen des BSG an ein schlüssiges KdU-Konzept[80]

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 9: Differenzierung nach Standard der Wohnungen und nach Wohnungsgrößen) sowie Arbeitsschritt 4 (Qualitätskontrolle). Datengrundlage: Betrachtung der Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungsgrößen über alle Wohnungsstandards (Arbeitsschritt 3); ggf. ergänzt um weitere Daten, z. B. Nebenkosten (vgl. Anhang-Kap. 1.2).
Bezeichnung des Beobachtungszeitraumes	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Kap. 2.2.2). Der Beobachtungszeitraum wird unter jeder Abbildung angegeben.
Festlegung und Dokumentation der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen)	Vgl. Arbeitsschritt 2: Wichtigste Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank; ggf. ergänzt um weitere Daten (Anhang-Kap. 1.1). Art und Weise der Datenhebung(en) werden im Bericht dokumentiert.
Gewährleistung von Repräsentativität und Validität	Die empirica-Preisdatenbank stellt eine valide und repräsentative Stichprobe öffentlich inserierten Wohnungsangebote dar (Näheres vgl. Eckwerte der empirica-Preisdatenbank, Anhang-Kap. 3.2).
Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze	Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze gehört zum Grundverständnis von empirica.
Darstellung und Begründung der gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwerte oder Kappungsgrenze)	Im Bericht wird darlegt, wie aus den vorliegenden Daten in Absprache mit dem Auftraggeber Mietobergrenzen (Kappungsgrenzen) festgelegt werden. Extremwerte bleiben unberücksichtigt, die gezogenen Schlüsse werden begründet.

empirica

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

Darüber hinaus werden mit dem empirica-Konzept weitere Vorgaben des BSG[81] aus dem Urteil vom 22. September 2009 erfüllt:

- „Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass **die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes** wiedergegeben werden." (Rd.Nr. 18) => Die empirica-Preisdatenbank ist hochaktuell. Sie enthält Mietangebote zum letzten aktuellen Quartal. Sie ist eine der größten und differenziertesten Mietpreisdatenbanken Deutschlands.

- „Entscheidend ist vielmehr, dass (…) ein Konzept zu Grunde liegt, dieses (…) schlüssig und damit **die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten auf ein "angemessenes Maß" hinreichend nachvollziehbar** ist." (Rd.Nr. 18) => Im Rahmen des empirica-Konzepts werden die Richtwerte systematisch so festgelegt, dass sie für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den gleichen Teil des Wohnungsmarkts für angemessen erklären. Dadurch werden die Unterkunftskosten auf ein angemessenes Maß begrenzt und die Nachvollziehbarkeit ist sowohl durch Gerichte als auch durch Leistungsbezieher gewährleistet.

- „Für die Datenerhebung kommen nicht nur die Daten von **tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen** in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten." (Rd.Nr. 22) => Im Kern des empirica-Konzepts werden die Mieten der tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen ausgewertet; auf Wunsch können zusätzlich die Mieten vermieteter Wohnungen zusätzlich berücksichtigt werden (vgl. Anhang-Kap. 1.2).

- „Die Verwaltung ist daher bis auf weiteres **nicht auf eine bestimmte Vorgehensweise festgelegt**. Sie selbst kann auf Grund ihrer Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten am besten einschätzen, **welche Vorgehensweise** sich für eine Erhebung der grundsicherungsrechtlich erheblichen Daten **am besten** eignen könnte." (Rd.Nr. 20) => Die Verwaltung kann auch die empirica-Vorgehensweise für am besten geeignet halten.

Das **Bundessozialgericht** bestätigt am 17.9.2020, dass das **empirica-Konzept schlüssig** ist: *„Zutreffend ist das LSG (…) zu dem Ergebnis gekommen, dass der Beklagte die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (…) nach einem schlüssigen Konzept ermittelt hat."*[82] (vgl. dazu auch Anhang-Kap. 7.3, ab Seite 103).

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

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

7. Erfahrungen aus der Praxis

7.1 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern

Bereits im Jahr 2008 haben Mitarbeiter von empirica auf einer **Richterschulung** beim Landessozialgericht NRW über die Funktionsweise von Wohnungsmärkten und die Möglichkeiten zur Herleitung von Angemessenheitskriterien referiert. Seitdem steht empirica immer wieder im Austausch mit Sozialrichtern auf Ebene der Sozialgerichte, der Landessozialgerichte und des Bundessozialgerichts.

In Rahmen von Sozialgerichtsfällen benennen Sozialgerichte empirica-Mitarbeiter zu **Sachverständigen** über die aktuelle Mietpreisentwicklung im unteren Wohnungsmarktsegment und bitten bei Bedarf um Sonderauswertungen der empirica-Preisdatenbank. Auf Tagungen unter Beteiligung von Bundessozialrichtern wurden empirica-Mitarbeiter als **Referenten** zum Thema angefragt, u. a. vom Deutschen Sozialgerichtstag, vom Niedersächsischen Landkreistag, vom Arbeitsministerium Schleswig-Holstein und vom Deutschen Städtetag.

Im Februar 2020 nahm Petra Heising (empirica) an der **Fachveranstaltung** „Soziale Sicherung des Wohnens für Haushalte mit niedrigen Einkommen“ **zum Austausch zwischen Sozialgerichtsbarkeit, Leistungsträgern und Konzepterstellern** teil. Von Dezember 2015 bis Juni 2017 war Petra Heising (empirica) Mitglied der **AG „Unterkunftsbedarfe“** des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V., die zum Ziel hatte, dass Bundesgerichte, Bundesministerien, kommunale Leistungsträger und private Institute gemeinsam Parameter zur Deckung der Unterkunftsbedarfe gemäß SGB II und SGB XII beschreiben und entsprechende Empfehlungen erarbeiten. empirica beteiligt sich zudem an **Fachdiskussionen** zum Thema, insbesondere an Vorschlägen zur Vereinfachung.[83]

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

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

Dieser Rückgriff dürfte sich bereits deshalb ohnehin anbieten, weil bei den Beratungsunternehmen nicht nur lediglich eine Ansammlung von Daten, sondern auch bereits deren Auswertung unter Beachtung eines nach Auffassung des Leistungsträgers **schlüssigen Konzepts** abgefragt werden kann. Der vom Leistungsträger zu betreibende Aufwand verringert sich dadurch wesentlich. (§ 22 Rn44).“[84]

---

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

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

7.2 Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen

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

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

- empirica vergleicht Vor- und Nachteile der **Bruttokaltmietengrenzen** gegenüber anderen Prüfschemata für Angemessenheit. Abrufbar unter: Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit | empirica (empirica-institut.de)
- empirica vergleicht verschiedene **Prüfschemata zur Angemessenheit**. Abrufbar unter: Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit | empirica (empirica-institut.de)
- empirica diskutiert die Sinnhaftigkeit der **Deckelung von Wohnnebenkosten**. Abrufbar unter: Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica (empirica-institut.de)
- empirica verweist auf **Widersprüche in der Rechtsprechung**, die es Leistungsträgern bisher fast unmöglich machten, ein schlüssiges Konzept zu erstellen. Abrufbar unter: Wie sozial können Sozialgerichte sein? | empirica (empirica-institut.de)
- empirica listet verschiedene Rückmeldungen von Sozialgerichten zum gleichen Konzept auf, um deutlich zu machen, wie schwer es für Leistungsträger ist, Angemessenheitsgrenzen herzuleiten, die **von allen Sozialgerichtskammern akzeptiert** werden. Abrufbar unter: Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen | empirica (empirica-institut.de)
- empirica zeigt auch, welche Auswirkungen der **Verweis auf die Wohngeldtabelle** hat: Damit können Hilfeempfänger **im Norden besser wohnen** als im Süden Deutschlands! Ist das wirklich – auch nur „hilfsweise“ - so gewollt? Abrufbar unter: 11/19 | KdU: Auswirkungen von Verweisen auf Wohngeldtabelle +10% | empirica (empirica-institut.de)
- empirica beschreibt die Folgen wohlgemeinter, aber nicht durchdachter Gesetzestexte und bringt einen Vorschlag zur **Neuformulierung des § 22** in die Diskussion ein: Wenn nicht die Angemessenheit, sondern die **Mindestleistungen des Sozialstaats** definiert würden (z.B. eine Mindestwohnungsgröße), wäre Leistungsträgern klarer, was sie letztlich gewährleisten müssen, und Sozialgerichte könnten es leichter überprüfen. Vgl. letzte Seite hier: Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, aber... | empirica (empirica-institut.de)
- Der **Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica)** liegt deutschlandweit auf Landkreisebene vor: Der neueste Stand (2020) kann als Tabelle, Grafik oder Karte bestellt werden. Auch die **inserierten Nebenkosten** auf Landkreisebene sind tabellarisch aufbereitet und können bestellt werden: Bestellformular: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) (empirica-institut.de) bzw. Grundsicherungsrelevanter Nebenkostenspiegel (empirica) (empirica-institut.de)

7.3 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern

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

Das BSG hat das empirica-Konzept bestätigt:

BSG

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

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

„Revisionsrechtlich nicht zu beanstanden ist auch die Würdigung des LSG, dass ein **Anteil von 33 Prozent** an allen erfassten Angebotsmieten ausreichend ist, um das untere Segment des Wohnungsmarktes abzubilden, ohne dass der Senat damit aussprechen würde, dass ein Anteil von 33 Prozent zwingend wäre." (RdNr 37).[85]

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

Baden-Württemberg

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

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

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

Niedersachsen

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

Die ***16. Kammer*** hat am 30.07.2019 die nach empirica-Konzept ermittelten Mietobergrenzen anerkannt (S 16 AS 556/18) und stellt fest: „Nach Ansicht der Kammer bietet das Konzept des Beklagten eine hinreichende Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarkts wiedergegeben werden. (…) Einem schlüssigen Konzept steht nicht entgegen, dass der Beklagte die Werte aus den neu zu vermietenden Wohnungen gewonnen hat. Diese Vorgehensweise stellt vielmehr in besonderer Weise sicher, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen zum jeweiligen Zeitpunkt auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können (vgl. LSG Nds. -Bremen, Urteil vom 11.12.2008, L 13 AS 210/08)[86] (…)

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

Die Kammer sieht zudem die Begrenzung der Nebenkosten (…) als rechtmäßig an. Dabei orientiert sich das Gutachtachten am Median der gesamten erhobenen Wohnungen im jeweiligen Segment zur jeweiligen Größe."

Die ***29. Kammer*** hatte bereits am 15.12.2015 das empirica-Konzept als ein „schlüssiges Konzept" bezeichnet (S 29 AS 535/13).

Nachrichtlich:

LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 11.12.2008, L 13 AS 210/08: *„Ein Konzept zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten muss geeignet sein, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes wiederzugeben (BSG, Urt. vom 18. Juni 2008, a.a.O., Rz. 16). Es muss zugleich den Zielen und Vorgaben des SGB II entsprechen. Hierzu ist erforderlich, dass das Konzept sicherstellt, dass alle Hilfeempfänger jederzeit auf dem örtlichen Wohnungsmarkt eine unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls kostenangemessene, bedarfsgerechte menschenwürdige Unterkunft anmieten können (Berlit, a.a.O., Rn. 37 zu § 22 m.w.N.; vgl. auch BVerwG, Urt. vom 28. April 2005, a.a.O., Rz. 11)." [Hervorhebungen von empirica].*

[86] Das Zitat daraus ist unten nachrichtlich wiedergegeben.

Schleswig-Holstein

Das ***Sozialgericht Schleswig*** hat sich bereits mehrfach zum empirica-Konzept geäußert:
Laut Beschluss der **24. Kammer** des SG Schleswig vom 20.08.2020 ist das Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig." (S 24 AS 82/20 ER); die 24. Kammer nennt bereits am 08.12.2015 das empirica-Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig". (S 24 AS 202/15 ER)
Am 22.05.2019 urteilt die ***15. Kammer*** zum empirica-Konzept: „Die Bewilligung der Unterkunftskosten (…) hält einer gerichtlichen Überprüfung stand." und „Nach alledem ist das Konzept gemessen an den Anforderungen des Bundessozialgerichts für einen Einpersonenhaushalt schlüssig." (S 15 SO 50/17)
Die ***25. Kammer*** urteilt am 25.08.2017 zum empirica-Konzept: „Nach alledem ist das Konzept gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig." (S 25 AS 403/15). Sie bezeichnet am 11.2.2016 das empirica-Konzept als „gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig" (S 25 AS 206/15 ER).

Bayern

Das ***Bayerische Landessozialgericht*** erläutert am 18.06.2020: „Ein schlüssiges Konzept muss die Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarktes im Vergleichsraum der Angemessenheitsgrenze zugrunde liegen." Es urteilt schließlich: „Gemessen hieran stellt das Konzept des Beklagten (…) eine nicht zu beanstandende Grundlage für die ermittelte Angemessenheitsgrenze (…) dar." Und weiter: „So kann schon angenommen werden, dass aufgrund der vom Gesetz eingeräumten Methodenvielfalt Bestandsmieten außer Acht gelassen werden können, zumal die alleinige Einbeziehung von Angebotsmieten am ehesten dem Umstand Rechnung tragen, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind (…)." (L 8 SO 270/19).

Das ***Sozialgericht München*** hat das empirica-Konzept bestätigt:
Die ***22. Kammer*** urteilte am 8.4.2020: "Diesen Anforderungen genügt die Studie der beauftragten Firma. Sie hat das Analyseprofil nach Maßgabe der vom BSG entwickelten Kriterien (…) für ein schlüssiges Konzept aufgesetzt und dabei auf eine umfangreiche Datenbank (Preisdatenbank) zurückgegriffen, die sich aus Datenquellen verschiedener Vertriebskanäle speist." (S 22 SO 27/20)
Die ***46. Kammer*** hatte bereits am 24.01.2018 bestätigt: „Dieses Konzept ist nach den Kriterien des BSG ein schlüssiges Konzept." (S 46 AS 1426/15) - Die angestrebten Berufungen zum Bayerischen Landessozialgericht wurden daraufhin zurückgenommen.

Das ***Sozialgericht Augsburg*** in der Vorinstanz hatte bereits „keinen Anlass, an der Schlüssigkeit des Konzepts (…) der Empirica AG zu zweifeln" (Urteil vom 30.07.2019, S 19 SO 34/19).

NRW

Der 6. Senat des ***Landessozialgerichts NRW*** urteilt am 28.05.2020: „Das hier maßgebliche Konzept der Firma empirica stellt eine sachkundige, systematische Erfassung und Bewertung genereller Tatsachen im maßgeblichen Vergleichsraum dar und erfüllt damit die Anforderungen an ein planmäßiges Vorgehen. Die Beklagte entscheidet aufgrund dieses Konzepts und nicht zur über die zustehenden Unterkunftskosten ‚von Fall zu Fall'. Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wurde, und ist daher ein ‚schlüssiges Konzept'." (L 6 AS 833/17)

Der 7. Senat des ***Landessozialgerichts NRW*** hat bereits am 05.12.2019 zum empirica-Konzept geurteilt: „Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht gerecht ermittelt wurde, und ist daher ein ‚schlüssiges Konzept'." Es erläutert dazu: „Das hier gegebene Außerachtlassen von Bestandsmieten ist von der den Grundsicherungsträgern eingeräumten Methodenfreiheit gedeckt und trägt am ehesten dem Umstand Rechnung, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind." (L 7 AS 1764/18)
Der 19. Senat des ***Landessozialgerichts NRW*** hat am 15.05.2017 bestätigt, dass das empirica-Konzept im Rahmen der hier möglichen Prüfungsdichte „den Anforderungen an ein 'schlüssiges Konzept' nach der Rechtsprechung des BSG" genügt (L 19 AS 772/17 B ER).
Der 12. Senat des ***Landessozialgerichts NRW*** hat am 26.03.2014 das Vorgehen im Rahmen des empirica-Konzepts akzeptiert und lediglich zwei Änderungswünsche angebracht (zur Abgrenzung der Wohnungsgrößenklassen und des unteren Wohnungsmarktsegments, vgl. L 12 AS 1159/11 Protokoll).

Im ***Sozialgericht Gelsenkirchen*** wird das empirica-Konzept von mehreren Kammern als „schlüssig" bezeichnet:
So urteilt die ***44. Kammer*** am 28.03.2019: „Zur Überzeugung der Kammer sind die (…) Angemessenheitsgrenzen zutreffend ermittelt worden. Die Kammer hält das Konzept (…) für schlüssig." (S 44 AS 981/16)
Die ***53. Kammer*** urteilt am 14.03.2019: „Die für den Bereich der Beklagten angemessenen Unterkunftskosten ergeben sich aus dem (…) erstellten schlüssigen Konzept (…). Bedenken gegen die (…) ermittelten angemessenen Kosten der Unterkunft bestehen nicht. Das vorliegende Konzept entspricht zur vollen Überzeugung der Kammer den vorstehend dargelegten Anforderungen." (S 53 AS 2507/16)
Die ***50. Kammer*** urteilt am 19.02.2019: „Die (…) angemessenen Unterkunftskosten ergeben sich aus dem (…) erstellten schlüssigen Konzept (…). (…) Das vorliegende Konzept entspricht zur vollen Überzeugung der Kammer den vorstehend dargelegten Anforderungen." (S 50 AS 2598/16)

Die ***41. Kammer*** urteilt am 20.11.2018: „Das Gericht hält die in dem Konzept (…) dargelegten Werte (…) für abstrakt und konkret angemessen. (…) Das Konzept der Beklagten entspricht den vom Bundessozialgericht aufgestellten Vorgaben (…).“ (S 41 AS 325/16).
Die ***36. Kammer*** akzeptiert im Urteil vom 1.3.2017 die im empirica-Konzept hergeleiteten Werte und argumentiert: „Ob bei der Ermittlung systematische Ermittlungen und Bewertungen (…) vorausgegangen sind (…), ist in dem Fall, in welchem der Leistungsträger nachweist, dass die konkrete Angemessenheit gegeben ist (…) unerheblich. Denn in diesem Fall wird es dem betroffenen Leistungsempfänger ermöglicht, seinen Bedarf für die Unterkunft (…) zu decken und ein Leben zu führen, das der Würde des Menschen entspricht (vgl. hierzu § 1 Abs. 1 SGB II). Das der Ermittlung zugrunde gelegte Konzept ist in einem solchen Fall (…) als schlüssig anzusehen, ohne dass es einer weitergehenden Prüfung bedarf.“ (S 36 AS 1939/16)

Das ***Sozialgericht Duisburg*** urteilt am 14.07.2017, „dass die Beklagte insbesondere unter Heranziehung des empirica-Gutachtens ein schlüssiges Konzept (…) vorgelegt hat.“
(S 17 AS 6/17)

Das ***Sozialgericht Düsseldorf*** bestätigt am 29.12.2015: „Das von der Firma empirica erstellte ‚schlüssige Konzept‘ genügt (…) den Anforderungen, die die Kammer in Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes an die Ermittlung von Mietobergrenzen und sich daraus ergebende Gewährung der Kosten der Unterkunft stellt.“ (S 43 AS 1778/14)

Das ***Sozialgericht Köln*** hat am 15.10.2015 das empirica-Konzept als ein „schlüssiges Konzept im Sinne der Rechtsprechung des BSG“ bezeichnet (S 17 AS 3680/10).

Sachsen

Das ***Landessozialgericht Sachsen*** hat am 01.06.2017 geurteilt: „Die vom Beklagten festgelegte Mietobergrenze für den Vergleichsraum (…) erfolgte auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts“ (L 7 AS 917/14).[87]

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

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

7.4 Referenzliste

Die von empirica ermittelten Richtwerte haben sich in der Praxis bewährt: Inzwischen arbeiten bereits über **50 Landkreise und kreisfreie Städte** mit Angemessenheitsgrenzen, die nach dem empirica-Konzept hergeleitet wurden (siehe unten). Seit 2008 hat empirica damit bereits **über 200 Gutachten** zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen erstellt. Die regelmäßigen Aktualisierungen (siehe Jahreszahlen in Klammern) zeigen, dass die Richtwerte des empirica-Konzepts offensichtlich **zielführend und alltagstauglich** sind. Das bestätigt unser Vorgehen.

- **Rems-Murr-Kreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rems-Murr-Kreis“.
  Rems-Murr-Kreis (2021)

- ***Landkreis Limburg-Weilburg (Hessen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Limburg-Weilburg“.
  Landkreis Limburg-Weilburg (2021)

- ***Landkreis Tübingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Tübingen“.
  Landkreis Tübingen (2021)

- **Landkreis Vorpommern-Greifswald (Mecklenburg-Vorpommern): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Vorpommern-Greifswald“.
  Landkreis Vorpommern-Greifswald (2020)

- ***Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge“.
  Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge (2020)

- ***Landkreis Hof (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII - Landkreis Hof“.
  Landkreis Hof (2020)

- ***Landkreis Neumarkt i.d.OPf. (Bayern)**: „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz“
  Landkreis Neumarkt i.d.OPf. (2020, Aktualisierung 2022)

- ***Landkreis Altenkirchen (Rheinland-Pfalz):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung angemessener Unterkunftskosten gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenkirchen“.
  Landkreis Altenkirchen (2019, Aktualisierung 2021)

- ***Landkreis Altötting (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altötting“.
  Landkreis Altötting (2019, Aktualisierung 2021)

- ***Stadt Kaiserslautern (Rheinland-Pfalz):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Kaiserslautern“
  Stadt Kaiserslautern (2019)

- ***Stadt Hagen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Hagen“
  Stadt Hagen (2019, Aktualisierung 2021)

- ***Stadt Solingen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Solingen“,
  Stadt Solingen (2018, Aktualisierung 2020)

- ***Landkreis Böblingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Böblingen nach einem schlüssigen Konzept“
  Landratsamt Böblingen (2018, Aktualisierung 2020)

- ***Kreis Plön (Schleswig-Holstein):** „Herleitung von Mietobergrenzen für an-gemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Plön nach einem schlüssigen Konzept“
  Kreis Plön (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)

- ***Landkreis Günzburg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Günzburg nach einem schlüssigen Konzept“
  Landkreis Günzburg (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)

- ***Stadt Dortmund (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Dortmund nach einem schlüssigen Konzept“
  Stadt Dortmund (2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021)

- ***Stadt Mönchengladbach (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Mönchengladbach nach einem schlüssigen Konzept“
  Stadt Mönchengladbach (2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)

- ***Landkreis Marburg-Biedenkopf (Hessen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Marburg-Biedenkopf“
  Landkreis Marburg-Biedenkopf (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)

- ***Bad Tölz-Wolfratshausen (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen“
  Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen (2016, Aktualisierung 2021)

- ***Kreis Kleve (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Kreis Kleve“
  Jobcenter Kreis Kleve (2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)

- ***Landkreis Weimarer Land (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Weimarer Land nach einem schlüssigen Konzept“
  Landratsamt Weimarer Land (2015, Aktualisierung 2020)

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

- ***Landkreis Ludwigsburg (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ludwigsburg“
  Jobcenter Landkreis Ludwigsburg (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)

- ***Rheinisch-Bergischer Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Rheinisch-Bergischen Kreis“
  Jobcenter Rhein-Berg (2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)

- ***Landkreis Heidenheim (Baden-Württemberg):** Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Heidenheim“
  Landratsamt Heidenheim (2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)

- ***Kreis Nordfriesland (Schleswig-Holstein):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für den Kreis Nordfriesland“
  Kreis Nordfriesland (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021)

- ***Landkreis Helmstedt (Niedersachsen):** „Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Helmstedt“
  Landkreis Helmstedt (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)

- ***Stadt Trier (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Trier“
  Stadt Trier (2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2020)

- ***Stadt Gelsenkirchen (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept in Gelsenkirchen“
  Stadt Gelsenkirchen (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)

- ***Landkreis Schaumburg (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Schaumburg“
  Landkreis Schaumburg, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2021)

- ***Landkreis Gifhorn (Niedersachsen):** „Wohnungsmarktgutachten zur Überprüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Gifhorn“
  Landkreis Gifhorn (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2021)

- ***Landkreis Osnabrück (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Osnabrück“
  Landkreis Osnabrück, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022)

- ***Landkreis Oberallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Oberallgäu“
  Landkreis Oberallgäu (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)

- ***Landkreis Nienburg/Weser (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Nienburg“
  Landkreis Nienburg (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)

- ***Landkreis Grafschaft Bentheim (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Grafschaft Bentheim“
  Landkreis Grafschaft Bentheim, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021)

- ***Landkreis Unterallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Unterallgäu“
  Landkreis Unterallgäu (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)

- ***Landkreis Mainz-Bingen (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Mainz-Bingen“
  Landkreis Mainz-Bingen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2021)

- ***Kreis Recklinghausen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Recklinghausen“
  Kreis Recklinghausen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)

- ***Landkreis München (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II im Landkreis München“
  Landkreis München (2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2021)

- ***Landkreis Ravensburg (Baden-Württemberg):** Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ravensburg“
  Landkreis Ravensburg (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)

- ***Landkreis Lindau (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Lindau (Bodensee)“
  Landkreis Lindau/Bodensee (2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)

- ***Kreis Viersen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietober-grenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II / § 35 SGB XII im Kreis Viersen“
  Kreis Viersen (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)

- ***Stadt Mainz (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für die Stadt Mainz“
  Stadt Mainz (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)

- ***Rhein-Erft-Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Erft-Kreis“
  Rhein-Erft-Kreis (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)

- ***Landkreis Kulmbach (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Kulmbach“
  Landratsamt Kulmbach (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)

- ***Landkreis Ostallgäu (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Ostallgäu nach einem schlüssigen Konzept“
  Landratsamt Ostallgäu (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)

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

- ***Rhein-Neckar-Kreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Rhein-Neckar-Kreis“
  Rhein-Neckar-Kreis (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2021)

- ***Landkreis Landsberg am Lech (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien von Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Landkreis Landsberg am Lech“
  Landkreis Landsberg am Lech (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)

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

- ***Landkreis Weilheim-Schongau (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Weilheim-Schongau“
  Landkreis Weilheim-Schongau (2010, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)

- ***Landkreis Leipzig (Sachsen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Leipzig (insgesamt) und vier ausgewählte Kommunen (Grimma, Borna, Markkleeberg und Markranstädt)“
  Landkreis Leipzig (2010, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)

- ***Ennepe-Ruhr-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 SGB II in den Gemeinden des Ennepe-Ruhr-Kreises“
  Ennepe-Ruhr-Kreis (2010, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)

- ***Rhein-Sieg-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II in den Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises“
  Rhein-Sieg-Kreis (2009, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)

* Richtwerte gelten bereits.