

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

Aktualisierung 2019



**empirica**

**Auftraggeber**

Stadt Dortmund

**Auftragnehmer**

empirica ag

Büro: Bonn

Kaiserstraße 29, 53113 Bonn

Telefon: (0228) 91 48 9-0

Fax: (0322 295 661 69)

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

**Bearbeitung**

Petra Heising, Arthur Rachowka, Jana Süße

**Projektnummer**

201905613

Bonn, 5. Juli 2019

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>KURZFASSUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>LANGFASSUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Vorbemerkungen.....</b>	<b>1</b>
1.1 Aufgabenverständnis.....	1
1.2 Bisherige Auswertungen für die Stadt Dortmund .....	2
1.3 Aufbau des Berichts.....	2
1.4 Regionale Einordnung und Wohnkennzahlen der Stadt Dortmund.....	3
<b>2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten).....</b>	<b>6</b>
2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung .....	6
2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis .....	7
2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen .....	7
2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl .....	8
2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen .....	9
2.3.1 Mietspektrum in der Stadt Dortmund .....	9
2.3.2 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für die Stadt Dortmund.....	12
2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle .....	14
2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für die Stadt Dortmund .....	15
<b>3. Angemessene Nebenkosten .....</b>	<b>16</b>
3.1 Vorbemerkung und Datenquellen .....	16
3.2 Betriebskostenspiegel des deutschen Mieterbundes .....	16
<b>4. Beurteilung der Angemessenheit in der Stadt Dortmund .....</b>	<b>18</b>
4.1 Mögliche Prüfschemata zur Angemessenheit von Unterkunftsbedarfen.....	18
4.2 Prüfschema in der Stadt Dortmund.....	19
<b>5. Ausblick und Aktualisierung .....</b>	<b>20</b>
<b>ANHANG .....</b>	<b>21</b>
<b>1. Das empirica-Konzept .....</b>	<b>21</b>
1.1 Kern der Analyse.....	21
1.2 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts.....	23
1.3 Ergänzende Leistungsbausteine (optional) .....	24

<b>2.</b>	<b>Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)</b> .....	<b>25</b>
2.1	Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung.....	25
2.1.1	Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen.....	25
2.1.2	Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen.....	26
2.1.3	Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments.....	27
2.2	Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank.....	29
2.3	Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für die Stadt Dortmund.....	31
2.3.1	Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich.....	31
2.3.2	Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen.....	33
2.3.3	Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard.....	42
2.4	Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle für Dortmund zur Aktualisierung 2019.....	47
<b>3.</b>	<b>Anhang zu Kap. 3 (Nebenkosten) - weitere Datenquellen</b> .....	<b>48</b>
3.1	Datenquelle 1: Verlangte Abschlagszahlungen für Nebenkosten.....	48
3.1.1	Datengrundlage.....	48
3.1.2	Kalte Nebenkosten (Betriebskosten).....	48
3.1.3	Warme Nebenkosten (Heizkosten).....	51
3.1.4	Ergebnistabellen für die Stadt Dortmund (Übersicht).....	54
3.2	Datenquelle 2: Nebenkosten von Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.....	55
<b>4.</b>	<b>Anhang zu Kap. 4 (Mögliche Prüfschemata)</b> .....	<b>55</b>
4.1	Komponentenprüfung.....	56
4.2	Verrechnung von Grundmiete und Nebenkosten.....	57
<b>5.</b>	<b>Anforderungen an ein KdU-Konzept und Erfahrungen in der Praxis</b> .....	<b>61</b>
5.1	Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica).....	61
5.2	Schlüssiges Konzept (Anforderungen des BSG).....	62
5.3	Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern.....	63
5.4	<b>Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen</b> .....	<b>64</b>
5.5	Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern.....	65
5.6	Referenzliste.....	66



## KURZFASSUNG

empirica hat für die Stadt Dortmund erstmals im Jahr 2017 Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft hergeleitet (**Erstauswertung 2017**). Grundlage waren die Mieten des Kalenderjahres 2016. Ein Jahr später wurden die Mietobergrenzen auf Basis der Mieten des Kalenderjahres 2017 aktualisiert (**Aktualisierung 2018**).

Ziel der hier vorliegenden **Aktualisierung 2019** ist es nun nach einem weiteren Jahr, erneut Transparenz über die aktuellen Mieten an den lokalen Wohnungsmärkten in Dortmund zu schaffen und die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft entsprechend anzupassen. Auswertungszeitraum der hier vorliegenden Aktualisierung 2019 sind die vier Quartale des Kalenderjahres 2018.

Das Ergebnis der Aktualisierung 2019 ist eine neue **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten in der Stadt Dortmund** zum Stand 2019 (Abbildung 10, Seite 15). Zudem werden erstmals auch Werte für mittlere, auffallend hohe und niedrige Nebenkosten in Dortmund angegeben (Abbildung 46, Seite 54).

Die neuen Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten liegen für fast alle Haushaltsgrößen höher als bisher: Sie steigen um bis zu +60 Euro je Wohnung (Abbildung 21, Seite 32). Hintergrund ist, dass die Mieten in Dortmund seit der letzten Auswertung kontinuierlich gestiegen sind (Abbildung 14, Seite 20). Nur bei entsprechender Anpassung der Mietobergrenzen können Bedarfsgemeinschaften in Dortmund weiterhin ein Drittel der öffentlich inserierten Wohnungen anmieten.

Als Prüfschema verwendet die Stadt Dortmund die **Bruttokaltmiete**: Die Bedarfe für Unterkunft gelten in Dortmund als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die *Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten* nicht übersteigt (Abbildung 13, Seite 19). Diese ergeben sich aus der Summe der angemessenen Net-

tokaltmieten (Abbildung 10, Seite 15) und den Durchschnittswerten für kalte Nebenkosten gemäß Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds für NRW multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Abbildung 12, Seite 17).

## LANGFASSUNG

### 1. Vorbemerkungen

#### 1.1 Aufgabenverständnis

Nach § 22 Abs. 1 Sozialgesetzbuch (SGB) II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Zuständige Leistungsträger für Kosten der Unterkunft sind nach § 6 SGB II die Kreise und kreisfreien Städte. Es liegt in ihrer Zuständigkeit, den unbestimmten Rechtsbegriff der Angemessenheit unter Beachtung der Rechtsprechung auszufüllen. Die Stadt Dortmund hat empirica in diesem Zusammenhang mit der Aktualisierung von *Mietobergrenzen* für die angemessenen Kosten der Unterkunft gem. § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach dem sog. „schlüssigen Konzept“ in der Stadt Dortmund beauftragt.

Angemessenheit von  
Unterkunftskosten

Das empirica-Konzept zeichnet sich durch Transparenz, Einfachheit und Marktnähe aus: Im Vordergrund steht, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen auch wirklich Wohnungen verfügbar sind (sonst könnten sie den Wohnbedarf nicht decken) und dass diese Wohnungen aber nicht unangemessen teuer sind (darum geht es ja im Kern). Dazu wird das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen der Höhe nach sortiert grafisch dargestellt und über die Festlegung einer Mietobergrenze ein Teil davon auch für Bedarfsgemeinschaften zugänglich gemacht (direkt ablesbar). Zudem wird dargestellt, ab welcher Höhe Nebenkostenvorauszahlungen vor Ort auffallend hoch sind.

empirica-Konzept

So lassen sich die Kosten für Unterkunft und Heizung leicht auf ein angemessenes Maß beschränken. Die erforderlichen Daten liegen bei empirica bereits vor. Der Aufwand für den Auftraggeber bleibt gering. Da von vornherein nur Mieten *verfügbare* Wohnungen ausgewertet werden, werden die Richtwerte im Sinne der Leistungsempfänger so hoch gewählt, dass angemessene Wohnungen auch wirklich verfügbar sind. Der Verfügbarkeitsnachweis ist daher kein Problem.

Einfachheit

Sozialgerichte haben das empirica-Konzept bestätigt (vgl. Seite 62). Das Konzept wird inzwischen in über 40 Landkreisen und kreisfreien Städten verwendet (vgl. Seite 65). Leistungsträger beauftragen regelmäßig Aktualisierungen. Sie können offenbar in der Praxis gut mit den Werten arbeiten. Das ist uns wichtig.

Erfahrung

Eine gute Methodik zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen ist auch effizient: Ein Konzept wird nicht allein dadurch besser, dass *möglichst viele* Daten erhoben werden. Leistungsträger benötigen Geld und Personal zur Betreuung, Arbeitsvermittlung und Grundsicherungsfinanzierung, und nicht nur zur Herleitung einer Mietobergrenze. Ein Konzept sollte natürlich schlüssig sein. Aber auch schlüssig hergeleitete Mietobergrenzen können (irgendwann) zu niedrig sein. Wichtig für Bedarfsgemeinschaften ist allein das Ergebnis: „Können zu den ermittelten Mietobergrenzen tatsächlich bedarfsgerechte Wohnungen aktuell vor Ort angemietet werden?“ Nur dann sind die Mietobergrenzen (noch) gut gewählt.

Effizienz

Daher stellt das empirica-Konzept diese Frage in den Vordergrund und konzentriert sich auf die dafür erforderlichen Auswertungen.



## 1.2 Bisherige Auswertungen für die Stadt Dortmund

Für die Stadt Dortmund hat empirica erstmals im Jahr 2017 Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft hergeleitet.<sup>1</sup> Grundlage waren die Mieten des Kalenderjahres 2016 (Quartale I/2016 bis IV/2016). Ein Jahr später wurde im Jahr 2018 die erste Aktualisierung auf der Grundlage der Mieten des Kalenderjahres 2017 durchgeführt (Quartale I/2017 bis IV/2017).<sup>2</sup> Ergebnisse waren jeweils Richtwerttabellen für angemessene Nettokaltmieten in Dortmund.

Auswertungen für die Stadt Dortmund

Ziel der vorliegenden Aktualisierung 2019 ist es nach einem weiteren Jahr, erneut Transparenz über die Höhe der aktuellen Mieten an den lokalen Wohnungsmärkten in Dortmund zu schaffen und die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft ggf. anzupassen (vgl. Kap. 2). Auswertungszeitraum der hier vorliegenden Aktualisierung 2019 sind die vier Quartale I/2018 bis IV/2018 (Kalenderjahr 2018). In der vorliegenden Aktualisierung werden erstmals auch die in Wohnungsinseraten gemäß empirica-Preisdatenbank (Basis empirica-systeme) enthaltenen Angaben zur Höhe der Abschlagszahlungen für Wohnnebenkosten getrennt nach Betriebs- und Heizkosten in Dortmund ausgewertet (vgl. Anhang, Kap. 3, Seite 16). Als Datengrundlage zur Festlegung angemessener kalter Nebenkosten verwendet die Stadt Dortmund letztlich aber den Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds für Nordrhein-Westfalen (vgl. Kap. 3).

Aktualisierung 2019

## 1.3 Aufbau des Berichts

Das empirica-Konzept ist systematisch für alle Wohnungsmärkte anwendbar – für ländliche ebenso wie für städtische, für Hochpreisregionen ebenso wie für Niedrigpreisregionen und für Schrumpfungregionen ebenso wie für Wachstumsregionen. Die Herleitung von Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten erfolgt in fünf Arbeitsschritten (Kap. 2). Es kann um die Herleitung von Obergrenzen für angemessene Nebenkosten erweitert werden (Kap. 3). Das letztliche Prüfschema, bis zu welcher Höhe Bedarfe für Unterkunft und Heizung als angemessen angesehen werden, wird mit dem Auftraggeber abgesprochen (Kap. 4). Eine Aktualisierung im Rahmen des empirica-Konzepts ist keine Indexfortschreibung, sondern erfolgt nach dem gleichen Konzept wie die vorangegangenen Auswertungen. Es werden nur aktuellere Mieten berücksichtigt: Richtwerte ändern sich nur dann und nur so weit, wie sich auch der Wohnungsmarkt seit der letzten Auswertung verändert hat. 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. Allgemeine Hinweise zum empirica-Konzept und Details zu den Auswertungen sind im Anhang dargestellt.

Die konkreten Ergebnisse für Dortmund sind zum schnelleren Auffinden durch Randstriche markiert. Ergebnis der vorliegenden Aktualisierung ist das neue Prüfschema der Stadt Dortmund (Seite 19). Ein Vergleich zu den bisherigen Richtwerten ist im Anhang (ab Seite 31) dargestellt.

Ergebnisse für die Stadt Dortmund

<sup>1</sup> Erstauswertung 2017: empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Dortmund nach einem schlüssigen Konzept, Bonn, 16. Juni 2017.

<sup>2</sup> Aktualisierung 2018: vgl. empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Dortmund nach einem schlüssigen Konzept, Bonn, 30. April 2018.



## 1.4 Regionale Einordnung und Wohnkennzahlen der Stadt Dortmund

Die kreisfreie Stadt Dortmund liegt zentral in Nordrhein-Westfalen und grenzt im Norden, Nordosten und Südosten an den Kreis Unna (Lünen, Kamen, Unna, Holzwickede, Schwerte). Im Süden grenzt die Stadt Dortmund an die kreisfreie Stadt Hagen und den Ennepe-Ruhr-Kreis (Herdecke, Witten), im Osten an die kreisfreie Stadt Bochum und im Nordwesten an den Kreis Recklinghausen (Castrop-Rauxel, Waltrop). Die verkehrliche Anbindung ist durch ein dichtes Netz an Bundesautobahnen, Bundesstraßen sowie Landstraßen gewährleistet. Die überregionale Anbindung wird durch die Bundesautobahnen A1 (Bremen-Köln), A2 (Berlin-Oberhausen), A40 (Dortmund-Venlo), A42 (Dortmund-Kamp-Lintfort), A44 (Aachen-Kassel) und A45 (Dortmund-Aschaffenburg) sichergestellt. Das Stadtgebiet selbst wird von mehreren Bundes- und Landstraßen erschlossen. Zudem ist die Stadt Dortmund an das Schienennetz der Deutsche Bundesbahn angebunden und ist Teil zahlreicher ICE- und IC-Fernverbindungen (z.B. Berlin-Köln, Dortmund-München, Hannover-Basel, Stralsund-Stuttgart).

Abbildung 1: Regionale Einbindung der Stadt Dortmund



www.empirica-institut.de

Quelle: eigene Darstellung

empirica



In der Stadt Dortmund wohnten 2011 lt. Zensus rund 289.500 Haushalte, davon rund 210.200 zur Miete (Abbildung 2). Derzeit sind rund 40.400 der zur Miete wohnenden Haushalte in der Stadt Dortmund SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Stand Dezember 2018).<sup>3</sup> Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte seit 2011 proportional zur Einwohnerentwicklung verändert hat (2011 bis 2017: +2,7 %)<sup>4</sup>, beträgt der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten derzeit rund 19%.<sup>5</sup>

**Abbildung 2: Haushalte in der Stadt Dortmund nach Art der Wohnungsnutzung**

Art der Wohnungsnutzung	Haushalte	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	79.332	27,4%
Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)	210.180	72,6%
Insgesamt	289.512	100,0%

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

empirica

Im Jahr 2011 waren laut Zensus in der Stadt Dortmund zudem rund 215.200 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 3).<sup>6</sup> Von diesen verfügen die meisten (54,3 %) über eine Zentralheizung (Abbildung 4). Nur 0,6 % dieser Mietwohnungen haben keine Heizung, 3,7 % lediglich Einzel- oder Mehrraumöfen (darunter neben Nachtspeicherheizungen ggf. auch Kohleöfen). 93,6 % dieser Mietwohnungen in der Stadt Dortmund haben Badewanne/Dusche und WC.

**Abbildung 3: Wohnungen in der Stadt Dortmund nach Art der Wohnnutzung**

Art der Wohnungsnutzung	Wohnungen	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	81.422	26,4%
Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)	215.224	69,7%
Ferien- und Freizeitwohnung	67	0,0%
Leer stehend	12.260	4,0%
Insgesamt	308.973	100,0%

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

empirica

<sup>3</sup> Von 42.591 SGB II-Bedarfsgemeinschaften wohnen 40.377 zur Miete (Quelle: BA-Statistik, Stand Dezember 2018).

<sup>4</sup> Seit 2011 ist die Einwohnerzahl in der Stadt Dortmund von 571.403 auf 586.660 (2017) gestiegen, d. h. um +2,7 % (Quelle: IT.NRW).

<sup>5</sup> Geschätzte Mieterhaushalte in 2017:  $210.180 \cdot 1,027 = 215.855$ . Durch den Trend zur Haushaltsverkleinerung dürfte die Zahl der Haushalte – und entsprechend auch der Mieterhaushalte – sogar stärker gewachsen sein als die Einwohnerzahl, so dass der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten niedriger liegt als hier ausgewiesen.

<sup>6</sup> Die Zahl der Mietwohnungen entspricht nicht der Zahl der Mieterhaushalte. Grund sind Zweitwohnsitze (ein Haushalt bewohnt mehrere Wohnungen) und Wohngemeinschaften (eine Wohnung wird von mehreren Haushalten bewohnt).

**Abbildung 4: Mietwohnungen in der Stadt Dortmund nach Heizungsart und Bad-Ausstattung**

Ausstattungsmerkmale	Zu Wohnzwecken vermietet	Anteil
Fernheizung (Fernwärme)	16.246	7,5%
Etagenheizung	68.949	32,0%
Blockheizung	3.810	1,8%
Zentralheizung	116.807	54,3%
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	8.014	3,7%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	1.398	0,6%
<b>Insgesamt</b>	<b>215.224</b>	<b>100,0%</b>
Badewanne/Dusche und WC vorhanden	201.359	93,6%
Badewanne/Dusche und WC nicht vorhanden	12.792	5,9%
Badewanne/Dusche vorhanden, WC nicht vorhanden	369	0,2%
Badewanne/Dusche nicht vorhanden, WC vorhanden	704	0,3%
<b>Insgesamt</b>	<b>215.224</b>	<b>100,0%</b>

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 Kohleöfen ist, und (3.) das Vorhandensein eines Bades (Badewanne/Dusche) und WCs, dann erfüllten 2011 *höchstens*  $(0,6 + 3,7 + 6,4 =)$  10,7 % aller Mietwohnungen in der Stadt Dortmund diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2011).<sup>7</sup> Seit 2011 sind weitere Wohnungen gebaut worden, die den Mindeststandard erfüllen. Der Anteil der Wohnungen mit unzureichendem Standard dürfte seitdem weiter gesunken sein.

Hinweis: Die hier genannten Zahlen aus dem Zensus 2011 beschreiben den Zustand des *gesamten Mietwohnungsbestands* in der Stadt Dortmund im Jahr 2011. Die *nachfolgenden* Auswertungen zur Herleitung eines Richtwerts für angemessene Nettokaltmieten (Kap. 2) beziehen sich nur auf diejenigen Wohnungen des aktuellen Mietwohnungsbestands, die in der letzten Zeit *zur Neuvermietung angeboten* wurden. Dies sind tendenziell die besseren Wohnungen des aktuellen Bestands. Denn Mietwohnungen ohne Heizung und/oder ohne Bad/WC werden praktisch nie öffentlich inseriert oder von Wohnungsunternehmen angeboten. Wohnungen, die nicht angeboten wurden, fließen auch nicht in die nachfolgenden Auswertungen ein.

<sup>7</sup> De facto wird der Anteil geringer sein, weil in den 3,7 % 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.



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

In der vorliegenden Aktualisierung 2019 werden die bisherigen Angemessenheitsdefinitionen der Stadt Dortmund beibehalten.

- **Physische Angemessenheit:** Wie bereits in der Erstauswertung 2017 und der Aktualisierung 2018 wird die physische Angemessenheit in der Stadt Dortmund folgendermaßen festgelegt: Eine Wohnung für eine Person wird als „angemessen groß“ bezeichnet, wenn sie bis zu 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche hat. Bei größeren Bedarfsgemeinschaften werden jeder weiteren Person 15 m<sup>2</sup> zusätzlich zugesprochen: Für 2-Personen-Haushalte gilt also eine Wohnung bis zu 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche als angemessen groß, für drei Personen eine Wohnung bis zu 80 m<sup>2</sup>, usw. (Details dazu vgl. Anhang-Kap. 2.1.1, Seite 25).
- **Räumliche Angemessenheit:** Wie bereits in der Erstauswertung 2017 und der Aktualisierung 2018 betrachtet die Stadt Dortmund das gesamte Stadtgebiet als homogenen Vergleichsraum. Daher bildet das gesamte Stadtgebiet einen einzigen Vergleichsraum<sup>8</sup> (Details dazu vgl. Anhang-Kap. 2.1.2, Seite 26)
- **Qualitative Angemessenheit:** Wie bereits in der Erstauswertung 2017 und der Aktualisierung 2018 wird auch in der vorliegenden Aktualisierung 2019 die qualitative Angemessenheit folgendermaßen festgelegt: Als angemessenes Marktsegment, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, gilt für Dortmund das untere Wohnungsmarktdrittel der verfügbaren Wohnungen (Details dazu vgl. Anhang-Kap. 2.1.3, Seite 27).

<sup>8</sup> Die Plausibilisierung in Arbeitsschritt 4 zeigt, dass in allen Stadtteilen angemessene Wohnungen gefunden werden können (Anhang, Kap. 2.3.2, Seite 43).

## 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.

- Dazu zählen zum einen die Mieten öffentlich inserierter Wohnungen (Wohnungsinserate in Internet und Zeitung), wie sie z. B. in der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) erfasst werden,
- zum anderen auch Mieten von nicht öffentlich inserierten Wohnungen, die ebenfalls von Bedarfsgemeinschaften angemietet werden können, z. B. Daten von örtlichen Wohnungsunternehmen, die möglicherweise nicht alle ihre Angebote öffentlich inserieren, sondern über Wartelisten vergeben.<sup>9</sup>

#### Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

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

empirica-  
Preisdatenbank

In der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) werden die in den Inseraten enthaltenen Wohnwertmerkmale (z. B. Ort, Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung usw.) mit erfasst. Auf die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) wird auch in der Fachliteratur verwiesen (vgl. u. a. Forschungsbericht des BMAS<sup>10</sup>). Weitere Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. Anhang-Kap. 2.2., Seite 29.

---

<sup>9</sup> Ausdrücklich nicht aufgenommen werden lediglich Wohnungsangebote, die „unter der Hand“ zwischen Freunden und Verwandten vermittelt werden. Denn diese sind für das Gros der Bedarfsgemeinschaften nicht zugänglich und sollten daher nicht als Grundlagen für Richtwerte gelten.

<sup>10</sup> Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII), Download unter: <http://www.bmas.de/DE/Service/Medien/Publikationen/Forschungsberichte/Forschungsberichte-Arbeitsmarkt/fb478-ermittlung-existenzsicherende-bedarfe.html>, vgl. S.181.



## Nicht öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Mietwohnungsangebote, die nicht öffentlich inseriert wurden, können zusätzlich mit ausgewertet werden. So wird z. B. ein Wohnungsunternehmen, das über größere Wohnungsleerstände verfügt oder das seine Wohnungen unterhalb der marktüblichen Miete anbietet (z. B. ein kommunales Wohnungsunternehmen), nicht alle Wohnungsangebote öffentlich inserieren. Das Gleiche gilt für freiwerdende Sozialwohnungen. Wenn Wohnungen, etwa aus sozialen Gründen, besonders günstig angeboten werden, erfolgt die Vergabe häufig nach Warteliste, und einige Wohnungen werden erst gar nicht inseriert. Diese Angebote können dann auch nicht in der empirica-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. Abfragt werden von Wohnungsunternehmen nur Angebote, die nicht auch öffentlich inseriert wurden.<sup>11</sup> Diese Daten werden über den Leistungsträger an empirica weitergeleitet und dann von empirica zusätzlich in den Auswertungsdatensatz aufgenommen.

Daten von Wohnungsunternehmen

Zur Herleitung von Mietobergrenzen in der Stadt Dortmund werden auch in der Aktualisierung 2019 nur *öffentlich inserierte* Mieten ausgewertet. Datengrundlage ist wie bereits bei der Erstauswertung 2017 und der Aktualisierung 2018 die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

Datengrundlage in der Stadt Dortmund

### 2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

Für die Auswertung werden für jeden Vergleichsraum alle bekannten Mietwohnungsangebote aller betrachteten Wohnungsgrößenklassen im gesamten Auswertungszeitraum aus der (ggf. um die Daten von Wohnungsunternehmen erweiterten) empirica-Preisdatenbank herausgefiltert. Auswertungszeitraum sind je nach Fallzahl die letzten vier, acht oder zwölf Quartale (bis einschließlich des letzten abgelaufenen Quartals), so dass es keine Verzerrungen durch saisonale Schwankungen gibt. Um statistisch relevante Aussagen über das gesamte Mietspektrum treffen zu können, wird darauf geachtet, dass eine Mindestfallzahl von 100 angebotenen Wohnungen für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum erreicht wird.<sup>12</sup> Bei zu geringer Fallzahl für einzelne Wohnungsgrößen, z. B. in Kommunen mit ohnehin nur wenigen Mietwohnungen, werden in Einzelfällen Näherungswerte berechnet, deren Herleitung ebenfalls transparent erläutert wird.

Mindestfallzahl

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

<sup>12</sup> Der relative Standardfehler ist ein Maß für die durchschnittliche Abweichung des Preises in der Stichprobe vom „wahren“ Preis in der Grundgesamtheit. Je kleiner der relative Standardfehler ist, desto genauer kann der unbekannte „wahre“ Preis mit Hilfe der Stichprobe ermittelt werden. Erfahrungsgemäß ist in unserer Preisdatenbank der relative Standardfehler <5 %, wenn die Fallzahl min. 100 ist. Bei fünf Wohnungsgrößenklassen empfiehlt sich daher eine Mindestfallzahl von 500 Wohneinheiten.

- **Auswertungszeitraum:** In der vorliegenden Auswertung für die Stadt Dortmund werden zur Richtwertbestimmung sämtliche in der empirica-Preisdatenbank<sup>13</sup> enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die in der Stadt Dortmund zwischen dem 1. Januar 2018 und 31. Dezember 2018 (Quartale I/2018 bis IV/2018) angeboten wurden.
- **Fallzahl:** Im Ergebnis fließen über 13.800 *Mietwohnungsangebote* aus der Stadt Dortmund in die Auswertung ein. Abbildung 5 zeigt, wie sich die Mietwohnungsangebote auf die Wohnungsgrößenklassen verteilen.
- **Mindestfallzahl:** Die Mindestfallzahl von 100 wird für die Stadt Dortmund für alle Wohnungsgrößenklassen erreicht.

Fallzahlen in der Stadt Dortmund

**Abbildung 5: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung für die Stadt Dortmund 2019\***

	Fälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**						insgesamt***
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>	um 125 m <sup>2</sup>	
<b>Dortmund</b>	2.365	2.738	1.644	671	337	157	13.841

\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2018 bis IV/2018. - \*\* Wohnungsgrößenklasse: +/- 5 m<sup>2</sup> („um 50 m<sup>2</sup>“ heißt genauer „45 m<sup>2</sup> bis unter 55 m<sup>2</sup>“). - \*\*\* Entspricht nicht der Zeilensumme (da hier: alle Wohnungsgrößen). Zur Aufteilung auf Wohnungsgrößenklassen vgl. Basistabelle (im Anhang, Kap. 2.4).

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

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 Vergleichsräumen angewendet. Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze ist selbstverständlich.

#### 2.3.1 Mietspektrum in der Stadt Dortmund

Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum wird zunächst das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die jeweiligen Fallzahlen (Abbildung 5) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafiken angegeben (Abbildung 6 ff.). Die Mieten dieser im Auswertungszeitraum angebotenen Wohnungen werden *der Höhe nach sortiert* und als Kurve abgebildet. Die Kurve stellt damit das *gesamte Mietspektrum verfügbarer Wohnungen* dieser Größe in diesem Vergleichsraum dar. Insbesondere werden damit die Mieten *aller angebotenen Wohnstandards* erfasst.

<sup>13</sup> Genauer: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme). Wohnungen mit der Angabe, dass sie über kein Bad, kein WC oder keine Heizung wurden nicht berücksichtigt. Der Begriff „Mietwohnungen“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. dazu auch letzte Zeile der Basistabelle: Anhang, Kap. 2.4).

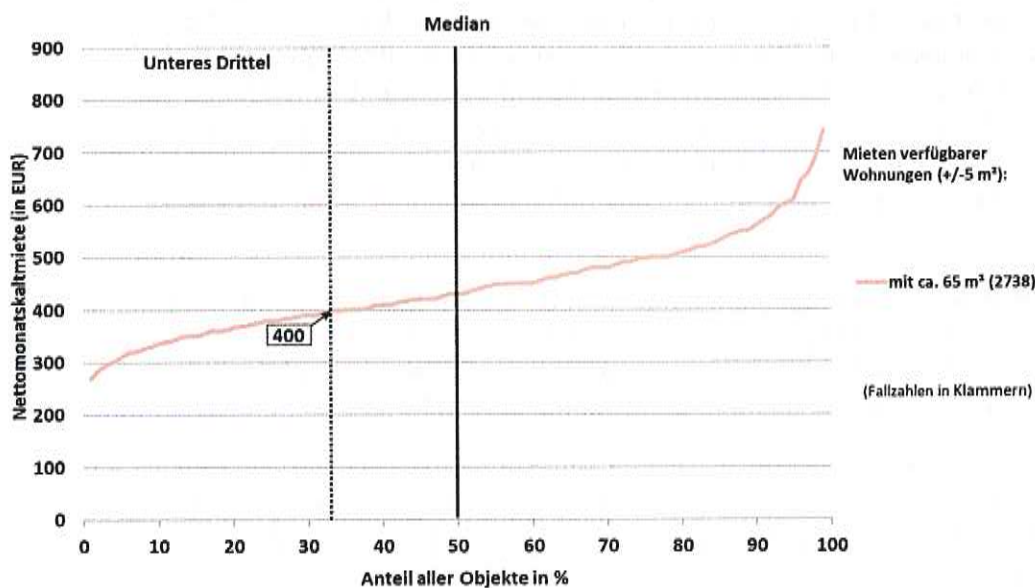


Zur Verdeutlichung geschieht dies hier im Lesebeispiel für ca. 65 m<sup>2</sup> großen Wohnungen: Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 65 m<sup>2</sup> großen Wohnungen, die innerhalb der letzten vier Quartale in Dortmund angeboten wurden (Fallzahl 2.738) nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 6). Der Verlauf der Kurve zeigt die Miethöhen, zu denen jedes dieser 2.738 Mietobjekte angemietet werden konnte (Fallzahl in der Legende). Die Kurve beginnt links bei etwa 270 Euro/Wohnung (billigste Wohnung) und endet rechts bei etwa 740 Euro Monatsmiete (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß und im gleichen Vergleichsraum liegen (hier: Stadt Dortmund), können Mietunterschiede nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr, kleinräumige Lage etc.) zustande kommen.

Lesebeispiel

Die dargestellte Kurve bildet sich aus den Miethöhen konkreter Wohnungsangebote. So zeigen die Wohnungsbeispiele in Abbildung 7, dass in der Stadt Dortmund unter anderem folgende Wohnungen angeboten wurden: Für 310 Euro eine 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1955 in Dortmund-Westfalenhütte mit 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Bad mit Wanne, Keller- sowie Hauswirtschaftsraum; für 400 Euro eine 2-Zimmerwohnung aus dem Jahr 1970 in Dortmund-Wichlinghofen mit 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Bad mit Dusche, Balkon, Fliesen- und Laminatböden und Kellerraum; für 430 Euro eine 2-Zimmer-Wohnung in Dortmund-Funkenburg aus dem Jahr 2008 mit 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Fliesen-/Steinboden, Einbauküche, Balkon, Gartenanteil und Kellerraum; und für 610 Euro eine barrierefreie 2-Zimmerwohnung aus dem Jahr 2015 in Dortmund-Mengede mit 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Tageslichtbad mit Dusche und Wanne, Fliesen- und Parkettboden, Balkon, Einbauküche, Fußbodenheizung, Gartenanteil, Keller- sowie Hauswirtschaftsraum und Aufzug.

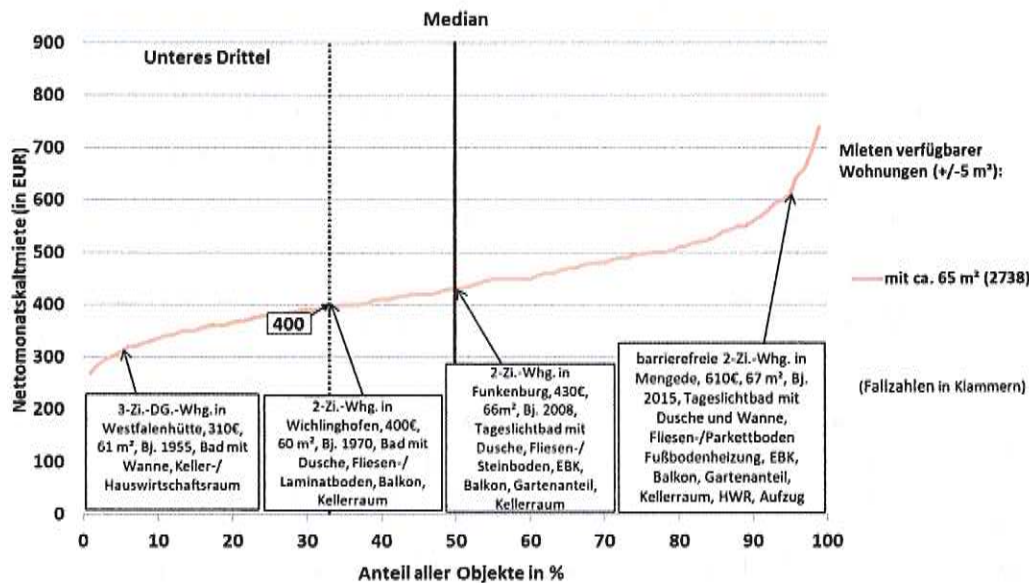
**Abbildung 6: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 65 m<sup>2</sup> großer verfügbarer Wohnungen in der Stadt Dortmund 2019\***



\*Auswertungszeitraum: Quartale I/2018 bis IV/2018.  
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

**Abbildung 7: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 65 m<sup>2</sup> großer verfügbarer Wohnungen in der Stadt Dortmund 2019\***



\*Auswertungszeitraum: Quartale I/2018 bis IV/2018.

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

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 m<sup>2</sup> großen Wohnungen hier z. B. **400 Euro** nettokalt). Gemäß Abbildung 7 sind dann also die beiden linken Beispielwohnungen angemessen, die beiden rechten aber nicht. Wenn diese Abgrenzung plausibel erscheint, ist 400 Euro ein guter Richtwert, bis zu dem die Nettokaltmiete für eine 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft in der Stadt Dortmund noch als angemessen gelten könnte. Denn er besagt: 33 % aller Wohnungsangebote des Auswertungsdatensatzes aus der Stadt Dortmund mit etwa 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 2-Personen-Haushalte angemessen ist) wurden für maximal 400 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.

**Fazit:** Wenn das untere Wohnungsmarktdrittel als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dafür erforderliche Mietobergrenze eindeutig und einfach entlang der 33 %-Linie ablesen. Falls eine großzügigere oder engere Abgrenzung als ein Drittel gewählt werden soll, liegt die zielführende Mietobergrenze entsprechend höher oder niedriger.<sup>14</sup>

Führt man diese Auswertung für alle relevanten Wohnungsgrößenklassen durch und zieht für alle Wohnungsgrößenklassen die Grenze beim unteren Drittel, so ergeben sich daraus folgende Richtwerte für die Nettokaltmiete in Dortmund (Abbildung 8): Verfügbare, ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **330 Euro** im Monat, verfügbare,

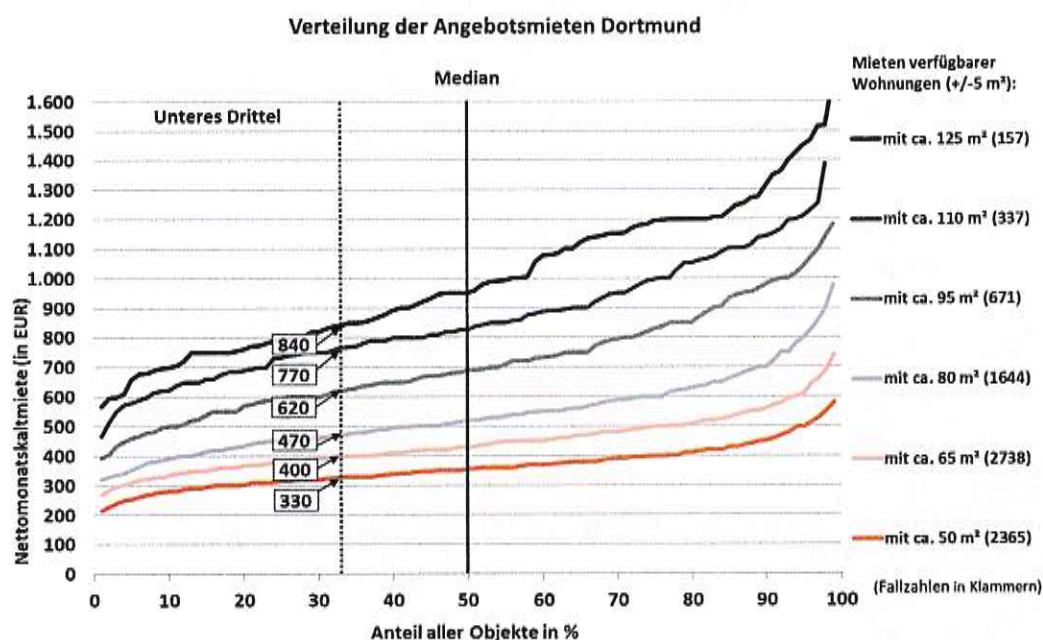
Mietspektrum in der Stadt Dortmund

<sup>14</sup> Entsprechend lässt sich auch die Höchstmiete des unteren Fünftels (20 %), des unteren Viertels (25 %) und der unteren Hälfte (50 %) der anmietbaren Wohnungen ablesen (vgl. dazu Abbildung 9, Seite 13)



ca. 65 m<sup>2</sup> große Wohnungen (für 2-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **400 Euro**, verfügbare, ca. 80 m<sup>2</sup> große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **470 Euro**, verfügbare, ca. 95 m<sup>2</sup> große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **620 Euro**, verfügbare ca. 110 m<sup>2</sup> große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **770 Euro** und verfügbare, ca. 125 m<sup>2</sup> große Wohnungen (für 6-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **840 Euro**. In der Legende sind die jeweiligen Fallzahlen angegeben. Sie entsprechen den Fallzahlen in Abbildung 5.

**Abbildung 8: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen in der Stadt Dortmund 2019\***



\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2018 bis IV/2018.

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

empirica

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

Die oben dargestellten Kurven bilden wertungsfrei das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen vor Ort ab. Ihr Verlauf zeigt die aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt, wie er sich für jeden Wohnungssuchenden beim Blick in Zeitung/Internet und in Angebote von Wohnungsunternehmen 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 9). Aus den verschiedenen Spalten können die Mietobergrenzen abgelesen werden, die je nach Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments als Richtwerte gelten könnten. Grundsätzlich gilt: Je großzügiger die Abgrenzung gewählt wird, desto höher die Wohnqualität der Wohnungen, die Bedarfsgemeinschaften anmieten können. Damit es sich um ein „Konzept“ im Sinne des BSG handelt,

also um ein systematisches Vorgehen, sollte für alle Bedarfsgemeinschaften in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Teil des Wohnungsmarkts als qualitativ angemessen gelten und entsprechend die *gleiche Spalte* des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) herangezogen werden. Damit ist gewährleistet, dass für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Anteil des Wohnungsmarktes und damit die gleiche relative Wohnqualität anmietbar ist (z. B. für alle das untere Drittel oder für alle das untere Viertel usw.).

Die Stadt Dortmund grenzt das untere Marktsegment beim *unteren Drittel* (33 %) aller verfügbaren Wohnungen ab (vgl. Definition der qualitativen Angemessenheit in Kap. 2.1, Seite 6). Die Richtwerttabelle ergibt sich demnach aus den hell-orange markierten Spalten „unteres Drittel“ des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für Dortmund (Abbildung 9). Das Ziel ist, die Abgrenzung (Spalte des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels) so zu wählen, dass dazu Wohnungen des einfachen Standards angemietet werden können, die die Daseinssicherung gewährleisten. Eine entsprechende Überprüfung und Plausibilisierung folgen (Arbeitsschritt 4). Danach werden die hier markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

Abgrenzung des unteren Marktsegments in der Stadt Dortmund

**Abbildung 9: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für die Stadt Dortmund 2019\***

Stadt Dortmund		Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2018			
		Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
50 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person	300	320	330	360
65 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen	370	380	400	430
80 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen	430	450	470	520
95 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen	570	590	620	690
110 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen	690	730	770	830
125 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen	760	790	840	950

\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2018 bis IV/2018. \*\* Wohnungsgrößen +/- 5 m<sup>2</sup>. Werte auf 10 Euro gerundet.

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

empirica



## 2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

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

Eine Plausibilisierung der Werte erfolgt bei mehreren Vergleichsräumen räumlich, bei Aktualisierungen zusätzlich auch *zeitlich*. Die anmietbare Wohnqualität wird auf zwei Arten überprüft: zum einen beispielhaft für eine konkrete Haushaltsgröße in einem konkreten Vergleichsraum über eine *Qualitätsbeschreibung* der zu diesen Mieten anmietbaren, öffentlich inserierten Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank), zum anderen durch den Nachweis der *konkreten Verfügbarkeit* angemessener Wohnungen zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt („Online-Stichprobe“). Die Auswertungen dazu sind im Anhang enthalten (vgl. Anhang, Kap. 2.4, Seite 47).

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

- **zeitlich plausibel**, denn die Mieten in Dortmund sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen (vgl. Abbildung 14, Seite 20). Daher ist es plausibel, wenn auch die Richtwerte in Duisburg angehoben werden, damit Bedarfsgemeinschaften trotz der gestiegenen Mieten weiterhin ihren Wohnbedarf decken können (Details vgl. Anhang, Kap. 2.3.1, Seite 31);
- **hoch genug**, so dass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard erfüllen und die Daseinssicherung gewährleistet ist. So können zu den ermittelten Richtwerten in allen Dortmunder Stadtteilen angemessene Wohnungen angemietet werden, darunter z. B. auch Wohnungen mit Balkon oder Terrasse, Einbauküche oder Garten (Details vgl. Anhang, Kap. 2.3.2, Seite 26);
- **niedrig genug**, um gehobenen Wohnstandard auszuschließen: Zu den zu ihnen anmietbaren öffentlich inserierten Wohnungen wird z. B. seltener als zu anderen Wohnungen angegeben, dass sie über Balkon/Terrasse verfügen handelt (Details vgl. Anhang, Kap. 2.3.2, Seite 33);
- **Zudem sind zu ihnen Wohnungen konkret verfügbar**: Auch an beliebigen späteren Stichtagen (hier am 25. und 26. April 2019) konnten zu den ermittelten Mietobergrenzen in Dortmund für alle Haushaltsgrößen Wohnungen in angemessener Größe angemietet werden (Details vgl. Anhang, Kap. 2.3.3, Seite 42).

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

## 2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für die Stadt Dortmund

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

Erstellung einer Richtwerttabelle

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

Angemessene Nettokaltmieten in der Stadt Dortmund

**Abbildung 10: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten in der Stadt Dortmund (Stand 2019\*)**

	Angemessene Nettokaltmieten (Euro/Wohnung)					
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt
<b>Dortmund</b>	<b>330</b>	<b>400</b>	<b>470</b>	<b>620</b>	<b>770</b>	<b>840</b>

\* Auswertungszeitraum Quartale: I/2018 bis IV/2018

Quelle: vgl. Abbildung 9 (Seite 13): Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), unteres Drittel

**empirica**

Die Herleitung nach dem empirica-Konzept gewährleistet, dass Wohnungen zu diesen Mieten verfügbar sind, aber eben nur genau Wohnungen des unteren Wohnungsmarkts-segments. Damit wird das Ziel der Mietobergrenzen erreicht: Wohnungen mit gehobenerem 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

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 verlässlich einen gehobenen Standard ausschließen kann.

Nettokaltmieten und  
Bruttomieten

Zu den „Bedarfen für Unterkunft und Heizung“ (§ 22 SGB II) zählen aber auch Wohnnebenkosten wie Betriebskosten (z. B. Müllbeseitigung, Gebäudeversicherung) und Heizkosten. Im Mietvertrag wird vereinbart, welche Nebenkosten vom Mieter zu tragen sind (z. B. Kosten für Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Versicherungen, Allgmeinestrom, Heiz- und Heiznebenkosten und/oder Grundsteuer). Im Gegensatz zur Nettokaltmiete wird die Höhe der Nebenkosten nicht am Markt ausgehandelt, sondern z. B. durch kommunale Gebührensatzungen, die Versicherungswahl des Vermieters, Effizienzgrad der Heizung, Energiepreise usw. vorgegeben. Durch sein Verhalten kann der Mieter die Höhe der Nebenkosten kaum beeinflussen. Ihre Höhe kann von Gemeinde zu Gemeinde (Müllgebühren), von Gebäude zu Gebäude (Heizungsart), von Vermieter zu Vermieter (Versicherungen) und von Wohnung zu Wohnung je nach Lage im Gebäude (Heizkosten) variieren. Die Höhe der monatlichen Vorauszahlungen setzt der Vermieter nach eigenem Ermessen fest; der Ausgleich erfolgt über die Jahresabrechnung. Anders als die Grundmiete sind Wohnnebenkosten kein Indiz für den Wohnstandard. Daher erfolgt die Bewertung, bis zu welcher Höhe sie angemessen sind, hier separat von der Beurteilung einer angemessenen Grundmiete (Nettokaltmiete).

Es gibt verschiedene Datenquellen, die Auskunft über die örtlichen Wohnnebenkosten geben. Mögliche Datenquellen sind z. B. (1.) tagesscharfe Einzeldaten zu den in Wohnungsinseraten verlangten Nebenkostenabschlagszahlungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank), (2.) monatliche Einzeldaten von Jobcentern und/oder Sozialämtern zu den Nebenkosten von Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden (aus den Jobcenterdaten veröffentlicht die Bundesanstalt für Arbeit monatlich kreisweite Durchschnittswerte) sowie (3.) die Durchschnittswerte pro Quadratmeter je Bundesland, die der Deutschen Mieterbundes jährlich in seinem Betriebskostenspiegel veröffentlicht.

Datenquellen zu  
Wohnnebenkosten

#### 3.2 Betriebskostenspiegel des deutschen Mieterbundes

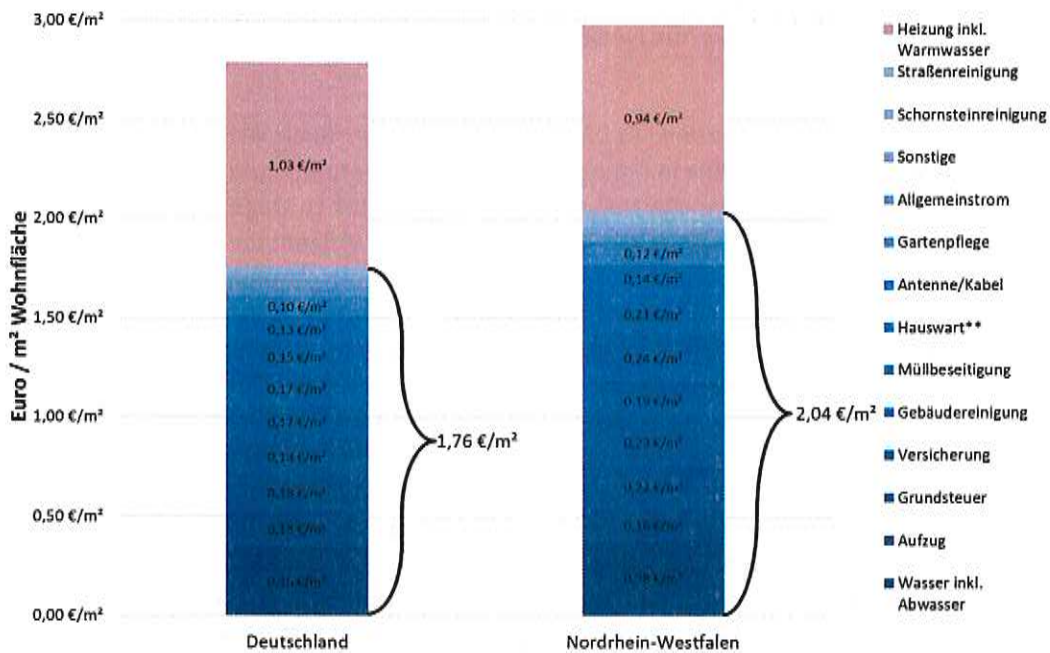
Der Betriebskostenspiegel des deutschen Mieterbundes liegt nicht kleinräumig, sondern nur auf Deutschland- und Bundeslandebene vor. Die Datenerhebung liegt mindestens zwei Jahre zurück, und er stellt auch nicht die *Streuung* der örtlichen Nebenkosten dar, sondern nur deutschland- bzw. bundeslandweite *Durchschnittswerte*. Ausgewiesen wird das arithmetische Mittel aller Nebenkostenarten bezogen auf die insgesamt untersuchte Wohnfläche.<sup>15</sup>

Im Vergleich zeigt sich, dass demnach 2016 in Nordrhein-Westfalen die Summe der durchschnittlichen warmen Nebenkostenpositionen *unter* und die Summe der durch-

<sup>15</sup> So werden z. B. die Aufzugskosten der Wohnungen mit Aufzug auf die Wohnfläche aller Wohnungen umgelegt.

schnittlichen kalten Nebenkostenpositionen *über* dem Bundesdurchschnitt lag (Abbildung 11).

**Abbildung 11: Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds für Deutschland und Nordrhein-Westfalen 2017/2018\***



\* Daten 2016; Datenerfassung 2017/2018. \*\* Kosten für Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst werden separat abgerechnet.

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

empirica

**Abbildung 12: Werte des Betriebskostenspiegels 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	125 m²
kalte	NRW	2,04	102	133	163	194	224	255
Betriebskosten	Deutschland	1,76	88	114	141	167	194	220
warme	NRW	0,94	47	61	75	89	103	118
Betriebskosten	Deutschland	1,03	52	67	82	98	113	129

\* Daten 2016; Datenerfassung 2017/2018.

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

empirica



## 4. Beurteilung der Angemessenheit in der Stadt Dortmund

### 4.1 Mögliche Prüfschemata zur Angemessenheit von Unterkunftsbedarfen

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

Verschiedene Prüfschemata sind denkbar:

- Es hat sich als zielführend und praktikabel herausgestellt, die Höhe der Nettokaltmiete und der Nebenkosten *separat* zu beurteilen (**Komponentenprüfung**). Denn nur die Beurteilung anhand der Nettokaltmiete ermöglicht einen systematischen Ausschluss des gehobenen Standards. Das Prüfschema lautet dann: Die Nettokaltmiete eines Haushalts ist angemessen, solange sie die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt. Für Nebenkosten werden Grenzwerte festgelegt, bis zu denen die Nebenkosten in voller Höhe anerkannt werden (Nichtprüfungsgrenze). Andernfalls erfolgt eine Kostensenkungsaufforderung.<sup>16</sup> Damit werden die Bedarfe für Unterkunft wie in § 22 SGB II verlangt auf ein angemessenes Maß begrenzt. Die Komponentenprüfung lässt sich für Fälle mit auffallend niedrigen Heizkosten auch leicht um einen **Klimabonus** ergänzen.<sup>17</sup>
- Alternativ könnte der Leistungsträger eine **Verrechnungsmöglichkeit** zwischen den Komponenten einräumen: Wenn Bedarfsgemeinschaften z. B. eine Verrechnung zu hoher Nettokaltmieten (gehobener Standard) mit dafür entsprechend niedrigeren kalten Nebenkosten ermöglicht werden soll, dann wäre zur Beurteilung der Angemessenheit allein die Bruttokaltmiete entscheidend. In diesem Fall käme es immer genau dann zur Kostensenkungsaufforderung, wenn die Summe aus tatsächlicher Nettokaltmiete und tatsächlichen kalten Nebenkosten (bzw. den Abschlagszahlungen dafür) den **Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten** übersteigt.<sup>18</sup> Analog zu den kalten Nebenkosten könnten auch die Heizkosten (warme Nebenkosten) in die Verrechnung einbezogen werden, z.B. so, dass die *Nettokaltmiete* mit *sämtlichen Nebenkosten* verrechnet werden kann und die Angemessenheit anhand von der **Bruttowarmmiete** beurteilt wird.

Weitere Prüfschemata sind im Anhang dargestellt (vgl. Anhang, Kap. 3). Jedes Prüfschema hat Vor- und Nachteile. Von *praktischem* Vorteil wäre, wenn die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung bereits vor *Einzug* in eine Wohnung beurteilt werden könnte. Dies ist nur der Fall, wenn die Angemessenheit allein an der die Nettokaltmiete festgemacht wird, die ja bereits im Mietvertrag vereinbart wird. Hinsichtlich der

---

<sup>16</sup> Bei Nebenkosten oberhalb der Nichtprüfungsgrenze könnte der Leistungsträger noch im Einzelfall prüfen, ob die auffallend hohen Nebenkosten überhaupt vom Mieter gesenkt werden könnten.

<sup>17</sup> Näheres dazu: vgl. Anhang, Kap. 4

<sup>18</sup> Näheres dazu: vgl. Anhang, Kap. 4.



*Nebenkosten* einer Wohnung sind vor Einzug hingegen nur die vom Vermieter verlangten monatlichen *Abschlagszahlungen* bekannt (lt. Mietvertrag). Die *tatsächliche Höhe* der Nebenkosten zeigt sich erst später (lt. Jahresabrechnung). In der aktuellen Rechtsprechung wird zur Beurteilung von Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft dennoch häufig auf die *Bruttokaltmiete* verwiesen.

#### 4.2 Prüfschema in der Stadt Dortmund

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.

**Prüfschema:** Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten in Dortmund als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die *Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten* nicht übersteigen (Abbildung 13). Sie ergeben sich aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 10, Seite 15) und den Werten für kalte Nebenkosten aus dem Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbunds für Nordrhein-Westfalen, Datenerfassung 2017/2018, multipliziert mit der jeweils angemessenen Wohnfläche (vgl. erste Zeile in Abbildung 12, Seite 17). Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt.

Mögliches  
Prüfschema in der  
Stadt Dortmund

**Abbildung 13: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten in Dortmund (Stand 2019\*)**

	Angemessene Bruttomonatskaltmieten (Euro/Wohnung)					
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt
<b>Dortmund</b>	432	533	633	814	994	1.095

\* Auswertungszeitraum Quartale: I/2018 bis IV/2018

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 10 und Abbildung 12

empirica

**Auswirkung:** Nicht ausgeschöpfte kalte Nebenkosten können für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden – und umgekehrt.<sup>19</sup> Ob diese Auswirkungen sozialpolitisch zielführend sind, ist zu diskutieren. **Hinweis:** Die Prüfung ist für bewohnte Wohnungen (nach Jahresabrechnung) gut möglich. Ein gewisses Risiko besteht aber für wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften: Sie müssen sich hinsichtlich der zu erwartenden kalten Nebenkosten auf die Angaben des Vermieters verlassen, damit sich die Wohnung nicht nach der ersten Jahresabrechnung als „doch nicht angemessen“ darstellt. Für den Vermieter besteht ein gewisser Anreiz, die monatlichen Vorauszahlungen niedrig anzusetzen, um auch an Bedarfsgemeinschaften vermieten zu können. – Daher ist bei allen Optionen *mit* Verrechnungsmöglichkeit im weiteren Verfahren auch noch zu

<sup>19</sup> Eine eigentlich zu hohe Nettokaltmiete (gehobener Wohnstandard) kann bei entsprechend niedrigen kalten Nebenkosten (Müllgebühren/ Grundsteuer/ Abwassergebühren) dennoch angemessen sein. Und: Hohe kalte Nebenkosten (Müllgebühren/ Grundsteuer/ Abwassergebühren) können bei entsprechend niedriger Nettokaltmiete (besonders einfacher Wohnstandard) dennoch angemessen sein.

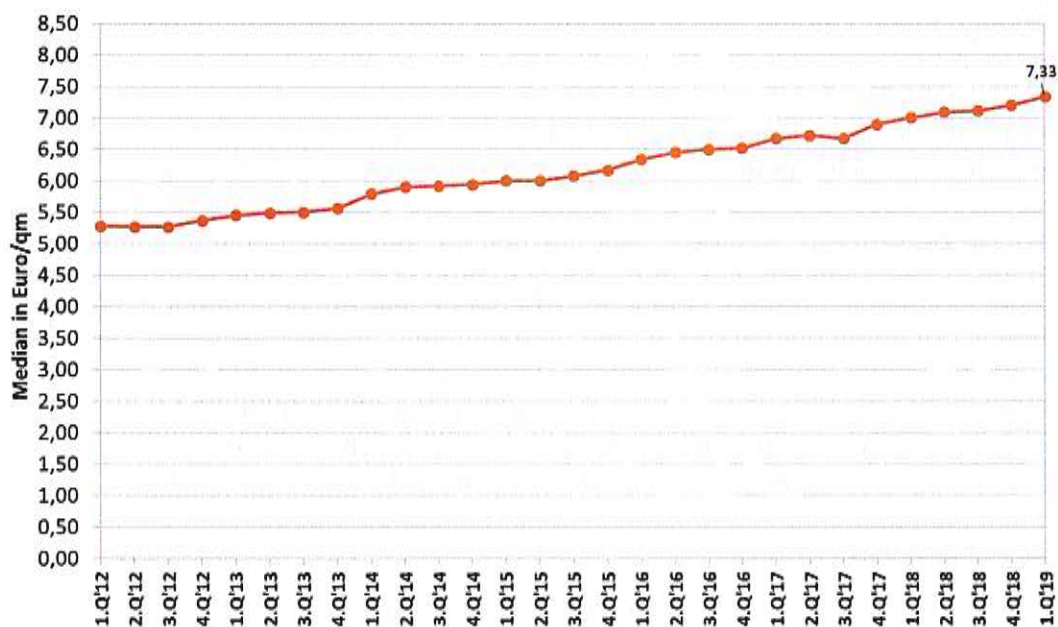


bestimmen, ob eine Wohnung nur dann nicht angemessen sein soll, wenn die Summe aus Nettokaltmiete und monatlicher *Abschlagszahlung* über dem Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten liegt (diese sind schon vor Einzug bekannt, ihre Höhe kann der Vermieter aber beeinflussen) oder ob die Summe aus Nettokaltmiete und *tatsächlichen 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).

## 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 in der Stadt Dortmund kontinuierlich gestiegen (Abbildung 14). Wir empfehlen daher eine Beobachtung der weiteren Mietentwicklung und eine erneute Überprüfung der Richtwerte spätestens nach ein bis zwei Jahren. Denn nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietentwicklung kann die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen dauerhaft gewährleistet werden. Zudem werden bei regelmäßiger Anpassung größere Sprünge in den Richtwerten vermieden.

**Abbildung 14: Entwicklung des Mietniveaus\* in der Stadt Dortmund seit 2012\*\***



\* hier: Monatliche Nettokaltmiete öffentlich inserierter Mietwohnungsangebote (Median in Euro/m<sup>2</sup>).

\*\* Auswertungszeitraum Quartale: I/2012 bis I/2019

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

**empirica**

## ANHANG

### 1. Das empirica-Konzept

#### 1.1 Kern der Analyse

Kern der Analyse des empirica-Konzepts ist es, einfach Transparenz über die Höhe und Streuung der Mieten verfügbarer Wohnungen zu schaffen. Abbildung 15 zeigt den Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität. Dazu werden zunächst alle erhobenen Mieten verfügbarer Wohnungen einer bestimmten Größe vor Ort erfasst und grafisch sortiert abgebildet. Durch eine einfache Kurve wird das gesamte Mietspektrum vom einfachen bis luxuriösen Standard für gleichgroße Wohnungen abgebildet. Jeder Punkt in der Kurve stellt die Miete einer konkret angebotenen Wohnung im Vergleichsraum dar.

Kern der Analyse:  
Transparenz

Abbildung 16 zeigt ein typisches Ergebnis einer regionalen Mietwerterhebung, wie sie in jedem empirica-Konzept für jeden Vergleichsraum dargestellt wird (Arbeitsschritt 3). Die Kurven stellen wertungsfrei dar, in welcher Mietspanne verfügbare Wohnungen einer bestimmten Größe im Auswertungszeitraum vor Ort angeboten wurden. Eine glatte, geschmeidige Kurve (ohne Stufen) deutet darauf hin, dass es sich nicht nur um Einzelfälle handelt, sondern um eine stufenlose Qualitätsdifferenzierung aller Wohnungsangebote am Markt. Das eigentliche „Konzept“ besteht nun nur darin, eine Grenze zum unteren Wohnungsmarktsegment zu ziehen (z. B. unteres Drittel oder unteres Viertel) und diese Grenze dann systematisch für *alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen* anzusetzen. Die entsprechenden Mietobergrenzen lassen sich dann einfach an den Kurven ablesen (vgl. Werte in den Kästchen). Im Anschluss wird zur Sicherheit noch die Einhaltung qualitativer Mindeststandards zu diesen Mietobergrenzen überprüft (Arbeitsschritt 4). Erst dann werden die Werte in eine Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

empirica-Konzept:  
gleiche Abgrenzung  
für alle

Abbildung 17 zeigt das gleiche Ergebnis tabellarisch. Die Werte wurden so ermittelt, dass gewährleistet ist: Zu diesen Werten sind am Markt Wohnungen verfügbar (denn sie sind Teil empirisch ermittelter Mieten für angebotene Wohnungen) und es sind nur Wohnungen einfachen Standards anmietbar, keine Luxuswohnungen (denn teure Wohnungen werden ausgeschlossen). Damit wird der Anspruch des § 22 SGB II und der entsprechenden BSG-Rechtsprechung umgesetzt. Die Richtwerttabelle definiert, was ermittelt werden sollte: Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum.

Richtwerte ablesbar:  
Angemessene Netto-  
kaltmieten

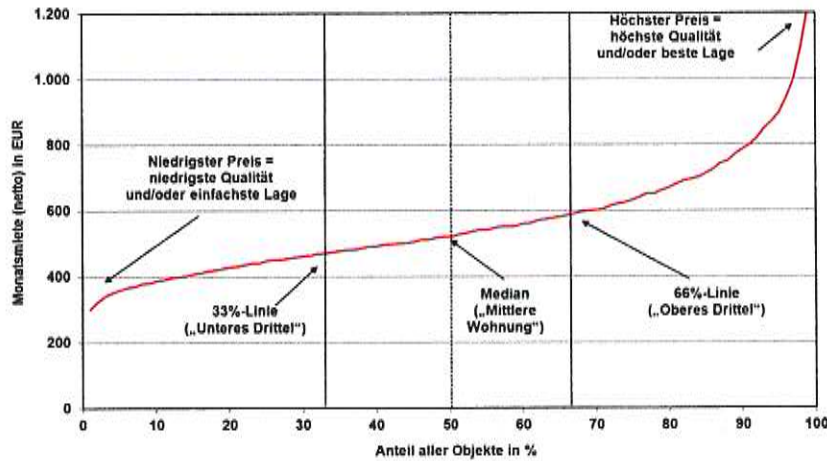
Ergänzend können aus dem gleichen Datensatz die Angaben in den Wohnungsinseraten zu den verlangten monatlichen Nebenkostenabschlagszahlungen ausgewertet werden – je nach Fallzahl auch differenziert für bestimmte Wohnungsgrößen in bestimmten Vergleichsräumen. Grenzwerte zu auffallend hohen Abschlagszahlungen für kalte und warme Nebenkosten werden ebenfalls ausgewiesen.

Angemessene  
Nebenkosten

Damit liegen Richtwerte vor, mit denen sich die Bedarfe für Unterkunft und Heizung vor Ort decken lassen und sie gleichzeitig auf ein angemessenes Maß beschränken.

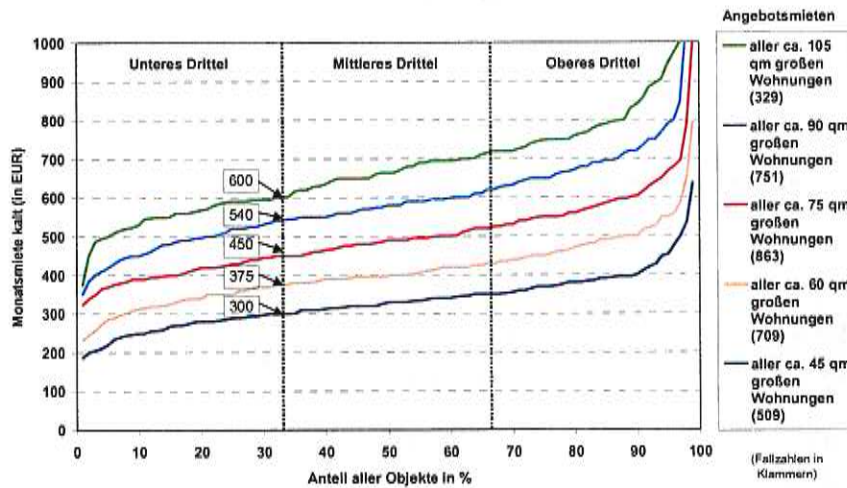


**Abbildung 15: Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität: Verlangte Mieten für gleich große Wohnungen am gleichen Ort**



empirica

**Abbildung 16: Darstellung der Nettokaltmieten verfügbarer Wohnungen: Richtwert ablesbar\***



\* Lesebeispiel für untere Linie: Darstellung von der billigsten 45-m<sup>2</sup>-Wohnung (200 Euro) bis zur teuersten 45-m<sup>2</sup>-Wohnung (600 Euro). Das untere Wohnungsmarktdrittel (33 % -Linie) liegt bei 300 Euro (= möglicher Richtwert)

empirica

**Abbildung 17: Beispiel für eine Richtwerttabelle: Die ermittelten Werte werden übernommen (vgl. Vergleichsraum A).**

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

empirica

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

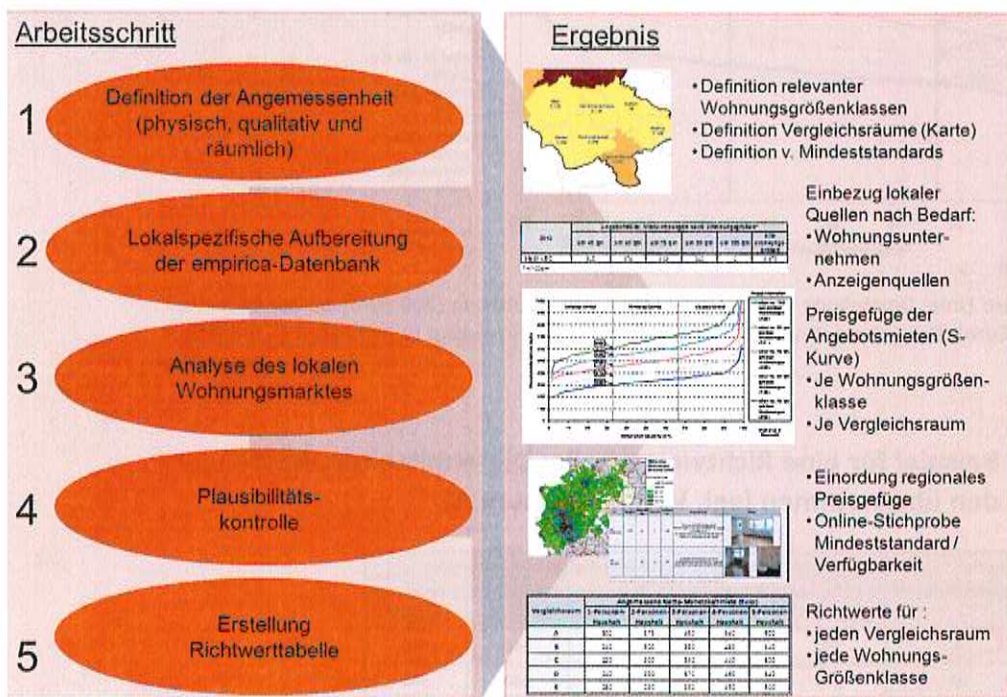
Das empirica-Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (Basisanalyse) gliedert sich in fünf Arbeitsschritte:

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

(Ergänzend: Darstellung der **Streuung der verlangten Nebenkosten-abschlagszahlungen** in Wohnungsinseraten und Grenzwert für auffallend hohe Abschlagszahlungen vor Ort.)

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

**Abbildung 18: Ergebnisdarstellung des empirica-Konzepts**



empirica

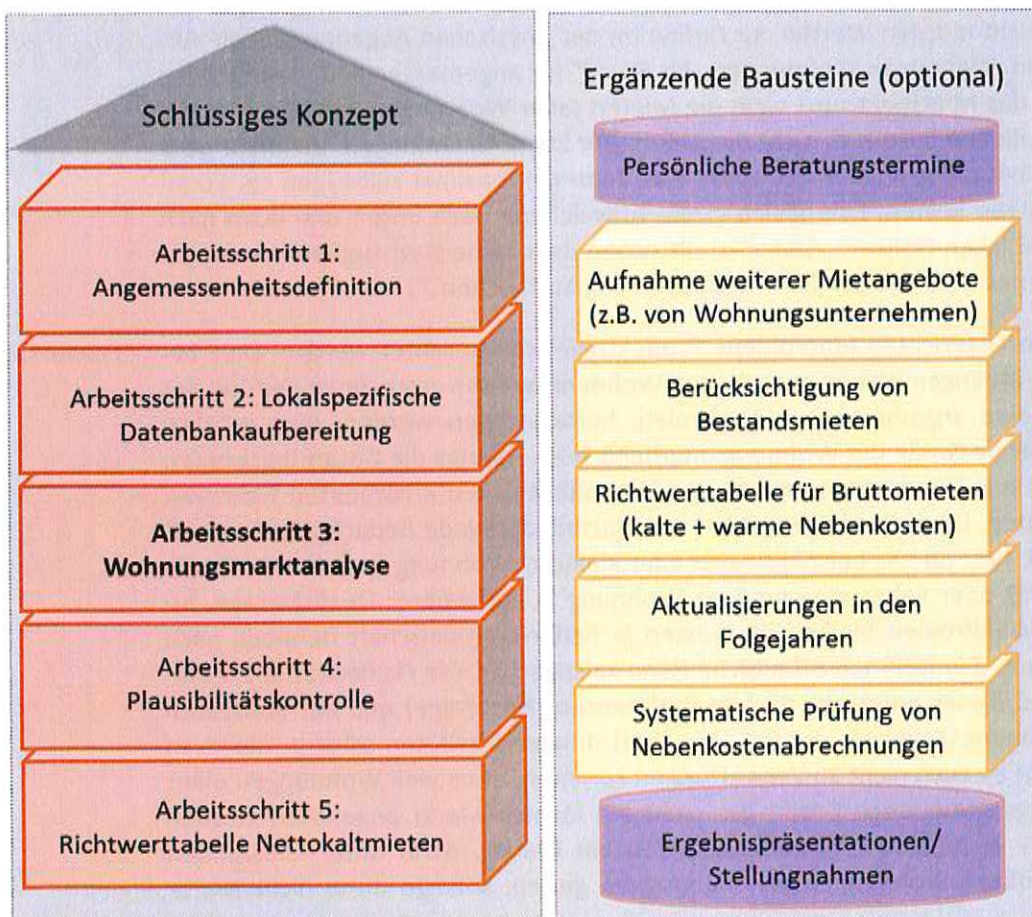


### 1.3 Ergänzende Leistungsbausteine (optional)

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

1. Aufnahme weiterer Mietangebote
2. Berücksichtigung von Bestandsmieten
3. Auswertung weitere Nebenkostendaten vor Ort
4. Regelmäßige Aktualisierungen nach dem gleichen Konzept
5. Persönliche Beratungs-, Abstimmungs- und Präsentationstermine
6. Systematische Prüfung von Nebenkostenabrechnungen

Abbildung 19: Bausteine des empirica-Konzepts



empirica



## 2. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)

### 2.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

#### 2.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen

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

Angemessene  
Wohnungsgrößen

Zur Einschätzung des Preisniveaus für z. B. 50 m<sup>2</sup> große Wohnungen wäre es zu eng gefasst, nur die „genau 50 m<sup>2</sup> großen“ Wohnungen zu betrachten. Stattdessen müssen Wohnungsgrößenklassen gebildet werden. In den folgenden Auswertungen wird grundsätzlich eine Bandbreite von +/-5 m<sup>2</sup> um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt.<sup>20</sup> Das Preisspektrum aller „ca. 50 m<sup>2</sup> großen Wohnungen“ stellt hier genau genommen das Preisspektrum aller 45 bis unter 55 m<sup>2</sup> großen Wohnungen dar. (Bemerkung: Diese m<sup>2</sup>-Werte dürfen nicht mit den Werten zur Definition der physischen Angemessenheit verwechselt werden. Wenn man Wohnungen „bis 50 m<sup>2</sup>“ für angemessen hält, dann dürfen zur Darstellung des Mietspektrums nicht die Mieten „aller Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup>“ in die Auswertung einfließen, also z. B. nicht die Mieten für 20 m<sup>2</sup>-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was denn die maximal zulässigen ca. 50 m<sup>2</sup> großen Wohnungen kosten. Eine gleich große Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „50 m<sup>2</sup>“ stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen.<sup>21</sup>)

Wohnungsgrößen-  
klassen

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

Produktregel

<sup>20</sup> Dies entspricht dem Vorschlag des LSG NRW für eine kreisfreie Stadt (vgl. L 12 AS 1159/11, Protokoll vom 26. März 2014).

<sup>21</sup> Da aus allen Wohnungen mit 40 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup> nur das untere Preissegment betrachtet wird, sind dies – bei sonstiger Gleichheit der Wohnungen – tendenziell weiterhin eher die kleineren Wohnungen dieses Größenspektrums, also vor allem die bis zu 50 m<sup>2</sup> großen Wohnungen.



Um die Produktregel konsequent anwenden zu können, werden die Mietobergrenzen in der Richtwerttabelle in der Einheit „Euro/Wohnung“ ausgewiesen, nicht in „Euro/m<sup>2</sup>“. Denn es soll nur die Gesamtmiete für die Wohnung begrenzt sein, nicht die Quadratmetermiete. Die Wahl der Einheit „Euro/Wohnung“ führt außerdem dazu, dass der Richtwert keinen Anreiz für Vermieter zur Mieterhöhung bildet: Da die Mietobergrenze nicht von der Wohnungsgröße, sondern allein von der Haushaltsgröße abhängt, kann der Vermieter keine bestimmte Maximalmiete allein auf Basis der Wohnungsgröße errechnen. Vielmehr hängt die erzielbare Maximalmiete für seine Wohnung (falls er sie an Bedarfsgemeinschaften vermietet) allein davon ab, wie viele Personen er in seiner Wohnung unterbringt. Dies ist anreizverträglich, denn auch der Leistungsträger hat zum Ziel, große Haushalte unterzubringen. Gleichzeitig wird aber kein Haushalt gezwungen, eine bestimmte Wohnung zu beziehen: Die Richtwerte wurden so festgelegt, dass auch Wohnungen in einer für den Haushalt angemessenen Größe am Markt verfügbar sind.

Einheit des  
Richtwerts

### 2.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen

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

Angemessener  
Vergleichsraum

Ein Vergleichsraum muss einen zusammenhängenden Umkreis um den derzeitigen Wohnort bilden (z. B. das Gemeindegebiet, in dem die Bedarfsgemeinschaft derzeit wohnt). Ein Vergleichsraum sollte **ausreichend groß** sein: Erforderlich ist ein Raum der Mietwohnbebauung, aus dem ausreichend viele Mieten von verfügbaren Wohnungen bekannt sind, um statistisch relevante Aussagen treffen zu können. In ländlichen Kommunen mit ohnehin nur wenigen Mietwohnungen können mehrere Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden. Zusammengefasste Gemeinden müssen ebenfalls **räumlich aneinander grenzen**, um in räumlicher Nähe zum derzeitigen Wohnort Mietwohnungsangebote im Vergleichsraum finden zu können. Gemeinden, die zusammengefasst werden, sollten hinsichtlich ihrer Lagekriterien und Infrastrukturausstattung vergleichbar (homogen) sein. **Homogenität** ist aber keine eindeutig messbare Kategorie. Die Grenzen sind fließend.

Typischerweise sind attraktive Lagen teurer als unattraktive Lagen. Daher ist das Mietniveau ein guter Indikator für Homogenität: Vergleichsräume mit einem größeren Mietgefälle sind offensichtlich nicht homogen – sonst hätten sie ein vergleichbares Mietniveau. Wenn in unterschiedlich teuren Gemeinden dennoch die gleiche Mietobergrenze gelten würde, könnten Bedarfsgemeinschaften nur in den günstigen Gemeinden angemessene Wohnungen finden. Jede Aufforderung zur Kostensenkung würde tendenziell die soziale Segregation („Ghettobildung“) verstärken. Zur Vermeidung eines solchen Rutschbahneffekts ist es daher wichtig, **nur Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau** zu einem Vergleichsraum zusammenzufassen. Die Berücksichtigung der kleinräumigen Mietniveauunterschiede ist damit eine *notwendige* Bedingung bei der Abgrenzung von Vergleichsräumen. Sie gilt für alle Mietobergrenzen und ist unabhängig vom verwendeten KdU-Konzept.



Im empirica-Konzept erfolgt die Festlegung von Vergleichsräumen (VR) systematisch daher 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 nur benachbarter Gemeinden/Stadtteile zu einem Vergleichsraum
- (3) Als Indikator für die **Homogenität innerhalb eines Vergleichsraums**: Nur Zusammenfassung von Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau (Mietgefälle von möglichst nicht mehr als 1 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Eine Einteilung in verschiedene Vergleichsräume erfolgt in städtischen und ländlichen Regionen analog. Wenn es kein größeres Mietgefälle gibt, kann der gesamte Landkreis oder das gesamte Stadtgebiet als ein einziger Vergleichsraum angesehen werden.<sup>22</sup> Die Zusammenfassung mehrerer Gemeinden zu einem Vergleichsraum erfolgt in Absprache mit dem Auftraggeber, um sein Ortswissen über sozialräumliche Bezüge (Schulen, Arbeitsplätze, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) mit einzubeziehen.

Datengrundlage zur Festlegung der Vergleichsräume sind die in der empirica-Preisdatenbank<sup>23</sup> enthaltenen Mietwohnungsangebote aus dem gesamten Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers (Landkreis, kreisfreie Stadt). Für jede Gemeinde werden sämtliche Mietwohnungsangebote im Auswertungszeitraum und die jeweilige Quadratmetermiete herausgefiltert. Die Medianmiete einer Gemeinde, d. h. die mittlere Quadratmetermiete über alle Wohnungsgrößen in einer Kommune bzw. in einem Stadtteil, ist ein Maß für das *Mietniveau*. Es wird ausgewiesen, wenn die Mindestfallzahl von 30 erreicht wird.

### 2.1.3 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments

Schließlich muss definiert werden, welche Wohnqualität für Bedarfsgemeinschaften als angemessen gelten soll: Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit (§ 22 SGB II) beschreibt, dass offensichtlich einige Wohnstandards für Bedarfsgemeinschaften auszuschließen sind (z. B. Luxuswohnungen). Nach geltender Rechtsprechung sollen Bedarfsgemeinschaften nicht *alle* verfügbaren Wohnungen, sondern nur Wohnungen mit einem einfachen und im unteren Segment liegenden Ausstattungsgrad zustehen.<sup>24</sup> Dies soll über die Festlegung einer Mietobergrenze erreicht werden: Wohnungen bis zur Mietobergrenze gelten dann als angemessen, teurere Wohnungen als unangemessen.

Angemessene  
Wohnungsqualität

Wo diese Grenzen des unteren Wohnungsmarktsegments genau verlaufen sollen, haben weder Gesetzgeber noch BSG konkretisiert. Es gibt keine offizielle Definition, welcher Wohnstandard „einfach“ und welcher „gehoben“ ist. Denn die Grenzen sind fließend. Selbst wenn zur Beschreibung des einfachen Standards eine vollständige Auflistung *aller*

<sup>22</sup> Auch eine Großstadt ist nicht immer homogen: Wenn es besonders teure Stadtteile gibt, führt ein einheitlicher Richtwert (1 Vergleichsraum) dazu, dass vor allem in den günstigeren Stadtteilen angemessene Wohnungen zu finden sind. Um dies zu vermeiden, kann man mehrere Vergleichsräume mit eigenen Richtwerten bilden. In teuren Stadtteilen gelten dann höhere Richtwerte, sodass auch hier angemessene Wohnungen zu finden sind.

<sup>23</sup> Details zur empirica-Preisdatenbank, vgl. im Anhang, Kap. 2.2.

<sup>24</sup> „Sodann ist der Wohnstandard festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht.“ BSG-Urteil vom 07.11.2006/ B 7 b A 5 18/06R.



Wohnwertmerkmale in *allen* möglichen Kombinationen möglich wäre, ließe sich nicht jede Wohnung eindeutig zuordnen (etwa bei der Bewertung, wie viele Quadratmeter Balkon ein älteres Baualter kompensieren). Die Bewertung würde zudem regional unterschiedlich ausfallen (z. B. bei der Frage, ob ein kleiner Balkon nun zum einfachen oder gehobenen Standard zählt).

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.<sup>25</sup> Damit wird automatisch berücksichtigt, dass es von den lokalen Verhältnissen abhängt, ob z. B. ein kleiner Balkon bereits zum gehobenen Standard zählt (weil nur wenige Wohnungen überhaupt einen Balkon haben) oder ob auch Wohnungen des einfachen Standards einen kleinen Balkon haben (weil praktisch alle Wohnungen in der Region einen Balkon haben). Eine Abgrenzung, die Bedarfsgemeinschaften *grundsätzlich Zugang zu einem bestimmten Teil* des Wohnungsmarkts garantiert, ist überall möglich (systematisches Vorgehen), aber bleibt dennoch hinsichtlich des konkreten regionalen Wohnungsangebots flexibel. Die genaue Abgrenzung des Wohnungsmarktsegments, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, hängt von den örtlichen Gegebenheiten ab (z. B. von der Qualität des Wohnungsbestands). Wie auch die Festlegung einer angemessenen Wohnungsgröße (Details vgl. Anhang Kap 2.1.1) gibt es hier kein Richtig oder Falsch. Vielmehr geht es um die sozialpolitische Kernfrage: „Welchen Wohnstandard will und kann der Sozialstaat Hilfebedürftigen finanzieren – angesichts der jeweils konkreten Situation vor Ort?“

Im empirica-Konzept wird daher die Obergrenze der qualitativen Angemessenheit in Arbeitsschritt 1 so definiert, dass aus der Mietverteilung aller Wohnungsangebote einer Wohnungsgrößenklasse (vom einfachen bis luxuriösem Standard, vgl. Mietspektrenkurven in Arbeitsschritt 3) grundsätzlich ein gewisser Anteil als qualitativ angemessen angesehen wird (z. B. das untere Drittel). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank, in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden.<sup>26</sup> Durch die Bildung einer Mietobergrenze gelten nur Wohnungen bis zu dieser Höchstmiete (bzw. mit den Merkmalskombinationen, die man dazu anmieten kann) als angemessen. Die Festlegung erfolgt in Absprache mit dem Leistungsträger, so dass angesichts des konkreten Wohnungsangebots vor Ort bis zu dieser Höchstmiete Wohnungen anmietbar sind, die einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.<sup>27</sup> Dies wird in Arbeitsschritt 4 auch noch einmal ausdrücklich am aktuellen Markt überprüft (und die gewählte Abgrenzung vor Fertigstellung des Endberichts ggf. noch einmal angepasst).

Die Mietobergrenzen für verschiedene Wohnungsmarktabgrenzungen werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (Abbildung 9, Seite 13). Die verschiedenen Spalten der Tabelle nennen die Höchstmieten für verschiedene Wohnungsmarktabgrenzungen.

<sup>25</sup> Sie müssen lediglich einen gewissen physischen Mindeststandard erfüllen, so z. B. Heizung, WC und Bad haben. Die Definition des Mindeststandards gilt deutschlandweit für jeden (z. B. auch für Asylbewerber usw.).

<sup>26</sup> Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang, Kap. 2.2.

<sup>27</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R – RdNr 20: „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.“



In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt.<sup>28</sup> Aber auch Abgrenzungen z. B. beim unteren Fünftel (20 %) oder unteren Viertel (25 %) sind denkbar.<sup>29</sup> In Deutschland sind praktisch alle öffentlich inserierten und/oder von Wohnungsunternehmen angebotenen Wohnungen bewohnbar. Selbst eine Wohnung beim 5 %-Quantil hat meist schon eine Heizung und ein Bad. Bedarfsgemeinschaften werden also nie auf einen unzumutbar schlechten Standard verwiesen, wenn man ihnen ermöglicht, 20 %, 25 % oder 33 % der angebotenen Wohnungen anzumieten.<sup>30</sup> Sie haben immer noch Auswahlmöglichkeiten.

Im Rahmen des empirica-Konzepts wird der Bericht grundsätzlich zunächst als *Entwurf* zur Verfügung gestellt. Bei Erstauswertungen enthält der Entwurf standardmäßig als Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments das „untere Drittel“. Diese Abgrenzung kann vom Leistungsträger nach Durchsicht des Berichtsentwurfs aber noch einmal an die lokale Wohnungsmarktsituation angepasst werden. Insbesondere liefert die Qualitätsprüfung in Arbeitsschritt 4 Aussagen darüber, welche Wohnqualitäten vor Ort zum ermittelten Richtwert des „unteren Drittels“ (33 %) angemietet werden können: Wenn der Leistungsträger die zu diesem Richtwert anmietbaren Wohnungen für „zu gut“ hält, sollte er eine engere Abgrenzung wählen, z.B. das untere Fünftel (20 %) oder untere Viertel (25 %), wenn er sie für „zu schlecht“ hält, entsprechend eine großzügigere Abgrenzung (z.B. 40 %).<sup>31</sup> Der *endgültige Bericht* enthält die Richtwerte der letztlich gewünschten Abgrenzung.

Ist die Abgrenzung aber erst einmal durch den Leistungsträger definiert worden (z. B. als das untere Drittel), dann sorgen die gewählten Richtwerte des vorliegenden Konzepts schlüssig und transparent dafür, dass dann für alle Haushaltsgrößen die *gleiche* relative Wohnqualität am Wohnungsmarkt als angemessen gilt. Zur Verdeutlichung sind die entsprechenden Werte in den Mietspektrenkurven markiert, so dass die Richtwerte abgelesen werden können (vgl. Arbeitsschritt 3). Die Plausibilisierung der ermittelten Werte und die Überprüfung der anmietbaren Wohnstandards erfolgt auch über eine Auswertung der zum Richtwert anmietbaren Wohnwertmerkmale sowie über eine Online-Stichprobe (Arbeitsschritt 4) vor Fertigstellung der Richtwerttabelle (Arbeitsschritt 5).

## 2.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank

Die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de; bis 2011: IDN Immodaten GmbH) reicht zurück bis ins Jahr 2004 und ist die mit Abstand größte Sammlung von

---

<sup>28</sup> Dies entspricht auch den Empfehlungen des LSG NRW: Am 26.3.2014 hat das LSG NRW in einem Verfahren das empirica-Konzept zugrunde gelegt und dabei als Grundsatz eine Abgrenzung beim unteren Drittel empfohlen (Protokoll L 12 AS 1159/11). Vgl. dazu auch BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R, RdNr. 22: „Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen.“

<sup>29</sup> Das Bundessozialgericht hat auch schon eine Abgrenzung beim unteren *Fünftel* akzeptiert (vgl. z. B. BSG-Urteil vom 10.9.2013: „Dass das LSG von den ermittelten Wohnungen ‚um die 50 m<sup>2</sup> letztlich die unteren 20 % des preislichen Segments zur Grundlage seiner Entscheidung über die Angemessenheit gemacht hat, begegnet ebenfalls keinen durchgreifenden Bedenken.“ (B 4 AS 77/12 R, Rd.Nr 37).

<sup>30</sup> In jedem empirica-Konzept wird dies in Arbeitsschritt 4 überprüft. Wenn sich im Zuge der Bearbeitung herausstellt, dass die von Bedarfsgemeinschaften anmietbare Wohnqualität aus Sicht des Auftraggebers zu niedrig wäre, würde die Abgrenzung hier in Arbeitsschritt 1 großzügiger gewählt.

<sup>31</sup> Allerdings gibt es auch nach oben Grenzen: Werte oberhalb des Medians enthalten auch bereits Wohnungen des gehobenen Standards (den die Angemessenheitsgrenzen ja gerade ausschließen sollen). Zudem können Bedarfsgemeinschaften dann die Hälfte aller verfügbaren Wohnungen anmieten, das ist mehr als sich Geringverdiener mit eigenem Einkommen leisten können. empirica empfiehlt daher eine Abgrenzung zwischen den unteren 10% und den unteren 40% des anmietbaren Wohnungsangebots.



Immobilieninseraten für Deutschland. Im Januar 2012 wurde sie von Rohdaten der IDN Immodaten GmbH auf Marktdaten der empirica-Tochterfirma empirica-systeme GmbH umgestellt.

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

Wohnwertmerkmale

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

Dopplerbereinigung

Eine Stichprobe ist valide, wenn systematische Fehler ausgeschlossen werden können. In unserer Stichprobe werden invalide oder widersprüchliche Aussagen durch eine expertengestützte Plausibilitätsprüfung vermieden. Anbieterangaben aus Freitext und Angebotsformular werden gegenübergestellt und ggf. korrigiert (z. B. Nicht-Wohnungsangebote wie Büros oder Gewerberäume, die in der Kategorie „Wohnungen“ einsortiert wurden), unplausible oder preisverzerrende Beobachtungen herausgefiltert (z. B. untypisch große/kleine Wohnflächen, Angabe der Brutto- anstelle der Nettokaltmiete, Fertighäuser ohne Grundstücke etc.) und fehlende Angaben ergänzt (z. B. aktuelle Gemeindecodizes oder Stadtteile). Nur durch eine derart umfangreiche Aufbereitung kann die hohe Datenqualität bezogen auf Validität, Vollständigkeit der Objektmerkmale und räumliche Verortung garantiert werden.

Validität

Eine Stichprobe ist repräsentativ, wenn es sich um eine Zufallsauswahl handelt und die Merkmale in der Stichprobe in derselben Häufigkeit vorkommen wie in der Grundgesamtheit. Unsere Stichprobe zeichnet sich vor allem durch eine ausgewogene Berücksichtigung aller Immobilienmarktakteure (privat, gewerblich, öffentlich gefördert etc.) und aller öffentlich verfügbaren Quellen (Internet- und Printmedien) aus, bei der kein Marktsegment systematisch vernachlässigt wird. Zudem erhebt die empirica-systeme GmbH (im Unterschied zu anderen Anbietern) tatsächlich eine Zufallsstichprobe mit Bezug auf die Erfassungszeitpunkte. Dadurch werden (anders als bei stichtagsbezogener Datenabfrage) auch sehr kurzzeitig eingestellte Angebote erfasst. Die empirica-Preisdatenbank ist damit eine repräsentative Stichprobe der öffentlich inserierten Immobilien.

Repräsentativität

In die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de) fließen ausschließlich allgemein zugängliche und mit dem Ziel der Verbreitung veröffentlichte Daten ein. Diese

Transparenz und Datenschutz



Daten haben keinen direkten Personenbezug und dienen ausschließlich Zwecken der Immobilienmarktforschung. Erhoben werden die zur Beschreibung einer Immobilie relevanten Informationen und diese lediglich im Umfang einer repräsentativen Stichprobe aller öffentlich inserierten Immobilien. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten werden dokumentiert, wodurch eine vollständige Transparenz gewährleistet ist. Weitere Informationen stehen online zur Verfügung.<sup>32</sup>

## 2.3 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für die Stadt Dortmund

### 2.3.1 Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich

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

Die bisherigen Richtwerte in der Stadt Dortmund wurden auf Basis der Mieten verfügbarer Wohnungen ermittelt, die im Auswertungszeitraum Januar 2017 bis Dezember 2017 (Quartale I/2017 bis IV/2017) angeboten wurden (Aktualisierung 2018). Für die neuen Richtwerte wurde der Zeitraum Januar 2018 bis Dezember 2018 ausgewertet (Aktualisierung 2019). Abbildung 20 stellt die bisherigen Richtwerte (Aktualisierung 2018) den neuen Richtwerten (Aktualisierung 2019) gegenüber. Abbildung 21 zeigt die Differenz zwischen beiden Werten.

Zeitlicher Vergleich  
in Dortmund

**Abbildung 20: Neue Richtwerte (Aktualisierung 2019) im Vergleich zu den bisherigen Richtwerten (Aktualisierung 2018) in der Stadt Dortmund**

	Aktualisierung 2018						Aktualisierung 2019					
	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)						Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)					
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt	6- Personen- Haushalt	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt	6- Personen- Haushalt
<b>Dortmund</b>	310	380	450	590	710	840	330	400	470	620	770	840

Quelle: Aktualisierung 2018: Abbildung 10 (S. 16) im Bericht vom 30.04.2018 (Quartale I/2017 bis IV/2017); Aktualisierung 2019: gelbe Spalten in Abbildung 9 (S.13) (Quartale: I/2018 bis IV/2018) **empirica**

<sup>32</sup> Weitere Informationen zur Datenbank sind direkt bei empirica-systeme zu erfahren: [www.empirica-systeme.de](http://www.empirica-systeme.de).



**Abbildung 21: Mietobergrenzen der Aktualisierung 2019 im Vergleich zur Aktualisierung 2018 in der Stadt Dortmund**

Veränderung der Richtwerte 2016 zu 2018	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)						
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt	Mittel*
<b>Dortmund</b>	+20	+20	+20	+30	+60	+0	+30

\* Ungewichteter Mittelwert, gerundet auf 10er-Stelle.

Quelle: Aktualisierung 2018: Abbildung 10 (S. 16) im Bericht vom 30.04.2018 (Quartale I/2017 bis IV/2017); Aktualisierung 2019: gelbe Spalten in Abbildung 9 (S.13) (Quartale I/2018 bis IV/2018) **empirica**

**Plausibilisierung:** Die Differenz zwischen den alten und den neuen Werten zeigt Abbildung 21. Die Richtwerte liegen im ungewichteten Mittel um +30 Euro höher als bisher. Dies ist plausibel, denn die Mieten in Dortmund sind seit der letzten Auswertung gestiegen (vgl. Abbildung 14, Seite 20). Die Richtwerte steigen für 1- bis 5-Personen-Bedarfsgemeinschaften je nach Haushaltsgröße um +20 bis +60 Euro. Nur für 6-Personen-Haushalte bleiben die Richtwerte unverändert: Die Mieten für sehr große Wohnungen (ca. 125 m<sup>2</sup>) sind im unteren Segment zwar auch stiegen, aber für 840 Euro kann man weiterhin ein Drittel der ca. 125 m<sup>2</sup> großen Wohnungen anmieten.

Zeitliche Plausibilisierung in der Stadt Dortmund

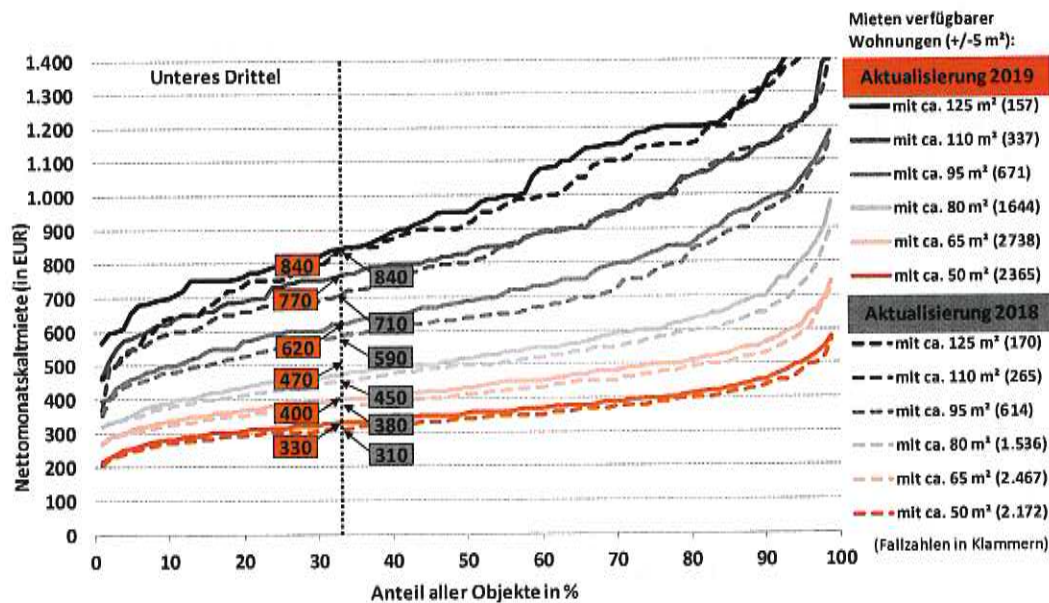
Abbildung 22 ff. stellen detailliert dar, wie sich zudem das Mietspektrum der *einzelnen Wohnungsgrößenklassen* verändert hat: Dargestellt sind die Kurvenverläufe der Aktualisierung 2018 (gestrichelt) und der Aktualisierung 2019 (durchgezogen).

In der Stadt Dortmund zeigt sich, dass die Mieten für alle Wohnungsgrößen gestiegen sind: Für alle Wohnungsgrößenklassen liegen die durchgezogenen Kurven (2019) tendenziell *über* den gestrichelten Kurven (2018).<sup>33</sup>

**Fazit:** Die Richtwerte steigen in dem Maße, wie auch die Mieten seit der letzten Auswertung gestiegen sind. Die Erhöhungen sind erforderlich, damit Bedarfsgemeinschaften trotz der inzwischen gestiegenen Mieten immer noch ein Drittel der aktuell verfügbaren Wohnungen anmieten können. Die neuen Richtwerte sind daher **zeitlich plausibel**.

<sup>33</sup> Die durchgezogenen Linien entsprechen den Linien in Abbildung 8 f. (Seite 12 f.).

**Abbildung 22: Veränderung des Mietspektrums in der Stadt Dortmund, 2018 bis 2019\***



\* Wohnungsgrößen +/- 5 m². – Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2018: Quartale I/2017 bis IV/2017 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2019: Quartale I/2018 bis IV/2018 (durchgezogene Linien) empirica

### 2.3.2 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen

Ein Hauptziel der Sozialgesetzgebung ist die Daseinssicherung (§ 1 SGB I). In Bezug auf die Kostenübernahmen für Unterkunft und Heizung bedeutet dies, dass eine Mietobergrenze nur dann zu ihrem Ziel führt, wenn zu ihr auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können, mit denen die Daseinssicherung gewährleistet ist. Daseinssicherung bedeutet u. a. die Einhaltung eines gewissen Mindeststandards (z. B. Vorhandensein von Heizung, Bad und WC). Bevor die ermittelten Mietobergrenzen als Richtwerte eingesetzt werden, wird daher noch überprüft, ob die Abgrenzung des unteren Wohnungsmarkts 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: empirica-systeme). Sie enthält Informationen über die Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale der angebotenen Wohnungen in dem Umfang, wie sie im Anzeigentext erwähnt sind.

**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.<sup>34</sup> Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.<sup>35</sup> In einigen Anzeigen wird lediglich präzisiert, was genau im Bad davon vorliegt: ob eine Badewanne *und/oder* eine Dusche und ob ein Fenster vorhanden sind und ob die Wohnung (zusätzlich) über ein „Gäste-WC“ verfügt (vgl. Abbildung 24).

Abbildung 23 und Abbildung 24 zeigen die Ergebnisse – hier am Beispiel der ca. 65 m<sup>2</sup> großen Wohnungen in der Stadt Dortmund, die im Zeitraum 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 gemäß der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) öffentlich inseriert angeboten wurden.<sup>36</sup>

**Lesehilfe zu Abbildung 23:** **Überschrift:** Für ca. 65 m<sup>2</sup> große Wohnungen in der Stadt Dortmund liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 400 Euro (vgl. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, Abbildung 9, Seite 13). **1. Zeile:** Der Auswertung liegt eine Fallzahl von 2.738 zugrunde (vgl. Abbildung 5). Von diesen 2.738 Angebotsfällen werden 1.025 zu einer Miete bis maximal 400 Euro angeboten (37 %): Denn dies ist ja die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Drittel aller Wohnungen angemessen sein soll.<sup>37</sup> **3. Zeile:** Die 2.738 ausgewerteten Angebote stammen aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) und können daher auch differenziert nach Wohnungsmerkmalen ausgewertet werden. **Spalte „Wohnungsmerkmale“:** Aufgelistet sind Merkmale, die in den Wohnungsanzeigen zur Wohnungsbeschreibung erwähnt werden. Die Spalten „Anteil“ sagen jeweils aus, wie viel Prozent *aller* bzw. *aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* ausgewerteten öffentlich inserierten Wohnungen über dieses Merkmal (mindestens) verfügen.<sup>38</sup> Die **letzte Spalte** gibt die Differenz an, um wie viele Prozentpunkte sich der Anteil bei den Wohnungsangeboten *unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* im Vergleich zu dem Anteil bei *allen* Wohnungsangeboten unterscheidet. So wird deutlich, ob für angemessene Wohnungen dieses Merkmal über- oder unterdurchschnittlich häufig erwähnt wird: Bei positiver Differenz (grün) verfügen angemessene Wohnungen *relativ häufig* über dieses Merkmal; bei negativer Differenz (orange) hingegen *relativ selten*. **Kleine Differenzen von bis zu +/- 5 Prozentpunkten können Zufallsschwankungen sein und sind daher vernachlässigbar.**

<sup>34</sup> Zur Badausstattung des gesamten Mietwohnungsbestands vor Ort: vgl. Abbildung 4 (Seite 5).

<sup>35</sup> Ein Vermieter würde eher als Besonderheit angeben: „ohne Toilette“, „Toilette im Treppenhaus“ oder „ohne Bad und Dusche“, um unnötige Wohnungsbesichtigungen zu vermeiden. Wir gehen davon aus, dass praktisch 100 % aller in der empirica-Preisdatenbank erfassten Mietwohnungsangebote über Badewanne/Dusche und Toilette verfügen.

<sup>36</sup> Details zur Datengrundlage, vgl. Kap. 2.2.1.

<sup>37</sup> Es handelt sich hier um etwas mehr als 33 % der Wohnungsangebote, weil die Mietspektrenkurve an dieser Stelle eine „Stufe“ aufweist (Abbildung 8, Seite 13): Es gibt viele Wohnungen für genau 400 Euro, so dass mehr als genau 33 % als angemessen gelten.

<sup>38</sup> Alle Fallzahlen sind Mindestangaben. Zusätzlich könnten die Wohnungen ohne Angabe im Inserat zu diesem Merkmal („k.A.“) über dieses Merkmal verfügen sowie auch Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden (z. B. von Wohnungsunternehmen oder durch Supermarktaushänge etc.).



**Abbildung 23: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte in der Stadt Dortmund, 2019\***

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 65 m <sup>2</sup> Wohnfläche in Dortmund						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max.400 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
<b>ausgewertete Wohnungen</b>		<b>2.738</b>		<b>1.025</b>		
Größenklasse	60 bis unter 65 m <sup>2</sup>	1.526	56%	617	60%	4%
	65 bis unter 70 m <sup>2</sup>	1.212	44%	408	40%	-4%
		<b>2.738</b>	<b>100%</b>	<b>1.025</b>	<b>100%</b>	
Anzahl Zimmer	1	12	0%	/	0%	0%
	2	1.380	50%	581	57%	7%
	3	1.301	48%	436	43%	-5%
	4	38	1%	/	0%	-1%
	5	5	0%	/	0%	0%
	k.A.	/	0%	0	0%	0%
		<b>2.738</b>	<b>100%</b>	<b>1.025</b>	<b>100%</b>	
Baujahresklasse	vor 1950	241	9%	103	10%	1%
	1950er-Jahre	324	12%	77	8%	-4%
	1960er-Jahre	603	22%	210	20%	-2%
	1970er-Jahre	205	7%	81	8%	1%
	1980er-Jahre	82	3%	46	4%	1%
	1990er-Jahre	91	3%	53	5%	2%
	2000er-Jahre	41	1%	11	1%	0%
	2010er-Jahre keine Angabe	73 1.078	3% 39%	6 438	1% 43%	-2% 4%
		<b>2.738</b>	<b>100%</b>	<b>1.025</b>	<b>100%</b>	
Befuerung der Heizung	Gas	1.806	66%	632	62%	-4%
	Öl	112	4%	51	5%	1%
	Alternativ	133	5%	56	5%	0%
	Elektro	118	4%	53	5%	1%
	Kohle	0	0%	0	0%	0%
	keine Angabe	569	21%	233	23%	2%
		<b>2.738</b>	<b>0%</b>	<b>1.025</b>	<b>0%</b>	
Heizungssystem	Zentral	1.415	52%	501	49%	-3%
	Etage	496	18%	205	20%	2%
	Zimmer	54	2%	34	3%	1%
	keine Angabe	773	28%	285	28%	0%
		<b>2.738</b>	<b>100%</b>	<b>1.025</b>	<b>100%</b>	
Stadtbezirk	Aplerbeck	183	7%	61	6%	-1%
	Brackel	293	11%	130	13%	2%
	Eving	161	6%	41	4%	-2%
	Hombruch	189	7%	39	4%	-3%
	Hörde	235	9%	80	8%	-1%
	Huckarde	224	8%	74	7%	-1%
	Innenstadt-Nord	219	8%	130	13%	5%
	Innenstadt-Ost	260	9%	63	6%	-3%
	Innenstadt-West	332	12%	94	9%	-3%
	Lütgendortmund	202	7%	122	12%	5%
	Mengede	207	8%	96	9%	1%
	Scharnhorst	151	6%	74	7%	1%
	keine Angabe	82	3%	21	2%	-1%
		<b>2.738</b>	<b>100%</b>	<b>1.025</b>	<b>100%</b>	

\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2018 bis IV/2018; / = geringe Fallzahl (< 5).

Höhe des Richtwerts: 400 Euro (vgl. Abbildung 9, Seite 13).

In orange: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 400 Euro relativ selten.

In grün: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 400 Euro relativ häufig.

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

empirica



Im Ergebnis wird am Beispiel der in der Stadt Dortmund öffentlich inserierten ca. 65 m<sup>2</sup> großen Wohnungen deutlich, dass „verfügbare Wohnungen mit einer Miete bis zu 400 Euro“ im Vergleich zu „allen verfügbaren Wohnungen“ (gemäß dunkelgrüner Markierung in Abbildung 23) *überdurchschnittlich häufig*

Qualitätsmerkmale in der Stadt Dortmund

- zwei Zimmer haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 43 % auch drei Zimmer haben.
- In der Innenstadt-Nord und Lütgendortmund liegen; dass aber insgesamt in allen Stadtbezirken angemessene Wohnungen öffentlich inseriert wurden, und dies zu ähnlichen Anteilen, wie überhaupt Wohnungen öffentlich inseriert angeboten wurden. Eine erhöhte Konzentration angemessener Wohnungen auf bestimmte Gemeinden („Ghettoisierung“) ist nicht zu erkennen.

Außerdem wurden 49 % der ausgewerteten angemessenen Wohnungen mit der Angabe „Zentralheizung“ und keine mit dem Hinweis auf einen Kohleofen angeboten.<sup>39</sup>

Abbildung 24 nennt weitere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird.

Die dunkelorange Markierung der letzten Spalte (d. h. ein Wert unter -5 %) weist am Beispiel der ca. 65 m<sup>2</sup> großen verfügbaren Wohnungen in der Stadt Dortmund darauf hin, dass zu angemessenen Wohnungen einige Merkmale *seltener* als zu anderen verfügbaren Wohnungen angegeben werden, hier z. B. seltener, dass sie über Balkon/Terrasse verfügen. **Fazit: Die Mietobergrenze von 400 Euro scheint also wünschgemäß dazu zu führen, dass ein allzu gehobener Wohnstandard ausgeschlossen wird.**

Besondere Ausstattungsmerkmale in der Stadt Dortmund

Gleichzeitig lässt sich aber auch folgendes sagen: Von den in der Stadt Dortmund für 2-Personen-Haushalte angemessenen verfügbaren Wohnungen haben dennoch *mindestens*<sup>40</sup> 59 % Balkon oder Terrasse, *mindestens* 19 % eine Einbauküche, *mindestens* 16 % einen Garten und *mindestens* 12 % einen Aufzug. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche (genauer: 60 bis unter 70 m<sup>2</sup>) und waren im Auswertungszeitraum für maximal 400 Euro anmietbar.

**Fazit: Mit der Mietobergrenze kann die Daseinssicherung offensichtlich gewährleistet werden.**

<sup>39</sup> Vom gesamten Mietwohnungsbestand in Dortmund hatten schon 2011 nur 0,6 % keine Heizung und 6,4 % kein Bad und/oder kein WC (vgl. Abbildung 4, Seite 5, Quelle: Zensus 2011).

<sup>40</sup> 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.

**Abbildung 24: Besondere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 2-Pers.-Haushalte in der Stadt Dortmund, 2019\***

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 65 m <sup>2</sup> Wohnfläche in Dortmund					
Ausstattungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 400 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
<b>ausgewertete Wohnungen</b>	<b>2.738</b>		<b>1.025</b>		
Dachgeschoss	636	23%	274	27%	4%
Gäste-WC	89	3%	17	2%	-1%
Bad mit Fenster	677	25%	268	26%	1%
Bad mit Wanne	1.357	50%	550	54%	4%
Balkon/Terrasse	1.834	67%	609	59%	-8%
Garten/-anteil/-nutzung	460	17%	161	16%	-1%
Aufzug	341	12%	124	12%	0%
barrierefrei	130	5%	14	1%	-4%
Fliesenboden	728	27%	221	22%	-5%
Holz-/Dielenboden	59	2%	13	1%	-1%
Kunststoffboden	431	16%	70	7%	-9%
Laminatboden	765	28%	262	26%	-2%
Linoleumboden	10	0%	/	0%	0%
Marmorboden	/	0%	/	0%	0%
Parkettboden	168	6%	23	2%	-4%
Steinboden	31	1%	/	0%	-1%
Teppichboden	31	1%	10	1%	0%
Einbauküche inklusive	632	23%	192	19%	-4%
möbliert	73	3%	19	2%	-1%
Neubau	60	2%	/	0%	-2%
gepflegt	772	28%	315	31%	3%
neuwertig	47	2%	/	0%	-2%
renoviert	623	23%	148	14%	-9%
saniert	542	20%	131	13%	-7%
Parkmöglichkeit	642	23%	253	25%	2%
Außenparkplatz/Stellpl.	238	9%	104	10%	1%
Garage	413	15%	186	18%	3%

\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2018 bis IV/2018; / = geringe Fallzahl (< 5).

Höhe des Richtwerts: 400 Euro (vgl. Abbildung 9, Seite 13).

In orange: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 400 Euro relativ selten.

In grün: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 400 Euro relativ häufig.

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

empirica

Zur weiteren Plausibilisierung werden hier für die Stadt Dortmund auch noch die Qualitäten angemessener Wohnungen von zwei anderen Wohnungsgrößenklassen überprüft: Die folgenden Abbildungen zeigen die angegebenen Wohnwertmerkmale zum einen zu öffentlich inserierten ca. 50 m<sup>2</sup> großen Wohnungen (Abbildung 25 und Abbildung 26) sowie zum anderen zu öffentlich inserierten ca. 110 m<sup>2</sup> großen Wohnungen (Abbildung 27 und Abbildung 28). Die Qualitätsprüfung dieser Wohnungsgrößen zeigt Folgendes.

**Ergebnis:** Öffentlich inserierte Wohnungen, die ca. **50 m<sup>2</sup> groß** sind und zur Mietobergrenze für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften angemietet werden können, sind häufiger 45 m<sup>2</sup> bis unter 50 m<sup>2</sup> groß und haben häufiger keine Angabe zum Baujahr, während Wohnungen oberhalb der Mietobergrenze häufiger 50 m<sup>2</sup> bis unter 55 m<sup>2</sup> groß sind und Angaben zum Baujahr haben. *Angemessene* Wohnungen dieser Größenordnung haben zudem seltener einen Balkon/Terrasse und seltener Fliesen- oder Kunststoffboden. Zudem verfügen sie seltener über die Angabe renoviert. Ansonsten kommen alle Qualitätsmerkmale ähnlich häufig vor wie bei anderen anmietbaren Wohnungen. – Zu öffentlich inserierten Wohnungen, die ca. **110 m<sup>2</sup> groß** sind und zur

Qualitätsmerkmal  
von kleinen und  
großen Wohnungen  
in Dortmund



Mietobergrenze für 5-Personen-Bedarfsgemeinschaften angemietet werden können, wird häufiger angegeben, dass sie Etagenheizung haben und in der Innenstadt-Nord liegen. Sie haben außerdem häufiger keine Angabe zum Baujahr. Wohnungen oberhalb der Mietobergrenze haben hingegen häufiger Angaben zum Baujahr (hierbei insbesondere häufiger die Angabe Baujahr ab 2010). Außerdem wird häufiger angegeben, dass die Wohnungen Zentralheizung haben und in Hörde liegen. In allen Stadtbezirken können sowohl für 1-Personen-Haushalte als auch für 5-Personen Haushalte angemessene Wohnungen gefunden werden.

**Abbildung 25: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 1-Personen-Haushalte in der Stadt Dortmund, 2019\***

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche in Dortmund						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 330 Euro (=angemessen für 1PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
<b>ausgewertete Wohnungen</b>		<b>2.365</b>		<b>886</b>		
Größenklasse	45 bis unter 50 qm	1.044	44%	473	53%	9%
	50 bis unter 55 qm	1.321	56%	413	47%	-9%
		<b>2.365</b>	<b>100%</b>	<b>886</b>	<b>100%</b>	
Anzahl Zimmer	1	196	8%	113	13%	5%
	2	1.842	78%	689	78%	0%
	3	321	14%	83	9%	-5%
	4	5	0%	0	0%	0%
	keine Angabe	/	0%	/	0%	0%
		<b>2.365</b>	<b>100%</b>	<b>886</b>	<b>100%</b>	
Baujahresklasse	vor 1950	224	9%	84	9%	0%
	1950er-Jahre	653	28%	187	21%	-7%
	1960er-Jahre	246	10%	71	8%	-2%
	1970er-Jahre	133	6%	49	6%	0%
	1980er-Jahre	79	3%	44	5%	2%
	1990er-Jahre	56	2%	24	3%	1%
	2000er-Jahre	18	1%	/	0%	-1%
	2010er-Jahre	42	2%	8	1%	-1%
keine Angabe	914	39%	415	47%	8%	
		<b>2.365</b>	<b>100%</b>	<b>886</b>	<b>100%</b>	
Befeuerung der Heizung	Gas	1.541	65%	519	59%	-6%
	Öl	73	3%	29	3%	0%
	Alternativ	93	4%	45	5%	1%
	Elektro	160	7%	70	8%	1%
	Kohle	/	0%	0	0%	0%
	keine Angabe	497	21%	223	25%	4%
		<b>2.365</b>	<b>100%</b>	<b>886</b>	<b>100%</b>	
Heizungssystem	Zentral	1.311	55%	406	46%	-9%
	Etage	386	16%	193	22%	5%
	Zimmer	59	2%	38	4%	2%
	keine Angabe	609	26%	249	28%	2%
		<b>2.365</b>	<b>100%</b>	<b>886</b>	<b>100%</b>	
Stadtbezirk	Aplerbeck	97	4%	40	5%	1%
	Brackel	154	7%	55	6%	1%
	Eving	203	9%	68	8%	-1%
	Hombruch	177	7%	50	6%	-1%
	Hörde	219	9%	73	8%	-1%
	Huckarde	200	8%	47	5%	-3%
	Innenstadt-Nord	256	11%	132	15%	4%
	Innenstadt-Ost	235	10%	69	8%	-2%
	Innenstadt-West	303	13%	91	10%	-3%
	Lütgendortmund	172	7%	94	11%	4%
	Mengede	204	9%	100	11%	2%
	Scharnhorst	79	3%	46	5%	2%
	keine Angabe	66	3%	21	2%	-1%
		<b>2.365</b>	<b>100%</b>	<b>886</b>	<b>100%</b>	

\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2018 bis IV/2018; / = geringe Fallzahl (< 5).

Höhe des Richtwerts: 330 Euro (vgl. Abbildung 9, Seite 13).

In orange: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 330 Euro relativ selten.

In grün: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 330 Euro relativ häufig.

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

empirica



**Abbildung 26: Besondere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 1-Pers.-Haushalte in der Stadt Dortmund, 2019\***

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche in Dortmund					
Ausstattungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 330Euro (=angemessen für 1PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
<b>ausgewertete Wohnungen</b>	<b>2.365</b>		<b>886</b>		
Dachgeschoss	582	25%	231	26%	1%
Gäste-WC	22	1%	6	1%	0%
Bad mit Fenster	568	24%	208	23%	-1%
Bad mit Wanne	925	39%	357	40%	1%
Balkon/Terrasse	1.127	48%	306	35%	-13%
Garten/-anteil/-nutzung	341	14%	147	17%	3%
Aufzug	234	10%	59	7%	-3%
barrierefrei	127	5%	30	3%	-2%
Fliesenboden	563	24%	162	18%	-6%
Holz-/Dielenboden	30	1%	11	1%	0%
Kunststoffboden	423	18%	73	8%	-10%
Laminatboden	678	29%	224	25%	-4%
Linoleumboden	12	1%	5	1%	0%
Marmorboden	5	0%	/	0%	0%
Parkettboden	77	3%	19	2%	-1%
Steinboden	26	1%	6	1%	0%
Teppichboden	34	1%	12	1%	0%
Einbauküche inklusive	543	23%	195	22%	-1%
möbliert	110	5%	49	6%	1%
Neubau	34	1%	/	0%	-1%
gepflegt	588	25%	253	29%	4%
neuwertig	31	1%	/	0%	-1%
renoviert	582	25%	154	17%	-8%
saniert	319	13%	83	9%	-4%
Parkmöglichkeit	354	15%	153	17%	2%
Außenparkplatz/Stellpl.	140	6%	73	8%	2%
Garage	210	9%	105	12%	3%

\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2018 bis IV/2018; / = geringe Fallzahl (< 5).

Höhe des Richtwerts: 330 Euro (vgl. Abbildung 9, Seite 13).

In orange: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 330 Euro relativ selten.

In grün: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 330 Euro relativ häufig.

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

empirica

**Abbildung 27: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 5-Personen-Haushalte in der Stadt Dortmund, 2019\***

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 110 m <sup>2</sup> Wohnfläche in Dortmund						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 770 Euro (=angemessen für SPHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
<b>ausgewertete Wohnungen</b>		<b>337</b>		<b>119</b>		
Größenklasse	105 bis unter 110 m <sup>2</sup>	190	56%	69	58%	2%
	110 bis unter 115 m <sup>2</sup>	147	44%	50	42%	-2%
		<b>337</b>	<b>100%</b>	<b>119</b>	<b>100%</b>	
Anzahl Zimmer	1	/	0%	0	0%	0%
	2	17	5%	7	6%	1%
	3	159	47%	48	40%	-7%
	4	119	35%	46	39%	4%
	5	37	11%	17	14%	3%
	6	/	0%	0	0%	0%
	keine Angabe	/	1%	/	1%	0%
		<b>337</b>	<b>100%</b>	<b>119</b>	<b>100%</b>	
Baujahresklasse	vor 1950	28	8%	14	12%	4%
	1950er-Jahre	25	7%	12	10%	3%
	1960er-Jahre	14	4%	9	8%	4%
	1970er-Jahre	23	7%	10	8%	1%
	1980er-Jahre	6	2%	/	1%	-1%
	1990er-Jahre	20	6%	7	6%	0%
	2000er-Jahre	15	4%	/	3%	-1%
	2010er-Jahre	60	18%	/	3%	-15%
keine Angabe	146	43%	59	50%	7%	
		<b>337</b>	<b>100%</b>	<b>119</b>	<b>100%</b>	
Befeuierung der Heizung	Gas	184	55%	61	51%	-4%
	Öl	28	8%	15	13%	5%
	Alternativ	26	8%	/	3%	-5%
	Elektro	21	6%	11	9%	3%
	Kohle	/	1%	0	0%	-1%
	keine Angabe	76	23%	28	24%	1%
		<b>337</b>	<b>100%</b>	<b>119</b>	<b>0%</b>	
Heizungssystem	Zentral	158	47%	46	39%	-8%
	Etage	56	17%	31	26%	9%
	Zimmer	10	3%	6	5%	2%
	keine Angabe	113	34%	36	30%	-4%
		<b>337</b>	<b>100%</b>	<b>119</b>	<b>100%</b>	
Stadtbezirk	Aplerbeck	43	13%	14	12%	-1%
	Brackel	29	9%	13	11%	2%
	Eving	13	4%	6	5%	1%
	Hombruch	48	14%	12	10%	-4%
	Hörde	53	16%	7	6%	-10%
	Huckarde	8	2%	/	3%	1%
	Innenstadt-Nord	18	5%	13	11%	6%
	Innenstadt-Ost	41	12%	15	13%	1%
	Innenstadt-West	25	7%	6	5%	-2%
	Lütgendortmund	21	6%	12	10%	4%
	Mengede	11	3%	6	5%	2%
	Scharnhorst	9	3%	7	6%	3%
	keine Angabe	18	5%	5	4%	-1%
		<b>337</b>	<b>100%</b>	<b>119</b>	<b>100%</b>	

\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2018 bis IV/2018; / = geringe Fallzahl (< 5).

Höhe des Richtwerts: 770 Euro (vgl. Abbildung 9, Seite 13).

In orange: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 770 Euro relativ selten.



In grün: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 770 Euro relativ häufig.  
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

**Abbildung 28: Besondere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 5-Pers.-Haushalte in der Stadt Dortmund, 2019\***

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment) Wohnungen mit ca. 110 m <sup>2</sup> Wohnfläche in Dortmund					
Ausstattungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 770 Euro (=angemessen für 5PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
<b>ausgewertete Wohnungen</b>	<b>337</b>		<b>119</b>		
Dachgeschoss	93	28%	37	31%	3%
Gäste-WC	198	59%	57	48%	-11%
Bad mit Fenster	81	24%	26	22%	-2%
Bad mit Wanne	210	62%	81	68%	6%
Balkon/Terrasse	265	79%	80	67%	-12%
Garten/-anteil/-nutzung	111	33%	38	32%	-1%
Aufzug	76	23%	10	8%	-15%
barrierefrei	31	9%	/	1%	-8%
Fliesenboden	118	35%	39	33%	-2%
Holz-/Dielenboden	20	6%	6	5%	-1%
Kunststoffboden	13	4%	/	3%	-1%
Laminatboden	88	26%	43	36%	10%
Linoleumboden	/	0%	0	0%	0%
Marmorboden	/	0%	0	0%	0%
Parkettboden	66	20%	11	9%	-11%
Steinboden	17	5%	/	2%	-3%
Teppichboden	11	3%	7	6%	3%
Einbauküche inklusive	93	28%	25	21%	-7%
möbliert	5	1%	/	3%	2%
Neubau	54	16%	/	3%	-13%
gepflegt	111	33%	57	48%	15%
neuwertig	32	9%	/	3%	-6%
renoviert	60	18%	33	28%	10%
saniert	65	19%	26	22%	3%
Parkmöglichkeit	201	60%	58	49%	-11%

\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2018 bis IV/2018; / = geringe Fallzahl (< 5).

Höhe des Richtwerts: 770 Euro (vgl. Abbildung 9, Seite 13).

In orange: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 770 Euro relativ selten.

In grün: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 770 Euro relativ häufig.

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

empirica

### 2.3.3 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Zum Schluss soll noch sichergestellt werden, dass zu den ermittelten Richtwerten (vgl. gelbe Spalten in Abbildung 9, Seite 13) auch zu einem späteren *Zeitpunkt* Wohnungen konkret verfügbar sind und dass diese ebenfalls qualitative Mindeststandards erfüllen.

Konkrete  
Angemessenheit

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



solche Online-Überprüfung der Verfügbarkeit angemessener Wohnungen regelmäßig vorzunehmen.<sup>41</sup> Denn wenn über einen längeren Zeitraum keine Wohnungen bis zur Mietobergrenze anmietbar sind, sind die Mietobergrenzen tatsächlich nicht (mehr) hoch genug. In der Praxis hat eine Bedarfsgemeinschaft mehrere Monate Zeit, eine entsprechende Wohnung zu finden, aber auch an jedem beliebigen Stichtag könnten bereits angemessene Wohnungen verfügbar sein.

Die unten dargestellte Stichprobe nennt solche Beispiele von angemessenen Wohnungen am Stichtag. Aber Achtung: Wenn hier aber für bestimmte Haushaltsgrößen oder Vergleichsräume keine Wohnung aufgelistet sein sollte, bedeutet dies nicht, dass *grundsätzlich* keine angemessenen Wohnungen verfügbar sind! Denn Wohnungen werden nicht jeden Tag überall in allen Wohnungsgrößen angeboten. Typischerweise suchen Wohnungssuchende länger als nur einen Tag nach einer Wohnung (Bedarfsgemeinschaften bis zu einem halben Jahr). Darüber hinaus können angemessene Wohnungen auch außerhalb von Online-Angeboten gefunden werden (z. B. bei Wohnungsunternehmen). Die nachfolgende Tabelle ist nur positiv zu verstehen: Wenigstens diese Angebote gab es schon an nur einem beliebigen Stichtag.

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 29 ff.). Die Beispiele zeigen, dass *auch zu einem beliebigen späteren Stichtag* nach Ermittlung der Richtwerte angemessene Wohnungen öffentlich angeboten wurden und welche Wohnqualität diese haben. Wir empfehlen auf diese Weise eine regelmäßige Überprüfung dieser konkreten Verfügbarkeit auch für die Zukunft. Denn wenn irgendwann über einen längeren Zeitraum hinweg keine Wohnungen mehr zum Richtwert gefunden werden (oder nur solche unterhalb des Mindeststandards), wird es Zeit, die Richtwerte entsprechend der Marktentwicklung zu aktualisieren.

**Verfügbarkeit in der Stadt Dortmund:** Zu den oben ermittelten Richtwerten in der Stadt Dortmund (vgl. gelb markierte Werte in Abbildung 9, Seite 13) wurden kurz vor Abgabe des Berichtsentwurfs, nämlich am 25. und 26. April 2019 für alle Haushaltsgrößen angemessene Wohnungen auf einschlägigen Internetportalen gefunden (vgl. Abbildung 29 ff.).

Konkrete Verfügbarkeit in der Stadt Dortmund

**Lesehilfe:** In Abbildung 29, dritte Zeile, wird z. B. eine Wohnung in Dortmund-Wickede angeboten, die für eine Personen angemessen groß (also etwa über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 330 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1965 mit 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die für 320,50 Euro angemietet werden kann. Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen Außenstellplatz und Kellerraum. Die Wohnung ist für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft zur ermittelten Mietobergrenze anmietbar. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf.

**Fazit:** Eine Mietobergrenze von 330 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften in Dortmund ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert. Zu dieser Miete sind angemessene große Wohnungen konkret verfügbar.

<sup>41</sup> Eine Stichtagsauswertung in gängigen Internetportalen ersetzt allerdings keine persönliche Begehung der entsprechenden Objekte. Eine genaue Qualitätsüberprüfung kann nur vor Ort vorgenommen werden.



**Abbildung 29: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Pers.-Haushalte in der Stadt Dortmund**

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 50 m <sup>2</sup> )								
Vergleichsraum	Ortsteil	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden auf/am:
Dortmund	Lütgendortmund	330	69	319	1994	3	Etagenwohnung mit Außenstellplatz, Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (25.04.2019)
Dortmund	Derne	330	55	310	1930	2	Erdgeschosswohnung, 2015 modernisiert, Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (25.04.2019)
Dortmund	Wickede	330	52	320,5	1965	2	Erdgeschosswohnung mit Außenstellplatz, Kellerraum	www.immobilienscout24.de (25.04.2019)
Dortmund	Kirchlinde	330	56	315	1910	2,5	Etagenwohnung mit Bad mit Dusche und Fenster, Gartenmitbenutzung, renoviert, Kelleranteil	www.immowelt.de (26.04.2019)
Dortmund	Innenstadt	330	57	313,5	1987	2	Etagenwohnung, Fernwärme, gepflegt	www.immobilienscout24.de (25.04.2019)

empirica

**Abbildung 30: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Pers.-Haushalte in der Stadt Dortmund**

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 65 m <sup>2</sup> )								
Vergleichsraum	Ortsteil	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden auf/am:
Dortmund	Wickede	400	66	387,2	1965	3	Etagenwohnung mit Balkon und Außenstellplatz, Erstbezug nach Sanierung	www.immobilienscout24.de (26.04.2019)
Dortmund	Hombruch	400	79	393	1982	3,5	Erdgeschosswohnung, Zentralheizung, Balkon	www.immobilienscout24.de (26.04.2019)
Dortmund	Innenstadt	400	65	339,1	1985	2	Etagenwohnung mit Tiefgaragenstellplatz, Balkon	www.immobilienscout24.de (26.04.2019)
Dortmund	Westerfilde	400	63	399	1916	2,5	Erdgeschosswohnung mit Bad mit Wanne, Garten, Kelleranteil	www.immowelt.de (26.04.2019)
Dortmund	Wickede	400	67	347	1959	3	Etagenwohnung mit Balkon, Mieterkeller, Abstellkammer	www.immobilienscout24.de (26.04.2019)

In rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 5 m<sup>2</sup> weniger)

empirica

**Abbildung 31: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Pers.-Haushalte in der Stadt Dortmund**

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 80 m <sup>2</sup> )								
Vergleichsraum	Ortsteil	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden auf/am:
Dortmund	Oestrich	470	79	460	1977	3	Etagenwohnung, Kinderspielplatz direkt am Objekt, Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (26.04.2019)
Dortmund	Mengede	470	76	325	1973	3	Erdgeschosswohnung mit Balkon, Keller, Zentralheizung	www.ebay-kleinanzeigen.de
Dortmund	Lichtendorf	470	76	440	1985	2	Erdgeschosswohnung mit privatem Kellerraum, 2012 modernisiert	www.immobilienscout24.de (26.04.2019)
Dortmund	Kurl	470	80	386	1973	3	Etagenwohnung mit Außenstellplatz, Balkon Keller, "nagelneues Bad"	www.immobilienscout24.de (26.04.2019)
Dortmund	Dorstfeld	470	85	382	1974	3	Etagenwohnung mit Außenstellplatz, Winterdienst, Fahrradkeller, Aufzug	www.immobilienscout24.de (26.04.2019)

In rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 5 m<sup>2</sup> weniger)

empirica

**Abbildung 32: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Pers.-Haushalte in der Stadt Dortmund**

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 95 m <sup>2</sup> )								
Vergleichsraum	Ortsteil	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden auf/am:
Dortmund	Marten	620	90	560	1975	3,5	Erdgeschosswohnung, Zentralheizung, Tageslichtbad mit Wanne,	www.immobilienscout24.de (26.04.2019)
Dortmund	Eving	620	95	619	1898	3	Etagenwohnung mit Gartennutzung, Gäste WC, Kellerraum, Terrasse	www.immobilienscout24.de (26.04.2019)
Dortmund	Innenstadt	620	95	559	1906	3	Etagenwohnung mit Bad mit Wanne, Isolierverglasung, Mieterkeller	www.immobilienscout24.de (26.04.2019)
Dortmund	Lindenhorst	620	90	490	k.A.	3	Dachgeschosswohnung, Etagenheizung, 2019 renoviert,	www.immobilienscout24.de (26.04.2019)

In rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 5 m<sup>2</sup> weniger)

empirica



**Abbildung 33: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Pers.-Haushalte in der Stadt Dortmund**

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 110 m <sup>2</sup> )								
Vergleichsraum	Ortsteil	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden auf/am:
Dortmund	Aplerbeck	770	115	670	1910	4	Wohnung über 2 Etagen (2. Etage und Dachgeschoss), zwei Badezimmer	www.immobilienscout24.de (26.04.2019)
Dortmund	Innenstadt	770	109	760	1949	3,5	Etagenwohnung, teilmöbliert mit Einbauküche, Westbalkon, Kellerraum	www.immobilienscout24.de (26.04.2019)
Dortmund	Asseln	770	110	665	1965	3	Dachgeschosswohnung, Garagenplatz, Laminatböden teilw. Mit Teppich ausgelegt	www.immobilienscout24.de (26.04.2019)
Dortmund	k.A.	770	120	740	k.A.	3,5	Etagenwohnung, Bad mit Wanne, Balkon, Keller, diverse Einbauschränke	www.immobilienscout24.de (26.04.2019)

In rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 5 m<sup>2</sup> weniger)

empirica

**Abbildung 34: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 6-Pers.-Haushalte in der Stadt Dortmund**

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 125 m <sup>2</sup> )								
Vergleichsraum	Ortsteil	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden auf/am:
Dortmund	Asseln	840	120	780	k.A.	4	Maisonette Wohnung, 2019 renoviert, zwei Bäder mit Marmor	www.immobilienscout24.de (26.04.2019)
Dortmund	Sölderholz	840	125	800	unbekannt	5,5	Terassenwohnung mit Außenstellplatz, Erstbezug nach Sanierung, Gäste WC, modern	www.immobilienscout24.de (26.04.2019)
Dortmund	k.A.	840	120	740	k.A.	3,5	Etagenwohnung, Bad mit Wanne, Balkon, Keller, diverse Einbauschränke	www.immobilienscout24.de (26.04.2019)

In rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 5 m<sup>2</sup> weniger)

empirica

2.4 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle für Dortmund zur Aktualisierung 2019

Abbildung 35: Basistabelle für Dortmund: Fallzahlen der ausgewerteten Wohnungsangebote (01.01.2018 bis 31.12.2018)

Ort	Miete	Wohnungsangebote in der Stadt Dortmund (01.01.2018 bis 31.12.2018)																				Summe	kumulierte %			
		Größenklasse																								
		unter 35 m <sup>2</sup>	35 bis 40 m <sup>2</sup>	40 bis 45 m <sup>2</sup>	45 bis 50 m <sup>2</sup>	50 bis 55 m <sup>2</sup>	55 bis 60 m <sup>2</sup>	60 bis 65 m <sup>2</sup>	65 bis 70 m <sup>2</sup>	70 bis 75 m <sup>2</sup>	75 bis 80 m <sup>2</sup>	80 bis 85 m <sup>2</sup>	85 bis 90 m <sup>2</sup>	90 bis 95 m <sup>2</sup>	95 bis 100 m <sup>2</sup>	100 bis 105 m <sup>2</sup>	105 bis 110 m <sup>2</sup>	110 bis 115 m <sup>2</sup>	115 bis 120 m <sup>2</sup>	120 bis 125 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup> und mehr					
bis 100 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%	
über 100 bis 200 €	172	34	25	16	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	251	2%
über 200 bis 300 €	542	319	340	255	196	114	76	29	29	5	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.881	15%
über 300 bis 400 €	83	173	422	608	772	670	540	379	225	157	44	15	12	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	4.104	45%
über 400 bis 500 €	/	20	55	133	276	418	624	506	282	282	218	165	98	32	27	13	7	/	/	/	/	/	/	/	3.326	69%
über 500 bis 600 €	-	-	/	7	27	65	106	216	222	282	218	165	98	32	27	13	7	/	/	/	/	/	/	/	1.779	82%
über 600 bis 700 €	-	-	-	/	5	7	17	53	49	74	81	149	114	87	72	24	28	/	/	/	/	/	/	/	858	88%
über 700 bis 800 €	-	-	-	-	/	/	14	17	/	33	38	51	59	70	52	48	24	15	21	19	19	14	14	54	247	96%
über 800 bis 900 €	-	-	-	-	-	-	/	/	/	6	15	27	23	42	35	33	41	34	24	19	39	36	287	532	100%	
über 900 bis 1.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	16	27	35	25	19	22	15	14	14	14	14	14	54	247	96%
über 1.000 €	800	548	853	1.044	1.321	1.331	1.526	1.212	1.221	925	719	486	426	245	233	190	147	99	101	101	8	8	8	122	198	-
Gesamt																										
davon EZFH*																										

/ = geringe Fallzahl (<5), \* EZFH = Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.  
 Quelle: empirica-Preisdatabank (Basis: empirica-systeme)

empirica

**Lesebeispiel: Angebotsmieten für ca. 65 m<sup>2</sup> große Wohnungen in der Stadt Dortmund**

**Dunkelorange:** Die dunkelorange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 65 m<sup>2</sup> große Wohnungen (d. h. mit „60 m<sup>2</sup> bis unter 70 m<sup>2</sup>“). In der Summe ergibt sich eine Fallzahl von 2.738 ca. 65 m<sup>2</sup> großen Wohnungen (1.526 + 1.212 = 2.738). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 5, Seite 9 und in Abbildung 8, Seite 12 (Legende) verwiesen.

**Hellorange:** Die meisten dieser 2.738 Wohnungen kosten zwischen 300 und 500 Euro (vgl. auch Verlauf der orangenen Linie in Abbildung 8, Seite 12). Genau 33 % dieser 2.738 Wohnungen kosten bis zu 400 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 8, Seite 12). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 2-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 65 m<sup>2</sup> große Wohnungen in Dortmund verfügbar, aber nicht alle ca. 65 m<sup>2</sup> großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

empirica



### 3. Anhang zu Kap. 3 (Nebenkosten) - weitere Datenquellen

#### 3.1 Datenquelle 1: Verlangte Abschlagszahlungen für Nebenkosten

##### 3.1.1 Datengrundlage

Im Mietvertrag wird vereinbart, welche Nebenkostenarten vom Mieter zu tragen sind. Der Vermieter kann monatliche Abschlagszahlungen verlangen, deren Höhe er selbst festlegt.<sup>42</sup> Wenn die verlangten Abschlagszahlungen bereits im Wohnungsinserat genannt wird, können sie von der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) erfasst werden.

**Datengrundlage** sind die in Wohnungsinseraten verlangten Nebenkostenabschläge gemäß empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme). Insgesamt liegen damit in der Stadt Dortmund von 7.986 Wohnungen Angaben zu Abschlägen für kalte Nebenkosten und von 7.064 Wohnungen Angaben zu Abschlägen für warme Nebenkosten vor (Abbildung 36). Die Streuung der kalten und warmen Nebenkosten wird für alle Wohnungsgrößenklassen dargestellt, bei denen die Mindestfallzahl von 100 erreicht wird.

Datengrundlage für  
NK in der Stadt  
Dortmund

**Abbildung 36: Fallzahlen: Nebenkostenabschläge für kalte und warme Nebenkosten von Wohnungen in der Stadt Dortmund (Stand 2019\*)**

Dortmund	Fallzahlen: Nebenkosten nach Wohnungsgrößen**						alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>	um 125 m <sup>2</sup>	
kalte Nebenkosten (Betriebskosten)	1.501	1.662	960	333	149	[66]	7.986
warme Nebenkosten (Heizkosten)	1.343	1.451	843	307	140	[55]	7.064

\* Auswertungszeitraum Quartale: I/2018 bis IV/2018.\*\* Wohnungsgrößen +/- 5 m<sup>2</sup>. \*\*\*Wohnungen mit Angabe zu kalten bzw. warmen Nebenkostenabschlägen und Wohnfläche; entspricht nicht der Zeilensumme (wg. Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen). Eckige Klammern: Fallzahl < 100.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Auswertung

empirica

##### 3.1.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

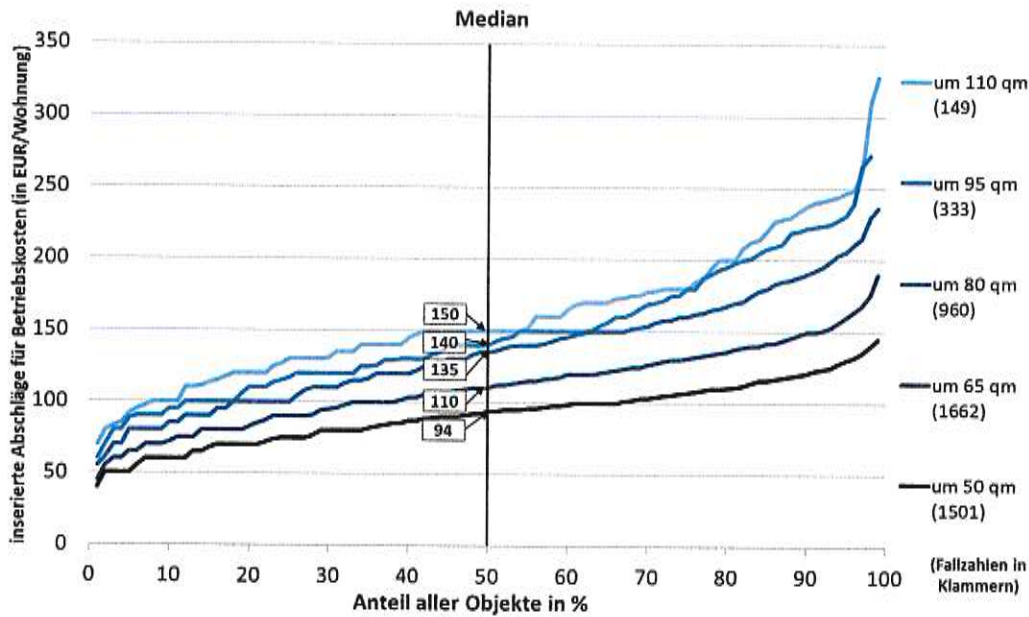
Die Bandbreite der verlangten Abschlagszahlungen in öffentlich inserierten Wohnungsangeboten sind im Folgenden für verschiedene Wohnungsgrößenklassen dargestellt (Abbildung 37). Die „Stufen“ in den Kurven entstehen, weil Vermieter als Abschlagszahlung gerne runde Beträge verlangen.

Die Streuung der verlangten Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen in Dortmund zeigt Abbildung 37.

Streuung der kalten  
NK in Dortmund

<sup>42</sup> Sie dürfen nur nicht unrealistisch hoch sein (vgl. BGB § 556).

**Abbildung 37: Streuung der Abschläge für kalte Nebenkosten\* nach Wohnungsgrößen in der Stadt Dortmund (Stand 2019\*\*)**



\* in Wohnungsinseraten verlangte Abschläge für kalte Nebenkosten pro Monat, Wohnungsgrößen +/- 5 m<sup>2</sup>.  
 - \*\* Auswertungszeitraum Quartale: I/2018 bis IV/2018.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Auswertung

**empirica**

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

Mittlere kalte Nebenkosten (Median)

**Ergebnis:** Die mittleren Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten von ca. 50 m<sup>2</sup> großen Mietwohnungen in Dortmund liegen monatlich bei 90 Euro (Median). Größere Wohnungen haben im Mittel höhere kalte Nebenkosten, etwa 110 m<sup>2</sup> große Wohnungen z. B. 150 Euro.<sup>43</sup>

Ergebnisübersicht kalte NK in der Stadt Dortmund

**Abbildung 38: Mediane der kalten Nebenkosten\* nach Wohnungsgrößen in der Stadt Dortmund (Stand 2019\*\*)**

	kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*					
	Median in Euro/Wohnung					
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>	um 125 m <sup>2</sup>
<b>Dortmund</b>	90	110	140	140	150	[170]

\* in Wohnungsinseraten verlangte Abschläge für kalte Nebenkosten pro Monat, Wohnungsgrößen +/- 5 m<sup>2</sup>.  
 - \*\* Auswertungszeitraum Quartale: I/2018 bis IV/2018. Werte auf 10 Euro gerundet – Eckige Klammer: Fallzahl < 100.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Auswertung

**empirica**

<sup>43</sup> Zum Vergleich mit den Durchschnittswerten anderer Datenquellen: vgl. Anhang, Kap. 3, ab Seite 59.



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

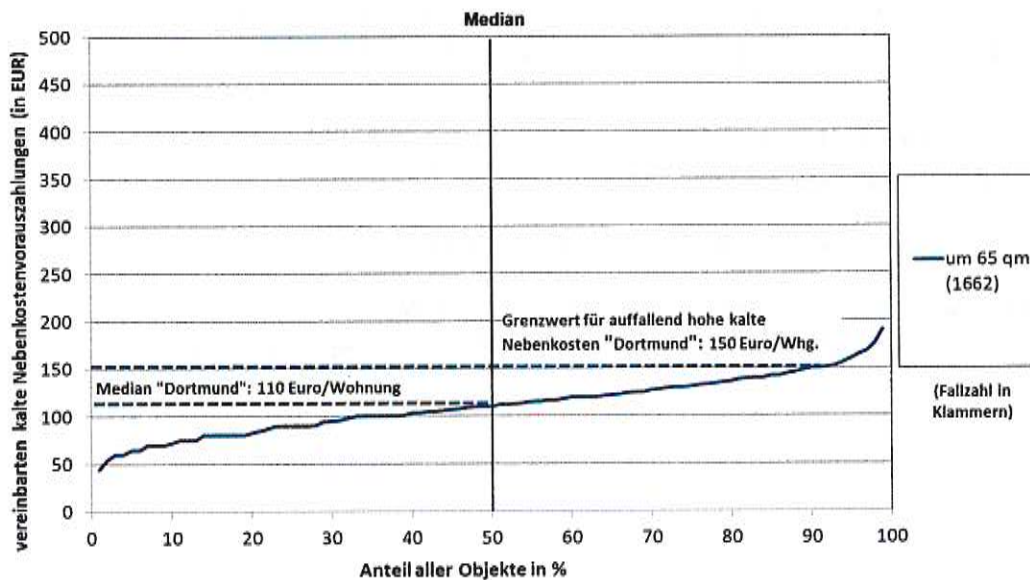
Anhand der Streuung lässt sich auch beschreiben, wie hoch die kalten Nebenkosten typischerweise sind und ab welcher Höhe sie im Vergleich zu anderen Wohnungen auffallend hoch ausfallen („Ausreißer“). Auffallend hohe Nebenkosten sind am rechten Rand der Kurve zu finden, und zwar etwa dort, wo bildlich gesprochen die Kurve nicht mehr flach, sondern erstmals steil verläuft. Der Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten lässt sich am einfachsten als ein Vielfaches des Medians ausdrücken (z. B. als 1,5-facher oder doppelter Median).

Auffallend hohe kalte Nebenkosten

**Lesehilfe Abbildung 39:** Für öffentlich inserierte ca. 65 m<sup>2</sup> große Wohnungen in der Stadt Dortmund beginnen „auffallend hohe“ Nebenkostenabschläge bei etwa 150 Euro (Abbildung 39), was dem 1,4-fachen Median entspricht. Das bedeutet: Solange 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften in Dortmund monatlich nicht mehr als 150 Euro an kalten Nebenkostenabschlägen zahlen, liegen diese Zahlungen nicht auffallend hoch.

Auffallend hohe kalte NK in der Stadt Dortmund

**Abbildung 39: Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten\* für ca. 65 m<sup>2</sup> große Wohnungen\* in der Stadt Dortmund (Stand 2019\*\*)**



\* in Wohnungsinseraten verlangte Abschläge für kalte Nebenkosten pro Monat; Wohnungsgrößen +/- 5 m<sup>2</sup>. Grenzwert hier: 1,4-facher ungerundeter Median (vgl. vgl. Abbildung 38), auf 10 Euro gerundet.

\*\* Auswertungszeitraum Quartale: I/2018 bis IV/2018.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Auswertung

**empirica**

Entsprechend der Abbildung 39 lassen sich Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten auch für die anderen Wohnungsgrößenklassen als 1,4-facher Median ausdrü-

cken. Das Ergebnis sind Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche für bestimmte Haushaltsgrößen (Abbildung 40).

**Abbildung 40: Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten\* nach Wohnungsgrößen in der Stadt Dortmund (Stand 2019\*\*)**

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt
Dortmund	130	150	190	200	210	[240]

\* in Wohnungsinseraten verlangte Abschläge für kalte Nebenkosten pro Monat; Wohnungsgrößen +/- 5 m<sup>2</sup>.

- Grenzwert hier: 1,4-facher ungerundeter Median (vgl. Abbildung 38), auf 10 Euro gerundet.

\*\* Auswertungszeitraum Quartale: I/2018 bis IV/2018. – Eckige Klammer: Fallzahl < 100.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Auswertung

empirica

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

Entsprechend kann auch angegeben werden, ab welcher Höhe Nebenkosten *auffallend niedrig* sind: Als Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten wird jeweils der halbe Median angesetzt. Eine Übersicht über alle Ergebnisse zeigt Abbildung 41

Auffallend niedrige kalte Nebenkosten

**Abbildung 41: Grenzwerte für auffallend niedrige kalte Nebenkosten\* nach Wohnungsgrößen in der Stadt Dortmund (Stand 2019\*\*)**

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten halber Median (Euro/Wohnung)					
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt
Dortmund	50	60	70	70	80	[90]

\* in Wohnungsinseraten verlangte Abschläge für kalte Nebenkosten pro Monat, Wohnungsgrößen +/- 5 m<sup>2</sup>.

Grenzwert hier: halber ungerundeter Median (vgl. vgl. Abbildung 38), auf 10 Euro gerundet.

\*\* Auswertungszeitraum Quartale: I/2018 bis IV/2018. – Eckige Klammer: Fallzahl < 100

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Auswertung

empirica

### 3.1.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten)

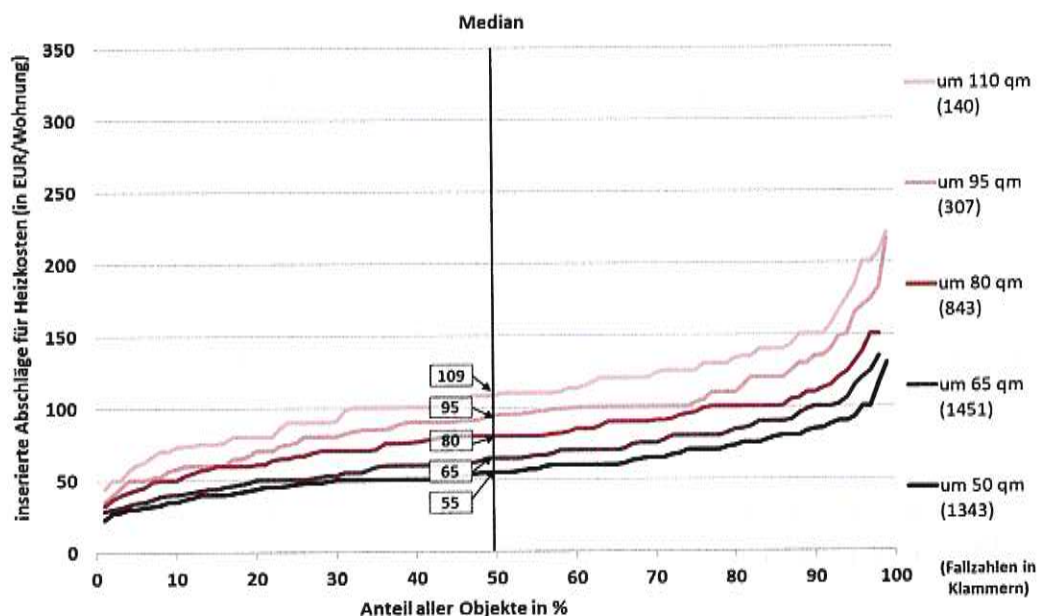
Die warmen Nebenkosten (Heizkosten) werden auf die gleiche Art und Weise ausgewertet. Die warmen Nebenkosten hängen u. a. von der jeweiligen Heizungsart (mit unterschiedlichen Energieträgern zu unterschiedlichen Weltmarktpreisen) und vom Modernisierungsgrad der verwendeten Heizungsanlagen ab.



Die Streuung der verlangten Abschlagszahlungen für *warme* Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklassen in Dortmund zeigt Abbildung 42. Die Kurven beginnen für alle Wohnungsgrößenklassen bei etwa 20 Euro Heizkosten im Monat und reichen für Wohnungen mit 95 m<sup>2</sup> und 110 m<sup>2</sup> bis etwa 220 Euro.

Streuung der warmen NK in Dortmund

**Abbildung 42: Streuung der Abschläge für warme Nebenkosten\* nach Wohnungsgrößen in der Stadt Dortmund (Stand 2019\*\*)**



\* in Wohnungsinseraten verlangte Abschläge für warme Nebenkosten pro Monat, Wohnungsgrößen +/- 5 m<sup>2</sup> \*\* Auswertungszeitraum Quartale: I/2018 bis IV/2018.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Auswertung

empirica

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

**Ergebnis:** Die mittleren Abschlagszahlungen für warmen Nebenkosten (Mediane) sind für kleine Wohnungen erwartungsgemäß niedriger als für große Wohnungen: Sie liegen für ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohnungen monatlich bei 60 Euro und für ca. 110 m<sup>2</sup> große Wohnungen bei 110 Euro.<sup>44</sup>

Mittlere warme NK in der Stadt Dortmund

<sup>44</sup> Zum Vergleich mit den Durchschnittswerten anderer Datenquellen: vgl. Anhang, Kap. 3, ab Seite 59.

**Abbildung 43: Mediane der warmen Nebenkosten\* nach Wohnungsgrößen in der Stadt Dortmund (Stand 2019\*\*)**

	warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*					
	Median in Euro/Wohnung					
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>	um 125 m <sup>2</sup>
<b>Dortmund</b>	60	70	80	90	110	[130]

\* in Wohnungsinseraten verlangte Abschläge für warme Nebenkosten pro Monat, Wohnungsgrößen +/- 5 m<sup>2</sup>. - \*\* Auswertungszeitraum Quartale: I/2018 bis IV/2018. Werte auf 10 Euro gerundet – Eckige Klammer: Fallzahl < 100.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Auswertung

**empirica**

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

In der Stadt Dortmund beginnen auch „auffallend hohe“ warme Nebenkosten etwa bei dem 1,4-fachen Median. Eine Ergebnisübersicht für die Stadt Dortmund zeigt Abbildung 44.

Auffallend hohe warme NK in der Stadt Dortmund

**Abbildung 44: Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten\* nach Wohnungsgrößen in der Stadt Dortmund (Stand 2019\*\*)**

	Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)					
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt
<b>Dortmund</b>	80	90	110	130	150	[180]

\* in Wohnungsinseraten verlangte Abschläge für warme Nebenkosten pro Monat; Wohnungsgrößen +/- 5 m<sup>2</sup>. Grenzwert hier: 1,4-facher ungerundeter Median (vgl. Abbildung 42), auf 10 Euro gerundet.

\*\* Auswertungszeitraum Quartale: I/2018 bis IV/2018. – Eckige Klammer: Fallzahl < 100

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Auswertung

**empirica**

Als Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten wird wie bei den kalten Nebenkosten jeweils der halbe Median angesetzt (Abbildung 45).

Auffallend niedrige warme NK in der Stadt Dortmund



**Abbildung 45: Grenzwerte für auffallend niedrige warme Nebenkosten\* nach Wohnungsgrößen in der Stadt Dortmund (Stand 2019\*\*)**

	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten halber Median (Euro/Wohnung)					
	1-Personen- Haushalt	2-Personen- Haushalt	3-Personen- Haushalt	4-Personen- Haushalt	5-Personen- Haushalt	6-Personen- Haushalt
Dortmund	30	30	40	50	50	[60]

\* in Wohnungsinseraten verlangte Abschläge für kalte Nebenkosten pro Monat; Wohnungsgrößen +/- 5 m<sup>2</sup>. Grenzwert hier: halber ungerundeter Median (vgl. Abbildung 42), auf 10 Euro gerundet. \*\* Auswertungszeitraum Quartale: I/2018 bis IV/2018. – Eckige Klammer: Fallzahl < 100

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Auswertung

empirica

### 3.1.4 Ergebnistabellen für die Stadt Dortmund (Übersicht)

Eine Übersicht über die ermittelten Nebenkostenabschläge zeigt Abbildung 46.<sup>45</sup>

**Abbildung 46: Ergebnisübersicht: Verlangte Abschläge für Nebenkosten in Dortmund (Stand 2019)\***

#### (a) Mittlere Nebenkostenabschläge:\*\*

	mittlere kalte Nebenkosten: Median (Euro/Wohnung)						mittlere warme Nebenkosten: Median (Euro/Wohnung)					
	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	6-PHH	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	6-PHH
Dortmund	90	110	140	140	150	170	60	70	80	90	110	130

#### (b) Grenzwert für auffallend hohe Nebenkostenabschläge:\*\*\*

	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	6-PHH	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	6-PHH
Dortmund	130	150	190	200	210	240	80	90	110	130	150	180

#### (c) Grenzwert für auffallend niedrige Nebenkostenabschläge:\*\* \*\*

	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	6-PHH	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	6-PHH
Dortmund	50	60	70	70	80	90	30	30	40	50	50	60

\* Genauer: \* in Wohnungsinseraten verlangte Abschläge für Nebenkosten pro Monat; Auswertungszeitraum Quartale: I/2018 bis IV/2018. Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

Quellen: - \*\* Median für eine angemessen große Wohnung (vgl. Abbildung 38, Seite 49 und Abbildung 43, Seite 53). - \*\*\* Jeweils 1,4 facher Median für eine Wohnung in angemessener Größe (vgl. Abbildung 39, Seite 50 und Abbildung 44, Seite 53). - \*\* \*\* Halber Median für eine angemessen große Wohnung, z. B. für einen Klimabonus, vgl. Anhang, Kap. 4.2 (vgl. Abbildung 41, Seite 51 und Abbildung 45, Seite 54). empirica

<sup>45</sup> Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden alle Werte auf 10 Euro gerundet



### 3.2 Datenquelle 2: Nebenkosten von Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden

Die Bundesanstalt für Arbeit veröffentlicht aus den Daten von Jobcentern monatlich kreisweite Durchschnittswerte der laufenden tatsächlichen Kosten der Unterkunft, darunter auch die durchschnittlichen laufenden Betriebskosten und die durchschnittlichen laufenden Heizkosten für Mieterhaushalte im SGB II-Bezug nach *Haushaltsgrößen*.<sup>46</sup>

**Abbildung 47: Laufende tatsächliche Kosten der Unterkunft in Dortmund (Stand Nov. 2018)**

Dortmund			mittlere Kosten	Lfd. Nebenkosten (SGB II)					
				1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt
Kalte Betriebskosten	Je Quadratmeter (lt. BA-Statistik*)	Euro pro m <sup>2</sup>	1,86	1,77	1,85	1,95	2,01	2,05	1,97
	angemessene Wohnfläche	m <sup>2</sup>	-	50	65	80	95	110	125
	Insgesamt	Euro	-	89	120	156	191	226	246
Warme Betriebskosten	Je Quadratmeter (lt. BA-Statistik**)	Euro pro m <sup>2</sup>	1,29	1,29	1,25	1,27	1,33	1,36	1,35
	angemessene Wohnfläche	m <sup>2</sup>	-	50	65	80	95	110	125
	Insgesamt	Euro	-	65	81	102	126	150	169

\*Laufende tatsächliche Kosten der Unterkunft von SGB II-Empfängern, davon laufende Betriebskosten pro m<sup>2</sup>; \*\*Laufende tatsächliche Kosten der Unterkunft von SGB II-Empfängern, davon Heizkosten pro m<sup>2</sup>.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Wohn- und Wohnkostensituation nach Größe der Haushaltsgemeinschaft - Unterkunftsart Miete, Nov. 2018)

## 4. Anhang zu Kap. 4 (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).

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

Angemessenheitsprüfung in einem konkreten Fall

<sup>46</sup> Es handelt sich hier nicht um die durchschnittlichen Nebenkosten nach *Wohnungsgröße*, da nicht gleich große Haushalte nicht immer auf der gleichen (für sie angemessenen) Wohnfläche wohnen.



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.

#### 4.1 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 Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in voller Höhe übernommen, solange die Nettokaltmiete angemessen und die Nebenkosten nicht auffallend hoch sind. Der Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten dient also als Nichtprüfungsgrenze: Bei auffallend hohen Nebenkosten wird überprüft, ob dies durch den Mieter zu verantworten ist. Falls nicht, werden sie dennoch in voller Höhe übernommen.

##### Prüfschema:

1. Wenn die konkrete Nettokaltmiete eines Haushalts über den **Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten** (Abbildung 46a) liegt, dann sind die Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) nicht angemessen.
2. Wenn die konkreten kalten Nebenkosten eines Haushalts über der Nichtprüfungsgrenze bzw. dem **Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten** liegen (Abbildung 46c links), 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 (Abbildung 46c rechts), erfolgt eine Einzelfallprüfung darüber, ob dies durch den Mieter zu verantworten ist.

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



**Vorteil:** Nur bei diesem Prüfschema kann die Angemessenheit einer Wohnung auch schon vor Einzug und ohne Kenntnis der Nebenkosten beurteilt werden. Verrechnung von Grundmiete und Nebenkosten

## 4.2 Verrechnung von Grundmiete und Nebenkosten

Alle Optionen *mit* Verrechnungsmöglichkeit hingegen haben einen gemeinsamen Nachteil: Die tatsächliche Höhe der Nebenkosten steht erst nach Vorliegen der Jahresabrechnung fest, so dass die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung immer nur *ex post* beurteilt werden kann. *Vor Einzug* sind nur die Nettokaltmiete und die vom Vermieter verlangten monatlichen Abschlagszahlungen laut Mietvertrag bekannt.<sup>47</sup> 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 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.

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.

Bruttokaltmiete

---

<sup>47</sup> 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.



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 ausgeschöpft wird, sondern die Bedarfsgemeinschaft qualitativ schlechter wohnt als für sie angemessen wäre.

Eng gefasste Richtwerte für angemessene Bruttokaltmiete

**Prüfschema:** Die *eng gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten* errechnen sich aus der Summe der **Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten** (Abbildung 46a) und den **mittleren kalten Nebenkosten** (Abbildung 46b links): Wenn die konkrete Bruttokaltmiete eines Haushalts über den *eng gefassten Richtwerten für angemessene Bruttokaltmieten* liegt, dann sind die Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) nicht angemessen.

**Auswirkung:** Nicht ausgeschöpfte kalte Nebenkosten können für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden – und umgekehrt.<sup>48</sup> Dabei sind zwei Aspekte zu bedenken: Zum einen liegen die „mittleren kalten Nebenkosten“ per Definition so, dass etwa die Hälfte aller Haushalte (diejenigen im oberen Bereich der kalten Nebenkosten) angesichts dieser „eng gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten“ nicht die volle angemessene Nettokaltmiete ausschöpfen dürften.<sup>49</sup> Darüber hinaus ist wie bei jeder Art der Verrechnung mit Nebenkosten zu bedenken, dass die Prüfung auf Angemessenheit nur für bereits bestehende Mietverhältnisse möglich ist, für die eine *Jahresabrechnung* über die tatsächliche Höhe der Nebenkosten vorliegt. Für wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften hingegen besteht ein Risiko: Sie müssen sich hinsichtlich der zu erwartenden kalten Nebenkosten auf die Angaben des Vermieters verlassen.<sup>50</sup>

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

Weit gefasste Richtwerte für angemessene Bruttokaltmiete

**Prüfschema:** Die *weit gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten* errechnen sich aus der Summe der **Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten** (Abbildung 46a) und dem **Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten** (Abbildung 46c links): Wenn die konkrete Bruttokaltmiete eines Haushalts über den *weit gefassten Richtwer-*

<sup>48</sup> Eine eigentlich „zu hohe“ Wohnungsqualität kann bei entsprechend niedrigen kalten Nebenkosten (Müllgebühren, Grundsteuer, Abwassergebühren etc.) dennoch angemessen sein – und umgekehrt.

<sup>49</sup> 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.

<sup>50</sup> 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.



ten 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.<sup>51</sup> 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)

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

Bruttowarmmiete

**Prüfschema:** Die Summe aus angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 46a), sowie den mittleren kalten und den mittleren warmen Nebenkosten (Abbildung 46b links und rechts) ergibt *eng gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmietten*.

Eng gefasste Richtwerte

Die Summe aus angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 46a), den Grenzwerten für auffallend hohe kalte Nebenkosten und den Grenzwerten für auffallend hohe warme Nebenkosten (Abbildung 46c links und rechts) ergibt *weit gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmietten*.

Weit gefasste Richtwerte

**Auswirkung:** Nicht ausgeschöpfte Heizkosten (z. B. nach Sanierung) können für entsprechend höhere Nettokaltmieten (nach Sanierung) genutzt werden – und umgekehrt.<sup>52</sup>

### Nettokaltmiete mit Heizkosten (Nettowarmmiete)

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,

Anreize zu energieeffizientem Wohnen

<sup>51</sup> Eine eigentlich „zu hohe“ Wohnungsqualität kann bei entsprechend niedrigen kalten Nebenkosten (Müllgebühren, Grundsteuer, Abwassergebühren etc.) dennoch angemessen sein – und umgekehrt.

<sup>52</sup> Eine eigentlich „zu hohe“ Wohnungsqualität (z. B. Neubauwohnung, sanierte Wohnung) kann bei entsprechend niedrigen Heizkosten dennoch angemessen sein – und umgekehrt.



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).

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.

Nettowarmmiete

**Prüfschema:** Die Summe aus angemessener Nettokaltmiete (Abbildung 46a) und den mittleren Heizkosten (Abbildung 46b rechts) bzw. den Grenzwerten für auffallend hohe warme Nebenkosten (Abbildung 46c rechts) ergibt eine eng bzw. weit gefasste „Richtwerttabelle für angemessene Nettowarmmieten“.

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

## 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.

**Prüfschema:** Dazu wird zunächst überprüft, ob die Heizkosten tatsächlich „auffallend niedrig“ sind (Abbildung 46d rechts). Für alle Haushalte, für die dies zutrifft, gilt statt der allgemeinen Richtwerttabelle „Nettokaltmieten“ 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 46c rechts) zum Grenzwert für auffallend niedrige Heizkosten (Abbildung 46d rechts).

Klimabonus

**Auswirkung:** Vom Grundsatz her besteht keine Verrechnungsmöglichkeit zwischen den einzelnen Komponenten (Anhang, Kap. 4.1). 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. Anforderungen an ein KdU-Konzept und Erfahrungen in der Praxis

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

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

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

empirica hat im Jahr 2008 ein Verfahren zur Herleitung von KdU-Richtwerten entwickelt, das diese selbst gestellten Anforderungen erfüllt. Erst später, am 22.09.2009 verlangte das BSG zur Herleitung von KdU-Richtwerten ein „schlüssiges Konzept“. Die Anforderungen, die das BSG damit verbindet, erfüllt das empirica-Konzept ebenfalls (vgl. nachfolgendes Kapitel sowie die sozialrichterlichen Bestätigungen im Anhang, Kap. 5.4)



## 5.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des BSG)

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

**Abbildung 48: Anforderungen des BSG an ein schlüssiges KdU-Konzept<sup>53</sup>**

Definition eines schlüssigen Konzepts (BSG)	Berücksichtigung im empirica-Konzept
Datenerhebung ausschließlich in genau eingegrenzten Vergleichsräumen und über den gesamten Vergleichsraum	Vgl. Arbeitsschritt 1 (Bildung von Vergleichsräumen). Die Daten werden im gesamten Kreis erhoben.
Nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen, Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Netto-miete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Beschreibung der Datengrundlage), Arbeitsschritte 1 (Qualitative Angemessenheit), Arbeitsschritt 3 (Abbildung 7: Differenzierung nach Standard der Wohnungen und nach Wohnungsgrößen) sowie Arbeitsschritt 4 (Qualitätskontrolle). – Vgl. Kern der Analyse: Betrachtung der Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungsgrößen über alle Wohnungsstandards (Anhang, Kap. 1.2, ggf. ergänzt um weitere Daten, z. B. Bruttomieten (Anhang, Kap. 1.3).
Bezeichnung des Beobachtungszeitraumes	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Kap. 2.2.2). Der Beobachtungszeitraum wird zudem im Bericht unter jeder Abbildung angegeben.
Festlegung und Dokumentation der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen)	Vgl. Arbeitsschritt 2: Wichtigste Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank; ggf. ergänzt um weitere Daten (Anhang, Kap. 1.2). Art und Weise der Datenhebung(en) werden im Bericht dokumentiert.
Gewährleistung von Repräsentativität und Validität	Die empirica-Preisdatenbank stellt eine valide und repräsentative Stichprobe aller öffentlich inserierten Wohnungsangebote dar (Näheres vgl. Eckwerte der empirica-Preisdatenbank, Anhang, Kap. 2.2).
Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze	Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze gehört zum Grundverständnis von empirica.
Darstellung und Begründung der gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwerte oder Kappungsgrenze)	Im Bericht wird darlegt, wie aus den vorliegenden Daten in Absprache mit dem Auftraggeber Mietobergrenzen (Kappungsgrenzen) festgelegt werden. Extremwerte bleiben unberücksichtigt, die gezogenen Schlüsse werden begründet.

Anforderungen des BSG

empirica

<sup>53</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

Darüber hinaus werden mit dem empirica-Konzept weitere Vorgaben des BSG<sup>54</sup> aus dem Urteil vom 22. September 2009 erfüllt:

- „Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass **die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes** wiedergegeben werden.“ (Rd.Nr. 18) => Die empirica-Preisdatenbank ist hochaktuell. Sie enthält Mietangebote zum letzten aktuellen Quartal. Sie ist eine der größten und differenziertesten Mietpreisdatenbanken Deutschlands.
- „Entscheidend ist vielmehr, dass (...) ein Konzept zu Grunde liegt, dieses (...) schlüssig und damit **die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunfts-kosten auf ein "angemessenes Maß" hinreichend nachvollziehbar** ist.“ (Rd.Nr. 18) => Im Rahmen des empirica-Konzepts werden die Richtwerte systematisch so festgelegt, dass sie für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den gleichen Teil des Wohnungsmarkts für angemessen erklären. Dadurch werden die Unterkunfts-kosten auf ein angemessenes Maß begrenzt und die Nachvollziehbarkeit ist sowohl durch Gerichte als auch durch Leistungsbezieher gewährleistet.
- „Für die Datenerhebung kommen nicht nur die Daten von **tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen** in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten.“ (Rd.Nr. 22) => Im Kern der Analyse (vgl. Anhang, Kap. 1.1) werden die Mieten der tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen ausgewertet; auf Wunsch können zusätzlich die Mieten vermieteter Wohnungen berücksichtigt werden (vgl. Anhang, Kap. 1.2 und 1.3).
- „Die Verwaltung ist daher bis auf weiteres **nicht auf eine bestimmte Vorgehensweise festgelegt**. Sie selbst kann auf Grund ihrer Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten am besten einschätzen, **welche Vorgehensweise** sich für eine Erhebung der grundsicherungsrechtlich erheblichen Daten **am besten eignen** könnte.“ (Rd.Nr. 20) => Die Verwaltung kann auch die empirica-Vorgehensweise für am besten geeignet halten. Die empirica-Vorgehensweise wurde auch schon von Sozialgerichten bestätigt (vgl. Anhang, Kap. 5.4).

### 5.3 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 Sozial-gerichte, der Landessozialgerichte und des Bundessozialgerichts.

In Rahmen von Sozialgerichts-fällen 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.

---

<sup>54</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).



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.<sup>55</sup>

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



„Zu beachten ist, dass anders als noch in früheren Jahren mittlerweile unabhängige Beratungsunternehmen wie z. B. das **empirica-Institut** ([www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)) umfangreiche Wohnungsmarktbeobachtungen vorgenommen und in Regionaldatenbanken so aufbereitet haben, dass dort relevantes Datenmaterial (...) abgerufen werden kann. (...) Dieser Rückgriff dürfte sich bereits deshalb ohnehin anbieten, weil bei den Beratungsunternehmen nicht nur lediglich eine Ansammlung von Daten, sondern auch bereits deren Auswertung unter Beachtung eines nach Auffassung des Leistungsträgers **schlüssigen Konzepts** abgefragt werden kann. Der vom Leistungsträger zu betreibende Aufwand verringert sich dadurch wesentlich. (§ 22 Rn44).“<sup>56</sup>

#### 5.4 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* finden sich hier, darunter auch Vorschläge zur Vereinfachung (im Service-Kasten): [www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/schlussiges-konzept-kosten-der-unterkunft/](http://www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/schlussiges-konzept-kosten-der-unterkunft/)

Die Rückmeldungen von Sozialgerichten sind widersprüchlich: [www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empi235phlw.pdf](http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empi235phlw.pdf)

Daher empirica bringt einen Vorschlag zur **Neuformulierung des § 22** in die Diskussion ein, der die **Mindestleistung des Sozialstaats** (Mindestgröße von Wohnungen usw.) genauer definiert, damit Leistungsträger sie leichter erreichen und Sozialgerichte sie leichter überprüfen können. Vgl. dazu Exkurs 5 (letzte Seite): <https://www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/zur-herleitung-von-angemessenheitsgrenzen-gut-gemeint-doch-schlecht-gemacht/>

<sup>55</sup> Vgl. z.B. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, KdU-Richtlinien: Werkstattberichte aus der Praxis: [www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/BBSR\\_Werkstattbericht\\_Kdu\\_Konzepte\\_DL\\_2\\_2014.pdf](http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/BBSR_Werkstattbericht_Kdu_Konzepte_DL_2_2014.pdf)

<sup>56</sup> Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitsuchende, 3. Auflage, München 2011.

## 5.5 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern

Das empirica-Konzept zur Herleitung von KdU-Richtwerten wurde 2008 entwickelt und wird inzwischen in mehr als 1.000 Kommunen in über 40 Landkreisen und kreisfreien Städten verwendet. Die nachfolgende Referenzliste zeigt eine Auswahl von Landkreisen und Städten, die schon länger mit empirica-Richtwerten arbeiten. Alle Beteiligten sind mit den ermittelten Werten sehr zufrieden und offensichtlich auch die Bedarfsgemeinschaften selbst. Denn die *Zahl der Sozialgerichtsverfahren* ist vielerorts nach Einführung der empirica-Richtwerte *messbar zurückgegangen*. Das spricht für das Konzept.

Die geringe Klagequote führt auch dazu, dass sich bisher erst wenige Sozialgerichte zum empirica-Konzept äußern konnten: Obwohl das Konzept seit zehn Jahren verwendet wird, liegen uns erst von wenigen Sozialgerichten Entscheidungen dazu vor, darunter von zwei Landessozialgerichten.

- Schleswig-Holstein** Das **Sozialgericht Schleswig** hat am 22.5.2019 zum empirica-Konzept geurteilt: „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).
- Das **Sozialgericht Schleswig** hat am 25.8.2017 zum empirica-Konzept geurteilt: „Nach alledem ist das Konzept gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig.“ (S 25 AS 403/15).
- Das **Sozialgericht Schleswig** hat am 11.2.2016 das empirica-Konzept als „gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig“ bezeichnet (S 25 AS 206/15 ER).
- Das **Sozialgericht Schleswig** hat auch am 8.12.2015 das empirica-Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig“ bezeichnet (S 24 AS 202/15 ER).
- Baden-Württemberg** Das **Sozialgericht Konstanz** hat am 15.5.2018 das empirica-Konzept als „schlüssig“ bezeichnet: „Die vom Beklagten für den Vergleichsraum A festgelegte Mietobergrenze ist auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts erfolgt.“ (S 3 AS 2368/16).
- Bayern** Das **Sozialgericht München** hat am 24.1.2018 bestätigt: „Dieses Konzept ist nach den Kriterien des BSG ein schlüssiges Konzept.“ (S 46 AS 1426/15)
- NRW** Das **Sozialgericht Duisburg** hat am 14.7.2017 geurteilt, „dass die Beklagte insbesondere unter Heranziehung des empirica-Gutachtens ein schlüssiges Konzept (...) vorgelegt hat.“ (S 17 AS 6/17).



Das **Landessozialgericht NRW** hat am 15.5.2017 bestätigt, dass das empirica-Konzept im Rahmen der hier möglichen Prüfungsdichte „den Anforderungen an ein ‚schlüssiges Konzept‘ nach der Rechtsprechung des BSG“ genügt (L 17 AS 772/17 B ER).

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).

Das **Landessozialgericht NRW** hat am 26.3.2014 das Vorgehen im Rahmen des empirica-Konzepts akzeptiert und lediglich zwei Änderungswünsche angebracht (zur Abgrenzung der Wohnungsgrößenklassen und des unteren Wohnungsmarktsegments, vgl. L 12 AS 1159/11 Protokoll).

#### Sachsen

Das **Landessozialgericht Sachsen** hat am 1.6.2017 geurteilt: „Die vom Beklagten festgelegte Mietobergrenze für den Vergleichsraum (...) erfolgte auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts“ (L 7 AS 917/14).<sup>57</sup>

Das **Sozialgericht Leipzig** hat am 24.9.2013 einen von empirica ermittelten Richtwert für die Nettokaltmiete als „nach einem schlüssigen Konzept ermittelt“ bezeichnet (S 23 AS 2794/13 ER).

#### Niedersachsen

Die 29. Kammer des **Sozialgerichts Osnabrück** hat am 15.12.2015 das empirica-Konzept als ein „schlüssiges Konzept“ bezeichnet (S 29 AS 535/13).

## 5.6 Referenzliste

Als Nachweis, dass sich die von empirica ermittelten Richtwerte in der Praxis bewähren, mögen vor allem Aussagen von Kommunen dienen, die sie seit Jahren verwenden. Auch ihre regelmäßige Beauftragung von Aktualisierungen zeigt, dass die Richtwerte des empirica-Konzepts offensichtlich zielführend und alltagstauglich sind.

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

<sup>57</sup> Das Prüfschema des betroffenen Landkreises sieht vor, dass die von empirica ermittelte angemessene Nettokaltmiete (zzgl. der kalten Nebenkosten) nur dann zum Tragen kommt, solange nicht wenigstens 80% der im Bestand des Leistungsträgers befindlichen Wohnungen je Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum eine höhere Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete zzgl. Nebenkosten) aufweisen. Dem Streitfall lagen aber dennoch die empirica-Werte zugrunde.

Landkreis Böblingen nach einem schlüssigen Konzept“  
*Landratsamt Böblingen (2018)*

- **\*Kreis Plön (Schleswig-Holstein):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Plön nach einem schlüssigen Konzept“  
*Kreis Plön (2017)*
- **\*Kreis Segeberg (Schleswig-Holstein):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Segeberg nach einem schlüssigen Konzept“  
*Kreis Segeberg (2017)*
- **\*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)*
- **Landkreis Kusel (Rheinland-Pfalz):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Kusel nach einem schlüssigen Konzept“  
*Landkreis Kusel (2017)*
- **\*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)*
- **\*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)*
- **\*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 (2016)*
- **\*Bad Tölz-Wolfratshausen (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen“  
*Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen (2016)*
- **\*Kreis Kleve (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Kreis Kleve“  
*Jobcenter Kreis Kleve (2016, Aktualisierung 2017)*
- **\*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)*
- **\*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)*
- **\*Rheinisch-Bergischer Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Rheinisch-Bergischen Kreis“  
*Jobcenter Rhein-Berg (2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)*
- **\*Landkreis Heidenheim (Baden-Württemberg):** Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Heidenheim“  
*Landratsamt Heidenheim (2015, Aktualisierung 2018)*
- **\*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)*
- **\*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)*
- **\*Landkreis Oldenburg (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Oldenburg nach einem schlüssigen Konzept“  
*Landkreis Oldenburg (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)*
- **\*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)*
- **\*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)*
- **\*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)*
- **\*Landkreis Gifhorn (Niedersachsen):** „Wohnungsmarktgutachten zur Überprüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Gifhorn“  
*Landkreis Gifhorn (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016)*

- **\*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)*
- **\*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)*
- **\*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)*
- **\*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)*
- **\*Landkreis Holzminden (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Holzminden“  
*Landkreis Holzminden (2014, Aktualisierung 2016)*
- **\*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)*
- **\*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)*
- **\*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)*
- **\*Landkreis München (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II im Landkreis München“  
*Landkreis München (2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)*
- **\*Landkreis Ravensburg (Baden-Württemberg):** Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ravensburg“  
*Landkreis Ravensburg (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018)*



- **\*Landkreis Lindau (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Lindau (Bodensee)“  
*Landkreis Lindau/Bodensee (2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)*
- **\*Kreis Viersen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II / § 35 SGB XII im Kreis Viersen“  
*Kreis Viersen (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)*
- **\*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)*
- **\*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)*
- **\*Landkreis Ostallgäu (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Ostallgäu nach einem schlüssigen Konzept“  
*Landratsamt Ostallgäu (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2019)*
- **\*Stadt Krefeld (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für die Stadt Krefeld“  
*Stadt Krefeld (2010, 2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)*
- **\*Rhein-Neckar-Kreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Rhein-Neckar-Kreis“  
*Rhein-Neckar-Kreis (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)*
- **\*Landkreis Landsberg am Lech (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien von Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Landkreis Landsberg am Lech“  
*Landkreis Landsberg am Lech (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)*
- **\*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)*
- **\*Landkreis Weilheim-Schongau (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Land-

kreis Weilheim-Schongau“

*Landkreis Weilheim-Schongau (2010, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017)*

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

\* Richtwerte gelten bereits.