

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

im Kreis Kleve

Aktualisierung 2023



empirica

Auftraggeber

Kreis Kleve

Auftragnehmer

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

Bearbeitung

Hubertus von Meien und Petra Heising

Projektnummer

202305620

Bonn, 28. März 2024

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	iv
1. Vorbemerkungen	1
1.1 Aufgabenverständnis	1
1.2 Bisherige Auswertungen für den Kreis Kleve	2
1.3 Aufbau des Berichts	2
1.4 Regionale Einordnung des Kreises	3
2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)	5
2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung	5
2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis	7
2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen	7
2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl	9
2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im Kreis Kleve	10
2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum 1 „Nordwest“ (Lesebeispiel)	10
2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum 2 „Nordost“	14
2.3.3 Mietspektrum im Vergleichsraum 3 „Mitte“	14
2.3.4 Mietspektrum im Vergleichsraum 4 „Süd“	15
2.3.5 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Kreis Kleve	15
2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle	18
2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den Kreis Kleve	19
3. Angemessene Nebenkosten	20
3.1 Vorbemerkung und Datenquellen	20
3.2 Höhe der Wohnnebenkosten im Kreis Kleve	21
3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen	21
3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)	22
3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten)	25
4. Beurteilung der Angemessenheit im Kreis Kleve	28
4.1 Ergebnistabellen für den Kreis Kleve (Übersicht)	28
4.2 Verschiedene Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit	29
4.3 Prüfschema im Kreis Kleve	30
4.3.1 Erster Prüfschritt: Komponentenprüfung	30
4.3.2 Mögliche weitere Prüfschritte (Einzelfallprüfung)	31

5.	Ausblick und Aktualisierung	33
5.1	Entwicklung der Marktmieten im Kreis Kleve.....	33
5.2	Entwicklung der Energiepreise für Mieter (Stand Januar 2024).....	34
ANHANG		36
1.	Das empirica-Konzept	36
1.1	Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts.....	36
1.2	Ergänzende Leistungsbausteine.....	37
2.	Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand im Kreis Kleve (Zensus 2011)	38
3.	Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)	40
3.1	Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung.....	40
3.1.1	Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen	40
3.1.2	Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen	41
3.1.3	Überprüfung der Vergleichsräume im Kreis Kleve (Stand 2023).....	43
3.1.4	Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments	51
3.2	Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank	53
3.3	Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den Kreis Kleve.....	54
3.3.1	Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich.....	54
3.3.2	Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich	56
3.3.3	Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen	58
3.3.4	Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard	63
3.4	Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle Kreis Kleve Aktualisierung 2023	67
4.	Anhang zu Kap. 3 (Nebenkosten im Zeitvergleich)	71
5.	Anhang zu Kap. 4 (Beurteilung der Angemessenheit)	72
5.1	Anhang zu Kap. 4.1 (Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen).....	72
5.1.1	Ergebnistabellen im Kreis Kleve, Stand 2021.....	72
5.1.2	Ergebnistabellen im Kreis Kleve, Stand 2023.....	73
5.1.3	Veränderung der Ergebnisse im Kreis Kleve, 2021 zu 2023	74
5.2	Anhang zu Kap. 4.2 (Vor- und Nachteile verschiedener Prüfschemata).....	75
5.2.1	Offene Fragen bei der Bruttomietenprüfung	75
5.2.2	Vorteile der Nettokaltmietenprüfung	76
5.3	Anhang zu Kap. 4.3 (Alternative Prüfschemata für den Kreis Kleve).....	77
5.3.1	Möglichkeit 1: Komponentenprüfung (ggf. auch mit Klimabonus)	77
5.3.2	Möglichkeit 2: Eng oder weit gefasste Bruttokaltmiete	80

5.3.3	Möglichkeit 3: Eng oder weit gefasste Bruttowarmmiete.....	82
6.	Anforderungen an ein KdU-Konzept	84
6.1	Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica).....	84
6.2	Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts)	85
7.	Erfahrungen aus der Praxis	87
7.1	Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern	87
7.2	Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen	88
7.3	Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern.....	89
7.4	Referenzliste	95

KURZFASSUNG

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, jedoch nur, soweit sie **angemessen** sind (§ 22 SGB II). Zuständige Leistungsträger sind die Kreise und kreisfreien Städte (§ 6 SGB II). Der **Kreis Kleve** lässt die Angemessenheitsgrenzen seit 2016 von empirica herleiten (**Erstauswertung 2017**). Grundlage waren zunächst Mieten der Quartale I/2014 bis IV/2015. Seitdem wurden die Richtwerte mehrfach aktualisiert, zuletzt in der **Aktualisierung 2021** (Quartale IV/2019 bis III/2021). Ziel der hier vorliegenden **Aktualisierung 2023** ist es, nach zwei weiteren Jahren die aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten im Kreis Kleve erneut transparent zu machen und die Angemessenheitsgrenzen ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum sind diesmal die acht Quartale IV/2021 bis III/2023.

Die Rahmenbedingungen bleiben im Prinzip unverändert; nur die Vergleichsräume werden diesmal einmalig an die aktuelle Mietentwicklung angepasst: Der Kreis Kleve wird von nun an nur noch in **vier Vergleichsräume** statt sechs unterteilt (Seite 6). In jedem Vergleichsraum werden die Mietobergrenzen für **fünf Haushaltsgrößen** weiterhin so festgelegt, dass Bedarfsgemeinschaften dort **ein Drittel** der öffentlich inserierten Wohnungen in der für sie angemessenen Größe anmieten können. Damit lässt sich ihr Unterkunftsbedarf decken. Auf Wunsch des Kreises Kleve werden zudem die Mietspektren für drei weitere Haushaltsgrößen auf Kreisebene dargestellt.

Für jede Haushaltsgröße wird das relevante **Mietspektrum** durch eine aufsteigende Linie dargestellt, so dass die Richtwerte ablesbar sind (Abbildung 1). Die Mietspektrenkurven (ab Seite 13) bilden wertungsfrei die aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt ab, wie sie sich für jeden Wohnungssuchenden (z. B. beim Blick ins Internet) darstellen. Die Richtwerte bilden die **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten** im Kreis Kleve zum Stand 2023 (Seite 19).

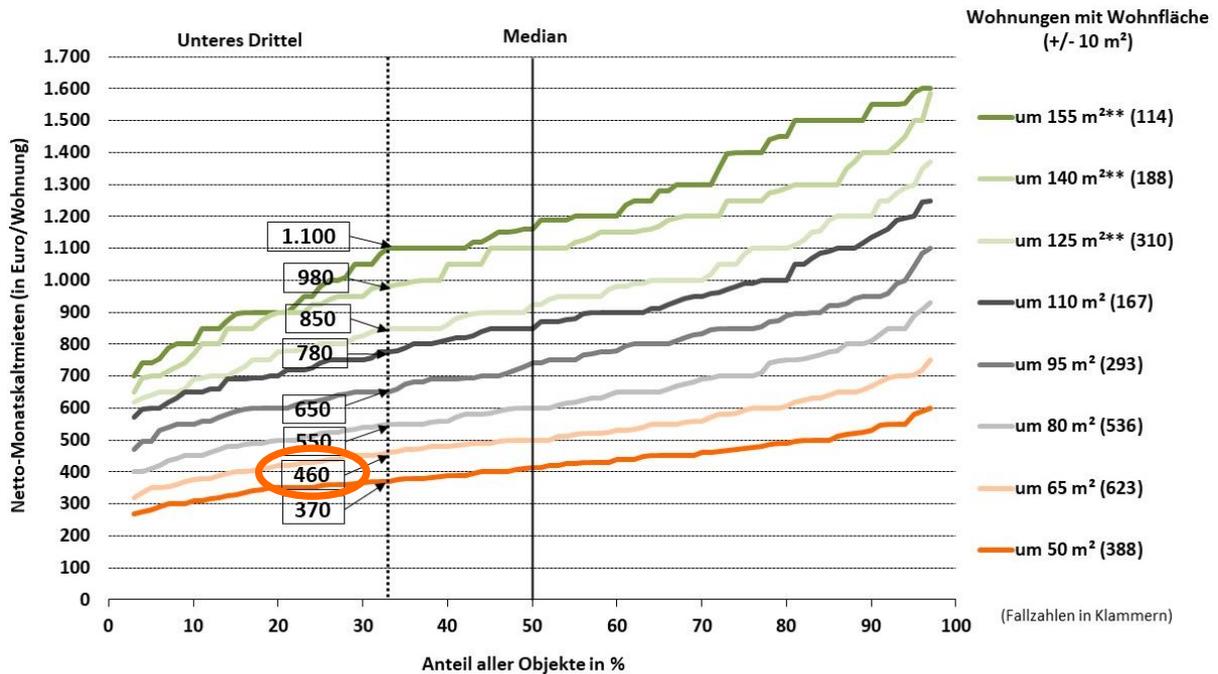
Außerdem werden weiterhin ortsspezifische **Einzeldaten zu Nebenkosten** von inserierten Mietwohnungen im Kreis Kleve ausgewertet: Für jede relevante Wohnungsgröße wird die Streuung der kalten und warmen Nebenkosten dargestellt und ein **Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten** gebildet (Abbildung 2).

Aus der **Ergebnisübersicht** (Seite 28) erstellt der Leistungsträger das **Prüfschema**: Die Wohnkosten eines konkreten Haushalts sind natürlich angemessen, wenn jede Komponente (Grundmiete, kalte und warme Nebenkosten) angemessen ist (Seite 30). Bei Überschreitung beurteilt der Kreis Kleve die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft weiterhin anhand der **weit gefassten Bruttokaltmiete**: Zur Richtwertermittlung addiert er dazu die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten mit den (ungerundeten) Grenzwerten für auffallend hohe kalte Nebenkosten zum Stand 2023.

Fazit der Aktualisierung 2023: Die **Richtwerte** im Kreis Kleve **steigen**, und zwar für angemessene **Nettokaltmieten** je nach Haushaltsgröße und Kommune um bis zu 120 Euro/Wohnung (Seite 74); und auch die **Nichtprüfungsgrenzen** für Nebenkosten werden **erhöht** (um +10 bis +20 Euro/Wohnung für kalte und um +30 bis +50 Euro/Wohnung für warme Nebenkosten). Dafür gibt es zwei Gründe: Zum einen sind die **Mieten** im Kreis Kleve in den letzten Jahren stark gestiegen (Seite 33) und zum anderen fallen inzwischen höhere **Nebenkosten** im Kreis Kleve an (Seite 71).

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

Abbildung 1: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Nordwest“ 2023*

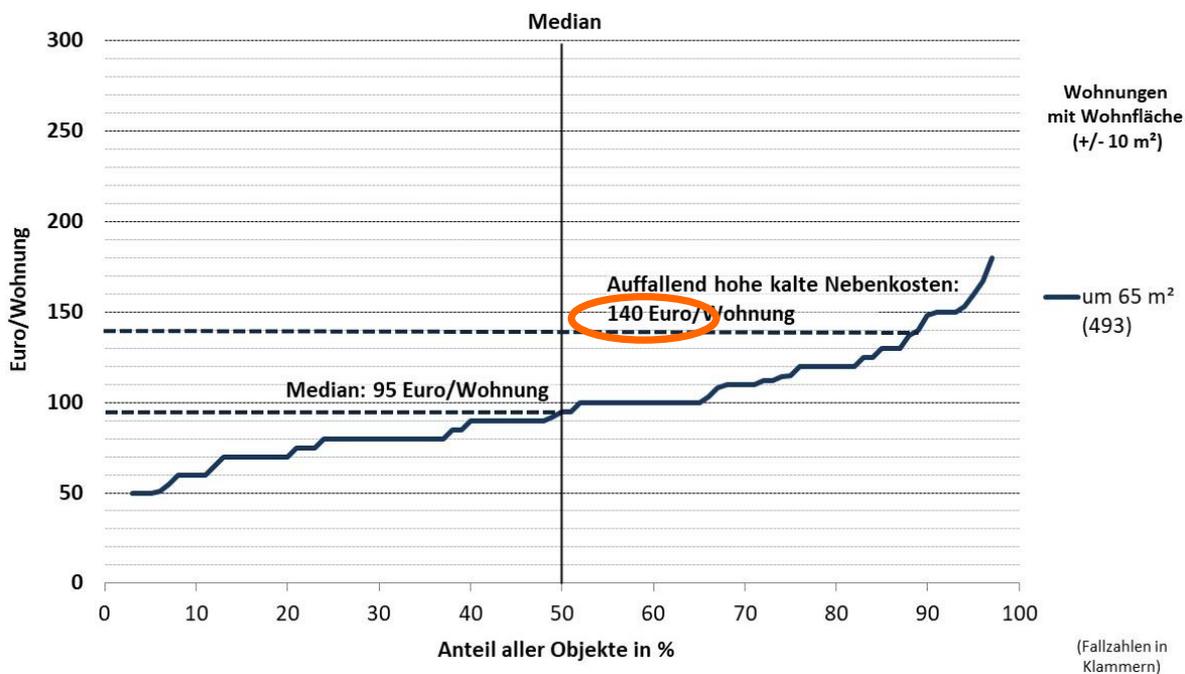


* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2021 bis III/2023. ** Mietspektrum auf Landkreisebene (angemessene Wohnungsgrößen für 6-8-Personen-Haushalte).

Quelle: Vgl. Abbildung 8 (Seite 13): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 2: Streuung der kalten Nebenkosten* von ca. 65 m² großen Wohnungen im Kreis Kleve, 2023**



** in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten (in Euro/Wohnung). Grenzwert hier: 1,5-facher Median. Auf 10 Euro/Wohnung gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale IV/2021-III/2023.

Quelle: Vgl. *Abbildung 19 (Seite 24): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

1. Vorbemerkungen

1.1 Aufgabenverständnis

Das Sozialgesetzbuch (SGB) soll dazu beitragen, ein menschenwürdiges Dasein zu sichern (§1 SGB I). Wohnkosten („Bedarfe für Unterkunft und Heizung“) werden in ihrer tatsächlichen Höhe finanziert, allerdings nur soweit sie angemessen sind (§ 22 SGB II). Kreise und kreisfreie Städte sind als Leistungsträger zuständig, den unbestimmten Rechtsbegriff der Angemessenheit auszufüllen. Der Kreis Kleve hat empirica in diesem Zusammenhang erneut mit einer **Aktualisierung** der Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) im Kreis Kleve zum Stand 2023 beauftragt.

Angemessenheit von
Unterkunftskosten

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

empirica-Konzept

Die von empirica dargestellten Kurven (Abbildung 8 ff.) bilden wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie es vom BSG verlangt wird und wie sie sich auch für Wohnungssuchende (z.B. beim Blick ins Internet) darstellen. Der Kurvenverlauf hängt allein von der Wohnungsmarktsituation vor Ort ab (und nicht vom verwendeten Konzept). Nur mit Kenntnis dieser *aktuellen* Verhältnisse lassen sich die Kosten für Unterkunft und Heizung auf ein angemessenes Maß beschränken.

Einfachheit und
Aktualität

Beim empirica-Konzept werden die Mietobergrenzen im Sinne der Leistungsempfänger so hoch gewählt, dass dazu auch wirklich ein bestimmter Anteil an Wohnungen anmietbar ist. Die erforderlichen Daten liegen bei empirica bereits vor und können auf Wunsch um weitere Daten ergänzt werden. Das **Bundessozialgericht** hat das empirica-Konzept am 17.9.2020 bestätigt (vgl. Seite 88). Es wird inzwischen in über 60 der 400 Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland verwendet (vgl. ab Seite 95). Leistungsträger können in der Praxis offenbar gut mit den Werten arbeiten. Das ist uns wichtig. Die **Erfahrungen** aus **über 270 Gutachten** zum Thema bringen wir auch in die vorliegenden Auswertungen **für den Kreis Kleve** mit ein.

Erfahrung

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

Effizienz und
Schlüssigkeit

Daher stellt das empirica-Konzept diese Frage in den Vordergrund und konzentriert sich auf die dafür erforderlichen Auswertungen. Es ist systematisch für alle Wohnungsmärkte anwendbar – für ländliche und städtische Regionen, Hochpreis- und Niedrigpreisregionen sowie Schrumpfungs- und Wachstumsregionen. Weitere Informationen zum empirica-Konzept sind online abrufbar: www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/schlussiges-konzept-kosten-der-unterkunft/

1.2 Bisherige Auswertungen für den Kreis Kleve

Für den Kreis Kleve hat empirica erstmals bereits im Jahr 2016 Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft hergeleitet (**Erstauswertung 2016**).¹ Grundlage waren die Mieten öffentlich inserierter Wohnungen der Quartale I/2014 bis IV/2015 (Quelle: empirica-Preisdatenbank). Zudem wurden die Nebenkosten von Wohnungen ausgewertet, die im Kreis Kleve von Bedarfsgemeinschaften bewohnt wurden (Quelle: Jobcenter Kreis Kleve, SGB II/SGB XII, Sep. 2014). Auf gleiche Weise folgten die **Aktualisierung 2017**² (mit Mieten aus den Quartalen II/2015 bis I/2017 und Nebenkosten von März 2017), die **Aktualisierung 2019**³ (mit Mieten aus den Quartalen III/2017 bis II/2019 und Nebenkosten von Aug. 2019) und die **Aktualisierung 2021**⁴ (mit Mieten aus den Quartalen IV/2019 bis III/2021 sowie diesmal auch den Nebenkostenangaben von inserierten Mietwohnungen aus diesem Zeitraum im Kreis Kleve). Seit der Aktualisierung 2019 lässt der Kreis Kleve auch die Vergleichsräume regelmäßig auf Basis aktueller Mieten auf ihre Homogenität hin überprüfen.

Auswertungen für den Kreis Kleve

Ziel der vorliegenden Aktualisierung 2023 ist es nun nach zwei weiteren Jahren, erneut Transparenz über die Höhe der aktuellen Mieten an den lokalen Wohnungsmärkten im Kreis Kleve zu schaffen und die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft entsprechend anzupassen. Auswertungszeitraum der hier vorliegenden Aktualisierung 2023 sind die acht Quartale IV/2021 bis III/2023.

Neu: Aktualisierung 20233

1.3 Aufbau des Berichts

Die Herleitung von Richtwerten für angemessene **Nettokaltmieten** erfolgt im Rahmen des empirica-Konzepts in fünf Arbeitsschritten (**Kap. 2**). Über die Darstellung der Nebenkostenstreuung werden anschließend auch Obergrenzen für angemessene **Nebenkosten** hergeleitet (**Kap. 3**). Das letztliche Prüfschema, d.h. die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen auf Basis der vorliegenden Auswertungen, legt der Leistungsträger fest (**Kap. 4**).⁵ Mieten können sich ändern. Daher wird auch der Trend der Mieten - und aus aktuellem Anlass auch die Entwicklung der Energiepreise in Deutschland – aufgezeigt (**Kap. 5**). Die Details zu den Auswertungen sind im **Anhang** dargestellt. Jedes Kapitel beginnt mit Erläuterungen zur Methodik, wie sie in allen empirica-Gutachten zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen angewendet wird. So profitiert jeder Leistungsträger von Antworten auf Fragen und Anmerkungen, die auch andernorts zum empirica-Konzept gestellt wurden.

Eine **Aktualisierung** im Rahmen des empirica-Konzepts ist keine simple Indexfortschreibung, sondern erfolgt in gleicher Detailliertheit wie die Erstauswertung: An den neuen Mietspektrenkurven ist auf einen Blick erkennbar, wie hoch die Richtwerte in welchem Vergleichsraum bei welchen Wohnungsgrößen inzwischen sein müssen, um den

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

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

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

⁴ Aktualisierung 2021: empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Kleve, Bonn, 23. Dezember 2021.

⁵ Vgl. BSG-Urteil - B 4 AS 9/14 R - vom 18.11.2014: „Das Berufungsgericht ist zu Recht davon ausgegangen, dass es - im Rahmen der vom BSG anerkannten Methodenfreiheit bei der Erstellung von schlüssigen Konzepten - zunächst Aufgabe der Grundsicherungsträger ist, für ihren Zuständigkeitsbereich ein schlüssiges Konzept zu entwickeln (...).“

Wohnbedarf weiterhin zu decken. Entsprechend der Mietänderungen – und nur dann! – werden die Richtwerte im Rahmen der Aktualisierung angepasst. Die Veränderungen gegenüber der letzten Auswertung werden für unveränderte Vergleichsräume durch die **gleichzeitige Darstellung der alten und neuen Kurven** transparent gemacht (vgl. Abbildung 48, Seite 58). Das ist leicht nachvollziehbar und zielgenauer als eine einfache Indexfortschreibung.

Die konkreten Ergebnisse für den Kreis Kleve sind zum schnelleren Auffinden mit Randstrichen markiert. Die Eckpunkte aller Auswertungen werden in Ergebnistabellen festgehalten (Seite 28); die Veränderungen der Ergebnisse seit der letzten Auswertung sind im Anhang dargestellt (ab Seite 72). Das Ergebnis der nun vorliegenden Aktualisierung 2023 ist eine **Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung** im Kreis Kleve zum Stand 2023 (Seite 19).

Ergebnisse für den Kreis Kleve

1.4 Regionale Einordnung des Kreises

Der Kreis Kleve liegt im Nordwesten des Landes Nordrhein-Westfalen (Abbildung 3). Im östlichen Teil des Kreises bestehen Grenzen zu den Kreisen Borken und Wesel, im nördlichen und westlichen Teil des Kreises zu den Niederlanden und im südlichen Teil zum Kreis Viersen. Der Kreis Kleve ist untergliedert in 16 Kommunen. Die Kreisstadt Kleve liegt im nördlichen Kreisgebiet. Am Nordost-Rand des Kreises verläuft die A3. Weitere Autobahnverbindungen bestehen im mittleren Teil durch die A 57 und im Süden durch die A40. Der Wohnungsbestand im Kreis Kleve zum Stand des letzten Zensus wird im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 2, ab Seite 38).

Abbildung 3: Regionale Einbindung des Kreis Kleve



empirica

2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)

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

2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

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

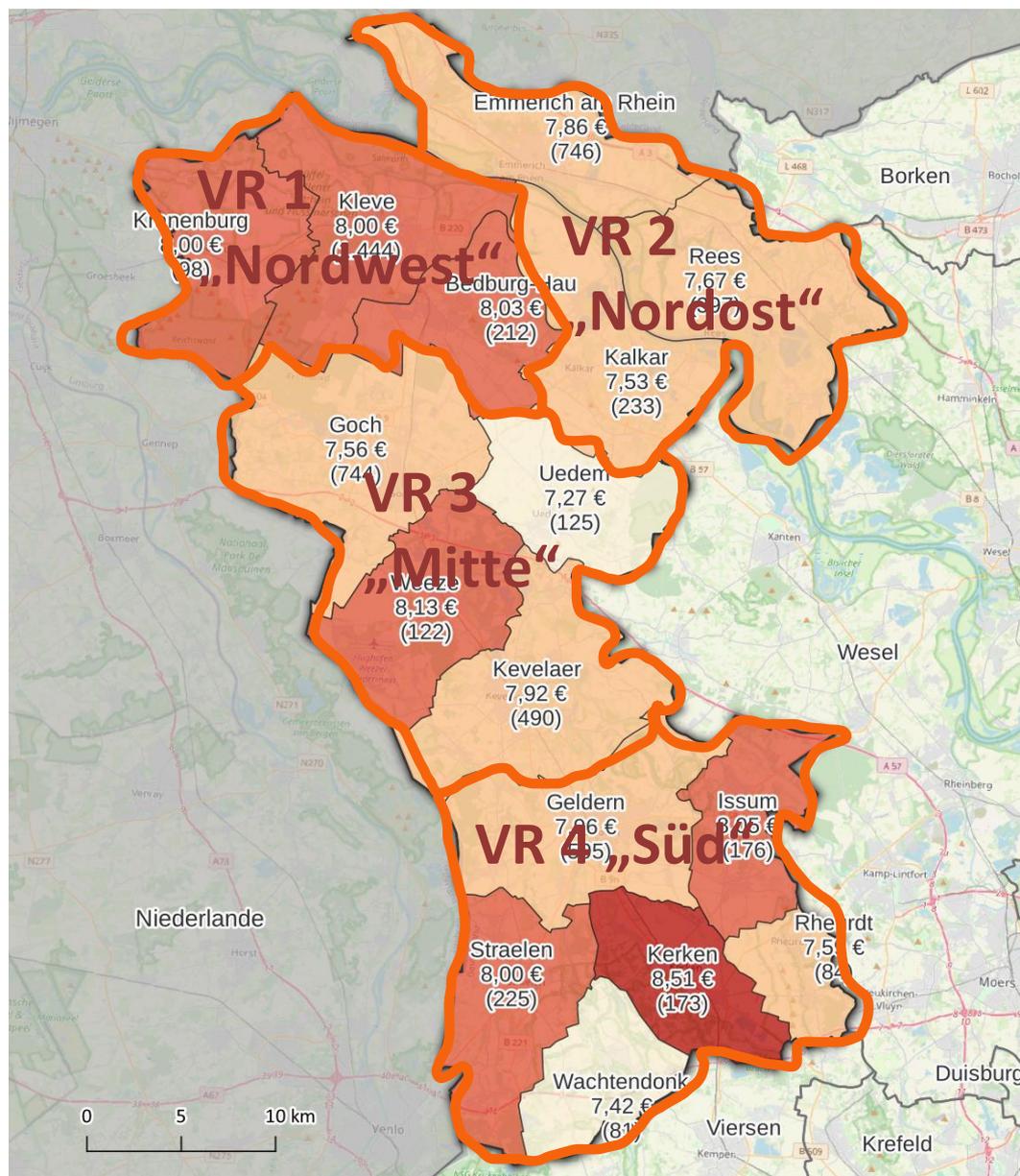
In der vorliegenden Aktualisierung 2023 werden die bisherigen Angemessenheitsdefinitionen des Kreises beibehalten:

- **Physische Angemessenheit:** Wie bereits seit der Erstauswertung 2016 definiert der Kreis Kleve die gestuften Größenordnungen entsprechend der unter Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen genannten Wohnungsgrößen.⁶ Damit gilt für die physische Angemessenheit von Wohnungen im Kreis: Eine Wohnung für eine Person wird als „angemessen groß“ bezeichnet, wenn sie bis zu 50 m² Wohnfläche hat. Bei größeren Bedarfsgemeinschaften werden jeder weiteren Person 15 m² zusätzlich zugesprochen: Für zwei Personen-Haushalte gilt also eine Wohnung bis zu 65 m² Wohnfläche als angemessen groß, für drei Personen eine Wohnung bis zu 80 m², usw. (Details vgl. im Anhang-Kap. 3.1.1, ab Seite 40).
- **Räumliche Angemessenheit:** Im Zuge der hier vorliegenden Aktualisierung 2023 lässt der Kreis Kleve die Homogenität der Vergleichsräume erneut überprüfen.⁷ Dabei zeigt sich auf Basis der aktuellen Mieten zum Stand 2023 allerdings, dass inzwischen die Fallzahlen öffentlich inserierter Mietwohnungen so weit gesunken, dass bei einer Einteilung in sechs Vergleichsräume (VR) für größere Mietwohnungen teils keine belastbaren Fallzahlen mehr erreicht werden. Daher werden die Vergleichsräume vom Kreis Kleve nun erstmals neu gefasst: Die bisherigen VR 3 und 4 sowie 5 und 6 werden jeweils zusammengefasst und zudem die Stadt Kalkar (bisher VR 2) nun dem neu gefassten VR 3+4 zugeordnet. Nur VR 1 bleibt unverändert. Damit hat der Kreis Kleve von nun an statt sechst nur noch **vier Vergleichsräume** (Details zu den empirica-Grundsätzen bei der Vergleichsraumbildung sowie zur konkreten Festlegung im Kreis Kleve, vgl. Anhang-Kap. 3.1.2 und 3.1.3, ab Seite 41).
- **Qualitative Angemessenheit:** Wie bereits seit der Erstauswertung 2016 definiert der Kreis Kleve die qualitative Angemessenheit folgendermaßen: Als angemessenes Marktsegment, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, gilt weiterhin das **untere Drittel** des Wohnungsmarkts der verfügbaren Wohnungen (Details vgl. Anhang-Kap. 3.1.4, ab Seite 50).

⁶ Quelle: Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – IV.5-619- 1665/09 v. 12.12.2009. Gültig seit 1.1.2010.

⁷ Eine Überprüfung hatte der Kreis Kleve auch schon im Rahmen der Aktualisierungen 2019 und 2021 durchführen lassen, sie hatten im Ergebnis aber zu keiner Neufassung der Vergleichsräume geführt. Hintergrund ist, dass sich die kommunalen Mietniveaus innerhalb eines Vergleichsraums auseinanderentwickeln können. Dann würden angemessene Wohnungen verstärkt in bestimmten Gebieten des Vergleichsraums zu finden sein. Um das zu verhindern, ist es sinnvoll, die Entwicklung der kommunalen Mietniveaus von Zeit zu Zeit zu überprüfen.

Abbildung 4: Kommunale Mietniveaus* und Vergleichsräume im Kreis Kleve (Stand 2023)



Nettokaltmieten in € je m² pro Monat

- 7,00 € bis unter 7,50 €
- 7,50 € bis unter 8,00 €
- 8,00 € bis unter 8,50 €
- 8,50 € bis unter 9,00 €

Datenbasis: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten);
 Auswertungszeitraum: Quartale IV/2021 bis III/2023
 © GeoBasis-DE / BKG 2022

empirica

* Mittlere Quadratmetermiete (Median) über alle Wohnungsgrößen einer Kommune; Fallzahl in Klammern; Auswertungszeitraum: Quartale IV/2021 bis III/2023.

Quelle: vgl. Abbildung 41 (Seite 48): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).

empirica

2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

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

2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen

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

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

Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

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

empirica-
Preisdatenbank

Die Daten werden kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchiert und im Querschnitt (über alle Quellen) und im Längsschnitt (über die Zeit) professionell um **Doppler bereinigt**. Auch die in den Inseraten enthaltenen Wohnwertmerkmale (z. B. Ort, Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung usw.) werden erfasst.⁹ Auf die VALUE Marktdatenbank (ursprünglicher Name: empirica-systeme Marktdatenbank) wird auch in der Fachliteratur verwiesen¹⁰.

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

⁹ Details der **empirica-Preisdatenbank** sind im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 3.2., ab Seite 53).

¹⁰ Vgl. u. a. **Forschungsbericht** des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (...), abrufbar unter: [Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung \(bmas.de\)](https://www.bmas.de/SharedDocs/DE/Artikel/B/ermittlung_der_existenzsichernden_bedarfe_fuer_die_kosten_der_unterkunft_und_heizung.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, günstiger angeboten werden, erfolgt die Vergabe häufig nach Warteliste, und einige Wohnungen werden erst gar nicht inseriert. Diese Angebote können dann auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein. Gleichwohl sind sie ein Teil des Marktes verfügbarer Wohnungen. Daher können grundsätzlich auch noch weitere lokalspezifische Daten in die Auswertung aufgenommen werden. In einer standardisierten Tabellenabfrage können Wohnungsunternehmen angeben, zu welchen Mieten welche Wohnungen im Auswertungszeitraum den Mieter gewechselt haben bzw. wie viele Wohnungen welcher Größe aktuell leer stehen und zu welcher Miete angemietet werden könnten. Erfragt werden die Mieten von Angeboten, die nicht öffentlich inseriert wurden.¹¹ Dieser **Datensatz von Wohnungsunternehmen** wird über den Leistungsträger an empirica weitergeleitet und dann mit in den Auswertungsdatensatz aufgenommen.

Datensatz von
Wohnungsunternehm-
men

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

Neben den Mieten *verfügbarer* Wohnungen (Angebotsmieten) gibt es Mieten vermieteter, also *nicht verfügbarer* Wohnungen (Bestandsmieten). Die Auswertung von Bestandsmieten ist zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen **nicht erforderlich**: Das **Bundessozialgericht** (BSG) hat die **Widersprüche** zur Relevanz von Bestandsmieten **aufgelöst**. Am 17.9.2020 stellte es klar: „Bei der Prüfung des Angemessenheitsbegriffs ist (...) letztlich entscheidend, ob der jeweilige Kläger im konkreten Vergleichsraum eine ‚angemessene‘ Wohnung anmieten kann. (...) Insofern können Angebotsmietenkonzepte ein geeignetes Verfahren darstellen, um ein wohnungsbezogenes Existenzminimum zu ermitteln, auch wenn keine Bestandsmieten erhoben werden (...). Eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bestandsmieten ließe sich auch mit der vom BSG anerkannten Methodenvielfalt bei der Erstellung schlüssiger Konzepte (...) nicht vereinbaren.“¹²

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

Zur Herleitung von Mietobergrenzen im Kreis Kleve fließen – wie bereits seit der Erstauswertung 2016 – auch in die hier vorliegende Aktualisierung 2023 nur *öffentlich inserierte* Mietwohnungsangebote (aus der empirica-Preisdatenbank) in die Auswertung ein. Datengrundlage ist somit die empirica-Preisdatenbank.

Datengrundlage im
Kreis Kleve

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

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

¹³ Vgl. Landessozialgericht NRW, Urteil vom 5.12.2019 - L 7 AS 1764/18, abrufbar unter: <https://sozialgerichtsbarkeit.de/sgb/esgb/show.php?modul=esgb&id=210126>) sowie Bayerisches Landessozialgericht, Urteil vom 18. Juni 2020 - L 8 SO 270/19. Vgl. Sozialgerichtliche Bestätigungen ab Seite 88.

2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen werden für jeden Vergleichsraum alle bekannten Mietwohnungsangebote der betrachteten Wohnungsgrößenklassen im gesamten Auswertungszeitraum aus der (ggf. um einen Datensatz von Wohnungsunternehmen erweiterten) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) herausgefiltert.¹⁴ 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 Mietpektrum treffen zu können, wird darauf geachtet, dass eine Mindestfallzahl von 100 angebotenen Wohnungen für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum erreicht wird.¹⁵ Bei zu geringer Fallzahl für einzelne Wohnungsgrößen, z. B. in Vergleichsräumen mit ohnehin nur wenigen Mietwohnungen, werden in Einzelfällen Näherungswerte berechnet, deren Herleitung ebenfalls transparent erläutert wird.

Mindestfallzahl

- **Auswertungszeitraum:** Zur Richtwertbestimmung in der vorliegenden Auswertung werden sämtliche in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die im Kreis Kleve in den acht Quartalen IV/2021 bis III/2023 (also zwischen dem 01.10.2021 und 30.09.2023) angeboten wurden. Die damit vorliegenden Nettokaltmieten (Rohdaten) werden in der Basistabelle dargestellt.¹⁶
- **Fallzahl:** Im Ergebnis liegen damit die Mieten von über 5.900 Mietwohnungsangeboten aus dem Kreis Kleve vor (Abbildung 5). Abbildung 5 zeigt auch, wie sich die Mietwohnungsangebote auf die relevanten Wohnungsgrößenklassen und Vergleichsräume verteilen. Zu jeder Fallzahl werden die Mieten der Höhe nach sortiert und (bei ausreichend großer Fallzahl) als aufsteigende Linie dargestellt (vgl. Lesebeispiel ab Seite 10).¹⁷
- **Mindestfallzahl:** Die Mindestfallzahl von 100 wird im Kreis Kleve in allen Vergleichsräumen und für alle Wohnungsgrößenklassen erreicht; daher kann das Mietspektrum zu jeder Fallzahl grafisch dargestellt werden (vgl. Arbeitsschritt 3). Zu jeder Fallzahl werden die Mieten der Höhe nach sortiert und bei ausreichend großer Fallzahl als aufsteigende Linie dargestellt (vgl. Lesebeispiel ab Seite 10).

Fallzahlen im Kreis Kleve

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

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

¹⁶ Die Basistabelle nennt die Fallzahlen der Rohdaten je Vergleichsraum, aufgelistet nach 5-m²-Schritten der Wohnfläche und 100-Euro-Schritten der verlangten Nettokaltmiete (vgl. Anhang-Kap. 3.4, ab Seite 67). Der Begriff „Mietwohnungsangebote“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. letzte Zeile der Basistabelle).

¹⁷ Hinweis zum sog. „untersten Standard“: Unter den ausgewerteten Mietwohnungsangeboten aus der **empirica-Preisdatenbank** (Basis: VALUE Marktdaten) war ein Fall mit der Angabe „Kohle“ zur Heizenergieart und keine Fälle mit der Angabe „keine Heizung“ enthalten. Man könnte die Miete dieses einen Wohnungsangebotes auch ignorieren, es ist allerdings nicht zu erwarten, dass sich die Richtwerte dadurch verändern würden. Wohnungen ohne Bad/Dusche oder ohne WC werden erfahrungsgemäß auch nicht. – Zu weiteren Wohnwertmerkmalen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote: vgl. auch Arbeitsschritt 4 sowie Anhang-Kap. 3.3.3, ab Seite 58).

Abbildung 5: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung, Kreis Kleve, 2023*

Vergleichsraum	Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**								alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	um 125 m ²	um 140 m ²	um 155 m ²	
1 - Nordwest	388	623	536	293	167	[81]	[53]	[26]	1.754
2 - Nordost	259	472	441	276	108	[71]	[38]	[36]	1.376
3 - Mitte	284	509	466	276	142	[76]	[49]	[23]	1.481
4 - Süd	235	433	443	241	129	[82]	[48]	[29]	1.334
Gesamt	1.166	2.037	1.886	1.086	546	310	188	114	5.945

* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2021 bis III/2023. - ** Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m² („um 50 m²“ heißt genauer „40 m² bis unter 60 m²“). [...] Fallzahl < 100. - *** Entspricht nicht der Zeilensumme (da alle Wohnungsgrößen). Zur Aufteilung der Fallzahlen auf Wohnungsgrößenklassen vgl. Basistabelle (ab Seite 67).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank) **empirica**

2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im Kreis Kleve

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

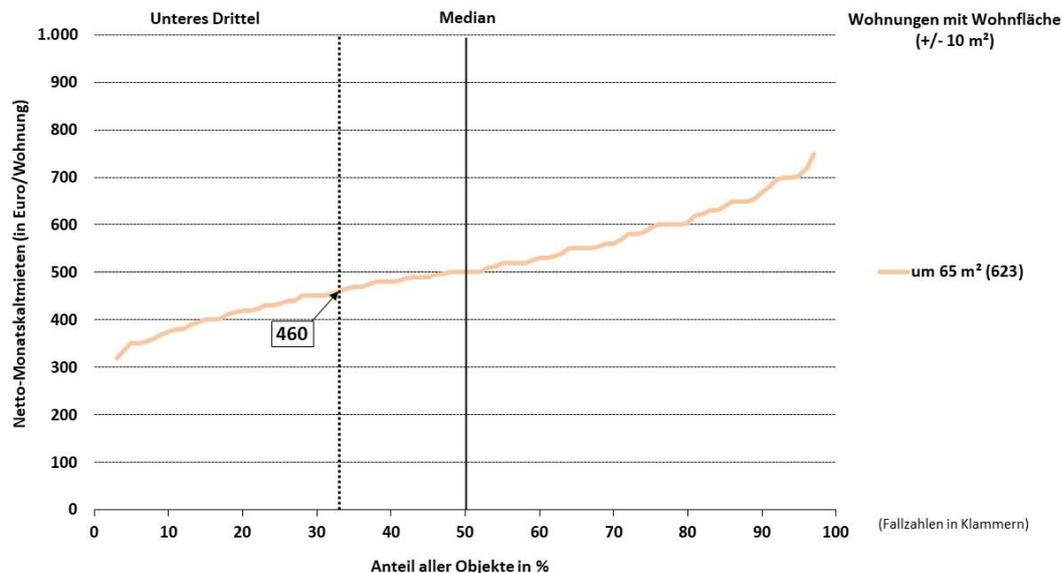
2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum 1 „Nordwest“ (Lesebeispiel)

Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum (VR) 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 monatlichen Grundmieten (Nettokaltmieten) dieser im Auswertungszeitraum angebotenen Wohnungen werden *der Höhe nach sortiert* und als Kurve abgebildet. Die Kurve stellt damit das gesamte Mietspektrum *verfügbarer Wohnungen* dieser Größe in diesem Vergleichsraum dar. Insbesondere werden damit die Mieten *aller angebotenen Wohnstandards* erfasst.

Zur Verdeutlichung geschieht dies hier im Lesebeispiel für ca. 65 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Nordwest“: Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 65 m² großen Wohnungen, die aus den letzten acht Quartalen im Vergleichsraum 1 „Nordwest“ bekannt sind (vgl. Abbildung 5: Fallzahl 623) nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 6, Fallzahl in der Legende). Der Verlauf der Kurve zeigt die Miethöhen, zu denen jedes dieser 623 Mietobjekte angemietet werden konnte: Die Kurve beginnt hier links bei etwas über 300 Euro/Wohnung pro Monat (billigste Wohnung) und endet rechts bei etwa 750 Euro/Wohnung pro Monat (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß sind und im gleichen Vergleichsraum liegen (hier: im Vergleichsraum „Nordwest“), können Mietunterschiede nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr, kleinräumige Lage etc.) zustande kommen.

Lesebeispiel:
Mietspektrum

Abbildung 6: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 65 m² großer verfügbarer Wohnungen, VR 1 „Nordwest“, 2023*

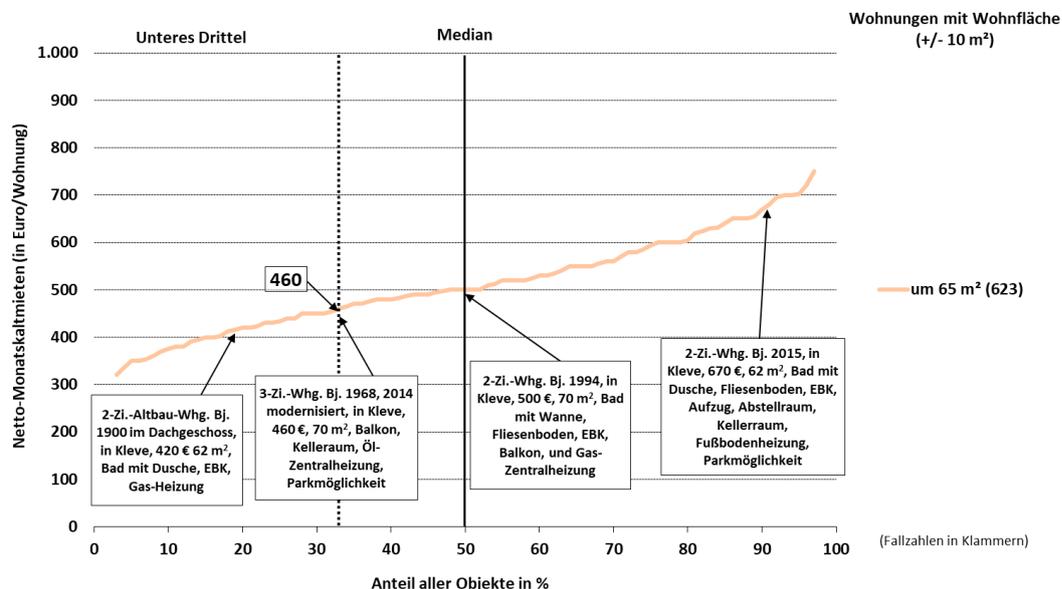


* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2021 bis III/2023.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 7: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 65 m² großer verfügbarer Wohnungen, VR 1 „Nordwest“, 2023*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2021 bis III/2023.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Die dargestellte Kurve bildet sich aus den Miethöhen konkreter Wohnungsangebote. So zeigen die Wohnungsbeispiele in Abbildung 7, dass im Vergleichsraum 1 „Nordwest“ unter anderem folgende Wohnungen mit ca. 65 m² Wohnfläche angeboten wurden: Für 420 Euro eine 2-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung in Kleve in einem Altbau aus dem Jahr 1900, die über 62 m² Wohnfläche verfügt und ein Duschbad, eine Einbauküche und eine Gasheizung hat; für 460 Euro eine 2014 modernisierte 3-Zimmer-Wohnung in Kleve aus dem Jahr 1968 mit 70 m² Wohnfläche, die neben einem Kellerraum und einer Öl-Zentralheizung auch noch einen Balkon und eine Parkmöglichkeit hat; für 500 Euro eine neuere 2-Zimmer-Wohnung in Kleve aus dem Jahr 1994 mit 70 m² Wohnfläche, Wannenbad, Gas-Zentralheizung, Fliesenboden, Einbauküche und Balkon; und für 670 Euro eine etwas kleinere, aber noch neuere 2-Zimmer-Wohnung in Kleve aus dem Jahr 2015 mit 62 m² Wohnfläche, die neben Duschbad, Einbauküche, Kellerraum und Parkmöglichkeit auch noch über einen Abstellraum, Fliesenboden, Fußbodenheizung und einen Aufzug verfügt.

Wenn nun z. B. der Miethöchstwert des *unteren Drittels* (33 %) als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der **33 %-Linie** ablesen (bei ca. 65 m² großen Wohnungen hier z. B. **460 Euro**). Gemäß Abbildung 7 sind dann also die beiden linken Beispielwohnungen angemessen, die beiden rechten aber nicht. Wenn diese Abgrenzung plausibel erscheint, ist 460 Euro ein guter Richtwert, bis zu dem die Nettokaltmiete für eine 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum 1 „Nord-West“ noch als angemessen gelten könnte. Denn er besagt: mindestens 33 % aller Wohnungsangebote des Auswertungsdatensatzes aus Vergleichsraum 1 „Nord“ mit etwa 65 m² Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 2-Personen-Haushalte angemessen ist) wurden für maximal 460 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.¹⁸

Führt man diese Auswertung für alle relevanten Wohnungsgrößenklassen durch und zieht für *alle* Wohnungsgrößenklassen die Grenze beim unteren Drittel, so ergeben sich daraus folgende Richtwerte für den Vergleichsraum 1 „Nordwest“ (Abbildung 8): Verfügbare, ca. 50 m² große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **370 Euro** im Monat, verfügbare, ca. 65 m² große Wohnungen (für 2-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **460 Euro**, verfügbare, ca. 80 m² große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **550 Euro**, verfügbare, ca. 95 m² große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **650 Euro** und verfügbare ca. 110 m² große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **780 Euro**. In der Legende sind die jeweiligen Fallzahlen angegeben. Sie entsprechen den Fallzahlen in Abbildung 5.

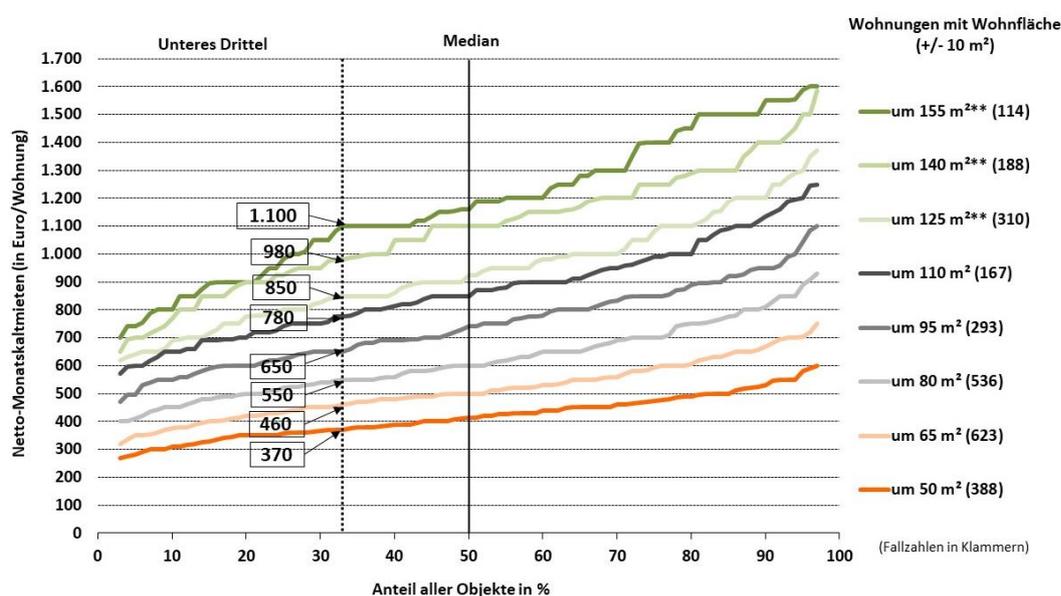
Sonderauswertung: Auf Wunsch des Kreises Kleve wird hier ergänzend auch das Mietspektrum von Wohnungen ausgewertet, die für **6-, 7- und 8-Personen-Haushalte** angemessen groß sind, die also etwa über 125 m², 140 m² und 155 m² Wohnfläche verfügen; dies ist hier aufgrund der geringen Fallzahlen allerdings nur **auf Landkreisebene** möglich. Hintergrund ist, dass Mietwohnungen dieser Größe nur selten öffentlich inseriert werden, so dass wohnungssuchende Haushalte, die eine Mietwohnung dieser Größe suchen, ggf.

Mietspektrum im
VR 1 „Nordwest“

¹⁸ Falls eine großzügigere oder engere Abgrenzung als ein Drittel gewählt werden soll, liegt die zielführende Mietobergrenze entsprechend höher oder niedriger. So lassen sich z.B. auch die Höchstmieten des unteren Fünftels (20 %), des unteren Viertels (25 %) und der unteren Hälfte (50 %) der anmietbaren Wohnungen ablesen. Die entsprechenden Werte werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (vgl. Abbildung 12, Seite 17). Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden darin sämtliche Richtwerte auf 10 Euro pro Wohnung und Monat gerundet. Zu den Qualitätsmerkmalen angemessener Wohnungen, vgl. Arbeitsschritt 4 (ab Seite 18).

auch in einem größeren Umkreis suchen müssen. Die Mindestfallzahl von 100 Mietwohnungsangeboten (in acht Quartalen) wird hier jedenfalls nur für den **Kreis Kleve insgesamt** erreicht (vgl. Abbildung 5 sowie Legende in Abbildung 8). Daher wird für Wohnungen mit etwa 125 m² und mehr Wohnfläche das Mietspektrum nur auf Kreisebene ausgewertet und ergänzend über den fünf Vergleichsraumkurven als - jeweils identische - grüne Linien dargestellt (vgl. Abbildung 8 ff.). Es zeigt sich: Verfügbare, ca. 125 m² große Wohnungen, wie sie für 6-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im **Kreis Kleve** im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **850 Euro** im Monat; verfügbare, ca. 140 m² große Wohnungen (für 7-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten im unteren Drittel bis zu **980 Euro und** verfügbare, ca. 155 m² große Wohnungen (für 8-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten im unteren Drittel bis zu **1.100 Euro**.

Abbildung 8: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 1 „Nordwest“, 2023*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2021 bis III/2023. ** Mietspektrum auf Landkreisebene (angemessene Wohnungsgrößen für 6-8-Personen-Haushalte).

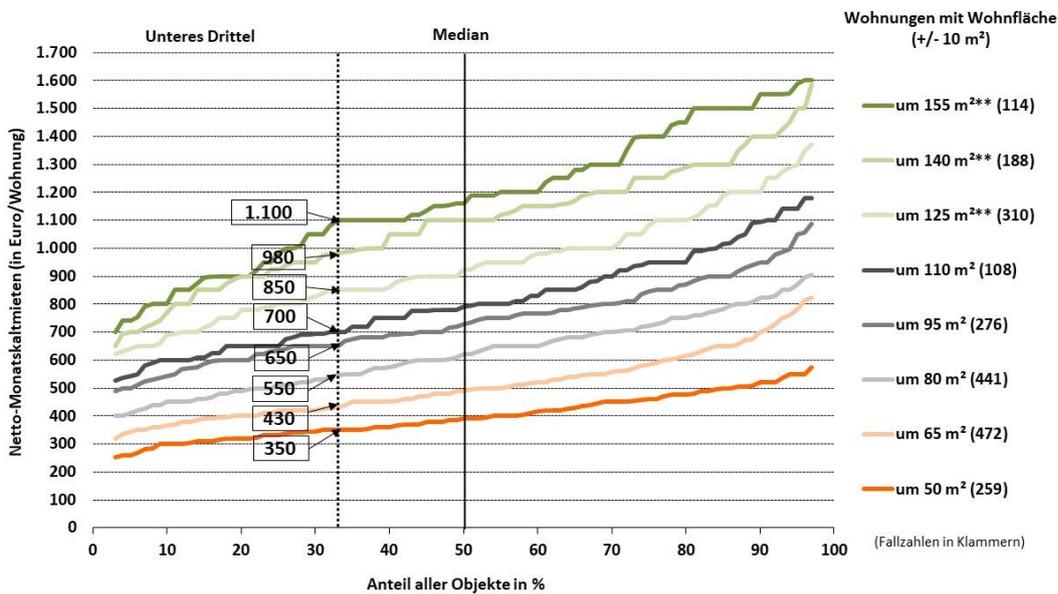
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Auf gleiche Weise werden im Folgenden auch die Mietpreisspektren der übrigen Vergleichsräume dargestellt.

2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum 2 „Nordost“

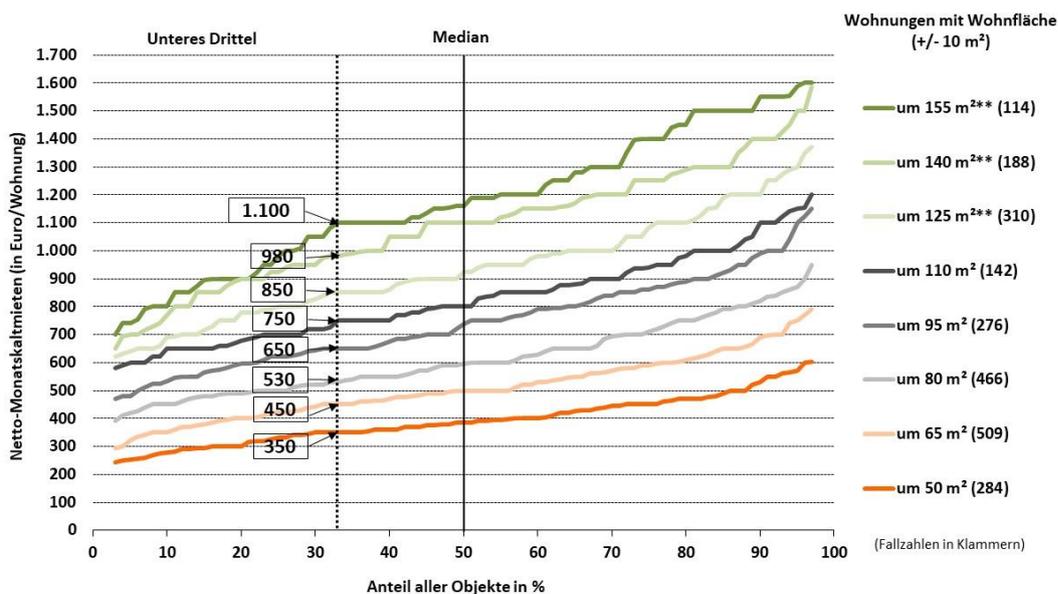
Abbildung 9: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 2 „Nordost“, 2023*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2021 bis III/2023. ** Mietspektrum auf Landkreisebene (angemessene Wohnungsgrößen für 6-8-Personen-Haushalte).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) empirica

2.3.3 Mietspektrum im Vergleichsraum 3 „Mitte“

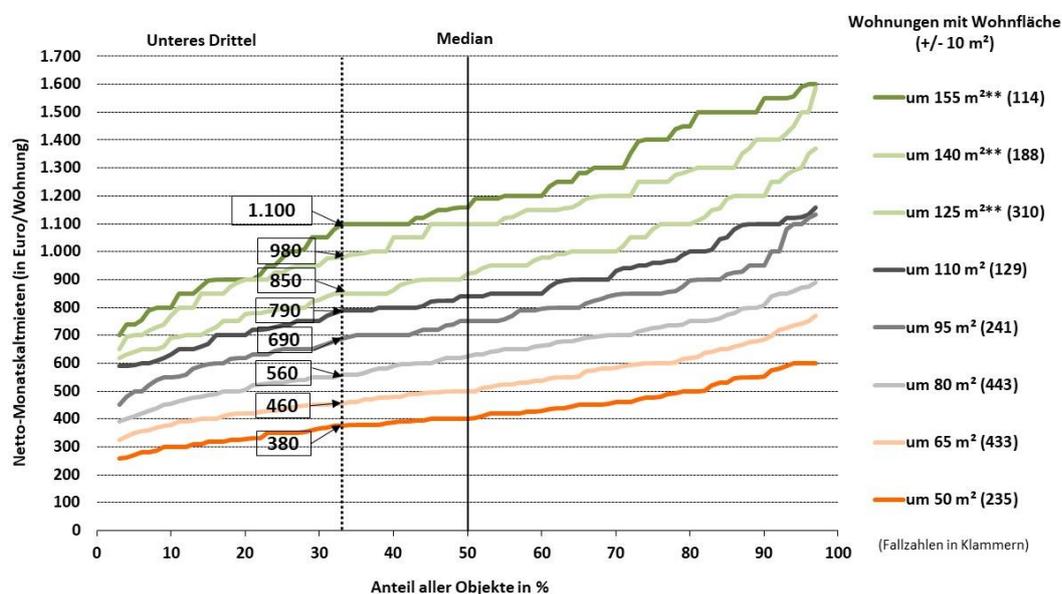
Abbildung 10: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 3 „Mitte“, 2023*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2021 bis III/2023. ** Mietspektrum auf Landkreisebene (angemessene Wohnungsgrößen für 6-8-Personen-Haushalte).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) empirica

2.3.4 Mietspektrum im Vergleichsraum 4 „Süd“

Abbildung 11: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 4 „Süd“, 2023*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2021 bis III/2023. ** Mietspektrum auf Landkreisebene (angemessene Wohnungsgrößen für 6-8-Personen-Haushalte).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

2.3.5 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Kreis Kleve

Die **Mietspektrenkurven** bilden wertungsfrei das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen ab, wie es sich für jeden Wohnungssuchenden, z.B. beim Blick ins Internet, darstellt. Ihr Verlauf zeigt die lokale Wohnungsmarktsituation unabhängig von der gewählten Mietobergrenze und dem verwendeten Konzept. Der **Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica)** nennt die darin ermittelten Eckwerte in der Übersicht (Abbildung 12). Aus den verschiedenen Spalten können die Mietobergrenzen abgelesen werden, die je nach Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments als Richtwerte gelten könnten. Grundsätzlich gilt: Je großzügiger die Abgrenzung gewählt wird, desto höher die Wohnqualität der Wohnungen, die Bedarfsgemeinschaften anmieten können.

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

Der Kreis Kleve grenzt das untere Marktsegment beim **unteren Drittel** (33 %) aller verfügbaren Wohnungen ab (vgl. Arbeitsschritt 1: Definition der qualitativen Angemessenheit in Kap. 2.1). Die Richtwerttabelle ergibt sich demnach aus den orange markierten Spalten „unteres Drittel“ des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für den Kreis Kleve (Abbildung 12). Eine entsprechende Überprüfung und Plausibilisierung folgen (Arbeitsschritt 4). Danach werden die hier markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

Abgrenzung des unteren Segments im Kreis Kleve

Abbildung 12: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Kreis Kleve, 2023*

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro/Wohnung)																			
	um 50 m ² große Mietwohnungen** angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person				um 65 m ² große Mietwohnungen** angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen				um 80 m ² große Mietwohnungen** angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen				um 95 m ² große Mietwohnungen** angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen				um 110 m ² große Mietwohnungen** angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen			
	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
	1 - Nordwest	2 - Nordost	3 - Mitte	4 - Süd	1 - Nordwest	2 - Nordost	3 - Mitte	4 - Süd	1 - Nordwest	2 - Nordost	3 - Mitte	4 - Süd	1 - Nordwest	2 - Nordost	3 - Mitte	4 - Süd	1 - Nordwest	2 - Nordost	3 - Mitte	4 - Süd
	350	360	370	410	420	430	460	500	500	520	550	600	600	630	650	740	700	740	780	850
	320	330	350	390	400	420	430	490	490	510	550	620	600	630	650	730	650	650	700	790
	300	330	350	390	400	420	450	500	490	500	530	600	600	620	650	740	680	700	750	800
	330	350	380	400	420	440	460	500	500	530	560	630	620	650	690	750	700	740	790	840

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro/Wohnung)											
	um 125 m ² große Mietwohnungen** angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit sechs Personen				um 140 m ² große Mietwohnungen** angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit sieben Personen				um 155 m ² große Mietwohnungen** angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit acht Personen			
	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
	1 - Nordwest	2 - Nordost	3 - Mitte	4 - Süd	1 - Nordwest	2 - Nordost	3 - Mitte	4 - Süd	1 - Nordwest	2 - Nordost	3 - Mitte	4 - Süd
	780	800	850	920	900	930	980	1.100	900	980	1.100	1.160

* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2021 bis III/2023. ** Wohnungsgrößen +/- 10 m². Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet. Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

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 12). Bevor diese Werte in die „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten“ übernommen werden (Arbeitsschritt 5), wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch überprüft, ob zu den ermittelten Richtwerten auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können, die den Unterkunftsbedarf decken.

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

Im **Ergebnis** zeigt sich: Die in Abbildung 12 markierten Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften im Kreis Kleve sind

- **räumlich plausibel**, weil die Richtwerte in den Vergleichsräumen 1 „Nordwest“ und 4 „Süd“ tendenziell über denen der beiden anderen Vergleichsräume liegen. Damit spiegeln sie die leichten Mietunterschiede der Gemeinden im Kreis Kleve (vgl. Abbildung 4, Seite 6) wider (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.1);
- **zeitlich plausibel**, weil die im Ergebnis nun vorliegende Anhebung der Mietobergrenzen die Mietsteigerungen im Kreis Kleve seit der letzten Auswertung (vgl. Abbildung 28, Seite 33) widerspiegelt (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.2);
- **niedrig genug**, um einen gehobenen Wohnstandard auszuschließen: Zu den zu ihnen anmietbaren öffentlich inserierten Wohnungen wird z. B. seltener als zu anderen Wohnungen angegeben, dass sie über Balkon, Fliesenboden, Einbauküche oder Aufzug verfügen und seltener auch, dass sie barrierefrei gestaltet sind oder in einem Neubau liegen (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.3);
- **hoch genug**, so dass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard erfüllen und die Daseinssicherung gewährleistet ist. So können zu den ermittelten Richtwerten z. B. auch Wohnungen mit Balkon, Einbauküche, Garten, Aufzug Laminatboden oder Gäste-WC angemietet werden (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.3);
- **Zudem sind zu ihnen Wohnungen konkret verfügbar**: Bereits an nur einem beliebigen Stichtag (hier am 18. Januar 2024) wurden zu den ermittelten Mietobergrenzen im Kreis Kleve für alle Haushaltsgrößen angemessen große Wohnungen öffentlich inseriert gefunden (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.4).

Fazit: Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in der Spalte „unteres Drittel“ markierten Mietobergrenzen (vgl. Abbildung 12) sind also plausibel: Man kann zu ihnen vor Ort konkret Wohnungen anmieten, die den Mindeststandard erfüllen, die Daseinssicherung gewährleisten und keinen gehobenen Standard aufweisen. Das Ziel, die Bedarfe der Unterkunft zu decken und gleichzeitig auf ein angemessenes Maß zu begrenzen, wird mit diesen Werten offensichtlich erreicht.

2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den Kreis Kleve

In Arbeitsschritt 5 werden die gezogenen Schlüsse (Richtwerte) dargestellt und begründet: Die gemäß der Arbeitsschritte 1 bis 3 ermittelten Richtwerte werden nach erfolgreicher Plausibilitäts-, Verfügbarkeits- und Qualitätsprüfung (Arbeitsschritt 4) aus dem Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (Abbildung 12, orange Spalten) in die Richtwerttabelle (Abbildung 13) übernommen.

Erstellung einer Richtwerttabelle

Die **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Kreis Kleve** nennt für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen Richtwerte für die monatliche Nettokaltmiete, bis zu deren Höhe die Bedarfe für eine Unterkunft als angemessen gelten können (Abbildung 13). Die Richtwerte sagen aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität – angemessene Wohnung kostet (Nichtprüfungsgrenze). Teurere Wohnungen sind vom Grundsatz her „nicht angemessen“. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich.

Angemessene Nettokaltmieten im Kreis Kleve

Abbildung 13: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Kreis Kleve (Stand 2023*)

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)							
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt	6- Personen- Haushalt	7- Personen- Haushalt	8- Personen- Haushalt
1 - Nordwest	370	460	550	650	780	850	980	1.100
2 - Nordost	350	430	550	650	700			
3 - Mitte	350	450	530	650	750			
4 - Süd	380	460	560	690	790			

* Quelle: Vgl. Abbildung 12 (Seite 17): Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale IV/2021 bis III/2023, unteres Drittel; empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank) **empirica**

Abbildung 14: Gemeinden und Vergleichsräume im Kreis Kleve

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

* Quelle: Vgl. Abbildung 4 (Seite 6): Zusammenfassung zu Vergleichsräumen **empirica**

Die Herleitung nach dem empirica-Konzept gewährleistet, dass Wohnungen zu diesen Mieten verfügbar sind, aber eben nur genau Wohnungen des unteren Wohnungsmarkt-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

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

Nettokaltmieten und
Bruttomieten

Im Mietvertrag wird vereinbart, welche Nebenkosten vom Mieter zu tragen sind (z. B. Kosten für Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Versicherungen, Allgemeinstrom, Heiz- und Heiznebenkosten und/oder Grundsteuer). Im Gegensatz zur Nettokaltmiete wird die Höhe der Nebenkosten nicht am Markt ausgehandelt, sondern größtenteils von Dritten vorgegeben: über Gebührensatzungen von Kommunen, der Versicherungswahl des Vermieters, dem Effizienzgrad der vom Vermieter ausgewählten Heizung, den Energiepreisen am Weltmarkt usw. Entsprechend schwanken Nebenkosten von Gemeinde zu Gemeinde (Müllgebühren), von Gebäude zu Gebäude (Heizungsart, Sanierungszustand), von Vermieter zu Vermieter (Versicherungen) und von Wohnung zu Wohnung nach Lage im Gebäude (Heizkosten). Die Höhe der monatlichen Vorauszahlungen setzt der Vermieter nach eigenem Ermessen fest; ein Ausgleich erfolgt erst rückwirkend durch die Jahresabrechnung. Ein Mieter kann die Höhe seiner Wohnnebenkosten also kaum beeinflussen. Anders als die Grundmiete sind hohe Nebenkosten (z. B. hohe Grundsteuern oder Müllgebühren) *kein Indiz für einen hohen Wohnstandard*.

Bedeutung der
Wohnnebenkosten

Es gibt verschiedene Datenquellen, die Auskunft über örtliche Wohnnebenkosten geben. Ihre Aussagen liegen im Ergebnis häufig nah beieinander.²¹ Mögliche Datenquellen sind z. B. (1.) monatliche Einzeldaten von Jobcentern und/oder Sozialämtern über Nebenkostenangaben zu *vermieteten* Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften vor Ort bewohnt werden,²² (2.) tagesscharfe Einzeldaten über Nebenkostenangaben zu *inserierten* Wohnungen vor Ort (z.B. aus der empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten) und (3.) monatliche Einzeldaten von Wohnungsunternehmen zu den Nebenkosten von Mietwohnungen in ihren Beständen. Die Daten der Datenquellen (1) bis (3) lassen sich zeitnah für verschiedene Wohnungsgrößenklassen in verschiedenen Vergleichsräumen auswerten und auch in ihrer Streuung („auffallend hoch“; „auffallend niedrig“) darstellen. Zudem gibt es (4.) den Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds, der allerdings nur Durchschnittswerte von Einzelpositionen je Quadratmeter Wohnfläche für Deutschland und einzelne Bundesländer ausweist und nur zeitverzögert erscheint.

Datenquellen zu
Wohnnebenkosten

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

²⁰ Quelle: Auszug aus: **empirica-paper Nr. 235** (Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen, dort ab Seite 21); abrufbar unter: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi235phlw.pdf.

²¹ Quelle: Auszug aus: **empirica-paper Nr. 259** (Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten: www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi259phlwmn.pdf).

²² Aus den Jobcenterdaten veröffentlicht die Bundesagentur für Arbeit monatlich kreisweite Durchschnittswerte.

3.2 Höhe der Wohnnebenkosten im Kreis Kleve

3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen

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

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

Der Kreis Kleve verwendet als **Datengrundlage** zur Beurteilung angemessener Nebenkosten - wie bereits in der Aktualisierung 2021 – auch hier weiterhin die **Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen** im Kreis Kleve, wie sie in Mietwohnungsinseraten genannt werden (Datenquelle 2). Es handelt sich um Einzeldaten zu den in Wohnungsinseraten genannten Nebenkosten gemäß empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Der Auswertungszeitraum zur Ermittlung angemessener Nebenkosten umfasst im Kreis Kleve – analog zu den Auswertungen zur Nettokaltmiete (vgl. Kap. 2) – auch hier die acht Quartale IV/2021 bis III/2023. In die Auswertung fließen nur Fälle ein, zu denen die Wohnfläche erfasst ist und die Nebenkosten getrennt nach kalten und warmen Nebenkosten ausgewiesen sind. Insgesamt liegen damit für den Kreis Kleve von jeweils fast 1.600 Mietwohnungen Angaben zu den monatlichen *kalten* und *warmen* Nebenkosten vor (Abbildung 15).²³

Datengrundlage für Nebenkosten im Kreis Kleve

Abbildung 15: Fallzahlen: Nebenkosten von inserierten Wohnungen im Kreis Kleve, 2023*

Kreis Kleve	Fallzahlen: Nebenkosten nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	
Kalte Nebenkosten	294	493	480	292	149	1.567
Warme Nebenkosten	342	545	520	273	145	1.595

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschlüsse für kalte bzw. warme Nebenkosten; Auswertungszeitraum: Quartale IV/2021-III/2023. - ** Wohnungsgrößen: +/- 10 m². - *** entspricht nicht der Zeilensumme (wg. Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

²³ Nicht in allen Mietwohnungsinseraten wird die Höhe der Nebenkostenabschlüsse genannt, und nur selten getrennt nach Betriebs- bzw. Heizkosten („kalte“ und „warme“ Nebenkosten). Daher sind die Fallzahlen bei der Auswertung von inserierten **Nebenkosten** deutlich niedriger als bei der der Auswertung der inserierten **Nettokaltmieten** (Kap. 2).

Eine Übersicht über die Ergebnisse der Nebenkostenauswertung zeigen **Ergebnistabellen** (Abbildung 26, Seite 28). Die Veränderungen der Nebenkostenstreuung im Vergleich zur letzten Auswertung sind im Anhang dargestellt (Seite 71).

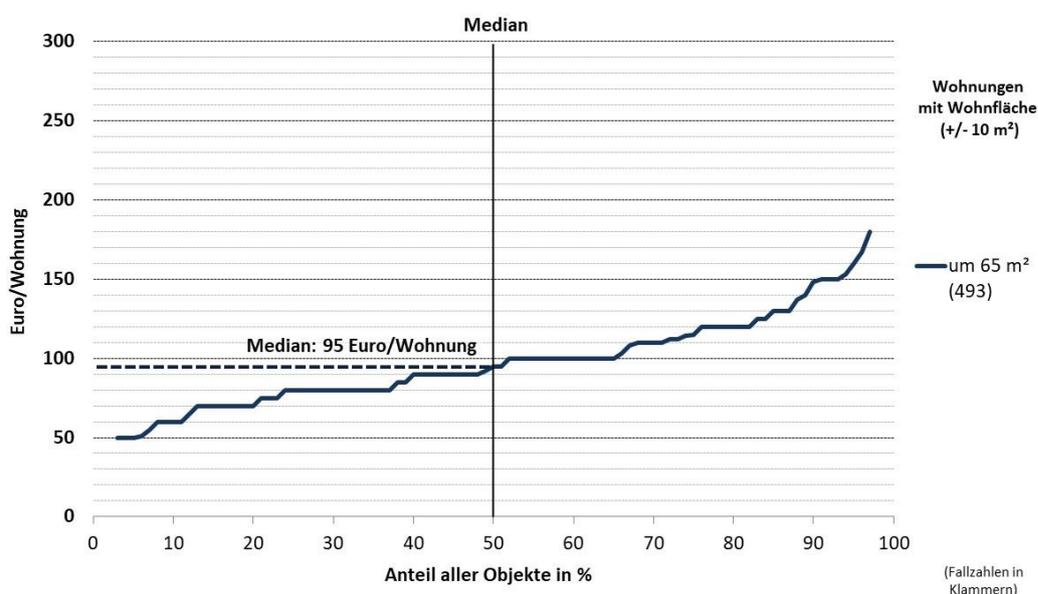
3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

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

Bandbreite der kalten Nebenkosten

Abbildung 16 zeigt beispielhaft die Streuung der kalten Nebenkosten für ca. 65 m² große Mietwohnungen im Kreis Kleve: Für diese fallen monatlich (je nach Wohnung) kalte Nebenkosten von 50 Euro/Wohnung (linker Rand) bis 180 Euro/Wohnung (rechter Rand) an. Für die „mittlere Wohnung“ (Median) werden 95 Euro/Wohnung verlangt.

Abbildung 16: Streuung der kalten Nebenkosten* von inserierten, ca. 65 m² großen Wohnungen im Kreis Kleve, 2023**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschlüsse für kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung). ** Auswertungszeitraum: Quartale IV/2021-III/2023.

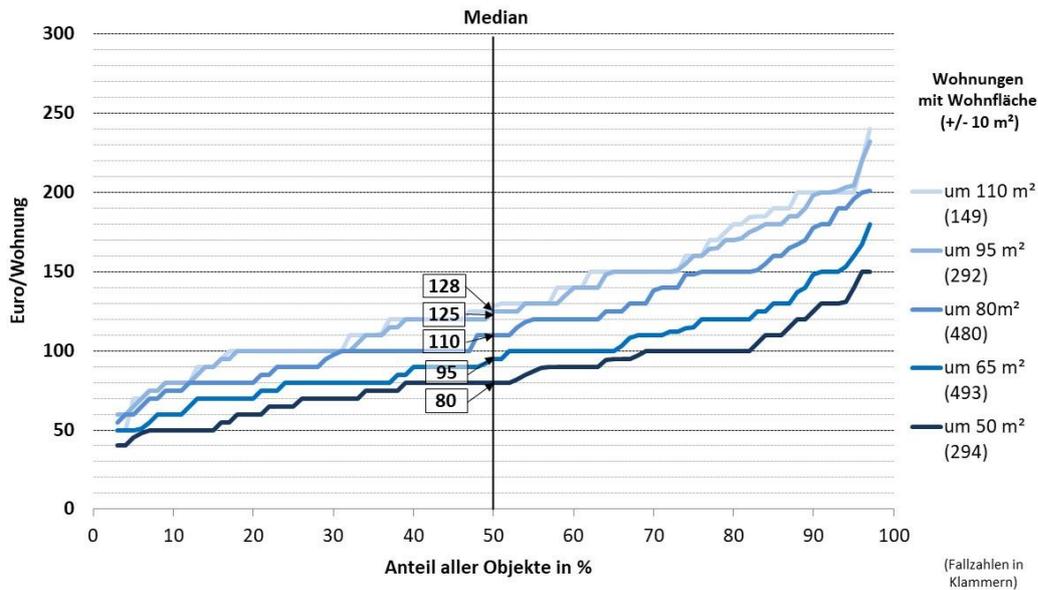
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

In Abbildung 17 ist die Streuung der kalten Nebenkosten entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen dargestellt: Die Kurven beginnen je nach Wohnungsgrößenklasse zwischen bei etwa 40 bis 60 Euro/Wohnung (linker Rand) und reichen für große Wohnungen bis über 200 Euro/Wohnung (rechter Rand).

Streuung der kalten Nebenkosten im Kreis Kleve

Abbildung 17: Streuung der kalten Nebenkosten* von inserierten Wohnungen im Kreis Kleve, 2023**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung). ** Auswertungszeitraum: Quartale IV/2021-III/2023.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Aus der Streuung der kalten Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse (Abbildung 17) lassen sich die „mittleren kalten Nebenkosten“ (Mediane) ablesen.

Im Kreis Kleve liegen die mittleren kalten Nebenkosten je nach Wohnungsgrößenklasse zwischen 80 Euro und 128 Euro pro Monat und Wohnung. Erwartungsgemäß werden für größere Wohnungen tendenziell höhere kalte Nebenkosten gezahlt (Abbildung 18).

Mittlere kalte Nebenkosten im Kreis Kleve

Abbildung 18: Mittlere kalte Nebenkosten* von inserierten Wohnungen (Median) nach Wohnungsgröße im Kreis Kleve, 2023**

	Mittlere kalte Nebenkosten Median in Euro/Wohnung				
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
Kreis Kleve	80	95	110	125	128

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte). ** Auswertungszeitraum: Quartale IV/2021-III/2023. Wohnungsgrößen: +/- 10 m².

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

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

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

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

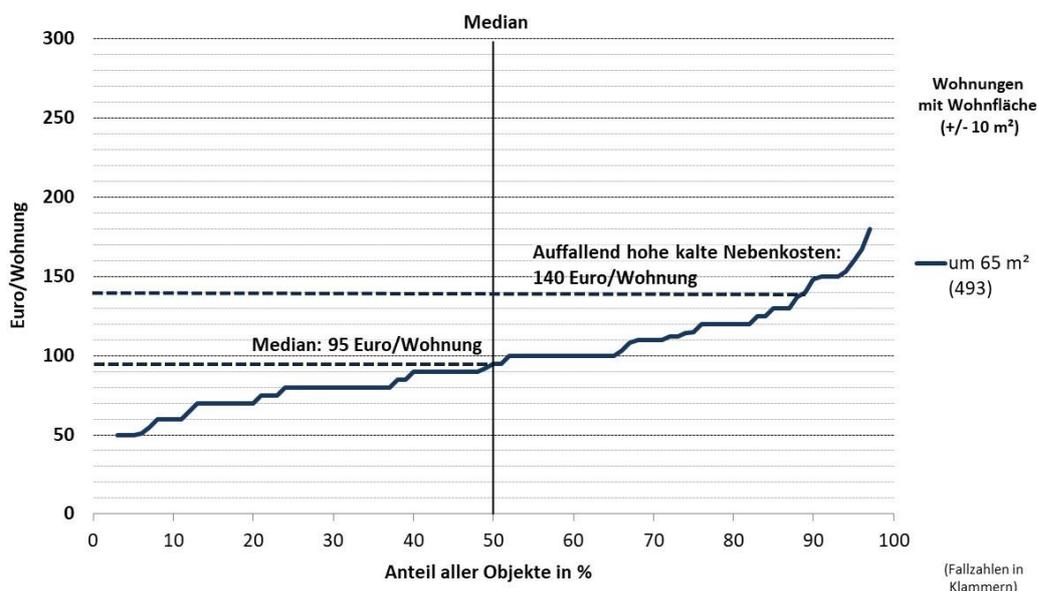
Auffallend hohe kalte Nebenkosten

Lesehilfe zu Abbildung 19: Für ca. 65 m² große Wohnungen beginnen „auffallend hohe“ Nebenkosten ab etwa 140 Euro. Das bedeutet: Solange 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Kreis Kleve monatlich nicht mehr als 140 Euro/Wohnung an kalte Nebenkosten zahlen, sind die kalten Nebenkosten nicht auffallend hoch. Auffallend hohe kalte Nebenkosten beginnen somit etwa beim 1,5-fachen Medianwert.

Auffallend hohe kalte Nebenkosten im Kreis Kleve

Auch für die anderen betrachteten Wohnungsgrößen beginnen auffallend hohe kalte Nebenkosten im Kreis Kleve etwa beim 1,5-fachen Medianwert (vgl. Abbildung 17). Setzt man diesen Faktor systematisch an, ergeben sich Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten für die Wohnungsgrößen, die für 1- bis 5-Personen-Haushalte angemessen sind (Abbildung 20).

Abbildung 19: Lesebeispiel: Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten* von inserierten, ca. 65 m² großen Wohnungen im Kreis Kleve, 2023**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung). Grenzwert hier: 1,5-facher Median, auf 10 Euro/Wohnung gerundet. **Auswertungszeitraum: Quartale IV/2021-III/2023.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Abbildung 20: Auffallend hohe kalte Nebenkosten* von inserierten Wohnungen nach Wohnungsgröße im Kreis Kleve, 2023**

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
Kreis Kleve	120	140	170	190	190

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte). Grenzwert hier: 1,5-facher Median (Abbildung 18), auf 10 Euro/Wohnung gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale IV/2021-III/2023. Wohnungsgrößen: +/- 10 m².

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

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

Entsprechend kann auch angegeben werden, ab welcher Höhe Nebenkosten *auffallend niedrig* sind: Als Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten wird jeweils der halbe Median angesetzt. Die ermittelten Grenzwerte für den Kreis Kleve zeigt Abbildung 21.

Auffallend niedrige kalte Nebenkosten

Abbildung 21: Auffallend niedrige kalte Nebenkosten* von inserierten Wohnungen nach Wohnungsgröße im Kreis Kleve, 2023**

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
Kreis Kleve	40	50	60	60	60

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte). Grenzwert hier: 0,5-facher Median (Abbildung 18), auf 10 Euro/Wohnung gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale IV/2021-III/2023. Wohnungsgrößen: +/- 10 m².

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten)

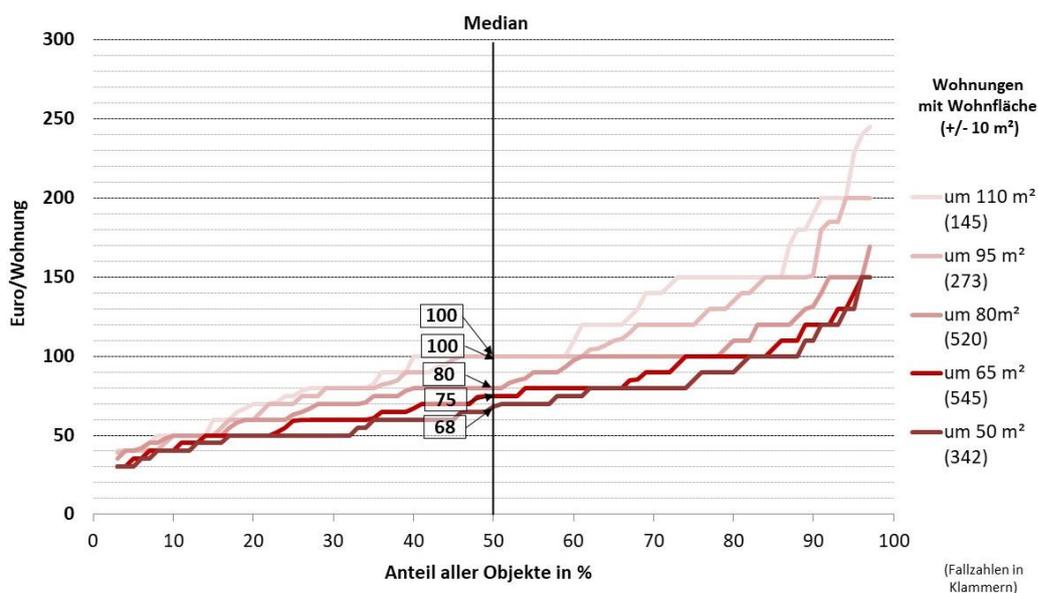
Die warmen Nebenkosten (Heizkosten) werden auf die gleiche Art und Weise ausgewertet. Die warmen Nebenkosten hängen u. a. von der jeweiligen Heizungsart (mit unterschiedlichen Energieträgern zu unterschiedlichen Weltmarktpreisen), von der Lage der Wohnung im Gebäude und vom Modernisierungsgrad der verwendeten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

ab. In Zukunft werden sie sich zudem über die jährlich wachsende CO²-Steuer erhöhen sowie – ganz aktuell – durch die sich schnell ändernden Weltmarktpreise!²⁴

In Abbildung 22 ist die Streuung der warmen Nebenkosten (Heizkosten) - analog zur Darstellung der kalten Nebenkosten – für alle relevanten Wohnungsgrößenklassen dargestellt. Die Kurven beginnen für alle Wohnungsgrößen bei etwa 30 Euro bis 40 Euro/Wohnung an monatlichen warmen Nebenkosten und reichen für große Wohnungen mit etwa 110 m² Wohnfläche bis etwa 250 Euro/Wohnung pro Monat.

Streuung der warmen Nebenkosten im Kreis Kleve

Abbildung 22: Streuung der warmen Nebenkosten* von inserierten Wohnungen im Kreis Kleve, 2023**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten (Euro/Wohnung). ** Auswertungszeitraum: Quartale IV/2021-III/2023. Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 23: Mittlere warme Nebenkosten* von inserierten Wohnungen (Median) nach Wohnungsgröße im Kreis Kleve, 2023**

	Mittlere warme Nebenkosten Median in Euro/Wohnung				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
Kreis Kleve	68	75	80	100	100

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten (Euro/Wohnung in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte). ** Auswertungszeitraum: Quartale IV/2021-III/2023. Wohnungsgrößen: +/- 10 m². Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

²⁴ Vgl. dazu Kap. 5.2, ab Seite 34.

Aus der Streuung der warmen Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse (Abbildung 22) lassen sich auch die jeweiligen „mittleren warmen Nebenkosten“ (Mediane) ablesen: Die mittleren warmen Nebenkosten (Mediane) betragen für ca. 50 m² große Wohnungen monatlich 68 Euro pro Wohnung. Erwartungsgemäß werden für größere Wohnungen tendenziell höhere warme Nebenkosten gezahlt. Eine Übersicht über alle Mediane zeigt Abbildung 23.

Mittlere warme Nebenkosten im Kreis Kleve

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

Im Kreis Kleve beginnen auffallend hohe warme Nebenkosten, z.B. für etwa 65 m² große Wohnungen, etwa bei 130 Euro/Wohnung, also etwa beim 1,7fachen Median (vgl. Abbildung 23). Bildet man für alle Wohnungsgrößen die Grenzwerte systematisch mit dem gleichen Faktor, ergeben sich Grenzwerte für „auffallend hohe warme Nebenkosten“ für alle relevanten Wohnungsgrößen im Kreis Kleve (Abbildung 24).

Auffallend hohe warme Nebenkosten im Kreis Kleve

Abbildung 24: Auffallend hohe warme Nebenkosten* von inserierten Wohnungen nach Wohnungsgröße im Kreis Kleve, 2023**

	Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
Kreis Kleve	120	130	140	170	170

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten (Euro/Wohnung in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte). Grenzwert hier: 1,7-facher Median (Abbildung 18), auf 10 Euro/Wohnung gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale IV/2021-III/2023. Wohnungsgrößen: +/- 10 m².

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Als Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten wird wie bei den kalten Nebenkosten jeweils der halbe Median angesetzt (Abbildung 25). Er könnte z.B. als Bedingung für einen Klimabonus gelten (vgl. Seite 77).

Auffallend niedrige warme Nebenkosten im Kreis Kleve

Abbildung 25: Auffallend niedrige warme Nebenkosten* von inserierten Wohnungen nach Wohnungsgröße im Kreis Kleve, 2023**

	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
Kreis Kleve	30	40	40	50	50

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten (Euro/Wohnung in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte). Grenzwert hier: 0,5-facher Median (Abbildung 18) auf 10 Euro/Wohnung gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale IV/2021-III/2023. Wohnungsgrößen: +/- 10 m².

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

4. Beurteilung der Angemessenheit im Kreis Kleve

4.1 Ergebnistabellen für den Kreis Kleve (Übersicht)

Eine Übersicht über die in Kapitel 2 hergeleiteten Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten und die in Kapitel 3 ermittelten Nebenkostenwerte zeigt Abbildung 26.²⁵

Abbildung 26: Ergebnistabellen für den Kreis Kleve (Stand 2023)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)							
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt	7-Personen-Haushalt	8-Personen-Haushalt
1 - Nordwest	370	460	550	650	780	850	980	1.100
2 - Nordost	350	430	550	650	700			
3 - Mitte	350	450	530	650	750			
4 - Süd	380	460	560	690	790			

(b) Mittlere Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen

	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
Kreis Kleve	80	100	110	130	130	70	80	80	100	100

(c) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
Kreis Kleve	120	140	170	190	190	120	130	140	170	170

(d) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
Kreis Kleve	40	50	60	60	60	30	40	40	50	50

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale IV/2021 bis III/2023, unteres Drittel (vgl. Abbildung 12); (b) Median der Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen (Euro/Wohnung in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte), Quartale IV/2021 bis III/2023 (Abbildung 18 und Abbildung 23); (c) Hier: 1,5-facher Median (kalte Nebenkosten, Abbildung 20) bzw. 1,7-facher Median (warme Nebenkosten, Abbildung 24). (d) Halber Median (Abbildung 21 und Abbildung 25). Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet. Zur Preisbereinigung der Heizkosten: MEPI-Basismonat hier: August 2022 (Details vgl. ab Seite 34)
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

²⁵ Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden alle Werte auf 10 Euro gerundet. Damit wird zudem vermieden, dass bei Aktualisierungen auch kleinere, nur statistisch bedingte Schwankungen schon zu anderen Richtwerten führen.

4.2 Verschiedene Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit

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

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

- **Ohne Verrechnung:** Man kann die **Nettokaltmiete** getrennt von den Nebenkosten auf ihre Angemessenheit hin prüfen. Dies ist sinnvoll, wenn ein gehobener Wohnstandard ausgeschlossen werden sollen.²⁶ Denn Nebenkosten sind unabhängig vom Wohnstandard und spielen daher in diesem Zusammenhang keine Rolle. Das Prüfschema lautet dann: Die **Grundmiete** gilt als **angemessen**, solange sie die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt; **Nebenkosten** gelten als angemessen, solange sie nicht auffallend hoch sind (**Nichtprüfungsgrenze**). Bei auffallend hohen Nebenkosten erfolgt eine Einzelfallprüfung. Auf diese Weise werden die **Bedarfe** für Unterkunft und Heizung **gedeckt** und **gleichzeitig** auf ein angemessenes Maß **begrenzt**. Bei auffallend niedrigen Heizkosten kann zusätzlich ein Klimabonus gewährt werden.
- **Mit Verrechnung:** Wenn Bedarfsgemeinschaften eine *höhere* Nettokaltmiete (also ein höherer Standard oder mehr Wohnfläche als angemessen wäre) finanziert werden soll, *falls* die kalten und/oder warmen Nebenkosten niedrig sind, dann ist zur Beurteilung der Angemessenheit die **Bruttokaltmiete** bzw. die **Netto- oder Bruttowarmmiete** entscheidend. Umgekehrt führen hohe Nebenkosten dann dazu, dass nur ein niedrigerer Standard bzw. eine kleinere Wohnfläche finanziert werden kann als angemessen wäre. **Je nach Höhe der Nebenkosten werden also bessere oder schlechtere Wohnstandards finanziert.** Wir halten dies nicht für zielführend.²⁷

Aus den **Ergebnistabellen** (Seite 28) lassen sich verschiedene **Prüfschemata** ableiten. Die **Unterschiede** in Zielsetzung und Auswirkung mit ihren **Vor- und Nachteilen**, die Aussagen des **Bundessozialgerichts** dazu sowie auch die entsprechenden Prüftabellen für den **Kreis Kleve** sind im Anhang dargestellt (ab Seite 74 bzw. ab Seite 76).

²⁶ 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.“

²⁷ Vgl. dazu auch Anhang-Kap. 5.2 (ab Seite 75).

4.3 Prüfschema im Kreis Kleve

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

4.3.1 Erster Prüfschritt: Komponentenprüfung

Der **Kreis Kleve** prüft die Angemessenheit der Wohnkosten zunächst für jede Komponente einzeln (**Komponentenprüfung**): Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung eines Haushalts gelten als angemessen, solange seine **Nettokaltmiete** nicht die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten übersteigt; seine **kalten** und **warmen Nebenkosten** werden in ihrer tatsächlichen Höhe übernommen, solange sie nicht auffallend hoch sind (Abbildung 27). Bei auffallend hohen Nebenkosten folgt eine Einzelfallprüfung.

Prüfschema im Kreis Kleve

Abbildung 27: Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Kreis Kleve (Stand 2023)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten*

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)							
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt	7-Personen-Haushalt	8-Personen-Haushalt
1 - Nordwest	370	460	550	650	780	850	980	1.100
2 - Nordost	350	430	550	650	700			
3 - Mitte	350	450	530	650	750			
4 - Süd	380	460	560	690	790			

(b) Nichtprüfungsgrenzen für kalte und warme Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
Kreis Kleve	120	140	170	190	190	120	130	140	170	170

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale IV/2021 bis III/2023, unteres Drittel; (b) Hier: 1,5-/1,7-facher Median der (kalten bzw. warmen) Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen (Euro/Wohnung in angemessener Wohnungsgröße), Quartale IV/2021 bis III/2023. Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet. Zur Preisbereinigung der Heizkosten: MEPI-Basismonat hier: August 2022 (Details vgl. ab Seite 28).

* Vergleichsräume: vgl. Abbildung 14 (Seite 19). - Quelle: vgl. Abbildung 26 (Seite 28): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Bei diesem Prüfschema wird sichergestellt: Ein gehobener Wohnstandard und zu große Wohnflächen werden ausgeschlossen, aber ein **einfacher Wohnstandard für Wohnungen in angemessener Größe im Umkreis um den bisherigen Wohnort wird finanziert**, und zwar auch bei Neuанmietung solcher Wohnungen (also zu aktuellen Angebotsmieten). Zusätzlich werden die **tatsächlichen Nebenkosten** dieser Wohnungen finanziert, solange sie nicht auffallend hoch sind (**Nichtprüfungsgrenze**). Der **Wohnbedarf** kann damit also **gedeckt** werden. Wenn jede einzelne **Komponente** angemessen ist, dann sind natürlich auch die Summen daraus (Bruttokaltmiete, Bruttowarmmiete usw.).

4.3.2 Mögliche weitere Prüfschritte (Einzelfallprüfung)

Die **Einzelfallprüfung bei auffallend hohen Nebenkosten** kann (je nach Zielsetzung und Kapazität des Leistungsträgers) auf verschiedene Arten erfolgen, zum Beispiel:

- a) Bei **auffallend hohen Nebenkosten** kann im Einzelfall geprüft werden, ob denn der **Mieter durch ein anderes Verhalten** zur Kostensenkung beitragen könnte. Falls im Einzelfall offensichtlich ist, dass der Mieter die Kosten durch ein **unangemessenes Verhalten** (z.B. hohen Wasserverbrauch, Heizen bei offenem Fenster) in die Höhe treibt, kann eine Kostensenkungsaufforderung erfolgen (z.B. in Höhe des Einsparpotenzials).
- b) Bei **auffallend hohen Nebenkosten**, die der Mieter nicht ändern kann, kann im Einzelfall geprüft werden, ob denn der **Vermieter zur Kostensenkung beitragen** könnte. Dazu ist nach der Ursache für die hohen Nebenkosten zu suchen (bei kalten Nebenkosten z.B. zu teure Gebäudeversicherungen, zu hohe Hausmeisterkosten; bei warmen Nebenkosten z.B. eine unzureichende Dämmung, ein veraltetes Heizungssystem usw.). Auch Abrechnungsfehler bzw. Übertragungsfehler bei der Prüfung sind denkbar. **Eine Suche nach den Ursachen ist der einzige Weg, die Nebenkosten tatsächlich zu reduzieren!** Daher sind die Suchkosten im Verhältnis zum Einsparpotenzial zu sehen. Unserer Erfahrung nach sind viele Nebenkostenabrechnungen fehlerhaft – was aber nicht zulasten des Mieters gehen sollte.
- c) Bei **auffallend hohen Nebenkosten** kann im Einzelfall geprüft werden, ob denn trotzdem die **Gesamtkosten** der konkreten Wohnung **im üblichen Rahmen** liegen. Dann gilt die Wohnung dennoch als angemessen, solange die Summe aus Grundmiete und allen Nebenkosten (Bruttowarmmiete) die **Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttowarmmieten** nicht übersteigt (was sein kann, wenn dafür die Nettokaltmiete oder andere Nebenkosten besonders niedrig liegen). Die **Richtwerte für eng oder weit gefasste angemessene Bruttowarmmieten im Kreis Kleve zum Stand 2023** sind im Anhang dargestellt (Abbildung 68, Seite 83).
- d) Bei **auffallend hohen kalten Nebenkosten** kann im Einzelfall auch nur geprüft werden, ob denn zumindest die konkrete **Bruttokaltmiete** (ohne Heizkosten) im üblichen Rahmen liegt, ob sie also die **Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten** nicht übersteigt, was bei entsprechend niedriger Nettokaltmiete möglich ist. (**Hinweis:** Der umgekehrte Fall aber, eine **unangemessen hohe Nettokaltmiete** bei niedrigen Nebenkosten, sollte u.E. **nicht finanziert** werden; denn es gibt keinen Grund, einen gehobenen Standard zu finanzieren, nur weil vor Ort – zufällig – Grundsteuern oder Müllgebühren besonders niedrig sind.) Die **Richtwerte für eng oder weit gefasste angemessene Bruttokaltmieten im Kreis Kleve zum Stand 2023** sind im Anhang dargestellt (Abbildung 67, Seite 81).
- e) Bei **höheren Nettokaltmieten**, aber **besonders niedrigen Heizkosten**, ist auch ein **Klimabonus** denkbar: Mit einem Klimabonus können höhere Nettokaltmieten, wenn gleichzeitig die **Heizkosten auffallend niedrig** sind. Bei einer Erhöhung der Richtwerte um einen Klimabonus können auch **energieeffiziente Wohnungen**, also neue oder sanierte Wohnungen, für Leistungsempfänger als angemessen gelten. Die **Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten inkl. Klimabonus im Kreis Kleve zum Stand 2023** sind auch im Anhang dargestellt (Abbildung 66d, Seite 79).
- f) Bei **auffallend hohen warmen Nebenkosten** und **schwankenden Energiepreisen** (wie seit 2022) ist eine Preisbereinigung der Heizkosten im Einzelfall sinnvoll: Bei

sich ändernden Energiepreisen sollten konkrete Heizkostenabschläge zunächst **preisbereinigt** werden, bevor sie mit den Heizkostengrenzen verglichen werden, und zwar zurück auf den Zeitpunkt, zu dem die Grenzen (zu damaligen Preisen) ermittelt wurden. Aktuelle Heizkostenabschläge gelten als angemessen, wenn sie **nach Preisbereinigung** unterhalb der Heizkostengrenze liegen.

Der **Kreis Kleve** beurteilt die Angemessenheit der Unterkunftskosten in der vorliegenden Aktualisierung 2023 weiterhin anhand der **weit gefasste Bruttokaltmiete**: Nach eigenen Angaben berechnet er dazu die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten aus den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 26a) zzgl. der Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten (analog zu Abbildung 26c links, aber ohne die Werte auf den nächsten Zehner zu runden). Das Ergebnis sind **Richtwerte für weit gefasste angemessene Bruttokaltmieten im Kreis Kleve** zum Stand 2023, wie sie in dem vom Kreis Kleve *Schlüssigem Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen im Kreis Kleve* aufgeführt werden. Die Angemessenheit der Heizkosten beurteilt der Kreis Kleve separat.²⁸

Prüfschema im
Kreis Kleve

Auswirkung: Eine Verrechnung mit dem Grenzwert für *auffallend hohen* kalte Nebenkosten (weit gefasste Bruttokaltmiete) ist im Gegensatz zur Verrechnung mit den *mittleren* kalten Nebenkosten (eng gefasste Bruttokaltmiete) **relativ großzügig**. Denn die hohen Bruttokaltmietenrichtwerte werden ja auch Haushalten gezahlt, die gar keine auffallend hohen Nebenkosten haben. Die „nicht ausgeschöpften“ kalten Nebenkosten können von diesen Haushalten für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden, so dass auch „unangemessen gute“ oder „unangemessen große“ Wohnungen finanziert werden können. Für den Leistungsträger führt dies zu hohen Ausgaben, da kalte Nebenkosten für alle in einer Höhe finanziert werden, die gar nicht für alle anfallen. (In § 22 SGB II wird jedoch nur verlangt, dass Bedarfe für Unterkunft und Heizung „in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen“ anerkannt werden, und das sogar nur „soweit diese angemessen sind.“) Für zukünftige Aktualisierungen ist auch noch Folgendes zu bedenken: Da sich Nebenkosten unabhängig vom Mietniveau entwickeln, könnten die Nebenkosten stärker sinken, als die Mieten steigen, so dass die Bruttokaltmietenrichtwerte im Ergebnis sinken – trotz steigender Mieten. Das ist nur schwer zu vermitteln. Bei der Komponentenprüfung (1. Prüfschritt) hingegen erhöhen sich dann erwartungsgemäß auch die Nettokaltmietenrichtwerte – und lediglich die **Nichtprüfungsgrenzen für Nebenkosten sinken** (was bei sinkenden Nebenkosten ja auch sinnvoll ist!). Die hier dargestellte „Bruttokaltmietenprüfung“ (im 2. Prüfschritt) könnte dann im Einzelfall entfallen.

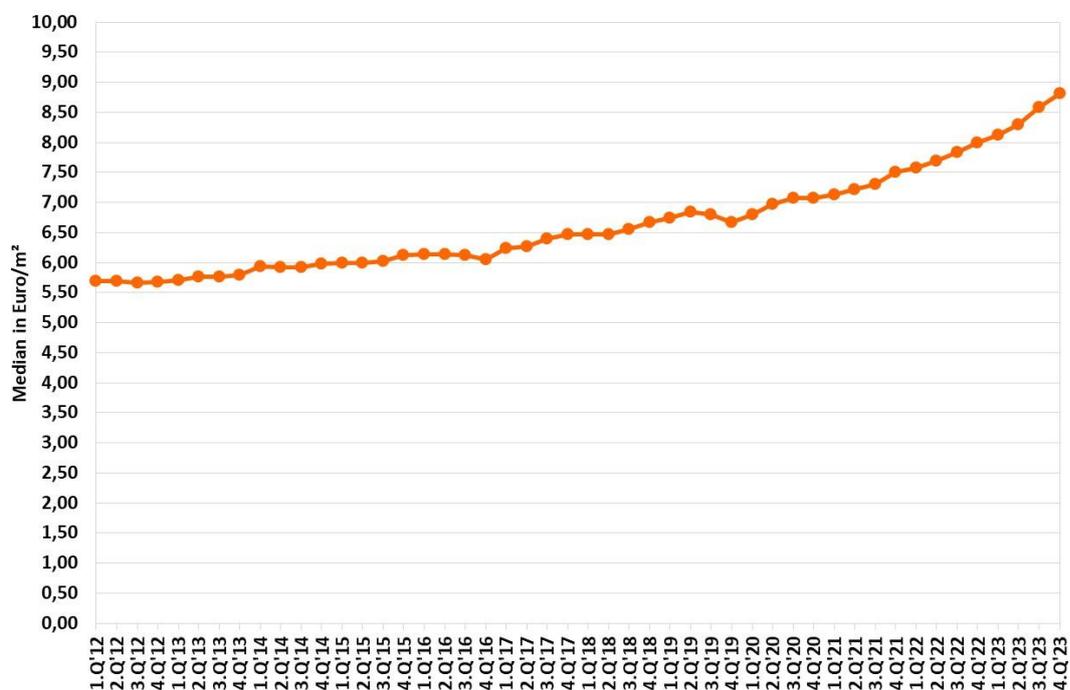
²⁸ Hinweis: Angesichts der sich aktuell ändernden Energiepreise entsprechen **Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten** nicht mehr dem gleichen Verbrauch. Zur nominalen Anpassung an die Energiepreisentwicklung hat empirica daher einen empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI) entwickelt. Mit ihm lässt sich der Faktor berechnen, um den Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten regelmäßig angepasst werden müssen, um dem gleichen Energieverbrauch zu entsprechen (Details vgl. Seite 34).

5. Ausblick und Aktualisierung

5.1 Entwicklung der Marktmieten im Kreis Kleve

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch *in Zukunft* angemessene Wohnungen verfügbar sind, sollte die Höhe der Richtwerte regelmäßig überprüft werden. Seit 2016 und beschleunigt seit 2020 steigen im Kreis Kleve die **Mieten verfügbarer Wohnungen** (Abbildung 28). Wir empfehlen daher eine Beobachtung der weiteren Mietentwicklung und eine erneute Überprüfung der Richtwerte nach ein bis zwei Jahren. Denn nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietentwicklung kann die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen dauerhaft gewährleistet werden. Zudem werden bei regelmäßiger Anpassung größere Sprünge in den Richtwerten vermieden. Entsprechendes gilt für die Entwicklung der Wohnnebenkosten.

Abbildung 28: Entwicklung des Mietniveaus* im Kreis Kleve seit 2012



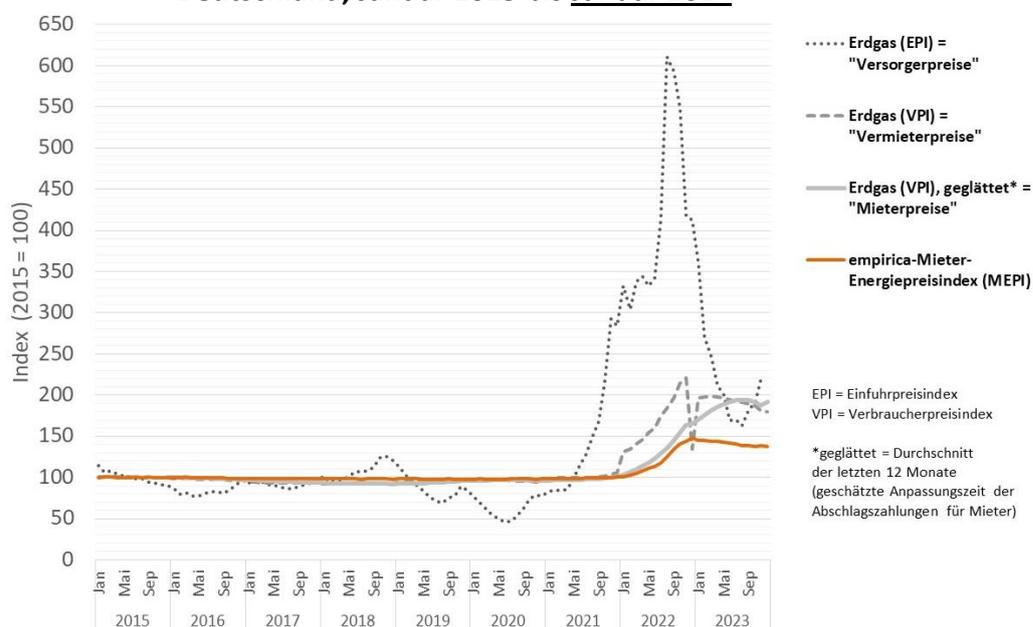
* hier: Monatliche Nettokaltmiete öffentlich inserierter Mietwohnungsangebote (Median in Euro/m²).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

5.2 Entwicklung der Energiepreise für Mieter (Stand Januar 2024)

Auch die **Energiepreise** ändern sich (Abbildung 29): Durch die geänderten **Weltmarktpreise** ist der Einfuhrpreisindex (EPI) für Erdgas in den Jahren 2021 und 2022 erst extrem gestiegen, dann wieder schnell gesunken und im Herbst 2023 wieder leicht gestiegen (gepunktete Linie). Diese Preisschwankungen kommen zeitverzögert auch bei Wohnungseigentümern und **Vermietern** an: So stieg der Verbraucherpreisindex (VPI) für Erdgas erst 2022, sank (abgesehen von der Einmalentlastung im Dezember 2022) erst seit Mitte 2023 und steigt nun erst seit Januar 2024 wieder (gestrichelte Linie). Für **Mieter** werden Heizkostenabschläge in der Regel sogar noch seltener (nur einmal jährlich im Zuge der Jahresabrechnung) angepasst, so dass sich Preisveränderungen für sie noch später bemerkbar machen: Sie sinken erst seit Oktober 2023 (durchgezogene graue Linie).

Abbildung 29: Gaspreisindizes und empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI), Deutschland, Januar 2015 bis Januar 2024



Quellen: (1) Index der Einfuhrpreise (EPI)/ Verbraucherpreisindex (VPI): Statistisches Bundesamt (Destatis), abgerufen am 29.02.2024; Jahresdurchschnitt 2015=100. (2) MEPI: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), in Mietwohnungsinseraten genannte Heizkostenabschläge (alle Energieträger), Median 2015=100. Eigene Auswertung, eigene Darstellung

empirica

Der **empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI)** zeigt die Veränderung der in Wohnungsinseraten genannten Abschlagszahlungen für Heizkosten (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten). Sein Verlauf (orange Linie) entsprach zunächst dem der Gaspreisveränderungen für Mieter (graue Linie), sank aber schon seit Januar 2023. Denn er umfasst alle Energiearten, darunter u.a. auch Abschläge für Heizöl, für das die Verbraucherpreise schon früher sanken als die für Erdgas. **Er bleibt auch im Januar 2024 konstant!**

Mit dem MEPI kann zur **Angemessenheitsprüfung von Heizkosten** der Effekt der Energiepreisänderungen herausgerechnet werden, so dass aktuelle Heizkostenabschläge dem **gleichen Energieverbrauch** entsprechen, der den Angemessenheitsgrenzen bei ihrer Festlegung zugrunde lag. Mit anderen Worten: Bei sich **schnell ändernden Energiepreisen** müssen aktuelle Heizkostenabschläge immer erst **preisbereinigt** werden, bevor sie mit in Euro ausgedrückten Angemessenheitsgrenzen verglichen werden können!

Abbildung 30: empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI)*, Deutschland, Januar 2015 bis Januar 2024

Jahr	Monat											
2015	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	99,8	101,0	100,6	99,8	100,0	100,1	100,4	99,8	100,2	100,0	99,8	99,1
...												
2021	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	98,2	98,6	98,8	98,7	98,7	98,8	99,8	99,1	99,6	99,6	99,8	100,6
2022	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	101,1	103,1	104,9	107,9	111,3	113,7	117,4	124,6	134,8	140,8	144,3	147,8
2023	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	145,4	144,5	144,0	143,8	142,9	142,0	140,2	138,4	138,4	137,5	138,4	137,5
2024	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	137,5	...										

*in Mietwohnungsinseraten genannte Heizkostenabschläge (alle Energieträger), Median 2015 = 100.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Eigene Auswertung

empirica

Lesebeispiel:

- In den sechseinhalb Jahren zwischen Juni 2015 und Dezember 2021 sind die Mieter-Energiepreise fast konstant geblieben: Veränderung **Dezember 2021** gegenüber **Juni 2015**: 100,6 / 100,1 => **Faktor 1,00**.
- Allein in den zwölf Monaten des Jahres 2022 sind sie aber um +47 % (!) gestiegen: Veränderung der Heizkosten **Dezember 2022** gegenüber **Dezember 2021**: 147,8 / 100,6 => **Faktor 1,47**.
- In den letzten zwölf Monaten (Jan. 2023 bis Jan. 2024) sind sie nun wieder gesunken (um -5 %): Veränderung der Heizkosten **Januar 2024** gegenüber **Januar 2023**: 137,5 / 145,4 => **Faktor 0,95**.

Das bedeutet: Um zu beurteilen, ob die Heizkostenabschläge eines aktuellen Wohnungsangebotes (z.B. von Januar 2024) angemessen sind, müssen sie **durch den aktuellen MEPI-Faktor geteilt** werden, der sie auf die Preise zum **Basismonat der Heizkostengrenzen** (z.B. Januar 2023) zurückrechnet. Sie müssen hier also **durch 0,95 geteilt** werden (MEPI-Faktor Stand Januar 2024), damit sie weiterhin dem gleichen **Heizenergieverbrauch** entsprechen wie im **Basismonat**, zu dem die Heizkostengrenzen festgelegt wurden.²⁹

Aktuelle Heizkostenabschläge von konkreten Wohnungen können Leistungsträger also selbst mit dem **MEPI** preisbereinigen (zurück auf die Preise zum Ermittlungszeitpunkt der Heizkostengrenze), bevor sie diese mit der Heizkostengrenze vergleichen. Der jeweils **aktuelle MEPI** ist abrufbar unter:

[empirica-Mieter-Energiepreisindex \(MEPI\) \(empirica-institut.de\)](https://www.empirica-institut.de)

²⁹ Leistungsträger, die die Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten von empirica herleiten lassen, finden den zugrundeliegenden **Basismonat** ab sofort in jedem empirica-Gutachten zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung **unter den Ergebnistabellen** (Abbildung 26, Seite 28).

ANHANG

1. Das empirica-Konzept

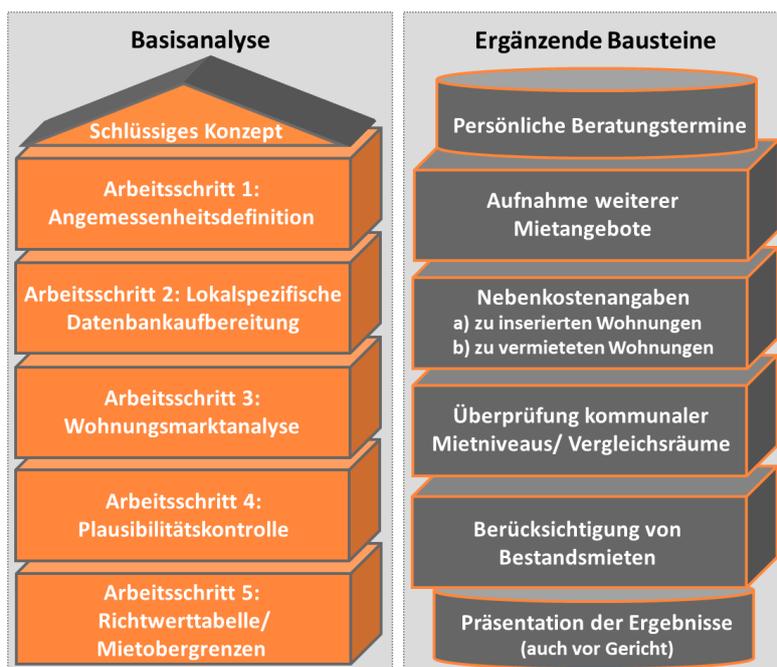
1.1 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen gliedert sich in fünf Arbeitsschritte (Abbildung 31):

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

Aussagen zu den Wohnnebenkosten sind ebenfalls enthalten (mindestens auf Basis des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds). Die Basisanalyse ist bereits ein **schlüssiges Konzept**. Je nach lokaler Wohnungsmarktsituation, Datenlage und Interesse sind weitere Auswertungen möglich (vgl. ergänzende optionale Bausteine, ab Seite 37).

Abbildung 31: Aufbau des empirica-Konzepts (Basisanalyse und Baustein)



empirica

1.2 Ergänzende Leistungsbausteine

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

Baukastensystem

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

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

Grundmiete

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

Nebenkosten

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

Daten von Dritten

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

Aktualisierungen und Vor-Ort-Termine

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

Im Kreis Kleve wohnten laut letztem Zensus (2011) rund 127.800 Haushalte, davon rund 54.900 zur Miete (Abbildung 32). Die Mieterquote betrug damit etwa 43 %, die Eigentümerquote etwa 57 %. Derzeit sind rd. 8.200 der zur Miete wohnenden Haushalte im Kreis Kleve SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Stand August 2023).³⁰ Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte seit 2011 proportional zur Einwohnerentwicklung verändert hat (Dez. 2011 bis Dezember 2022: +6,0 %)³¹, beträgt der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten derzeit rund 14 %.³²

Abbildung 32: Haushalte nach Art der Wohnungsnutzung, Kreis Kleve, 2011

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

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

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

empirica

Im Jahr 2011 waren laut Zensus im Kreis Kleve zudem rund 58.100 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 33).³³ Von diesen verfügten die meisten (74,1 %) über eine Zentralheizung (Abbildung 34). Nur 0,3 % dieser Mietwohnungen hatten keine Heizung, 3,8 % lediglich Einzel- oder Mehrraumöfen (darunter neben Nachtspeicherheizungen ggf. auch Kohleöfen). 0,6 % der Mietwohnungen im Kreis hatten keine Badewanne/Dusche und/oder kein WC.

Abbildung 33: Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung, Kreis Kleve, 2011

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

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

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

empirica

³⁰ Von 8.869 SGB II-Bedarfsgemeinschaften wohnen 8.232 zur Miete (Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand August 2023).

³¹ Seit 2011 ist die Einwohnerzahl im Kreis Kleve von 301.171 (31.12.2011) auf 319.290 (31.12.2023) gestiegen, d. h. um +6,0 % (Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder).

³² Geschätzte Mieterhaushalte in 2022: $54.867 \cdot 1,06 = 58.159$. Durch den Trend zur Haushaltsverkleinerung dürfte die Zahl der Haushalte – und entsprechend auch der Mieterhaushalte – sogar stärker gewachsen sein als die Einwohnerzahl, so dass der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten niedriger liegt als hier ausgewiesen.

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

Abbildung 34: Vermietete Wohnungen nach Heizungsart und Bad-Ausstattung, Kreis Kleve, 2011

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

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

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

empirica

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

Anmerkung: Die hier im Anhang genannten Zahlen aus dem Zensus 2011 beschreiben den Zustand des *gesamten Mietwohnungsbestands* im Kreis Kleve – und dies auch noch zu einem veralteten Stand aus dem Jahr 2011.³⁵ Im Gegensatz dazu beziehen sich die Auswertungen zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen im Hauptteil des Berichts (Kap. 2) auf den *aktuellen* Mietwohnungsbestand (bis 2023, inklusive der seit 2011 hinzugekommenen Neubauten in entsprechend guter Qualität) und außerdem von all diesen auch nur auf diejenigen Wohnungen, die im Auswertungszeitraum *zur Neuvermietung angeboten* wurden. Das sind *tendenziell die besseren Wohnungen* des aktuellen Bestands. Denn Substandardwohnungen, also etwa Wohnungen ohne Heizung oder ohne WC, werden praktisch nie öffentlich inseriert oder von Wohnungsunternehmen angeboten. Und Mieten von Wohnungen, die im Auswertungszeitraum *nicht angeboten* wurden, fließen auch nicht in die Auswertungen des Hauptteils zur Herleitung der Richtwerte ein.

³⁴ De facto wird der Anteil geringer sein, weil unter den „Wohnungen mit Einzel- oder Mehrraumöfen“ auch solche mit Nachtspeicherheizungen enthalten sind (nicht nur mit Kohleöfen) und weil zudem Wohnungen ohne WC und/oder ohne Badewanne/Dusche gleichzeitig auch keine ausreichende Heizung haben könnten, hier also doppelt gezählt sind.

³⁵ Der nächste Zensus war für 2021 angedacht, wurde aber wegen der Corona-Pandemie verschoben. Mit einer Veröffentlichung der Ergebnisse ist ab März 2024 zu rechnen: Ergebnisveröffentlichung verschiebt sich voraussichtlich in den März 2024 - Zensus 2022.

3. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)

3.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

3.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen

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

Angemessene
Wohnungsgrößen

Zur Einschätzung des Preisniveaus für z. B. 50 m² große Wohnungen wäre es zu eng gefasst, nur die „genau 50 m² großen“ Wohnungen zu betrachten. Stattdessen müssen Wohnungsgrößenklassen gebildet werden. In den Auswertungen wird daher eine gleichmäßige Bandbreite von +/-10 m² um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt.³⁶ Das Preisspektrum aller „ca. 50 m² großen Wohnungen“ stellt dann genau genommen das Preisspektrum aller 40 bis unter 60 m² großen Wohnungen dar. (Bemerkung: Diese m²-Werte dürfen nicht mit den Werten zur Definition der physischen Angemessenheit verwechselt werden. Wenn man Wohnungen „bis 50 m²“ für angemessen hält, dann dürfen zur Darstellung des Mietspektrums nicht die Mieten „aller Wohnungen bis 50 m²“ in die Auswertung einfließen, also z. B. nicht die Mieten für 20-m²-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was denn angemessen große Wohnungen mit 50 m² Wohnfläche kosten. Eine gleich große Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „50 m²“ stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen.³⁷

Wohnungsgrößen-
klassen

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

Produktregel

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

Einheit des
Richtwerts

³⁶ In Großstädten mit hohen Fallzahlen von Mietwohnungsangeboten zu jeder Wohnungsgröße reichen auch +/- 5 m².

³⁷ Da aus allen Wohnungen mit 40 m² bis unter 60 m² nur das untere Preissegment betrachtet wird, sind dies – bei sonstiger Gleichheit der Wohnungen – tendenziell weiterhin eher die kleineren Wohnungen dieses Größenspektrums, also vor allem die bis zu 50 m² großen Wohnungen.

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

3.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen

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

Angemessener
Vergleichsraum

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

- Ein Vergleichsraum muss also einen **zusammenhängenden** Umkreis um den derzeitigen Wohnort bilden, z.B. das Gemeindegebiet, in dem die Bedarfsgemeinschaft derzeit wohnt.³⁸
- Falls die **Fallzahl** in einzelnen, z.B. ländlichen, Gemeinden nicht ausreicht, um zu statistisch relevanten Mengen zu kommen, können mehrere benachbarte Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden. Durch die Beachtung der Fallzahl verfügbarer Mietwohnungen je Vergleichsraum wird ein statistisch relevanter, ausreichend großer Raum der Mietwohnbebauung definiert.
- Gemeinden, die zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden, sollten hinsichtlich ihrer Lage und Infrastruktur vergleichbar (homogen) sein. Homogenität ist aber keine eindeutig messbare Kategorie. Die Grenzen sind fließend. Da aber Wohnungen in attraktiven Lagen mit guter Infrastruktur *teurer* sind, sind ähnliche kleinräumige Marktmieten ein guter Indikator für **Homogenität**.

Räumliche Nähe

Ausreichend großer
Raum der Miet-
wohnbebauung

Homogenität des
Vergleichsraums

Wenn trotz hohem **Mietgefälle** überall die gleiche Mietobergrenze gelten würde, könnten Bedarfsgemeinschaften nur in den jeweils günstigsten Gemeinden angemessene Wohnungen finden. Es käme zu einem „Rutschbahneffekt“ in bestimmte Kommunen, mit dem niemand geholfen wäre. Auch zur Vermeidung eines solchen Effekts ist es daher wichtig, nur **Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau** zu einem Vergleichsraum zusammenzufassen.

³⁸ Diesen Grundsatz bei der Vergleichsraumbildung verfolgt empirica schon immer. Er wurde inzwischen auch vom BSG formuliert: vgl. BSG-Urteil B14 AS 41/18 R vom 30.01.2019.

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

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

Drei Grundsätze der Vergleichsraumbildung (empirica)

Eine Einteilung in verschiedene Vergleichsräume erfolgt in städtischen und ländlichen Regionen analog.³⁹ Die Zusammenfassung mehrerer Gemeinden oder Stadtteile zu einem Vergleichsraum erfolgt in Absprache mit dem Auftraggeber, um sein Ortswissen über **sozialräumliche Bezüge** (Schulen, Arbeitsplätze, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) mit einzubeziehen. Wenn es kein größeres Mietgefälle gibt, kann der gesamte Landkreis oder das gesamte Stadtgebiet als ein einziger Vergleichsraum angesehen werden.⁴⁰ Bei einem größeren Mietgefälle empfiehlt sich die Vergleichsraumbildung, so dass in jedem Vergleichsraum Richtwerte gelten können, die auch wirklich die *lokalen* Verhältnisse widerspiegeln. Bei gering ausgeprägten Mietwohnungsmärkten (geringen Fallzahlen) können benachbarte Kommunen mit ähnlichem Mietniveau zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden.

Zur **Vergleichsraumbildung** werden daher zunächst die kommunalen Mietniveaus und die dahinterliegenden Fallzahlen der Mietwohnungsangebote auf einer **Landkreiskarte** dargestellt. Datengrundlage sind die öffentlich inserierten Mieten verfügbarer Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis VALUE Marktdaten).⁴¹ Für jede Kommune werden die darin im Auswertungszeitraum enthaltenen Mietwohnungsangebote aller Wohnungsgrößen aus dem Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers mit ihrer Quadratmetermiete (in Euro/m²) herausgefiltert. Für Kommunen mit ausreichender Fallzahl ist der Median aller Quadratmetermieten ein Maß für das **Mietniveau der Kommune**. Die kommunalen Mietniveaus und Fallzahlen werden tabellarisch und kartografisch dargestellt und so auch in einen räumlichen Zusammenhang gebracht.

Landkreiskarte zu den kommunalen Mietniveaus

Im empirica-Konzept werden die kommunalen Mietniveaus und Fallzahlen grundsätzlich im Zuge der **Erstauswertung** erhoben und auf deren Basis die Vergleichsräume festgelegt, die in der Regel dann auch bei **Aktualisierungen beibehalten werden**. Denn Mietobergrenzen sollen sich bei Aktualisierungen i.d.R. nur ändern, wenn und weil sich die Mieten seit der letzten Auswertung verändert haben, und nicht, weil Kommunen anderen Vergleichsräumen zugeordnet wurden. Allerdings können sich im Laufe der Zeit die Mietniveaus von Kommunen desselben Vergleichsraums auch auseinanderentwickeln. Es kann daher sinnvoll sein, die **Homogenität** der Vergleichsräume ab und an zu **überprüfen**, damit es nicht zu den unerwünschten „Rutschbahneffekten“ durch Umzugsketten in die jeweils billigsten Gemeinden kommt.⁴²

Vergleichsraumbildung und spätere Überprüfung

³⁹ Auch eine Großstadt ist nicht immer homogen: Wenn es besonders teure Stadtteile gibt, führt ein einheitlicher Richtwert (1 Vergleichsraum) dazu, dass nur in bestimmten Stadtteilen angemessene Wohnung zu finden sind.

⁴⁰ Ohne größeres Mietgefälle hätten ohnehin alle Kommunen und Stadtteile ähnliche Richtwerte.

⁴¹ Details zur empirica-Preisdatendatenbank: vgl. Anhang-Kap. 3.2, Seite 53.

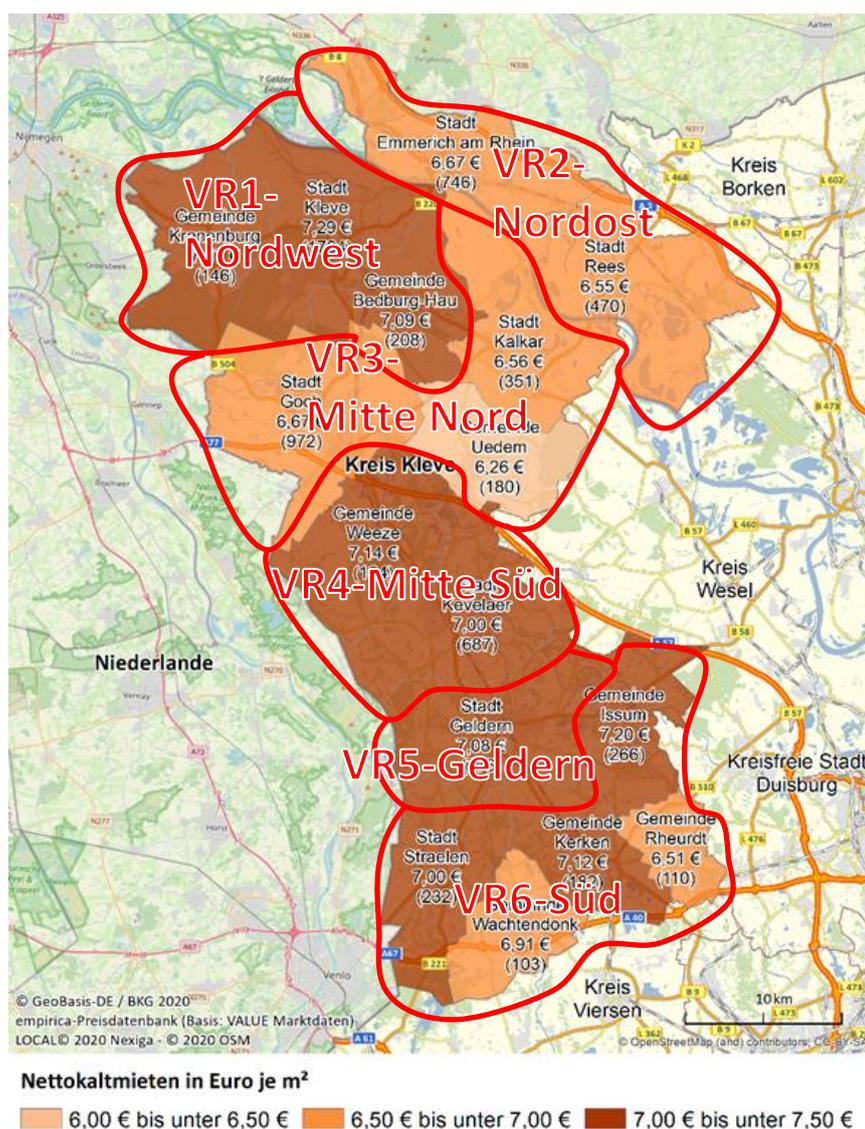
⁴² Vgl. dazu im empirica-Konzept den Baustein „Überprüfung von kommunalen Mietniveaus“: Anhang-Kap. 1.2, Seite 37.

3.1.3 Überprüfung der Vergleichsräume im Kreis Kleve (Stand 2023)

Damalige Mietniveaus (Stand 2021): Seit der Erstauswertung 2016 teilt der Kreis Kleve sein Kreisgebiet in **sechs Vergleichsräume** ein (Abbildung 35). Im Zuge der **Aktualisierungen 2019** und **2021** wurden die Vergleichsräume zwar bereits überprüft, aber es gab damals keinen Grund für eine Veränderung, denn die drei Grundsätze der Vergleichsraumbildung wurden weiterhin eingehalten (Abbildung 36).

Bisherige Vergleichsräume im Kreis Kleve (Stand 2021)

Abbildung 35: Vergleichsräume im Kreis Kleve (Stand 2021*)



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021.

Quelle: vgl. **Aktualisierung 2021**, a.a.O., Bericht vom 23.12.2021 (dort Abb. 44, Seite 48): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 36: Mietniveaugefälle und Fallzahl je Vergleichsraum, Kreis Kleve (Stand 2021*)

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

* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021.

Quelle: vgl. **Aktualisierung 2021**, a.a.O., Bericht vom 23.12.2021 (dort Abb. 43, Seite 48): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Damalige Überprüfung der drei Grundsätze zur Vergleichsraumbildung (Stand 2021):

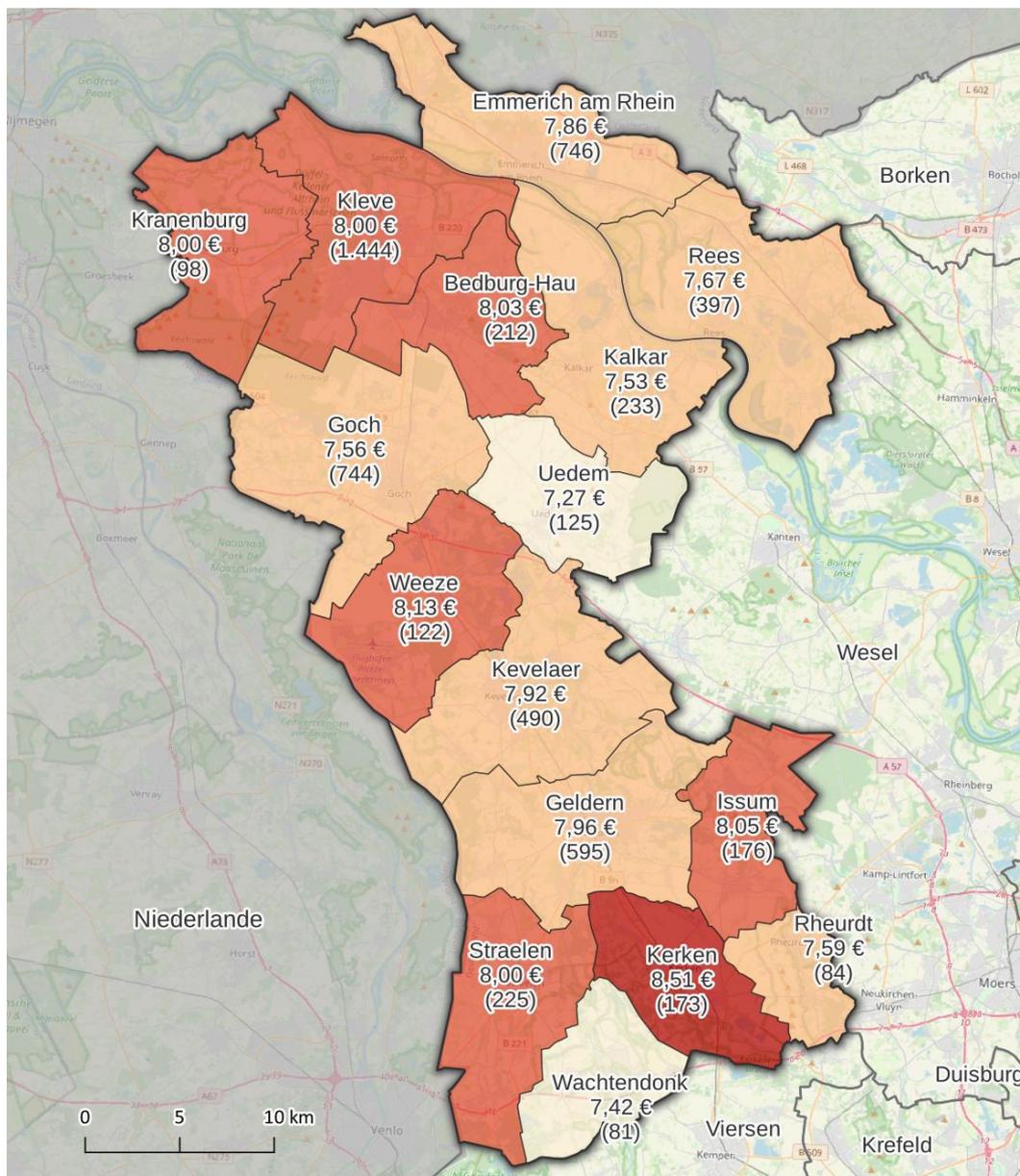
1. Die Spanne der Mietniveaus von maximal 1 Euro/m² innerhalb eines Vergleichsraums wird in allen Vergleichsräumen eingehalten (Abbildung 36).
2. In jedem Vergleichsraum wird die Mindestfallzahl von 500 erreicht (Abbildung 36).
3. Jeder Vergleichsraum bildet ein zusammenhängendes Gebiet (Abbildung 35).

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

Aktuelle Mietniveaus (Stand 2023): Im Zuge der vorliegenden Aktualisierung 2023 werden die Vergleichsräume im Kreis Kleve hier erneut überprüft. Die aktuellen kommunalen Mietniveaus und Fallzahlen sind in Abbildung 37 und Abbildung 38 dargestellt. Dabei zeigt sich (Abbildung 39): Die Mieten haben sich in allen Kommunen relativ gleichmäßig erhöht, so dass sich die Mietspanne innerhalb der Vergleichsräume nur wenig ändert. Aber die Fallzahlen sind gesunken: Statt etwa 7.300 Mietwohnangebote (Stand 2021) liegen nun nur noch knapp 6.000 Mietwohnangebote vor (Stand 2023). Bei der **bisherigen Einteilung** in sechs Vergleichsräume werden so für großen Mietwohnangeboten keine belastbaren Fallzahlen mehr erreicht (Abbildung 40): Für zwei der sechs bisherigen Vergleichsräume könnten für große Haushalte keine statistisch gesicherten Richtwerte angegeben werden (Fallzahl < 60), und drei weitere Richtwerte könnten nur über Näherungswerte hergeleitet werden (Fallzahl < 100). Dies ist weder inhaltlich noch vom Ergebnis her wünschenswert.

Aktuelle Mietniveaus
im Kreis Kleve
(Stand 2023)

Abbildung 37: Kommunale Mietniveaus im Kreis Kleve (Stand 2023)* - Karte



Nettokaltmieten in € je m² pro Monat

- 7,00 € bis unter 7,50 €
 8,00 € bis unter 8,50 €
- 7,50 € bis unter 8,00 €
 8,50 € bis unter 9,00 €

Datenbasis: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten);
 Auswertungszeitraum: Quartale IV/2021 bis III/2023
 © GeoBasis-DE / BKG 2022

empirica

* Auswertungszeitraum der Mietniveauekarte: Quartale IV/2021 bis III/2023.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 38: Kommunale Mietniveaus im Kreis Kleve (Stand 2023)* - Tabelle

Gemeinde	Median in Eur/m ²	Fallzahl
Kerken	8,51 €	173
Weeze	8,13 €	122
Issum	8,05 €	176
Bedburg-Hau	8,03 €	212
Kleve	8,00 €	1.444
Kranenburg	8,00 €	98
Straelen	8,00 €	225
Geldern	7,96 €	595
Kevelaer	7,92 €	490
Emmerich am Rhein	7,86 €	746
Rees	7,67 €	397
Rheurdt	7,59 €	84
Goch	7,56 €	744
Kalkar	7,53 €	233
Wachtendonk	7,42 €	81
Uedem	7,27 €	125
Kreis Kleve	7,86 €	5.945

* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2021 bis III/2023.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 39: Kommunale Mietniveaus* und Fallzahlen im Kreis Keve , 2021 und 2023 - sechs Vergleichsräume (wie bisher)**

Vergleichsraum (Stand 2021)	Gemeinde	2021		2023		Veränderung in Euro/m ²
		Median in Euro/m ²	Fallzahl	Median in Euro/m ²	Fallzahl	
VR 1 "Nordwest"	Kleve	7,29 €	1.784	8,00 €	1.444	0,71
VR 1 "Nordwest"	Bedburg-Hau	7,09 €	208	8,03 €	212	0,94
VR 1 "Nordwest"	Kranenburg	7,17 €	146	8,00 €	98	0,83
VR 2 "Nordost"	Rees	6,56 €	470	7,67 €	397	1,12
VR 2 "Nordost"	Emmerich am Rhein	6,67 €	746	7,86 €	746	1,19
VR 3 "Mitte Nord"	Goch	6,67 €	972	7,56 €	744	0,89
VR 3 "Mitte Nord"	Kalkar	6,56 €	351	7,53 €	233	0,97
VR 3 "Mitte Nord"	Uedem	6,26 €	180	7,27 €	125	1,01
VR 4 "Mitte Süd"	Kevelaer	7,00 €	687	7,92 €	490	0,92
VR 4 "Mitte Süd"	Weeze	7,14 €	164	8,13 €	122	0,99
VR 5 "Geldern"	Geldern	7,08 €	776	7,96 €	595	0,88
VR 6 "Süd"	Wachtendonk	6,91 €	103	7,42 €	81	0,51
VR 6 "Süd"	Straelen	7,00 €	232	8,00 €	225	1,00
VR 6 "Süd"	Rheurdt	6,51 €	110	7,59 €	84	1,08
VR 6 "Süd"	Kerken	7,12 €	182	8,51 €	173	1,39
VR 6 "Süd"	Issum	7,20 €	266	8,05 €	176	0,85
Summe			7.377		5.945	

* Mittlere Quadratmetermiete (Median) über alle Wohnungsgrößen in einer Gemeinde;

** Auswertungszeitraum der Überprüfung der Vergleichsräume 2023: Quartale IV/2021 bis III/2023;

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

empirica

Abbildung 40: Fallzahlen je Vergleichsraum und Wohnungsgrößenklasse, Kreis Kleve 2023* - sechs Vergleichsräume (wie bisher)

Vergleichsraum	Angebotsfälle: Mietwohnungen nach					alle Wohnungsgrößen**
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	
VR 1 - Nordwest	388	623	536	293	167	1.754
VR 2 - Nordost	233	403	362	220	[87]	1.143
VR 3 - Mitte Nord	196	379	348	203	104	1.102
VR 4 - Mitte Süd	114	199	197	129	[59]	612
VR 5 - Geldern	118	197	186	[90]	[55]	595
VR 6 - Süd	117	236	257	151	[74]	739
Gesamt	1.166	2.037	1.886	1.086	546	5.945

* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2021 bis III/2023. - ** Entspricht nicht der Zeilensumme (da alle Wohnungsgrößen).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Neueinteilung in vier Vergleichsräume (Stand 2023): Daher teilt der Kreis Kleve sein Kreisgebiet seit der hier vorliegenden Aktualisierung 2023 nun nur noch in vier Vergleichsräume ein. Da das Mietgefälle innerhalb des Kreises weiterhin relativ gering ist, spricht nichts dagegen, die Vergleichsräume etwas größer zu wählen, so dass für alle Wohnungsgrößen statistisch belastbare Aussagen getroffen werden können. Der Kreis Kleve hält angesichts der Bevölkerungsstrukturen des Kreises und der Verbindungen einzelner Städte und Gemeinden folgende **vier Vergleichsräume** für zielführend (vgl. Abbildung 41). Die Spanne von maximal 1 Euro/m² wird dabei nur in Vergleichsraum 4 „Süd“ leicht überschritten (Abbildung 42), aber die Überschreitung ist mit 1,08 Euro/m² nur sehr gering und lässt sich hier auch nicht vermeiden. Denn die teuerste und günstigste Kommune des Vergleichsraums liegen unmittelbar nebeneinander (Wachtendonk mit 7,42 Euro/m² und Kerken mit 8,50 Euro/m²) und für eine Aufteilung auf zwei verschiedene Vergleichsräume wären die Fallzahlen zu niedrig. Die leichte Überschreitung ist daher vertretbar. Im Ergebnis wird nun auch für jede relevante Wohnungsgrößen die Mindestfallzahl erreicht, so dass sämtliche Richtwerte auch ohne Näherungswerte gebildet werden können (vgl. Abbildung 43 im Vergleich zu Abbildung 40).

Fazit: Mit dieser neuen Einteilung in nun nur noch vier Vergleichsräume im Kreis Kleve (Abbildung 44) werden die **drei Grundsätze der Vergleichsraumbildung** also **bestmöglich eingehalten** (Stand 2023).

Neue Vergleichsräume im LK Kleve (Stand 2023)

Abbildung 41: Kommunale Mietniveaus und Fallzahlen je Vergleichsraum, Kreis Kleve (Stand 2023) – vier Vergleichsräume (NEU)

Vergleichsraum	Kommune	Median in Euro/m ²	Fallzahl
VR 1 - "Nordwest"	Bedburg-Hau	8,03 €	212
	Kleve	8,00 €	1.444
	Kranenburg	8,00 €	98
VR 2 - "Nordost"	Emmerich am Rhein	7,86 €	746
	Rees	7,67 €	397
	Kalkar	7,53 €	233
VR 3 - "Mitte"	Weeze	8,13 €	122
	Kevelaer	7,92 €	490
	Goch	7,56 €	744
	Uedem	7,27 €	125
VR 4 - "Süd"	Kerken	8,51 €	173
	Issum	8,05 €	176
	Straelen	8,00 €	225
	Geldern	7,96 €	595
	Rheurdt	7,59 €	84
	Wachtendonk	7,42 €	81
Kreis Kleve		7,86 €	5.945

* Auswertungszeitraum zur Überprüfung der Vergleichsräume: Quartale IV/2021 bis III/2023.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 42: Mietniveaugefälle und Fallzahl je Vergleichsraum, Kreis Kleve (Stand 2023) – vier Vergleichsräume (NEU)

Vergleichsraum	Median in Eur/m ²			Fallzahl
	min	max	Spanne	
VR 1 - "Nordwest"	8,00	8,03	0,03	1.754
VR 2 - "Nordost"	7,53	7,86	0,33	1.376
VR 3 - "Mitte"	7,27	8,13	0,86	1.481
VR 4 - "Süd"	7,42	8,51	1,09	1.334
Kreis Kleve				5.945

* Auswertungszeitraum der Überprüfung der Vergleichsräume 2023: Quartale IV/2021 bis III/2023.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

**Abbildung 43: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung, Kreis Kleve, 2023* -
- vier Vergleichsräume (NEU)**

Vergleichsraum	Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	
1 - Nordwest	388	623	536	293	167	1.754
2 - Nordost	259	472	441	276	108	1.376
3 - Mitte	284	509	466	276	142	1.481
4 - Süd	235	433	443	241	129	1.334
Gesamt	1.166	2.037	1.886	1.086	546	5.945

* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2021 bis III/2023. - ** Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m² („um 50 m²“ heißt genauer „40 m² bis unter 60 m²“). - *** Entspricht nicht der Zeilensumme (da alle Wohnungsgrößen).
Quelle: vgl. Abbildung 5 (Seite 10): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank) **empirica**

Neue Überprüfung der drei Grundsätze zur Vergleichsraumbildung (Stand 2023):

1. Die Spanne der Mietniveaus von maximal 1 Euro/m² innerhalb eines Vergleichsraums wird in allen Vergleichsräumen annähernd eingehalten (Abbildung 42).
2. In jedem Vergleichsraum wird die Mindestfallzahl von 500 erreicht (Abbildung 42).
3. Jeder Vergleichsraum bildet ein zusammenhängendes Gebiet (Abbildung 44).

Fazit: Bei der Neueinteilung in **vier Vergleichsräume** im Kreis Kleve werden die drei Grundsätze der Vergleichsraumbildung bestmöglich eingehalten und für jede Wohnungsgrößenklassen in jedem Vergleichsraum wird die Mindestfallzahl von 100 erreicht (Abbildung 43).

3.1.4 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments

Schließlich muss definiert werden, welche Wohnqualität für Bedarfsgemeinschaften als angemessen gelten soll: Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit (§ 22 SGB II) 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.⁴³ Dies soll über die Festlegung einer Mietobergrenze erreicht werden: Wohnungen bis zur Mietobergrenze gelten dann als angemessen, teurere Wohnungen als unangemessen.

Angemessene
Wohnungsqualität

Wo diese Grenzen des unteren Wohnungsmarktsegments verlaufen, hat der Gesetzgeber leider nicht konkretisiert. Es gibt keine offizielle Definition, welcher Wohnstandard „einfach“ und welcher „gehoben“ ist. Die Grenzen sind fließend, so dass selbst dann, wenn alle Wohnwertmerkmale aller Wohnungen bekannt wären, sich nicht jede Wohnung eindeutig einer der Kategorien „einfach“ oder „gehoben“ zuordnen ließe. Denn anders als beim Mietspiegel muss bei der Angemessenheitsprüfung ja nicht die Miete für „typische“ Wohnungen beziffert werden, sondern gerade die Miete von Wohnungen an der **Grenze** zwischen dem einfachen und dem gehobenen Standard! So muss z.B. definiert werden, wie viele Quadratmeter mehr Balkon ein älteres Baualter kompensieren, um weiterhin zum gehobenen Standard zu zählen. Die Antwort darauf fällt regional unterschiedlich aus, etwa bei der Frage, ob ein kleiner Balkon zum einfachen oder gehobenen Standard zählt.⁴⁴

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

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

⁴³ „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.

⁴⁴ Unstrittig ist lediglich ein gewisser physischer Mindeststandard (wie das Vorhandensein von Heizung, WC und Bad), der deutschlandweit für jeden gilt, u.a. auch für Asylbewerber.

prüfen dann zum Schluss, welchem Perzentilwert dies entspricht (und bewertet alles ab 3 % als ausreichend hoch). Ein gesetztes Perzentil wird teilweise als zu willkürlich angesehen, ein berechnetes nach einer beliebigen Formel aber als begründet. Dabei wird übersehen, dass auch die Formel selbst eine willkürliche Setzung ist, die nicht vom Gesetzgeber stammt. Im empirica-Konzept wird die Obergrenze der qualitativen Angemessenheit so definiert, dass aus der Mietverteilung *aller* Wohnungsangebote einer Wohnungsgrößenklasse grundsätzlich *ein fester Anteil* als qualitativ angemessen angesehen wird (z B. das untere Drittel, also 33 %). Die Abgrenzung wird für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum *gleich* festgesetzt, damit allen Haushalten in allen Vergleichsräumen die *gleiche* relative Wohnqualität zusteht (relativ zum tatsächlichen Wohnungsangebot vor Ort). Außerdem wird darauf geachtet, dass die Richtwerte im Ergebnis für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum innerhalb der vom BSG vorgegebenen Bandbreite liegen (Verfügbarkeit gegeben, aber kein gehobener Wohnstandard).

Die Mietobergrenzen für verschiedene Wohnungsmarktabgrenzungen werden im Grundversicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in den Spalten ausgewiesen (Abbildung 12, Seite 17). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank, in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden.⁴⁵ In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt.⁴⁶ Aber auch Abgrenzungen z. B. beim unteren Fünftel (20 %) oder unteren Viertel (25 %) sind denkbar.⁴⁷ In Deutschland sind praktisch alle öffentlich inserierten und/oder von Wohnungsunternehmen angebotenen Wohnungen bewohnbar. Selbst eine Wohnung beim 5 %-Quantil hat meist schon eine Heizung und ein Bad. Bedarfsgemeinschaften werden also nie auf einen unzumutbar schlechten Standard verwiesen, wenn man ihnen ermöglicht, 20 %, 25 % oder 33 % der angebotenen Wohnungen anzumieten. Sie haben immer noch Auswahlmöglichkeiten.

Die Festlegung der relevanten Spalte erfolgt in Absprache mit dem Leistungsträger, so dass angesichts des konkreten Wohnungsangebots vor Ort bis zu dieser Höchstmiete Wohnungen anmietbar sind, die einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.⁴⁸ Dies wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch einmal am aktuellen Markt überprüft. Grundsätzlich gilt: **Je großzügiger die Abgrenzung des unteren Marktsegments gewählt wird, desto besser ist die anmietbare Wohnqualität** - und umso höher die Kosten für den Leistungsträger. Der Gesetzgeber hat hierzu keine konkreten Vorgaben gemacht, sondern überlässt die Festlegung, was genau „angemessen“ ist, dem Leistungsträger (§ 22 SGB II).

⁴⁵ Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang-Kap. 3.2.

⁴⁶ 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).

⁴⁷ Das Bundessozialgericht hat auch schon eine Abgrenzung beim unteren *Fünftel* akzeptiert (vgl. z. B. BSG-Urteil vom 10.9.2013: „Dass das LSG von den ermittelten Wohnungen ,um die 50 m² letztlich die unteren 20 % des preislichen Segments zur Grundlage seiner Entscheidung über die Angemessenheit gemacht hat, begegnet ebenfalls keinen durchgreifenden Bedenken.“ (B 4 AS 77/12 R, Rd.Nr 37).

⁴⁸ Vgl. BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R – RdNr 20: „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.“

3.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank

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

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

Wohnwertmerkmale

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

Dopplerbereinigung

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

Validität

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

Repräsentativität

Erfassungszeitpunkte. Dadurch werden (anders als bei stichtagsbezogenen Datenabfragen) auch sehr kurzzeitig eingestellte Angebote erfasst. Die **empirica-Preisdatenbank** (Basis: VALUE Marktdaten) ist damit eine repräsentative Stichprobe der öffentlich inserierten Immobilien.

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

Transparenz und
Datenschutz

3.3 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den Kreis Kleve

3.3.1 Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich

Die Richtwerte sollen die „aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes“⁴⁹ abbilden. Die Richtwerte in teureren Vergleichsräumen müssen also tendenziell höher liegen als die Richtwerte in Vergleichsräumen mit niedrigerem Mietniveau, damit Bedarfsgemeinschaften überall die gleiche relative Wohnqualität anmieten können. Mietobergrenzen sind räumlich plausibel, wenn sie diese Mietunterschiede widerspiegeln.

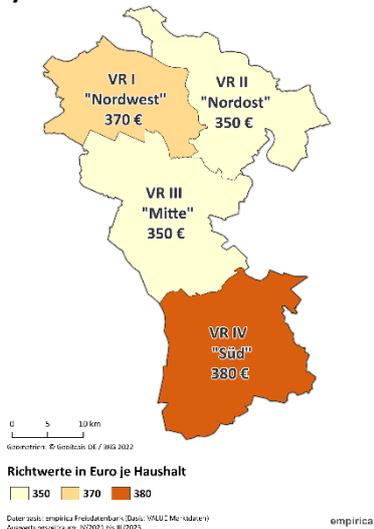
Im Kreis Kleve sind die Unterschiede der kommunalen Mietniveaus relativ gering (vgl. Abbildung 4, Seite 6). Ein klares räumliches Mietgefälle ist nicht erkennbar. Tendenzuell haben die Vergleichsräume 1 „Nordwest“ und 4 „Süd“ etwas mehr Kommunen mit höheren Mietniveaus als die Vergleichsräume 2 „Nordost“ und 3 „Mitte“. Die ermittelten Mietobergrenzen für den Kreis Kleve (vgl. Spalte „Höchstwert des unteren Drittels in Abbildung 12, Seite 17) spiegeln dies wider (Abbildung 45): Die ermittelten Richtwerte liegen in den Vergleichsräumen 1 „Nordwest“ oder 4 „Süd“ tendenziell über den Werten der beiden anderen Vergleichsräume. Die ermittelten Richtwerte im Kreis Kleve (orange markierte Werte in Abbildung 12, Seite 17) sind also **räumlich plausibel**.

Räumliche
Plausibilisierung im
Kreis Kleve

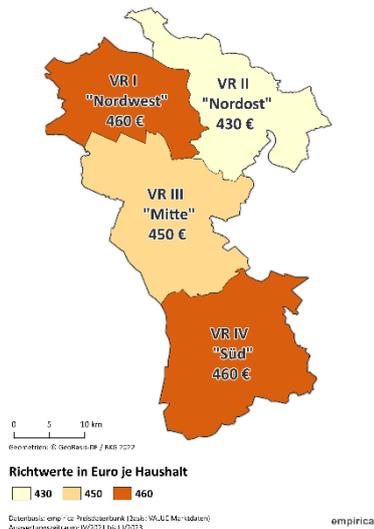
⁴⁹ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 18 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

Abbildung 45: Räumliche Darstellung der ermittelten Mietobergrenzen im Kreis Kleve (Stand 2023)

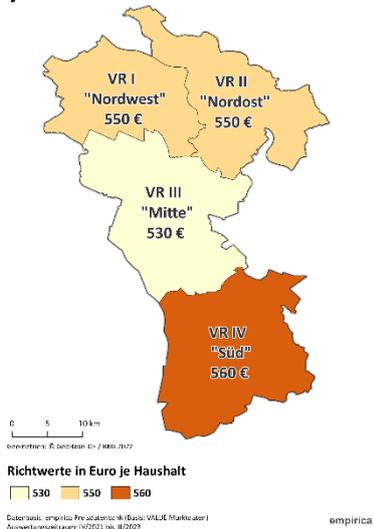
a) Für 1-Personen-Haushalte



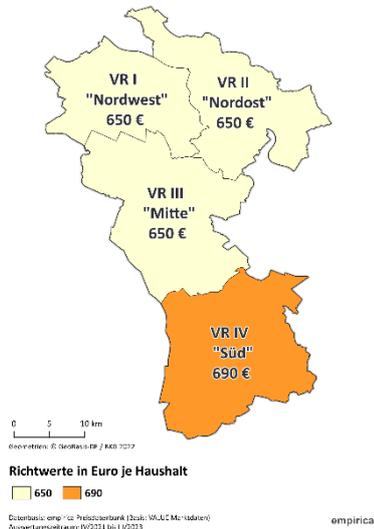
b) Für 2-Personen-Haushalte



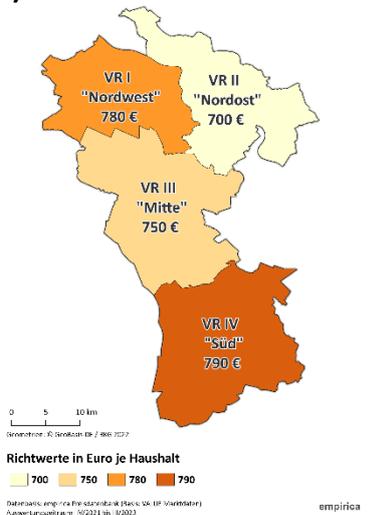
c) Für 3-Personen-Haushalte



d) Für 4-Personen-Haushalte



e) Für 5-Personen-Haushalte



Quelle: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Kreis Kleve (vgl. markierte Werte in Abbildung 12, Seite 17).

3.3.2 Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich

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

Die bisherigen Richtwerte im Kreis Kleve wurden auf Basis der Mieten verfügbarer Wohnungen ermittelt, die im Auswertungszeitraum Oktober 2019 und September 2021 (Quartale IV/2019 bis III/2021) angeboten wurden (Aktualisierung 2021). Für die neuen Richtwerte wurde der Zeitraum Oktober 2021 bis September 2023 ausgewertet (Aktualisierung 2023). Abbildung 46 stellt die bisherigen Richtwerte (Aktualisierung 2021) den neuen Richtwerten (Aktualisierung 2023) gegenüber. Abbildung 47 zeigt die Differenz zwischen beiden Werten. **Anmerkung:** In der vorliegenden Aktualisierung 2023 wurden die Vergleichsräume geändert (vgl. Arbeitsschritt 1, Seite 5); für einige Kommunen ändern sich daher (einmalig) die Richtwerte auch aufgrund der neuen Zuordnung.⁵⁰

Zeitlicher Vergleich im Kreis Kleve

Abbildung 46: Neue und alte Richtwerte im Kreis Kleve (Aktualisierung 2023 im Vergleich zur Aktualisierung 2021)

Gemeinde	VR	Aktualisierung 2021					VR	Aktualisierung 2023				
		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)						Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Pers.- Haushalt	2-Pers.- Haushalt	3-Pers.- Haushalt	4-Pers.- Haushalt	5-Pers.- Haushalt		1-Pers.- Haushalt	2-Pers.- Haushalt	3-Pers.- Haushalt	4-Pers.- Haushalt	5-Pers.- Haushalt
Bedburg-Hau	VR 1 "Nordwest"	350	420	500	600	700	VR 1 - "Nordwest"	370	460	550	650	780
Kleve		350	420	500	600	700		370	460	550	650	780
Kranenburg		350	420	500	600	700		370	460	550	650	780
Emmerich am Rhein	VR 2 "Nordost"	330	390	480	550	600	VR 2 - "Nordost"	350	430	550	650	700
Rees		330	390	480	550	600		350	430	550	650	700
Kalkar	VR 3 "Mitte Nord"	320	390	480	540	640	VR 3 - "Mitte"	350	430	550	650	700
Goch		320	390	480	540	640		350	450	530	650	750
Uedem		320	390	480	540	640		350	450	530	650	750
Weeze	VR 4 "Mitte Süd"	350	420	500	580	650+	VR 4 - "Süd"	350	450	530	650	750
Kevelaer		350	420	500	580	650+		350	450	530	650	750
Geldern	VR 5 "Geldern"	340	410	500	600	670+	VR 4 - "Süd"	380	460	560	690	790
Issum		340	400	510	620	680		380	460	560	690	790
Kerken	VR 6 "Süd"	340	400	510	620	680		380	460	560	690	790
Straelen		340	400	510	620	680		380	460	560	690	790
Wachtendonk		340	400	510	620	680		380	460	560	690	790
Rheurdt		340	400	510	620	680		380	460	560	690	790

+ Über Näherungswerte ermittelt.

Quelle: vgl. **Aktualisierung 2021**: a.a.O., Bericht vom 23.12.2021, dort: Abb.19, S. 22 (Quartale IV/2019 bis III/2021); Aktualisierung 2023: markierte Spalten in Abbildung 12 (Quartale IV/2021 bis III/2023)

empirica

⁵⁰ Für kleinere Haushalte in Weeze und Kevelaer bleiben die Richtwerte sogar unverändert, weil diese Kommunen vom Mietniveau her inzwischen besser zu Gemeinden mit niedrigerem Mietniveau passen.

Abbildung 47: Veränderung der Richtwerte durch die Aktualisierung 2023 (im Vergleich zur Aktualisierung 2021); Kreis Kleve

Veränderung der Richtwerte in den Gemeinden 2021 zu 2023	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)					
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	Mittel**
Bedburg-Hau	+20	+40	+50	+50	+80	+50
Kleve	+20	+40	+50	+50	+80	+50
Kranenburg	+20	+40	+50	+50	+80	+50
Emmerich am Rhein	+20	+40	+70	+100	+100	+70
Rees	+20	+40	+70	+100	+100	+70
Kalkar	+30	+40	+70	+110	+60	+60
Goch	+30	+60	+50	+110	+110	+70
Uedem	+30	+60	+50	+110	+110	+70
Weeze	0	+30	+30	+70	+100*	+50
Kevelaer	0	+30	+30	+70	+100*	+50
Geldern	+40	+50	+60	+90	+120*	+70
Issum	+40	+60	+50	+70	+110	+70
Kerken	+40	+60	+50	+70	+110	+70
Straelen	+40	+60	+50	+70	+110	+70
Wachtendonk	+40	+60	+50	+70	+110	+70
Rheurdt	+40	+60	+50	+70	+110	+70
Mittel**	+30	+50	+50	+80	+100	

* Richtwert in Aktualisierung 2021 über Näherungswerte ermittelt. ** Ungewichteter Mittelwert, gerundet auf 10er-Stelle.

Quelle: Differenz der Werte in Abbildung 46.

empirica

Plausibilisierung: Die Richtwerte steigen je nach Kommune und Haushaltsgröße um bis zu +120 Euro. Dies ist angesichts der allgemeinen Mietsteigerung im Kreis Kleve auch durchaus plausibel, denn die durchschnittliche Miete über alle Wohnungsgrößenklassen im Kreis Kleve ist im Laufe der acht Quartale seit der letzten Auswertung weiter gestiegen (z. B. zwischen dem 4. Quartal 2020 und dem 4. Quartal 2022 um +0,92 Euro/m², vgl. Abbildung 28, Seite 33). Für eine Wohnfläche von 110 m², wie sie für 4-Personen-Haushalte angemessen ist, macht dies überschlüssig eine Erhöhung um +100 Euro pro Monat aus. Daher ist eine entsprechende Erhöhung der Richtwerte im Kreis Kleve erforderlich und plausibel.

Zeitliche Plausibilisierung im Kreis Kleve

Abbildung 48 stellt zudem detailliert dar, wie sich im – unverändert gebliebenen – Vergleichsraum 1 „Nordwest“ das Mietspektrum der *einzelnen Wohnungsgrößenklassen* verändert hat: Dargestellt sind die Kurvenverläufe der Aktualisierung 2021 (gestrichelt) und der Aktualisierung 2023 (durchgezogen).⁵¹

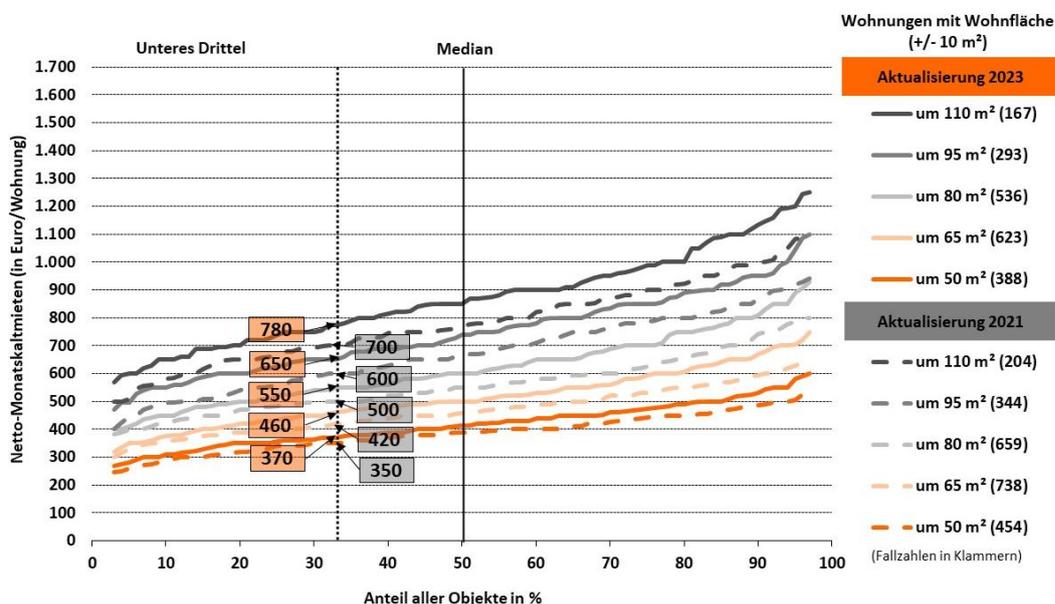
⁵¹ Die durchgezogenen Linien entsprechen den Linien in Abbildung 8 f. (Seite 13 f.).

Im Vergleichsraum 1 „Nordwest“ zeigt sich, dass sich das Mietspektrum für alle Wohnungsgrößen nach oben geschoben hat: Für alle Wohnungsgrößenklassen liegen die durchgezogenen Kurven (Stand 2023) oberhalb der gestrichelten Kurven (Stand 2021). Dabei sind die Verschiebungen bei großen Wohnungen stärker als bei kleinen.

Mietenänderung seit letzter Auswertung im Vergleichsraum 1 „Nordwest“

Fazit: Da die Mieten im Vergleichsraum 1 „Nordwest“ seit der letzten Auswertung für alle Wohnungsgrößenklassen angestiegen sind, ist es sinnvoll und plausibel, wenn auch Mietobergrenzen für alle Haushaltsgrößen entsprechend angehoben werden. Denn nur dann können Bedarfsgemeinschaften trotz der inzwischen gestiegenen Mieten immer noch ein Drittel der aktuell verfügbaren Wohnungen in der für sie angemessenen Größe anmieten. Die neuen Richtwerte sind daher **zeitlich plausibel**.

Abbildung 48: Veränderung des Mietspektrums, VR 1 „Nordwest“, Stand 2021 zu Stand 2023*



* Auswertungszeitraum: **Aktualisierung 2021** (gestrichelte Linien): Quartale IV/2019 bis III/2021, **Aktualisierung 2023** (durchgezogene Linien): Quartale IV/2021 bis III/2023.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

3.3.3 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen

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

Wie sich die Qualität der „Wohnungen mit einer Miete *bis zur Angemessenheitsgrenze*“ von der Qualität auch teurerer Wohnungen unterscheidet, wird deutlich, wenn man die Merkmale *aller* ausgewerteten verfügbaren Wohnungen mit den Merkmalen der *davon (angesichts der Miethöhe) angemessenen* verfügbaren Wohnungen vergleicht. Datengrundlage für diesen Vergleich ist die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Sie enthält Informationen über die Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale der angebotenen Wohnungen in dem Umfang, wie sie im Anzeigentext erwähnt sind.⁵²

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.⁵³ Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.⁵⁴ 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 50).

Abbildung 49 und Abbildung 50 zeigen die Ergebnisse – hier am Beispiel der ca. 65 m² großen Wohnungen in Vergleichsraum 1 „Nordwest“, die im Zeitraum 1. Oktober 2021 bis 30. September 2023 gemäß der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) öffentlich inseriert angeboten wurden.

⁵² Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang-Kap. 3.2.

⁵³ Zur Bad- und Heizungsausstattung des gesamten Mietwohnungsbestands vor Ort: vgl. Abbildung 34 (Seite 39).

⁵⁴ Ein Vermieter würde eher als Besonderheit angeben: „ohne Toilette“, „Toilette im Treppenhaus“ oder „ohne Bad und Dusche“, um unnötige Wohnungsbesichtigungen zu vermeiden. Man kann davon ausgehen, dass praktisch alle in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) erfassten Mietwohnungen über Badewanne/Dusche und Toilette verfügen.

Abbildung 49: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte im VR 1 „Nordwest“, 2023*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 65 m ² Wohnfläche im Vergleichsraum 1 "Nordwest"						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 460 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen		623		206		
Größenklasse	55 bis unter 60 m ²	125	20%	64	31%	11%
	60 bis unter 65 m ²	185	30%	71	34%	5%
	65 bis unter 70 m ²	145	23%	38	18%	-5%
	70 bis unter 75 m ²	168	27%	33	16%	-11%
		623	100%	206	100%	
Anzahl Zimmer	1	22	4%	8	4%	0%
	2	392	63%	138	67%	4%
	3	200	32%	56	27%	-5%
	4	5	1%	/	1%	1%
	5 und mehr	/	0%	0	0%	0%
		623	100%	205	100%	
Baujahresklasse	bis 1949	8	1%	/	2%	1%
	1950er-Jahre	16	3%	9	4%	2%
	1960er-Jahre	29	5%	10	5%	0%
	1970er-Jahre	11	2%	6	3%	1%
	1980er-Jahre	25	4%	6	3%	-1%
	1990er-Jahre	27	4%	12	6%	1%
	2000er-Jahre	12	2%	/	1%	0%
	2010er-Jahre	33	5%	7	3%	-2%
	2020er-Jahre k.A.	33	5%	/	1%	-4%
		623	100%	206	100%	
Heizenergieart	Gas	191	31%	66	32%	1%
	Öl	22	4%	8	4%	0%
	Alternativ	74	12%	6	3%	-9%
	Elektro	23	4%	5	2%	-1%
	Kohle	0	0%	0	0%	0%
	k.A.	313	50%	121	59%	8%
		623	100%	206	100%	
Heizungssystem	Zentral	191	31%	52	25%	-5%
	Etage	31	5%	8	4%	-1%
	Zimmer	/	1%	/	1%	0%
	k.A.	397	64%	144	70%	6%
		623	100%	206	100%	
Gemeinden	Bedburg-Hau	76	12%	17	8%	-4%
	Kleve	526	84%	179	87%	2%
	Kranenburg	21	3%	10	5%	1%
		623	100%	206	100%	

* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2021 bis III/2023, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 2-Personen-Haushalte in VR 1 „Nordwest“: 460 Euro (vgl. Abbildung 12, Seite 17). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 460 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 460 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Lesehilfe zu Abbildung 49: Überschrift: Für ca. 65 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Nordwest“ liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 460 Euro (vgl. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, Abbildung 12, Seite 17). 1. Zeile: Der Auswertung liegt eine Fallzahl von 623 zugrunde (vgl. Abbildung 5, Seite 10). Von diesen 623 Angebotsfällen werden 206 zu einer Miete bis maximal 460 Euro angeboten (33 %): Denn dies ist ja die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Drittel aller Wohnungen angemessen

sein soll. **3. Zeile:** Die 206 ausgewerteten Angebote stammen aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) und können daher auch differenziert nach Wohnungsmerkmalen ausgewertet werden. **Spalte „Wohnungsmerkmale“:** Aufgelistet sind Merkmale, die in den Wohnungsanzeigen zur Wohnungsbeschreibung erwähnt werden. Die **Spalten „Anzahl“** sagen aus, wie viele ausgewertete Wohnungsangebote aus der empirica-Preisdatenbank (*aller bzw. aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze*) mit dieser Angabe inseriert wurden. Die **Spalten „Anteil“** sagen aus, wie viel Prozent (*aller bzw. aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* aus der empirica-Preisdatenbank; *Summe = „100 %“*) über dieses Merkmal (mindestens) verfügen.⁵⁵ Die **letzte Spalte** gibt die Differenz an, um wie viele Prozentpunkte sich der Anteil bei den Wohnungsangeboten *unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* im Vergleich zu dem Anteil bei *allen* Wohnungsangeboten unterscheidet. So wird deutlich, ob für angemessene Wohnungen dieses Merkmal über- oder unterdurchschnittlich häufig erwähnt wird: Bei positiver Differenz (grün) verfügen angemessene Wohnungen *relativ häufig* über dieses Merkmal; bei negativer Differenz (rot) hingegen *relativ selten*. **Kleine Differenzen von bis zu +/- 5 Prozentpunkten können Zufallsschwankungen sein und sind daher vernachlässigbar.**

Im Ergebnis wird am Beispiel der in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthaltenen öffentlich inserierten Wohnungen mit 65 m² (genauer: 55 bis unter 75 m²) Wohnfläche im Vergleichsraum 1 deutlich, dass im Vergleich zu *allen* diesen Wohnungen (linke Spalten) diejenigen *mit einer Miete bis zu 460 Euro* (rechte Spalten) überdurchschnittlich **häufig** (vgl. dunkelgrüner Markierung in Abbildung 49)

- nur 55 bis 65 m² Wohnfläche haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 34 % (18 % + 16 %) auch *mehr als 65 m²* Wohnfläche haben;
- keine Angabe über die Heizenergieart und das Heizungssystem vorliegen; dass von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen jedoch immerhin mindestens 36 % (32 % + 4 %) eine Gas- oder Öl-Heizung und mindestens 25% eine Zentralheizung haben; zudem wurde keine hier ausgewertete Wohnung mit dem Hinweis auf einen Kohleofen angeboten.⁵⁶

Abbildung 49 zeigt auch, dass in allen Kommunen des Vergleichsraums 1 „Nordwest“ angemessene Wohnungen öffentlich inseriert angeboten wurden, und dies zu ähnlichen Anteilen, wie dort überhaupt Wohnungen öffentlich inseriert angeboten wurden. Eine erhöhte Konzentration angemessener Wohnungen auf bestimmte Gemeinden („Ghettoisierung“) ist nicht zu erkennen.

Qualitätsmerkmale
im VR 1 „Nordwest“

⁵⁵ 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.).

⁵⁶ Vom gesamten Mietwohnungsbestand im Kreis Kleve hatten schon 2011 nur 0,3 % keine Heizung und nur 0,6 % kein Bad und/oder kein WC (vgl. Abbildung 34, Seite 39, Quelle: Zensus 2011).

Abbildung 50: Besondere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte im VR 1 „Nordwest“, 2023*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 65 m ² Wohnfläche im Vergleichsraum 1 "Nordwest"					
Wohnungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 460 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
insgesamt	623		206		
Gäste-WC	63	10%	12	6%	-4%
Bad mit Fenster	59	9%	11	5%	-4%
Bad mit Wanne	172	28%	60	29%	2%
Balkon/Terrasse	462	74%	131	64%	-11%
Garten/-anteil/-nutzung	143	23%	45	22%	-1%
Aufzug	156	25%	39	19%	-6%
barrierefrei	71	11%	12	6%	-6%
Fliesenboden	130	21%	28	14%	-7%
Laminatboden	70	11%	22	11%	-1%
Parkettboden	19	3%	/	2%	-1%
Teppichboden	/	1%	0	0%	-1%
Einbauküche inklusive	226	36%	63	31%	-6%
Dachgeschoss	179	29%	65	32%	3%
Neubau	84	13%	16	8%	-6%
gepflegt	97	16%	34	17%	1%
neuwertig	43	7%	9	4%	-3%
renoviert	86	14%	26	13%	-1%
saniert	92	15%	20	10%	-5%
Parkmöglichkeit	353	57%	89	43%	-13%

* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2021 bis III/2023, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 2-Personen-Haushalte in VR 1 „Nordwest“: 460 Euro (vgl. Abbildung 12, Seite 17). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 460 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 460 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 50 nennt weitere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird, und enthält auch zu ihnen die entsprechenden Fallzahlen.

Eine dunkelrote Markierung in der letzten Spalte (d. h. ein Wert unter -5 %) weist am Beispiel der in der empirica-Preisdatenbank enthaltenen öffentlich inserierten Wohnungen mit ca. 65 m² im Vergleichsraum 1 „Nordwest“ darauf hin, dass zu Wohnungen mit einer Miete bis zu 460 Euro einige Merkmale *seltener* als zu anderen verfügbaren Wohnungen angegeben werden, hier z. B. seltener, dass sie über Balkon/Terrasse, einen Fliesenboden, eine Einbauküche oder einen Aufzug verfügen, und seltener auch, dass sie barrierefrei gestaltet sind oder dass es sich um Neubau handelt (vgl. rote Markierung in Abbildung 50). Außerdem handelt es sich seltener um größere Wohnungen als angemessen wäre (vgl. rote Markierung in Abbildung 49).

Fazit: Die Mietobergrenze von 460 Euro scheint also im Vergleichsraum 1 „Nordwest“ wunschgemäß dazu zu führen, dass ein allzu gehobener Wohnstandard für 2-Personen-Haushalte ausgeschlossen wird.

Besondere Ausstattungsmerkmale im VR 1 „Nordwest“

Gleichzeitig lässt sich aber auch Folgendes sagen: Von den im Vergleichsraum 1 „Nordwest“ öffentlich inserierten Wohnungen mit ca. 65 m², die im Auswertungszeitraum für eine Miete von bis zu 460 Euro anmietbar waren, haben dennoch *mindestens*⁵⁷ 64 % Balkon oder Terrasse, *mindestens* 31 % eine Einbauküche, *mindestens* 22 % einen Garten, *mindestens* 19 % einen Aufzug, *mindestens* 11% Laminatboden und *mindestens* 6 % sogar ein Gäste-WC. Zudem handelt es sich bei *mindestens* 8 % um Neubauwohnungen, und *mindestens* 6 % sind barrierefrei. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 65 m² Wohnfläche (genauer: 55 bis unter 75 m²), liegen im Vergleichsraum 1 „Nordwest“ und waren im Auswertungszeitraum für maximal 460 Euro anmietbar.

Fazit: Mit der Mietobergrenze von 460 Euro kann die Daseinssicherung für 2-Personen-Haushalte im Vergleichsraum 1 „Nordwest“ offensichtlich gewährleistet werden.

3.3.4 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Zum Schluss soll kurz vor Abgabe des Berichtsentwurfs noch sichergestellt werden, dass zu den ermittelten Richtwerten (vgl. orange Spalten in Abbildung 12, Seite 17) auch zu *einem beliebigen späteren Zeitpunkt* Wohnungen konkret verfügbar sind, die qualitative Mindeststandards erfüllen. Dies ist über eine tagesaktuelle Online-Stichprobe auf gängigen Immobilienportalen leicht überprüfbar: Wenn man im Internet nach anmietbaren, angemessen großen Wohnungen mit Mieten unterhalb der Richtwerte sucht, findet man konkrete Wohnungsangebote vor Ort und erhält anhand der Beschreibung und der Fotos einen gewissen Eindruck von der Qualität der angebotenen Wohnungen. Eine Online-Überprüfung simuliert damit zu jedem beliebigen Zeitpunkt die **Suche einer Bedarfsgemeinschaft nach einer angemessenen Wohnung**. Daher empfiehlt sich auch für Leistungsträger und Sozialgerichte, eine solche Online-Überprüfung der Verfügbarkeit angemessener Wohnungen regelmäßig selbst vorzunehmen.⁵⁸

Konkrete
Angemessenheit

Die nachfolgende Tabelle enthält **Beispiele** von angemessenen Wohnungen **an einzelnen Stichtagen**. Aber Achtung: Falls hier für bestimmte Haushaltsgrößen oder Vergleichsräume keine Wohnung aufgelistet sein sollte, bedeutet dies nicht, dass hier *grundsätzlich* keine angemessenen Wohnungen verfügbar wären! Denn erstens lassen sich angemessene Wohnungen nicht nur online finden (sondern z. B. auch durch die Direktansprache von Wohnungsunternehmen), und zweitens werden auch nicht *überall* und *jeden* Tag Wohnungen in *allen* Größen angeboten. Eine Wohnungssuche dauert daher meist länger als nur einen Tag. Auch wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften haben mehrere Monate Zeit, eine entsprechende Wohnung zu finden. Erst wenn zwar immer wieder Wohnungen in angemessener Größe angeboten werden, aber keine davon mit ausreichend niedriger Miete, dann wäre dies ein Indiz dafür, dass die Mietobergrenzen tatsächlich (inzwischen) zu niedrig gewählt sind und aktualisiert werden sollten.

Wie folgende Auflistung zeigt, werden hier auch schon an einzelnen beliebigen Stichtagen angemessene Wohnungen öffentlich inseriert (Abbildung 51 ff.): Die Auflistung zeigt **beispielhaft tagesaktuelle Angebote** von Wohnungen, deren Größe angemessen ist und deren monatliche Nettokaltmiete unter dem ermittelten Richtwert liegt. Diese Positiv-Beispiele zeigen, dass auch *nach* Ermittlung der Richtwerte (an einem beliebigen Stichtag)

⁵⁷ Es handelt sich jeweils um Mindestfallzahlen: Es könnten noch mehr Mietwohnungsangebote über dieses Merkmal verfügen, z. B. Wohnungen, bei denen das Merkmal in der Anzeige nicht ausdrücklich erwähnt wird.

⁵⁸ Eine genaue Qualitätsüberprüfung kann allerdings nur vor Ort vorgenommen werden. Eine Online-Stichprobe ersetzt keine persönliche Begehung der entsprechenden Objekte.

angemessen teure Wohnungen vor Ort öffentlich inseriert angeboten wurden und welche Wohnqualität diese haben.

Verfügbarkeit im Kreis Kleve: Zu den ermittelten Richtwerten **Kreis Kleve** (vgl. markierte Werte in Abbildung 12, Seite 17) wurden kurz vor Übermittlung des Berichtsentwurfs schon **an nur einem Tag**, nämlich am 18.01.2024, auf einschlägigen Internetportalen für alle Haushaltsgrößen angemessene Wohnungen gefunden (vgl. Abbildung 51 ff.).

Konkrete Verfügbarkeit im Kreis Kleve

Lesehilfe: In Abbildung 51, dritte Zeile, wird z. B. eine Wohnung in Kleve (Vergleichsraum 1 „Nordwest“)⁵⁹ angeboten, die für eine Person angemessen groß (also etwa über 50 m² Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 370 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine 1-Zimmer-Wohnung mit 42 m² Wohnfläche aus dem Jahr 2003, die für 330 Euro angemietet werden kann. Die Wohnung verfügt über ein Bad mit Dusche, eine Küche mit Balkon, einen Abstellraum und eine Gas-Zentralheizung. Die Wohnung ist für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum 1 „Nordwest“ zur ermittelten Mietobergrenze anmietbar. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf.

Fazit: Eine Mietobergrenze von 370 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum 1 „Nordwest“ ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert. Zu dieser Miete sind öffentlich inserierte angemessen große Wohnungen konkret verfügbar.

Abbildung 51: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Personen-Haushalte im Kreis Kleve, 2024

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 50 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 1	370	Kleve	60 m ²	370 €	2000	2	Gepflegte zwei-Zimmer-Wohnung, zentrale, ruhige Lage mit cleverer Raumaufteilung, separater Küche, sowie sonnigem Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und das Badezimmer mit Fenster, Dusche und einer gemütlichen Badewanne! WBS erforderlich	www.immobilienscout24.de (18.01.2024)
VR 2	350	Kalkar	56 m ²	310 €	1986	1,5	Frisch sanierte 1,5-Zimmer-Wohnung mit geräumiger Wohnküche, Schlafzimmer, Bad und Flur. Mit Gas-Heizung. WBS erforderlich	www.immobilienscout24.de (18.01.2024)
VR 1	370	Kleve	42 m ²	330 €	2003	1	1-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage, Küche mit Balkon, Bad mit Dusche, Abstellraum, Gas-Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (18.01.2024)
VR 1	370	Kleve	41 m ²	260 €	k.A.	2	Frisch renovierte 2-Zimmer Wohnung im Herzen von Kleve. Tageslichtbad mit Dusche, helle und einladende Wohnatmosphäre, sowie separatere Küche und hochwertigem Vinylboden. WBS erforderlich	www.immobilienscout24.de (18.01.2024)

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

empirica

⁵⁹ Zur Lage und Vergleichsraumzuordnung der Gemeinden: vgl. Abbildung 4 (Seite 6) bzw. Abbildung 14 (Seite 19).

Abbildung 52: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Personen-Haushalte im Kreis Kleve, 2024

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 65 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 1	460	Kleve	64 m ²	420 €	k.A.	3	Schöne, charmante Altbauwohnung in der Klever Innenstadt, mit lichtdurchflutetem Wohnbereich, geräumigem Schlafzimmer, moderner Küche, hohe Decken und Parkettboden, sowie Abstellraum	www.immobilienscout24.de (18.01.2024)
VR 3	450	Kevelaer	62 m ²	330 €	1995	2	Gepflegte zwei-Zimmer-Wohnung im Grünen mit Terasse, und Keller. WBS erforderlich	www.immobilienscout24.de (18.01.2024)
VR 1	460	Kleve	59 m ²	380 €	k.A.	2	Zentrale und gemütliche 2-Zimmer Wohnung mit großzügigem Wohnzimmer und Bad mit Dusche, sowie Balkon und Keller	www.immobilienscout24.de (18.01.2024)

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

empirica

Abbildung 53: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Personen-Haushalte im Kreis Kleve, 2024

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 80 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 1	550	Kleve	90 m ²	550 €	k.A.	5	Fünf-Zimmer-Wohnung über zwei Etagen mit hochwertigem und modernem Bad, Gäste-WC, EBK, Keller, Stellplatz	www.immobilienscout24.de (18.01.2024)
VR 1	550	Kleve	83 m ²	525 €	1974	3	Helle 3 Zimmer Wohnung, mit gemütlichem Wohnzimmer, Tageslichtbad mit Wanne, Balkon, Keller, Garage und Gartenmitbenutzung	www.immobilienscout24.de (18.01.2024)
VR 2	550	Kalkar	74 m ²	480 €	1995	3	Drei-Zimmer Maisonette-Wohnung, 2020 saniert, in sehr ruhiger Lage, mit EBK, ausgebautem Studio im Dachgeschoss, Hauswirtschaftsraum, Strom-Nachtspeicherofen, Stellplatz	www.immobilienscout24.de (18.01.2024)
VR 1	550	Kleve	72 m ²	450 €	k.A.	2	Charmante Zwei-Zimmer Altbau-Wohnung mit modernem Wohnkomfort, Tageslichtbad, Gäste-WC, EBK, Keller	www.immobilienscout24.de (18.01.2024)

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

empirica

Abbildung 54: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Personen-Haushalte im Kreis Kleve, 2024

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 95 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 3	650	Goch	92 m ²	550 €	1959	4	Vier-Zimmer-Wohnung mit traumhaftem Weitblick, Tageslichtbad mit Wanne, Gäste-WC, West-Balkon, sowie zwei Abstellkammern, Kellerabteil und Fahrrad- und Waschkeller	www.immobilienscout24.de (18.01.2024)
VR 1	650	Kleve	90 m ²	550 €	k.A.	5	Fünf-Zimmer-Wohnung über zwei Etagen mit hochwertigem und modernem Bad, Gäste-WC, EBK, Keller, Stellplatz	www.immobilienscout24.de (18.01.2024)
VR 3	650	Kevelaer	87 m ²	610 €	1976	3	Sehr ruhige 3-Zimmer-Wohnung, mit Tageslichtbad mit Dusche, Gäste-WC, Südbalkon, Garage	www.immobilienscout24.de (18.01.2024)

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

empirica

Abbildung 55: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Personen-Haushalte im Kreis Kleve, 2024

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 110 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 4	790	Straelen	102 m ²	510 €	k.A.	3	3 Zimmer-Maisonettewohnung im Altbau mit Galerie in zentraler Lage, 1987 renoviert, mit Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Parkettboden, Gäste-WC, Keller und Stellplatz	www.immobilienscout24.de (18.01.2024)

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

empirica

3.4 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle Kreis Kleve Aktualisierung 2023

Abbildung 56: Basistabelle für den Kreis Kleve: Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote, hier VR 1 „Nordwest“

Miete		Wohnungsangebote im LK Kleve (01.10.2021 bis 31.09.2023)																				Summe	kumu- lierte %
		Größenklasse																					
		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr		
VR 1 - Nordwest	bis 200€	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	0%	
	über 200 bis 300€	19	6	10	6	15	5	/	/	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	68	4%	
	über 300 bis 400€	16	18	35	43	41	30	29	21	12	8	-	/	/	-	-	-	-	-	-	256	19%	
	über 400 bis 500€	/	/	7	22	58	61	67	42	51	27	15	/	6	/	/	-	-	-	-	367	40%	
	über 500 bis 600€	-	-	-	/	23	20	52	50	50	41	46	25	10	/	8	-	/	-	-	334	59%	
	über 600 bis 700€	-	-	-	-	-	9	33	21	32	28	38	27	27	6	14	/	5	/	/	251	73%	
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	-	-	7	14	16	25	19	19	7	13	5	6	5	/	144	81%	
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	/	/	6	8	8	11	13	9	20	6	9	7	8	120	88%	
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	8	5	10	6	10	6	7	5	7	82	93%	
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	/	9	/	/	/	-	29	94%	
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	-	/	5	/	-	32	96%	
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	/	/	23	98%	
	über 1300 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	43	100%	
	Gesamt	41	28	52	74	137	125	185	145	168	133	141	94	86	36	77	30	36	24	23	119	1.754	-
davon EZFH	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	8	/	5	/	11	6	/	8	7	78	138		

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Lesebeispiel: Angebotsmieten für ca. 65 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Nord-West“

Dunkelorange: Die dunkelorange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 65 m² große Wohnungen (d. h. mit „55 m² bis unter 75 m²“). In der Summe ergibt sich eine Fallzahl von 623 ca. 65 m² großen Wohnungen (125 + 185 + 145 + 168 = 623). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 5 (Seite 10) und in Abbildung 8 (Seite 13, siehe Legende) verwiesen. Die Gesamtzahl aller Fälle (über alle Wohnungsgrößen und Mieten im Vergleichsraum) ist am rechten Rand dieser Zeile angegeben (hier: 1.754) und entspricht der Angabe für diesen Vergleichsraum in Abbildung 5 (Seite 10).

Hellorange: Die meisten dieser 623 Wohnungen kosten zwischen 300 und 00 Euro (vgl. auch den Verlauf der hellorangenen Linie in Abbildung 8, Seite 13). 33 % dieser 623 Wohnungen kosten bis zu 460 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 8, Seite 13). Dies wäre hier ein möglicher Richtwert für 2-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 65 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Nordwest“ verfügbar, aber nicht alle ca. 65 m² großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

Abbildung 57: Fortsetzung Basistabelle für den Kreis Kleve: VR 2 „Nordost“

Miete		Wohnungsangebote im LK Kleve (01.10.2021 bis 31.09.2023)																				Summe	kumu- lierte %
		Größenklasse																					
		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr		
VR 2 - Nordost	bis 200€	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	1%	
	über 200 bis 300€	12	9	9	10	9	5	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56	5%	
	über 300 bis 400€	14	9	16	27	32	40	37	13	9	8	/	-	-	-	-	-	-	-	-	206	20%	
	über 400 bis 500€	-	/	/	15	35	25	38	56	36	34	18	/	8	/	/	-	-	-	-	275	40%	
	über 500 bis 600€	-	-	-	5	7	18	33	27	28	37	22	16	9	11	7	-	/	/	/	231	56%	
	über 600 bis 700€	-	-	-	-	/	/	11	16	31	22	27	22	27	10	15	/	/	/	6	8	206	71%
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	-	8	6	10	27	17	23	24	8	8	6	8	/	8	7	162	83%
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	/	/	13	/	7	13	14	8	9	/	/	/	/	9	90	90%
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	7	7	/	7	-	6	/	6	13	55	94%
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	/	/	/	9	28	96%
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	-	/	/	/	/	20	33	98%
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	-	/	6	9	99%
	über 1300 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18	18	100%
	Gesamt	33	19	27	57	84	91	133	120	128	132	96	85	93	46	52	13	30	13	31	93	1.376	-
davon EZFH	-	-	-	-	-	-	6	/	/	/	/	/	/	7	/	7	5	7	7	11	56	119	

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 58: Fortsetzung Basistabelle für den Kreis Kleve: VR 3 „Mitte“

Miete		Wohnungsangebote im LK Kleve (01.10.2021 bis 31.09.2023)																				Summe	kumu- lierte %
		Größenklasse																					
		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr		
VR 3 - Mitte	bis 200€	-	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	0%
	über 200 bis 300€	9	12	12	18	15	11	6	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87	6%
	über 300 bis 400€	9	8	22	29	30	34	32	17	7	8	/	-	-	/	-	-	-	-	-	-	199	19%
	über 400 bis 500€	-	-	9	16	32	23	51	51	53	21	21	9	5	/	/	-	-	-	-	-	294	39%
	über 500 bis 600€	-	-	/	/	10	8	29	30	46	33	40	21	10	8	5	/	/	-	/	-	250	56%
	über 600 bis 700€	-	-	-	-	/	/	21	26	21	20	22	23	16	17	15	8	5	/	/	/	211	70%
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	-	6	12	6	24	20	15	14	7	13	10	9	/	/	5	145	80%
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	/	-	/	5	5	8	18	18	/	10	6	12	/	10	10	110	88%
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	8	5	6	7	/	7	6	/	19	67	92%
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	/	/	/	/	/	/	/	21	36	95%
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	6	/	-	/	/	17	32	97%
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	/	-	/	11	16	98%
	über 1300 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	/	-	/	-	28	32	100%
	Gesamt	18	21	46	66	91	81	145	142	141	113	118	94	74	49	59	32	38	13	26	114	1.481	-
davon EZFH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	5	/	7	5	9	8	13	7	15	82	156		

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 59: Fortsetzung Basistabelle für den Kreis Kleve: VR 4 „Süd“

Miete		Wohnungsangebote im LK Kleve (01.10.2021 bis 31.09.2023)																				Summe	kumu- lierte %	
		Größenklasse																						
		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr			
VR 4 - Süd	bis 200€	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	0%	
	über 200 bis 300€	9	/	17	6	/	5	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45	4%	
	über 300 bis 400€	10	5	16	18	32	23	25	5	11	5	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	153	15%	
	über 400 bis 500€	/	/	/	18	22	32	47	45	29	18	15	7	/	/	/	-	/	-	/	-	244	33%	
	über 500 bis 600€	-	-	-	/	9	25	36	20	32	37	31	13	5	/	/	-	/	/	-	-	222	50%	
	über 600 bis 700€	-	-	-	-	/	/	14	15	26	32	37	23	23	/	11	/	/	/	5	5	207	66%	
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	/	-	11	18	15	28	15	16	12	12	6	10	/	11	5	161	78%	
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	/	-	5	12	14	7	14	14	11	6	10	7	7	13	122	87%	
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	6	/	8	6	/	/	10	/	5	18	64	92%	
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	5	/	/	/	10	29	94%	
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	6	-	/	-	/	10	25	96%	
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	/	-	/	12	17	97%	
	über 1300 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41	41	100%
	Gesamt	23	11	34	44	67	90	125	97	121	120	132	70	77	45	49	23	42	15	35	114	1.334	-	
davon EZFH	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	/	/	/	8	/	5	10	6	18	74	132			

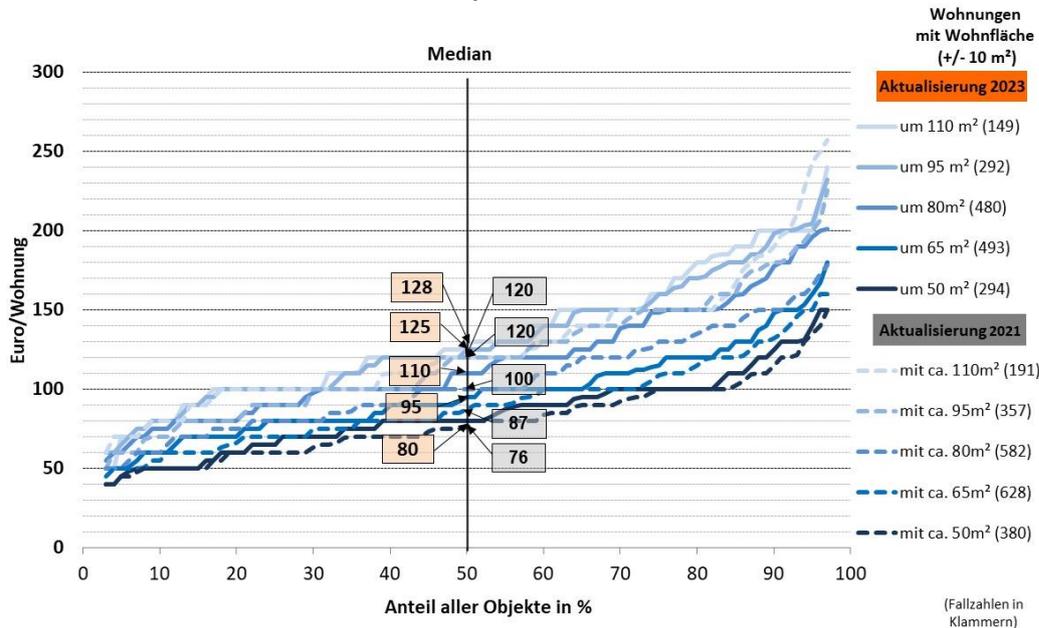
/ = geringe Fallzahl (<5), * EZFH = Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

4. Anhang zu Kap. 3 (Nebenkosten im Zeitvergleich)

Abbildung 60: Zeitvergleich der kalten Nebenkosten* im Kreis Kleve (Stand 2023 zu Stand 2021)**

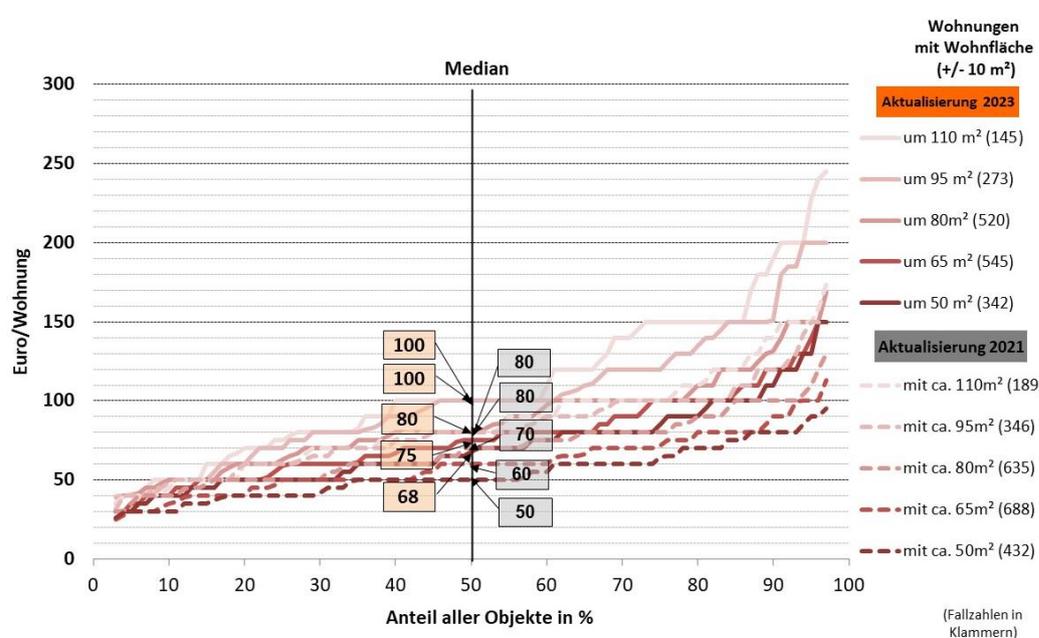


* in Mietwohnungsinserten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung). ** Quartale IV/2021 bis III/2023 (Stand 2023) gegenüber IV/2019 bis III/2021 (Stand 2021). Die durchgezogenen Linien entsprechen denen in Abbildung 17 (Seite 23), die gestrichelten Linien stammen aus der Aktualisierung 2021, a.a.O., Bericht vom 23.12.2021, dort Abb. 23.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Auswertung.

empirica

Abbildung 61: Zeitvergleich der warmen Nebenkosten* im Kreis Kleve (Stand 2023 zu Stand 2021)**



* in Mietwohnungsinserten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten (Euro/Wohnung). ** Quartale IV/2021 bis III/2023 (Stand 2023) gegenüber IV/2019 bis III/2021 (Stand 2021). Die durchgezogenen Linien entsprechen denen in Abbildung 22 (Seite 26), die gestrichelten Linien stammen aus der Aktualisierung 2021, a.a.O., Bericht vom 23.12.2021, dort Abb. 28.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Auswertung.

empirica

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

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

5.1.1 Ergebnistabellen im Kreis Kleve, Stand 2021

Abbildung 62: Ergebnistabellen im Kreis Kleve (Stand 2021)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

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

(b) Mittlere Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen

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

(c) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten

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

(d) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten

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

(e) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten

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

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Auswertungszeitraum: Quartale IV/2019 bis III/2021, unteres Drittel. (b) Median der Nebenkosten von angemessen großen, inserierten Wohnungen; Auswertungszeitraum: IV/2019 bis III/2021. (c) Hier: 1,5-facher, ungerundeter Median. (d) Halber ungerundeter Median. (e) 1,3-facher, ungerundeter Median. Alle Werte auf 10 Euro gerundet

Quelle: Vgl. Aktualisierung 2021, a.a.O., Bericht vom 23. Dezember 2021 (dort Abb. 32): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).

empirica

5.1.2 Ergebnistabellen im Kreis Kleve, Stand 2023

Abbildung 63: Ergebnistabellen im Kreis Kleve (Stand 2023)*

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)							
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt	6- Personen- Haushalt	7- Personen- Haushalt	8- Personen- Haushalt
1 - Nordwest	370	460	550	650	780	850	980	1.100
2 - Nordost	350	430	550	650	700			
3 - Mitte	350	450	530	650	750			
4 - Süd	380	460	560	690	790			

(b) Mittlere Nebenkosten inserierten Mietwohnungen

	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
Kreis Kleve	80	100	110	130	130	70	80	80	100	100

(c) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
Kreis Kleve	120	140	170	190	190	120	130	140	170	170

(d) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
Kreis Kleve	40	50	60	60	60	30	40	40	50	50

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Auswertungszeitraum: Quartale IV/2021 bis III/2023 unteres Drittel. (b) Median der Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen (Euro/Wohnung in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte), Quartale IV/2021 bis III/2023. (c) Hier: 1,5-facher (kalte Nebenkosten) bzw. 1,7-facher (warme Nebenkosten) Median. (d) Halber Median. Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet. Zur Preisbereinigung der Heizkosten: MEPI-Basismonat hier: August 2022.

Quelle: vgl. Abbildung 26 (Seite 28): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

5.1.3 Veränderung der Ergebnisse im Kreis Kleve, 2021 zu 2023

Abbildung 64: Differenz der Ergebnistabellen (Stand 2023 zu Stand 2021), Kreis Kleve

(a) Veränderung der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten*

Veränderung der Richtwerte in den Gemeinden 2021 zu 2023	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Bedburg-Hau	+20	+40	+50	+50	+80
Kleve	+20	+40	+50	+50	+80
Kranenburg	+20	+40	+50	+50	+80
Emmerich am Rhein	+20	+40	+70	+100	+100
Rees	+20	+40	+70	+100	+100
Kalkar	+30	+40	+70	+110	+60
Goch	+30	+60	+50	+110	+110
Uedem	+30	+60	+50	+110	+110
Weeze	0	+30	+30	+70	+100
Kevelaer	0	+30	+30	+70	+100
Geldern	+40	+50	+60	+90	+120
Issum	+40	+60	+50	+70	+110
Kerken	+40	+60	+50	+70	+110
Straelen	+40	+60	+50	+70	+110
Wachtendonk	+40	+60	+50	+70	+110
Rheurdt	+40	+60	+50	+70	+110

(b) Veränderung der mittleren Nebenkosten inserierter Mietwohnungen:

	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
Kreis Kleve	0	+10	+10	+10	+10	+20	+20	+10	+20	+20

(c) Veränderung der Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten:

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
Kreis Kleve	+10	+10	+20	+10	+10	+40	+40	+30	+50	+50

(d) Veränderung der Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten:

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
Kreis Kleve	0	+10	+10	0	0	0	+10	0	+10	+10

* Details dazu: vgl. ab Seite 56.

Quelle: Differenz der Werte zwischen Abbildung 62 und Abbildung 63

empirica

5.2 Anhang zu Kap. 4.2 (Vor- und Nachteile verschiedener Prüfschemata)

5.2.1 Offene Fragen bei der Bruttomietenprüfung

Das **Bundessozialgericht** nennt mehrere Prüfschemata und **verlangt lediglich**, dass ein „schlüssiges Konzept zur Ermittlung der angemessenen **Netto- oder Bruttokaltmiete**“ ein „**planmäßiges Vorgehen**“ erfordert.⁶⁰ Die Kosten der Unterkunft und Heizung können also auf verschiedene Arten auf ein angemessenes Maß begrenzt werden.⁶¹ Bei Optionen mit Verrechnungsmöglichkeit (**Bruttokalt- oder Bruttowarmmiete**) muss zudem festgelegt werden, ob die Werte **eng oder weit gefasst** werden sollen: Denn es macht einen großen Unterschied, ob lediglich *mittlere* Nebenkosten oder ein *oberer Grenzwert* zur angemessenen Nettokaltmiete hinzuaddiert wird.⁶² **Wichtiger als die Festlegung der Datenquelle ist also die Höhe der Abgrenzung (eng oder weit gefasst).**⁶³

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

Eine **Bruttomiete** ist nicht nur „zu hoch“, wenn eine Wohnung „zu gut“ oder „zu groß“ ist (also die Grundmiete „zu hoch“ ist), sondern auch, wenn die Nebenkosten „zu hoch“ sind. Gerade Mieter von **einfachen Wohnungen** wohnen oft in Wohnblöcken mit relativ **hohen kalten Nebenkosten** (durch Aufzüge, Gebäudereinigungsdienste und Hausmeister usw.) und in ungedämmten Wohnungen mit relativ hohem Heizenergieverbrauch. Wenn man die Angemessenheit über eine **Bruttomiete** definiert, wohnen **Mieter mit hohen Nebenkosten** nur dann angemessen, wenn sie schlechtere oder kleinere Wohnungen bewohnen als Mieter mit niedrigen Nebenkosten (denn nur dann haben sie die gleiche Bruttomiete). Anders ausgedrückt: Falls die Bruttomiete eines Haushalts unangemessen hoch ist, weiß man im Einzelfall noch nicht, ob dies daran liegt, dass die Nettokaltmiete relativ hoch ist (er also „zu gut“ oder „zu groß“ wohnt), oder lediglich daran, dass der Vermieter relativ hohe Abschlagszahlungen verlangt (z.B. weil lt. Mietvertrag viele Kostenpositionen auf den Mieter überwältzt werden, wie etwa Versicherungen, Grundsteuer usw.). Beim Prüfschema der **Bruttomiete** stellt sich daher noch die **Frage, ob man wirklich auch Mieter von einfachen Wohnungen** zur Kostensenkung durch Umzug auffordern will, bzw. ob auch **Nebenkosten, die der Mieter nicht ändern kann**, unangemessen sein können.

⁶⁰ BSG-Urteil vom 17.9.2020, B 4 AS 22/20 R; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage - \(RdNr 27\)](#).

⁶¹ Das Prüfschema hat aber Einfluss auf die Art der als angemessenen angesehenen Wohnungen! Vgl. **empirica-paper Nr. 235** (dort Abb. 11); abrufbar unter: [Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen | empirica \(empirica-institut.de\)](#)

⁶² Laut BSG kann es reichen, *den Median* zu verwenden, wenn „sich die Datenerhebung auf den gesamten Wohnungsmarkt (...) und nicht nur auf Wohnungen (...) mit möglicherweise *geringeren* kalten Betriebskosten (...) bezieht.“ Vgl. BSG-Urteil v. 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R - abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage - \(RdNr 41\)](#).

⁶³ Wohnungen des einfachen Standards und Wohnungen von Leistungsbeziehern haben nicht systematisch geringere kalte Betriebskosten als andere Wohnungen! Vgl. **empirica-paper Nr. 259**, abrufbar unter: [Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica \(empirica-institut.de\)](#)

5.2.2 Vorteile der Nettokaltmietenprüfung

Beim **Prüfschema der Nettokaltmiete** wird nichts „eng oder weit gefasst“: Denn **Nebenkosten** werden vom Grundsatz her **als angemessen angesehen** (sofern sie nicht auffallend hoch sind). Die Nichtprüfungsgrenze bestimmt nur, ab wann eine Einzelfallprüfung folgt, nicht aber die Höhe der Deckelung! Diese **Komponentenprüfung** hat **folgende Vorteile**:

- Erstens spiegeln nur die Nettokaltmieten, nicht die Nebenkosten, den Wohnstandard wider. Denn Nebenkosten wie Grundsteuern und Müllentsorgungskosten unterscheiden sich zwar je Kommune, sind aber für hochwertige und einfache Wohnungen nicht systematisch anders.⁶⁴ Der **Ausschluss eines gehobenen Standards** wird „verwässert“, wenn auch noch Nebenkosten addiert werden: Ein gehobener Standard (also eine zu hohe Nettokaltmiete) wird auch bei niedrigen Nebenkosten nicht angemessen.
- Zweitens gelten **Wohnnebenkosten**, die der Mieter nicht beeinflussen kann, damit **grundsätzlich als angemessen**: Hohe Heizkosten durch alte Heizungsanlagen oder hohe Betriebskosten durch hohe Grundsteuern sollten nicht dazu führen, dass dem Hilfeempfänger weniger Budget für die Nettokaltmiete (oder den Regelsatz) bleibt. Genau dies ist aber beim Prüfschema der Bruttokaltmiete der Fall.
- Drittens kann die Angemessenheit unabhängig von den (zunächst unbekannt)en Nebenkosten, also bereits **vor Einzug**, beurteilt werden. Damit tragen die Mieter kein Risiko, dass sich eine Wohnung nach Vorliegen der Jahresabrechnung bei Nachzahlungsbeträgen, die die Bruttokalt- oder Bruttowarmmiete erhöhen, rückwirkend doch noch als unangemessen herausstellt.
- Viertens kann nach angemessenen Wohnungen **leichter (online) gesucht** werden: Alle **Immobilien-Portale** haben Eingabefelder für die maximale Grundmiete (Nettokaltmiete), nicht aber für die maximale Bruttokaltmiete. Die verlangten Nebenkostenabschläge werden vom Vermieter notgedrungen nur abgeschätzt. Da sie nicht in jeder Anzeige angegeben werden, muss man den Vermieter erst persönlich über die Höhe der verlangten Nebenkostenabschläge (nur für die kalte Nebenkosten!) befragen, um die geschätzte Bruttokaltmiete zu erfahren. Das erschwert die - ohnehin schwierige - Wohnungssuche für Leistungsempfänger erheblich. Auch für Leistungsträger ist es aufgrund der fehlenden Angaben in Inseraten schwierig, einem Leistungsbezieher (oder einem Sozialgericht) einen Verfügbarkeitsnachweis über angemessene Bruttokaltmiete zu liefern.⁶⁵ Diese Probleme gibt es bei Suche nach einer angemessenen Nettokaltmiete nicht: Denn für diese gibt es ein Suchfeld – und sie ist auch ausnahmslos in jedem Inserat angegeben.

Trotz all dieser Vorteile verlangen einige **Sozialgerichte** nach Aussage von Leistungsträgern offenbar immer noch eine **Bruttokaltmietenprüfung** oder eine **Gesamtangemessenheitsgrenze** (Bruttowarmmietenprüfung) – und dies sogar, ohne zu spezifizieren, ob diese eng oder weit hergeleitet werden sollen (was für die Höhe des Grenzwerts aber einen enormen Unterschied macht!). In der Praxis sind keine Vorteile zu erkennen. Im Ergebnis bleibt daher der Appell an **Gesetzgeber** und **Sozialgerichtsbarkeit**, auch Angemessenheitsprüfungen anhand der **Nettokaltmiete** als praktikabel und zielführend anzusehen.

⁶⁴ Vgl. **empirica-paper Nr. 235** (Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen, dort Abb. 10); abrufbar unter: [Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen | empirica \(empirica-institut.de\)](https://www.empirica.de/empirica-institut.de)

⁶⁵ Genaugenommen ist der Nachweis gar nicht möglich: Denn die tatsächliche Bruttokaltmiete wird erst rückwirkend mit der Jahresabrechnung bekannt – wenn die Wohnung schon lange nicht mehr verfügbar ist!

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

Aus den Ergebnistabellen (Abbildung 26 auf Seite 28) lassen sich verschiedene Prüfschemata ableiten. Die entsprechenden Prüftabellen für den Kreis Kleve sind im Folgenden dargestellt.

5.3.1 Möglichkeit 1: Komponentenprüfung (ggf. auch mit Klimabonus)

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

Zielsetzung: Die Wohnbedarfe sollen gedeckt, ein gehobener Wohnstandard aber ausgeschlossen werden. Nebenkosten sollen in voller Höhe übernommen, solange der Mieter sich angemessen verhält. Entscheidend für die **Angemessenheit** der Wohnung ist daher allein die Höhe der **Nettokaltmiete**. Bei **auffallend hohen Nebenkosten** wird **im Einzelfall nach dem Grund gesucht**, bevor Leistungen gekürzt werden.

Prüfschema: Die Kosten für Unterkunft und Heizung eines konkreten Haushalts gelten als angemessen, solange die Nettokaltmiete nicht die **Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten** übersteigt (Abbildung 26a). Außerdem werden für die kalten und warmen Nebenkosten Grenzwerte festgelegt, bis zu denen die **Nebenkosten in ihrer tatsächlichen Höhe anerkannt** werden (Abbildung 26c).

Wenn jede einzelne Komponente angemessen ist, ist natürlich auch die Bruttokaltmiete und Bruttowarmmiete angemessen. Ergänzend kann ein **Klimabonus** gewährt werden.

Mögliches Prüfschema im Kreis Kleve

Komponentenprüfung

Zielsetzung mit Klimabonus: Zusätzlich soll ein Anreiz zum **energieeffizienten** Wohnen geschaffen werden, der eine Verrechnung warmer Nebenkosten erlaubt, aber nur in eine Richtung: Haushalte, die besonders niedrige Heizkosten vorweisen, dürfen eine höhere Nettokaltmiete haben – aber *nicht umgekehrt*. Damit können dann auch energieeffiziente Wohnungen (mit höherer Nettokaltmiete, aber dafür auffallend niedrigen Heizkosten) angemessen sein. Vom Grundsatz her besteht auch hier keine Verrechnungsmöglichkeit zwischen den Komponenten: Die **Angemessenheit** der Wohnung wird auf Grundlage der **Nettokaltmiete** beurteilt; **Nebenkosten gelten als angemessen**, solange sie nicht auffallend hoch sind.

Dafür gibt es ergänzend einen **Klimabonus**: Für Haushalte, deren Heizkosten „auffallend niedrig“ sind (Abbildung 26d rechts), gilt eine neue Richtwerttabelle „Nettokaltmieten plus Klimabonus“ (Abbildung 66). Der **Klimabonus** entspricht dabei dem Betrag der nicht-ausgeschöpften Heizkosten.⁶⁶

Mögliches Prüfschema im Kreis Kleve

⁶⁶ Er errechnet sich aus der Differenz des „Grenzwerts für auffällig hohe Heizkosten“ zum „Grenzwert für auffallend niedrige Heizkosten“ (Abbildung 26c rechts abzgl. Abbildung 26d rechts).

**Abbildung 65: Möglichkeit 1 (Komponentenprüfung):
Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und
Heizung im Kreis Kleve (Stand 2023)**

Komponentenprüfung:

a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
1 - Nordwest	370	460	550	650	780
2 - Nordost	350	430	550	650	700
3 - Mitte	350	450	530	650	750
4 - Süd	380	460	560	690	790

Quelle: Abbildung 26a

b) Nichtprüfungsgrenze für kalte und warme Nebenkosten:

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
Kreis Kleve	120	140	170	190	190	120	130	140	170	170

Quelle: Abbildung 26c

empirica

Prüfschema: Die Kosten für Unterkunft und Heizung eines konkreten Haushalts gelten als angemessen, wenn die Nettokaltmiete die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 26a). Außerdem werden für die kalten und warmen Nebenkosten Grenzwerte festgelegt, bis zu denen die **Nebenkosten in voller Höhe anerkannt** werden (Abbildung 26c). **Haushalten mit besonders niedrigen Heizkosten (Abbildung 26d rechts) wird eine höhere Nettokaltmiete zugestanden** („Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten mit Klimabonus“.) Die entsprechenden Richtwerte zeigt Abbildung 66.

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

Komponenten-
prüfung plus
Klimabonus

**Abbildung 66: Komponentenprüfung mit Klimabonus:
Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Kreis Kleve (Stand 2023)**

Komponentenprüfung:

a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
1 - Nordwest	370	460	550	650	780
2 - Nordost	350	430	550	650	700
3 - Mitte	350	450	530	650	750
4 - Süd	380	460	560	690	790

Quelle: Abbildung 26a

b) Nichtprüfungsgrenze für kalte und warme Nebenkosten:

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
Kreis Kleve	120	140	170	190	190	120	130	140	170	170

Quelle: Abbildung 26c

Plus Klimabonus:

c) Bedingung für Klimabonus (links) und Werte des Klimabonus (rechts):

	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Klimabonus (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
Kreis Kleve	30	40	40	50	50	90	90	100	120	120

Quelle für Bedingung: Abbildung 26d rechts; Quelle für Klimabonus: Abbildung 26c rechts abzgl. d rechts

d) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten inkl. Klimabonus:

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete mit Klimabonus (Euro/Wohnung)				
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
1 Nordwest	460	550	650	770	900
2 Nordost	440	520	650	770	820
3 Mitte	440	540	630	770	870
4 Süd	470	550	660	810	910

Quelle Abbildung 26a zzgl. Abbildung 26c rechts abzgl. d rechts

empirica

5.3.2 Möglichkeit 2: Eng oder weit gefasste Bruttokaltmiete

Eine andere Möglichkeit zur Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten bildet die *Bruttokaltmiete*.

Die **Zielsetzung**, die mit der Prüfschema der Bruttokaltmiete erreicht werden soll, ist nicht ganz nachvollziehbar. Sozialgerichte konkretisierten bislang auch gar nicht, ob eine **eng oder weit gefasste Bruttokaltmiete** als Prüfschema gelten soll. Dabei macht es vom Ergebnis her einen großen Unterschied, ob man dazu nur mittlere Nebenkosten ansetzt oder aber Nebenkostengrenzen, die für fast alle Wohnungen ausreichend hoch sind.⁶⁷

Prüfschema „Eng gefasste Bruttokaltmiete“: Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 26a) und den **mittleren kalten Nebenkosten** (Abbildung 26b links). Die Bedarfe für Unterkunft gelten als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 67a). Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt. - **Nachteil:** Per Definition haben rund die Hälfte aller Wohnungen *mehr als nur mittlere kalte Nebenkosten*, so dass zu diesen die angemessene Nettokaltmiete bzw. angemessene Wohnqualität nicht voll ausgeschöpft werden kann. (Beispiel: In Kommunen mit relativ hoher Grundsteuer gelten so nur schlechtere Wohnungen als angemessen, denn die Grundsteuer „verbraucht“ ja schon viel des erlaubten Bruttokaltmietenbetrags.)

Prüfschema „Weit gefasste Bruttokaltmiete“: Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 26a) und den Grenzwerten für **auffallend hohe kalte Nebenkosten** (Abbildung 26c links). Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 67b). Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt. - **Nachteil:** Damit reduzieren höhere Nebenkosten (z.B. hohe Grundsteuern) zwar nicht mehr die Wohnqualität wie bei der eng gefassten Bruttokaltmiete; die Verrechnung mit dem auffallend hohen Wert der kalten Nebenkosten führt aber zu sehr hohen Bruttokaltrichtwerten (vgl. (Abbildung 26b), zu denen in der Regel weit mehr als nur ein Drittel aller angebotenen Wohnungen anmietbar ist. Hintergrund: Die hohen Richtwerte gelten ja auch für die vielen Wohnungen, die gar keine auffallend hohen Nebenkosten haben: Sie können den zusätzlichen Geldbetrag bis zu hohen Bruttokaltmietengrenze für höhere Nettokaltmieten nutzen und damit besser sein als angemessen wäre.

Klar ist: Durch die Verrechnung der Nettokaltmiete (die das Qualitätsspektrum der anmietbaren Wohnungen darstellt) mit den kalten Nebenkosten (die unabhängig von der Qualität der Wohnung anfallen) **verwischen die Grenzen zum Ausschluss eines gehobenen Standards**.⁶⁸

Mögliches
Prüfschema im Kreis
Kleve

⁶⁷ Das BSG weist berechtigterweise darauf hin, dass die Abgrenzung angemessener Nebenkosten von der verwendeten Datenquelle abhängen sollte, da es z.B. einen Unterschied macht, ob von vornherein nur besonders niedrige Nebenkosten in die Auswertung einfließen, oder nicht (vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R, Randnummer 41; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -). Hinweis: Einfache Wohnungen haben gegenüber hochwertigen Wohnungen zwar eine **niedrigere Nettokaltmiete**, aber **gleiche kalte Nebenkosten** (Müllgebühren, Grundsteuern und teilweise **höhere warme Nebenkosten** als hochwertige Wohnungen).

⁶⁸ Die Ungenauigkeit wirkt in beide Richtungen: 1.) Ein **gehobener Wohnstandard** (d.h. eine nicht angemessene Nettokaltmiete) kann bei entsprechend niedrigen Nebenkosten (z. B. niedriger Grundsteuer) **dennoch angemessen** sein. 2.) Selbst **auffallend hohe Nebenkosten** werden bei einer entsprechend niedrigeren Nettokaltmiete (d.h. bei einem besonders einfachen Wohnstandard) dennoch **ungeprüft finanziert**.

Abbildung 67: Möglichkeit 2 (Bruttokaltmiete):
Richtwerttabellen für angemessene Bruttokaltmieten im Kreis Kleve (Stand 2023)

(a) Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
1	Nordwest	450	560	660	780	910
2	Nordost	430	530	660	780	830
3	Mitte	430	550	640	780	880
4	Süd	460	560	670	820	920

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 26a und Abbildung 26b links

(b) Richtwerte für weit gefasste angemessene Bruttokaltmieten

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
1	Nordwest	490	600	720	840	970
2	Nordost	470	570	720	840	890
3	Mitte	470	590	700	840	940
4	Süd	500	600	730	880	980

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 26a und Abbildung 26c links

empirica

5.3.3 Möglichkeit 3: Eng oder weit gefasste Bruttowarmmiete

Eine weitere Möglichkeit zur Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten bildet die *Bruttowarmmiete* (entspricht der sog. „**Gesamtangemessenheitsgrenze**“).

Zielsetzung: Es soll nicht entscheidend sein, welcher Wohnstandard angemietet werden kann, sondern nur, ob die **Gesamtkosten der Wohnung** (einschließlich aller Nebenkosten) noch als angemessen angesehen werden können. Auch hierbei lassen sich die Richtwerte **eng oder weit fassen**. Hier macht es im Ergebnis einen noch größeren Unterschied, ob nur mittlere Nebenkosten angesetzt werden oder aber Nebenkosten, die für die meisten Wohnungen ausreichen.⁶⁹

Prüfschema „Eng gefasste Bruttowarmmiete“: Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich hier aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 26a) und den **mittleren** kalten und den **mittleren** warmen Nebenkosten (Abbildung 26b links und rechts). Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn die Bruttowarmmiete die Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten nicht übersteigt (Abbildung 68a). - **Nachteil:** Etwa die Hälfte aller Wohnungen hat per Definition *mehr als mittlere* Nebenkosten, so dass zu diesen die angemessene Nettokaltmiete bzw. angemessene Wohnqualität nicht voll ausgeschöpft werden kann (oder vom Regelsatz finanziert werden muss.) So ist in einer Kommune mit hoher Grundsteuer und in einer Wohnung mit alter Heizungsanlage und hohen Energiekosten eine Wohnung nur angemessen, wenn die Wohnqualität **noch niedriger** ist als angemessen wäre.

Prüfschema „Weit gefasste Bruttowarmmiete“: Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich hier aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 26) und den Grenzwerten für **auffallend hohe** kalte Nebenkosten und den Grenzwerten für **auffallend hohe** warme Nebenkosten (Abbildung 26c links und rechts). Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn die Bruttowarmmiete die Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten nicht übersteigen (Abbildung 68b). - **Nachteil:** Eine Verrechnung mit dem auffallend hohen Wert der kalten und zusätzlich auch noch dem auffallend hohen Wert der warmen Nebenkosten führt zu sehr hohen Bruttowarmrichtwerten (vgl. Abbildung 68b), zu denen in der Regel weit mehr als nur ein Drittel aller angebotenen Wohnungen anmietbar ist. Hintergrund: Die hohen Richtwerte gelten ja auch für die vielen Wohnungen, die *keine* auffallend hohen Nebenkosten haben: Sie können dafür umso höhere Nettokaltmieten haben, und damit besser sein als angemessen wäre.

Klar ist: Durch die Verrechnung der Nettokaltmiete (die das Qualitätsspektrum der anmietbaren Wohnungen darstellt) mit den kalten Nebenkosten (die unabhängig von der Qualität der Wohnung anfallen) und den Heizkosten (die bei Wohnungen mit einfachem Standard sogar besonders hoch sein können) **verwischen die Grenzen zum Ausschluss eines gehobenen Standards.**⁷⁰

Mögliches
Prüfschema im
Kreis Kleve

⁶⁹ Das BSG weist berechtigterweise darauf hin, dass die Abgrenzung angemessener Nebenkosten von der verwendeten Datenquelle abhängen sollte, da es z.B. einen Unterschied macht, ob von vornherein nur besonders niedrige Nebenkosten in die Auswertung einfließen oder nicht (vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R, Randnummer 41; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -). Hinweis: Einfache Wohnungen haben gegenüber hochwertigen Wohnungen zwar eine *niedrigere Nettokaltmiete*, aber *gleiche kalte Nebenkosten* (Müllgebühren, Grundsteuern) und teilweise *höhere warme Nebenkosten* als hochwertige Wohnungen.

⁷⁰ Die Ungenauigkeit wirkt in beide Richtungen: 1.) Ein **gehobener Wohnstandard** (d.h. eine nicht angemessene Nettokaltmiete) kann bei entsprechend niedrigen Nebenkosten (z. B. niedriger Grundsteuer, warme Winter) **dennoch angemessen** sein. 2.) Selbst **auffallend hohe Nebenkosten** werden bei einer entsprechend niedrigeren Nettokaltmiete (d.h. bei einem besonders einfachen Wohnstandard) dennoch **ungeprüft finanziert**.

**Abbildung 68: Möglichkeit 3 (Bruttowarmmiete):
Richtwerttabellen für angemessene Bruttowarmmieten im
Kreis Kleve (Stand 2023)**

(a) Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttowarmmieten

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatswarmmiete (Euro/Wohnung)				
		1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
1	Nordwest	520	640	740	880	1.010
2	Nordost	500	610	740	880	930
3	Mitte	500	630	720	880	980
4	Süd	530	640	750	920	1.020

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 26a und Abbildung 26b links + rechts

(b) Richtwerte für weit gefasste angemessene Bruttowarmmieten

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatswarmmiete (Euro/Wohnung)				
		1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
1	Nordwest	610	730	860	1.010	1.140
2	Nordost	590	700	860	1.010	1.060
3	Mitte	590	720	840	1.010	1.110
4	Süd	620	730	870	1.050	1.150

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 26a und Abbildung 26c links + rechts

empirica

6. Anforderungen an ein KdU-Konzept

6.1 Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica)

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

- **allgemeingültig, gerecht und übertragbar sein, d. h.**
 - in städtischen und ländlichen Regionen gleichermaßen anwendbar
 - unter den lokalen Marktbedingungen realistisch (Wohnungen verfügbar)
 - aber nicht zu pauschal (um Härtefälle zu vermeiden)
- **schlüssig und transparent begründet sein, d. h.**
 - mit hoher Transparenz nachvollziehbar hergeleitet
 - Lage und Qualität der Wohnung implizit berücksichtigend und
 - die Einhaltung des Mindeststandards 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. 7.3)

6.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts)

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

Abbildung 69: Anforderungen des BSG an ein schlüssiges KdU-Konzept⁷¹

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 Landkreis erhoben.
Nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen, Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Beschreibung der Datengrundlage), Arbeitsschritte 1 (Qualitative Angemessenheit), Arbeitsschritt 3 (Abbildung 7: Differenzierung nach Standard der Wohnungen und nach Wohnungsgrößen) sowie Arbeitsschritt 4 (Qualitätskontrolle). Datengrundlage: Betrachtung der Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungsgrößen über alle Wohnungsstandards (Arbeitsschritt 3); ggf. ergänzt um weitere Daten, z. B. Nebenkosten (vgl. Anhang-Kap. 1.2).
Bezeichnung des Beobachtungszeitraumes	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Kap. 2.2.2). Der Beobachtungszeitraum wird unter jeder Abbildung angegeben.
Festlegung und Dokumentation der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen)	Vgl. Arbeitsschritt 2: Wichtigste Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank; ggf. ergänzt um weitere Daten (Anhang-Kap. 1.1). Art und Weise der Datenhebung(en) werden im Bericht dokumentiert.
Gewährleistung von Repräsentativität und Validität	Die empirica-Preisdatenbank stellt eine valide und repräsentative Stichprobe öffentlich inserierter Wohnungsangebote dar (Näheres vgl. Eckwerte der empirica-Preisdatenbank, Anhang-Kap. 3.2).
Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze	Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze gehört zum Grundverständnis von empirica.
Darstellung und Begründung der gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwerte oder Kappungsgrenze)	Im Bericht wird darlegt, wie aus den vorliegenden Daten in Absprache mit dem Auftraggeber Mietobergrenzen (Kappungsgrenzen) festgelegt werden. Extremwerte bleiben unberücksichtigt, die gezogenen Schlüsse werden begründet.

Anforderungen des BSG

empirica

⁷¹ 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 BSG⁷² aus dem Urteil vom 22. September 2009 erfüllt:

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

Das **Bundessozialgericht** bestätigt am 17.9.2020, dass das **empirica-Konzept schlüssig** ist: „Zutreffend ist das LSG (...) zu dem Ergebnis gekommen, dass der Beklagte die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (...) nach einem schlüssigen Konzept ermittelt hat.“⁷³ (vgl. dazu auch Anhang-Kap. 7.3, ab Seite 89).

⁷² Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

⁷³ Vgl. BSG-Urteil vom 17.09.2020 - B 4 AS 22/20 R - RdNr 26; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -

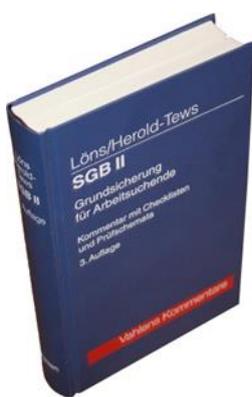
7. Erfahrungen aus der Praxis

7.1 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern

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

Auf Tagungen unter Beteiligung von Bundessozialrichtern wurden empirica-Mitarbeiter als **Referenten** zum Thema angefragt, u. a. vom Dt. Sozialgerichtstag, vom Niedersächsischen Landkreistag, vom Arbeitsministerium Schleswig-Holstein und Deutschen Städte- tag. empirica beteiligt sich zudem an **Fachdiskussionen** zum Thema, insbesondere an Vorschlägen zur Vereinfachung.⁷⁴ Im September 2022 informierte sich Mats Dunkel (empirica) über den aktuellen Diskussionsstand zu den **Neuregelungen des SGB II** mit Fachkräften aus Kommunen, Jobcentern, freien Trägern und Verbänden sowie Landes- und Bundesministerien in Rahmen der Fachveranstaltung **„Aktuelle Fragen der Grundsicherung für Arbeitsuchende“**. Im Februar 2020 hatte Petra Heising (empirica) an der Fachveranstaltung **„Soziale Sicherung des Wohnens für Haushalte mit niedrigem Einkommen“** zum Austausch zwischen Sozialgerichtsbarkeit, Leistungsträgern und Konzepterstellern teilgenommen. Von Dezember 2015 bis Juni 2017 war Petra Heising (empirica) Mitglied der **AG „Unterkunftsbedarfe“** des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V., die zum Ziel hatte, dass Bundesgerichte, Bundesministerien, kommunale Leistungsträger und private Institute gemeinsam Parameter zur Deckung der Unterkunftsbedarfe gemäß SGB II und SGB XII beschreiben und entsprechende Empfehlungen erarbeiten.

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



„Zu beachten ist, dass anders als noch in früheren Jahren mittlerweile unabhängige Beratungsunternehmen wie z. B. das **empirica-Institut** (www.empirica-institut.de) 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).“⁷⁵

⁷⁴ Vgl. z.B. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, KdU-Richtlinien: [BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014 \(empirica-institut.de\)](http://BBSR-Berichte%20KOMPAKT%2002/2014%20(empirica-institut.de))

⁷⁵ Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende, 3. Auflage, München 2011.

7.2 Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen

empirica ist an Fachdiskussionen über **zielführende einfache Methoden** zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen interessiert. Im Vordergrund sollte die Deckung der Wohnbedarfe stehen, nicht Datenerhebungen mit ungeklärter Zielrichtung! Beiträge dazu sind auch online abrufbar: www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/schlusssiges-konzept-kosten-der-unterkunft/.

- empirica hat auch einen **Mieter-Energiepreisindex (MEPI)** entwickelt. Mit ihm lässt sich zeitnah der Faktor berechnen, um den Leistungsträger ihre Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten eigenständig anpassen können, um dem gleichen Energieverbrauch zu entsprechen. Abrufbar unter: [empirica-Mieter-Energiepreisindex \(MEPI\) \(empirica-institut.de\)](http://empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI) (empirica-institut.de))
- empirica sucht Ansätze zum Umgang mit den **drastischen Energiepreissteigerungen** im Jahr 2022 und zeigt Lösungen für die Bemessung der Angemessenheit von Heizkosten auf. Vgl. **empirica-paper Nr. 267 und 268**, abrufbar unter: [Drastische Energiepreissteigerungen und ihre Folgen für Sozialämter und Jobcenter \(empirica-institut.de\)](http://Drastische Energiepreissteigerungen und ihre Folgen für Sozialämter und Jobcenter (empirica-institut.de)) und [Energiepreissteigerungen und angemessene Heizkosten \(empirica-institut.de\)](http://Energiepreissteigerungen und angemessene Heizkosten (empirica-institut.de))
- empirica vergleicht verschiedene **Prüfschemata zur Angemessenheit**. Vgl. **empirica-paper Nr. 262**, abrufbar unter: [Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit | empirica \(empirica-institut.de\)](http://Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit | empirica (empirica-institut.de)). empirica diskutiert in diesem Zusammenhang auch die Sinnhaftigkeit der **Deckelung von Nebenkosten**. Vgl. **empirica-paper Nr. 259**, abrufbar unter: [Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica \(empirica-institut.de\)](http://Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica (empirica-institut.de))
- empirica verweist auf **Widersprüche in der Rechtsprechung**, die es Leistungsträgern fast unmöglich machten, ein schlüssiges Konzept zu erstellen. Vgl. **empirica-paper Nr. 252a**, abrufbar unter: [Wie sozial können Sozialgerichte sein? | empirica \(empirica-institut.de\)](http://Wie sozial können Sozialgerichte sein? | empirica (empirica-institut.de))
- empirica listet verschiedene Rückmeldungen von Sozialgerichten zum gleichen Konzept auf, um deutlich zu machen, wie schwer es für Leistungsträger ist, Angemessenheitsgrenzen herzuleiten, die **von allen Sozialgerichtskammern akzeptiert** werden. Vgl. **empirica-paper Nr. 235**, abrufbar unter: [Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen | empirica \(empirica-institut.de\)](http://Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen | empirica (empirica-institut.de))
- empirica zeigt auch, welche Auswirkungen der **Verweis auf die Wohngeldtabelle** hat: Damit können Hilfeempfänger **im Norden besser wohnen** als im Süden Deutschlands! Ist das wirklich – auch nur „hilfsweise“ - so gewollt?, abrufbar unter: [11/19 | KdU: Auswirkungen von Verweisen auf Wohngeldtabelle +10% | empirica \(empirica-institut.de\)](http://11/19 | KdU: Auswirkungen von Verweisen auf Wohngeldtabelle +10% | empirica (empirica-institut.de))
- empirica bringt einen Vorschlag zur **Neuformulierung des § 22** in die Diskussion ein: Wenn nicht die Angemessenheit, sondern die **Mindestleistungen des Sozialstaats** definiert würden, wäre klarer, was Leistungsträger gewährleisten und Sozialgerichte überprüfen müssen. Vgl. letzte Seite hier: Vgl. **empirica-paper Nr. 245**, abrufbar unter: [Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, aber... | empirica \(empirica-institut.de\)](http://Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, aber... | empirica (empirica-institut.de))
- empirica hat zu den Themen „Kosten der Unterkunft“ und „Herleitung von Mietobergrenzen“ bereits 2015 Vorschläge zur Vereinfachung gemacht: Vgl. **empirica-paper Nr. 224**, abrufbar unter: [Schlüssiges Konzept: Kosten der Unterkunft | empirica \(empirica-institut.de\)](http://Schlüssiges Konzept: Kosten der Unterkunft | empirica (empirica-institut.de))
- Der **Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica)** liegt deutschlandweit auf Landkreisebene vor. Auch die **inserierten Nebenkosten** auf Landkreisebene sind tabellarisch aufbereitet und können bestellt werden: [Bestellformular: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel \(empirica\) \(empirica-institut.de\)](http://Bestellformular: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) (empirica-institut.de)) bzw. [Grundsicherungsrelevanter Nebenkostenpiegel \(empirica\) \(empirica-institut.de\)](http://Grundsicherungsrelevanter Nebenkostenpiegel (empirica) (empirica-institut.de))

7.3 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern

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

Das BSG hat das empirica-Konzept bestätigt:

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

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

„Revisionsrechtlich nicht zu beanstanden ist auch die Würdigung des LSG, dass ein **Anteil von 33 Prozent** an allen erfassten Angebotsmieten ausreichend ist, um das untere Segment des Wohnungsmarktes abzubilden, ohne dass der Senat damit aussprechen würde, dass ein Anteil von 33 Prozent zwingend wäre.“ (RdNr 37).⁷⁶

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

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

⁷⁶ BSG-Urteil vom 17.9.2020, B 4 AS 22/20 R [*Hervorhebungen von empirica*]. Abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage -](#)

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

Die **16. Kammer** hat am 30.07.2019 die nach empirica-Konzept ermittelten Mietobergrenzen anerkannt (S 16 AS 556/18) und stellt fest: „Nach Ansicht der Kammer bietet das Konzept des Beklagten eine hinreichende Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarkts wiedergegeben werden. (...) Einem schlüssigen Konzept steht nicht entgegen, dass der Beklagte die Werte aus den neu zu vermietenden Wohnungen gewonnen hat. Diese Vorgehensweise stellt vielmehr in besonderer Weise sicher, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen zum jeweiligen Zeitpunkt auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können (vgl. LSG Nds. -Bremen, Urteil vom 11.12.2008, L 13 AS 210/08)⁷⁷ (...)“

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

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

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

Nachrichtlich:

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

⁷⁷ Das Zitat daraus ist unten nachrichtlich wiedergegeben.

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

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

Bayern

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

Das **Sozialgericht München** hat das empirica-Konzept bestätigt: Die **22. Kammer** urteilte am 8.4.2020: "Diesen Anforderungen genügt die Studie der beauftragten Firma. Sie hat das Analyseprofil nach Maßgabe der vom BSG entwickelten Kriterien (...) für ein schlüssiges Konzept aufgesetzt und dabei auf eine umfangreiche Datenbank (Preisdatenbank) zurückgegriffen, die sich aus Datenquellen verschiedener Vertriebskanäle speist." (S 22 SO 27/20)

Die **46. Kammer** hatte bereits am 24.01.2018 bestätigt: „Dieses Konzept ist nach den Kriterien des BSG ein schlüssiges Konzept.“ (S 46 AS 1426/15) - Die angestrebten Berufungen zum Bayerischen Landessozialgericht wurden daraufhin zurückgenommen.

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

NRW

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

Der 7. Senat des **Landessozialgerichts NRW** hat bereits am 05.12.2019 zum empirica-Konzept geurteilt: „Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wurde, und ist daher ein ‚schlüssiges Konzept‘.“ Es erläutert dazu: „Das hier gegebene Außerachtlassen von Bestandsmieten ist von der den Grundbesitzern eingeräumten Methodenfreiheit gedeckt und trägt am ehesten dem Umstand Rechnung, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind.“ (L 7 AS 1764/18)

Der 19. Senat des **Landessozialgerichts NRW** hat am 15.05.2017 bestätigt, dass das empirica-Konzept im Rahmen der hier möglichen Prüfungsdichte „den Anforderungen an ein ‚schlüssiges Konzept‘ nach der Rechtsprechung des BSG“ genügt (L 19 AS 772/17 B ER).

Der 12. Senat des **Landessozialgerichts NRW** hat am 26.03.2014 das Vorgehen im Rahmen des empirica-Konzepts akzeptiert und lediglich zwei Änderungswünsche angebracht (zur Abgrenzung der Wohnungsgrößenklassen und des unteren Wohnungsmarktsegments, vgl. L 12 AS 1159/11 Protokoll).

Im **Sozialgericht Gelsenkirchen** wird das empirica-Konzept von mehreren Kammern als „schlüssig“ bezeichnet:

So urteilt die **44. Kammer** am 28.03.2019: „Zur Überzeugung der Kammer sind die (...) Angemessenheitsgrenzen zutreffend ermittelt worden. Die Kammer hält das Konzept (...) für schlüssig.“ (S 44 AS 981/16)

Die **53. Kammer** urteilt am 14.03.2019: „Die für den Bereich der Beklagten angemessenen Unterkunftskosten ergeben sich aus dem (...) erstellten schlüssigen Konzept (...). Bedenken gegen die (...) ermittelten angemessenen Kosten der Unterkunft bestehen nicht. Das vorliegende Konzept entspricht zur vollen Überzeugung der Kammer den vorstehend dargelegten Anforderungen.“ (S 53 AS 2507/16)

Die **50. Kammer** urteilt am 19.02.2019: „Die (...) angemessenen Unterkunftskosten ergeben sich aus dem (...) erstellten schlüssigen Konzept (...). (...) Das vorliegende Konzept entspricht zur vollen Überzeugung der Kammer den vorstehend dargelegten Anforderungen.“ (S 50 AS 2598/16)

Die **41. Kammer** urteilt am 20.11.2018: „Das Gericht hält die in dem Konzept (...) dargelegten Werte (...) für abstrakt und konkret angemessen. (...) Das Konzept der Beklagten entspricht den vom Bundessozialgericht aufgestellten Vorgaben (...).“ (S 41 AS 325/16).

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

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

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

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

Sachsen

Das **Landessozialgericht Sachsen** hat am 01.06.2017 geurteilt: „Die vom Beklagten festgelegte Mietobergrenze für den Vergleichsraum (...) erfolgte auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts“ (L 7 AS 917/14).⁷⁸

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

Rheinland-Pfalz

Das **Sozialgericht Koblenz** hat am 27.10.2022 geurteilt: „Nach alledem erweist sich das Konzept des Landkreises (...) als schlüssig (...).“ (S 14 AS 19/20)

⁷⁸ 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.

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

7.4 Referenzliste

Die von empirica ermittelten Richtwerte haben sich in der Praxis bewährt: Inzwischen arbeiten bereits über **60 Landkreise und kreisfreie Städte** mit Angemessenheitsgrenzen, die nach dem empirica-Konzept hergeleitet wurden (siehe unten). Seit 2008 hat empirica damit bereits **rund 280 Gutachten** zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen erstellt. Die regelmäßigen Aktualisierungen (siehe Jahreszahlen in Klammern) zeigen, dass die Richtwerte des empirica-Konzepts offensichtlich **zielführend und alltagstauglich** sind. Das bestätigt unser Vorgehen.

- ***Landkreis Donau-Ries (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Donau-Ries“.
Landkreis Donau-Ries (2023)
- **Landkreis Märkisch-Oderland (Brandenburg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Märkisch-Oderland“.
Landkreis Märkisch-Oderland (2023)
- **Landkreis Rostock (Mecklenburg-Vorpommern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Rostock“.
Landkreis Rostock (2023)
- **Landkreis Havelland (Brandenburg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Havelland“.
Landkreis Havelland (2023)
- ***Hohenlohekreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Hohenlohekreis“.
Hohenlohekreis (2022)
- ***Landkreis Reutlingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Reutlingen“.
Landkreis Reutlingen (2022, Aktualisierung 2024)
- ***Landkreis Garmisch-Partenkirchen (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Garmisch-Partenkirchen“.
Landkreis Garmisch-Partenkirchen (2022, Aktualisierung 2024)
- ***Landkreis Altenburger Land (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenburger Land“.
Landkreis Altenburger Land (2021, Aktualisierung 2023)
- ***Stadt Offenbach (Hessen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Offenbach“.
Stadt Offenbach (2021, Aktualisierung 2022)

- ***Rhein-Kreis Neuss (Nordrhein-Westfalen):** Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Kreis Neuss“.
Rhein-Kreis Neuss (2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023)
- ***Rems-Murr-Kreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rems-Murr-Kreis“.
Rems-Murr-Kreis (2021, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Limburg-Weilburg (Hessen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Limburg-Weilburg“.
Landkreis Limburg-Weilburg (2021, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Tübingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Tübingen“.
Landkreis Tübingen (2021)
- ***Landkreis Vorpommern-Greifswald (Mecklenburg-Vorpommern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Vorpommern-Greifswald“.
Landkreis Vorpommern-Greifswald (2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge“.
Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge (2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Hof (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII - Landkreis Hof“.
Landkreis Hof (2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Neumarkt i.d.OPf. (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz“.
Landkreis Neumarkt i.d.OPf. (2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Altenkirchen (Rheinland-Pfalz):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung angemessener Unterkunfts-kosten gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenkirchen“.
Landkreis Altenkirchen (2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Altötting (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altötting“.
Landkreis Altötting (2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)
- ***Stadt Kaiserslautern (Rheinland-Pfalz):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Kaiserslautern“.
Stadt Kaiserslautern (2019, Aktualisierung 2023)

- ***Stadt Hagen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Hagen“
Stadt Hagen (2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2024)
- ***Stadt Solingen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Solingen“,
Stadt Solingen (2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Böblingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Böblingen nach einem schlüssigen Konzept“
Landratsamt Böblingen (2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***Kreis Plön (Schleswig-Holstein):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Plön nach einem schlüssigen Konzept“
Kreis Plön (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Günzburg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Günzburg nach einem schlüssigen Konzept“
Landkreis Günzburg (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)
- ***Stadt Dortmund (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Dortmund nach einem schlüssigen Konzept“
Stadt Dortmund (2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024)
- ***Stadt Mönchengladbach (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Mönchengladbach nach einem schlüssigen Konzept“
Stadt Mönchengladbach (2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Marburg-Biedenkopf (Hessen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Marburg-Biedenkopf“
Landkreis Marburg-Biedenkopf (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)
- ***Bad Tölz-Wolfratshausen (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen“
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen (2016, Aktualisierung 2021)
- ***Kreis Kleve (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Kreis Kleve“
Jobcenter Kreis Kleve (2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***Landkreis Weimarer Land (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Weimarer Land nach einem schlüssigen Konzept“
Landratsamt Weimarer Land (2015, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Ebersberg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ebersberg“
Landkreis Ebersberg (2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Ludwigsburg (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ludwigsburg“
Jobcenter Landkreis Ludwigsburg (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)
- ***Rheinisch-Bergischer Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Rheinisch-Bergischen Kreis“
Jobcenter Rhein-Berg (2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Heidenheim (Baden-Württemberg):** Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Heidenheim“
Landratsamt Heidenheim (2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)
- ***Kreis Nordfriesland (Schleswig-Holstein):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für den Kreis Nordfriesland“
Kreis Nordfriesland (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Helmstedt (Niedersachsen):** „Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Helmstedt“
Landkreis Helmstedt (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Stadt Trier (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Trier“
Stadt Trier (2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2020)
- ***Stadt Gelsenkirchen (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept in Gelsenkirchen“
Stadt Gelsenkirchen (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)

- ***Landkreis Schaumburg (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Schaumburg“
Landkreis Schaumburg, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Gifhorn (Niedersachsen):** „Wohnungsmarktgutachten zur Überprüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Gifhorn“
Landkreis Gifhorn (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Osnabrück (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Osnabrück“
Landkreis Osnabrück, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024)
- ***Landkreis Oberallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Oberallgäu“
Landkreis Oberallgäu (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)
- ***Landkreis Nienburg/Weser (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Nienburg“
Landkreis Nienburg (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)
- ***Landkreis Grafschaft Bentheim (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Grafschaft Bentheim“
Landkreis Grafschaft Bentheim, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Unterallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Unterallgäu“
Landkreis Unterallgäu (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)
- ***Landkreis Mainz-Bingen (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Mainz-Bingen“
Landkreis Mainz-Bingen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***Kreis Recklinghausen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Recklinghausen“
Kreis Recklinghausen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis München (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II im Landkreis München“
Landkreis München (2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Ravensburg (Baden-Württemberg):** Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ravensburg“
Landkreis Ravensburg (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Lindau (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Lindau (Bodensee)“
Landkreis Lindau/Bodensee (2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)
- ***Kreis Viersen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II / § 35 SGB XII im Kreis Viersen“
Kreis Viersen (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2023)
- ***Stadt Mainz (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für die Stadt Mainz“
Stadt Mainz (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***Rhein-Erft-Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Erft-Kreis“
Rhein-Erft-Kreis (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Kulmbach (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Kulmbach“
Landratsamt Kulmbach (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Ostallgäu (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Ostallgäu nach einem schlüssigen Konzept“
Landratsamt Ostallgäu (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***Stadt Krefeld (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für die Stadt Krefeld“
Stadt Krefeld (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024)
- ***Rhein-Neckar-Kreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Rhein-Neckar-Kreis“
Rhein-Neckar-Kreis (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Landsberg am Lech (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien von Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Landkreis Landsberg am Lech“
Landkreis Landsberg am Lech (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Fulda (Hessen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Fulda“
Landkreis Fulda (2010/2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Weilheim-Schongau (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Weilheim-Schongau“
Landkreis Weilheim-Schongau (2010, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)
- ***Landkreis Leipzig (Sachsen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Leipzig (insgesamt) und vier ausgewählte Kommunen (Grimma, Borna, Markkleeberg und Markranstädt)“
Landkreis Leipzig (2010, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***Ennepe-Ruhr-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 SGB II in den Gemeinden des Ennepe-Ruhr-Kreises“
Ennepe-Ruhr-Kreis (2010, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)
- ***Rhein-Sieg-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II in den Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises“
Rhein-Sieg-Kreis (2009, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

* Richtwerte gelten bereits.