

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

Aktualisierung 2018

Auftraggeber:

Kreis Viersen

Ansprechpartner:

Petra Heising, Arthur Rachowka, Jana Süße

Projektnummer:
201705632

Datum:
18. Juni 2018

Büro:
Bonn

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| ANGEMESSENE UNTERKUNFTSKOSTEN IM KREIS VIERSEN | 1 |
| 1. Vorbemerkungen | 1 |
| 1.1 Aufgabenverständnis | 1 |
| 1.2 Bisherige Auswertungen für den Kreis Viersen | 2 |
| 1.3 Regionale Einordnung und Wohnungskennzahlen des Kreises Viersen..... | 3 |
| 2. Angemessene Grundmiete | 6 |
| 2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung | 6 |
| 2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis..... | 8 |
| 2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen | 8 |
| 2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl..... | 10 |
| 2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen | 12 |
| 2.3.1 Vergleichsraum 6 (Stadt Viersen) - Lesebeispiel allgemein..... | 12 |
| 2.3.2 Vergleichsraum 1 (Stadt Kempen) - Lesebeispiel zu Näherungswerten..... | 15 |
| 2.3.3 Vergleichsraum 2 (Stadt Willich) | 18 |
| 2.3.4 Vergleichsraum 3 (Stadt Tönisvorst)..... | 19 |
| 2.3.5 Vergleichsraum 4 (Brüggen/ Niederkrüchten/ Schwalmtal) | 21 |
| 2.3.6 Vergleichsraum 5 (Nettetal/ Grefrath) | 22 |
| 2.3.7 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) | 22 |
| 2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle..... | 25 |
| 2.5 Arbeitsschritt 5: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten..... | 26 |
| 3. Angemessene Wohnnebenkosten | 27 |
| 3.1 Datengrundlage zur Auswertung der Nebenkosten im Kreis Viersen | 27 |
| 3.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten) | 28 |
| 3.2.1 Bandbreite der kalten Nebenkosten | 28 |
| 3.2.2 Mittlere kalte Nebenkosten (Median) | 30 |
| 3.2.3 Angemessene kalte Nebenkosten in Kreis Viersen | 30 |
| 4. Beurteilung der Angemessenheit im Kreis Viersen | 31 |
| 4.1 Ergebnistabellen für den Kreis Viersen (Übersicht) | 31 |
| 4.2 Prüfschema im Kreis Viersen..... | 32 |
| 5. Fazit und Ausblick | 33 |
| ANHANG | 35 |
| 1. Das empirica-Konzept | 35 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1.1 | Kern der Analyse | 35 |
| 1.2 | Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts | 38 |
| 1.3 | Baukastensystem: Ergänzende Leistungsbausteine | 39 |
| 2. | Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete) | 40 |
| 2.1 | Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung..... | 40 |
| 2.1.1 | Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen | 40 |
| 2.1.2 | Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen..... | 41 |
| 2.1.3 | Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments | 42 |
| 2.2 | Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank | 44 |
| 2.3 | Details zu Arbeitsschritt 3: Einfluss der Daten der Wohnungsunternehmen im Kreis Viersen..... | 46 |
| 2.4 | Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung und Qualitätskontrolle | 48 |
| 2.4.1 | Plausibilitätsprüfung durch räumlichen Vergleich im Kreis Viersen | 48 |
| 2.4.2 | Plausibilitätsprüfung durch zeitlichen Vergleich im Kreis Viersen | 51 |
| 2.4.3 | Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen im Kreis Viersen..... | 56 |
| 2.4.4 | Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard im Kreis Viersen | 60 |
| 2.5 | Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle zur vorliegenden Auswertung der Nettokaltmieten im Kreis Viersen | 63 |
| 3. | Anforderungen an ein gutes Konzept im Sinne des § 22 SGB II | 67 |
| 3.1 | Einfache Herleitung (Anforderung von empirica) | 67 |
| 3.2 | Schlüssiges Konzept (Anforderungen des BSG) | 68 |
| 4. | Erfahrungen mit der Umsetzung des empirica-Konzepts..... | 70 |
| 4.1 | Austausch mit Sozialrichtern..... | 70 |
| 4.2 | Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern | 71 |
| 4.3 | Referenzliste | 72 |

ANGEMESSENE UNTERKUNFTSKOSTEN IM KREIS VIERSEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Aufgabenverständnis

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

Angemessenheit von
Unterkunftskosten

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen zeichnet sich durch seine Einfachheit, Verständlichkeit und Marktnähe aus: Im Vordergrund steht, dass zu den ermittelten Richtwerten auch wirklich Wohnungen verfügbar sind und dass diese Wohnungen die Daseinssicherung gewährleisten. empirica hält den Aufwand für den Auftraggeber so gering wie möglich und nutzt weitgehend Daten, die bei empirica bereits vorliegen (vgl. Kap. 2.2).

empirica-Konzept:
Einfachheit

Auch die Anwendung ist einfach. Da von vornherein nur Mieten verfügbarer Wohnungen in die Analyse einfließen, bereitet der Verfügbarkeitsnachweis kein Problem. Bereits seit 2008 machen Kommunen mit dem Konzept gute Erfahrungen. Es wird inzwischen in mehr als 1.000 Kommunen in rd. 40 Landkreisen verwendet. Die Leistungsträger beauftragen regelmäßig Aktualisierungen. Sie können offenbar gut mit den Werten arbeiten. Das ist uns wichtig. Unsere Referenzliste nennt Leistungsträger, die von ihren Erfahrungen berichten können (vgl. Anhang-Kap. 4.3).

Erfahrung

Bei der Frage nach der Schlüssigkeit eines Konzepts kommt der *Effizienzgedanke* noch zu kurz: Ein Konzept wird nicht dadurch besser, dass möglichst viele Daten erhoben werden. Leistungsträger sollten ihre personellen und finanziellen Ressourcen doch vor allem zur Arbeitsvermittlung und Finanzierung des Lebensunterhalts einsetzen, nicht für unnötig aufwendige Verfahren allein zur *Herleitung* (!) einer Mietobergrenze. Hinzu kommen Kosten durch die herrschende Rechtsunsicherheit: Änderungswünsche von Sozialgerichten sind zum Teil widersprüchlich.¹ Hilfreich ist, dass Sozialgerichte inzwischen nicht mehr nur auf die Schlüssigkeit des Konzepts achten („Ist die Datenquelle angegeben?“), sondern verstärkt auch auf das Ergebnis („Können Bedürftige zur ermittelten Mietobergrenze Wohnungen finden?“). Das ist zielführend und hilft den Bedürftigen.

Effizienz

¹ Vgl. empirica-Paper Nr. 235 „Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen“; Download: www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/emp235phlw.pdf.

1.2 Bisherige Auswertungen für den Kreis Viersen

| | |
|---|--|
| Erstauswertung 2012 | Im Bericht vom 27. Mai 2013 hat empirica für den Kreis Viersen erstmals Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II nach einem schlüssigen Konzept hergeleitet (<i>Erstauswertung 2012</i> : Auswertungszeitraum Quartale III/2010 bis II/2012) ² . |
| Bisherige Aktualisierungen | Im Bericht vom 13. März 2014 wurden die Werte aktualisiert (<i>Aktualisierung 2013</i> : Auswertungszeitraum Quartale IV/2011 bis III/2013). ³ Im Bericht vom 16. Januar 2015 wurden die Werte zum zweiten Mal aktualisiert (<i>Aktualisierung 2014</i> : Auswertungszeitraum Quartale IV/2012 bis III/2014). ⁴ Im Rahmen der Aktualisierung 2014 erfolgte eine Zusammenfassung der neun Kommunen des Kreises zu sechs Vergleichsräumen. Im Bericht vom 22. September 2016 wurden die Werte zum dritten Mal aktualisiert (<i>Aktualisierung 2016</i> : Auswertungszeitraum (Quartale II/2014 bis I/2016)). ⁵ In dieser Aktualisierung wurden erstmals auch die örtlichen Wohnnebenkosten mit ausgewertet. Das Ergebnis war eine „Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten im Kreis Viersen (Stand 2016)“. |
| Neu: Aktualisierung 2018 | Ziel der hier vorliegenden <i>Aktualisierung 2018</i> ist es erneut, Transparenz über die Höhe und Streuung der aktuellen Mieten im Kreis Viersen zu schaffen (Auswertungszeitraum I/2016 bis IV/2017) und die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten ggf. anzupassen (Kap. 2). Auf Grundlage der Mieten verfügbarer Wohnungen werden Richtwerte ermittelt, mit denen die Unterkunftskosten im Kreis Viersen auf ein angemessenes Maß beschränkt werden können (Arbeitsschritt 3). Das Ergebnis ist zunächst eine „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Kreis Viersen (Stand 2018)“ (Arbeitsschritt 5). Zudem werden die kalten Wohnnebenkosten dargestellt (Kap. 3) und Obergrenzen für angemessene Bruttokaltmieten gebildet (Kap. 3.1). Die konkreten Ergebnisse für den Kreis Viersen sind zum schnelleren Auffinden durch Randstriche markiert. |
| Aufbau des empirica-Konzepts | Kern und Aufbau des empirica-Konzepts sind im Anhang-Kap. 1 beschrieben. Die Ermittlung einer angemessenen Grundmiete erfolgt in fünf Arbeitsschritten (Kap. 2). Ergänzend zur Basisanalyse sind weitere Bausteine möglich. Jedes Unterkapitel beginnt mit Erläuterungen zur Methodik, die allen empirica-Gutachten zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen gemeinsam ist. So profitiert jeder Leistungsträger von den Antworten auf Fragen, die schon andernorts zum empirica-Konzept gestellt wurden. Das empirica-Konzept ist systematisch für verschiedene Wohnungsmärkte anwendbar: für ländliche und städtische Regionen, für Regionen mit und ohne Wohnungsunternehmen, für Regionen mit und ohne qualifiziertem Mietspiegel und für angespannte Wohnungsmärkte ebenso wie für entspannte. |

² Erstauswertung 2012: empirica, „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II / § 35 SGB XII im Kreis Viersen“, Bonn, 27. Mai 2013.

³ Aktualisierung 2013: empirica, „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Viersen“, Bonn, 13. März 2014.

⁴ Aktualisierung 2014: empirica, „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Viersen“, Bonn, 16. Januar 2015.

⁵ Aktualisierung 2016: empirica, „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Viersen“, Bonn, 22. September 2016.

1.3 Regionale Einordnung und Wohnungskennzahlen des Kreises Viersen

Der Kreis Viersen liegt im Westen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen am Niederrhein. Im Norden grenzen an ihn die Kreise Kleve und Wesel und im Osten die kreisfreie Stadt Krefeld. Südlich des Kreises liegen der Rhein-Kreis Neuss, die kreisfreie Stadt Mönchengladbach und der Kreis Heinsberg. Im Westen grenzt der Kreis Viersen an die Niederlande. Der Kreis Viersen umfasst neun Kommunen: fünf Städte (Kempen, Nettetal, Tönisvorst, Viersen und Willich) und vier Gemeinden (Brüggen, Grefrath, Niederkrüchten und Schwalmtal). Die regionale und überregionale Anbindung des Kreises Viersen wird durch die Bundesautobahnen 40, 44, 52 und 61 sowie mehrere Bundesstraßen gewährleistet (Abbildung 1).

Abbildung 1: Überregionale Einordnung des Kreises Viersen



empirica

Im Kreis Viersen wohnten 2011 lt. Zensus rd. 59.800 Haushalte zur Miete (Abbildung 2). Aktuell sind rd. 9.500 der zur Miete wohnenden Haushalte im Kreis Viersen SGB II-Bedarfgemeinschaften.⁶ Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte seit 2011 proportional zur Einwohnerentwicklung verändert hat⁷, beträgt der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfgemeinschaften an allen Mieterhaushalten damit etwa 16 %.

⁶ Von 10.369 Bedarfsgemeinschaften wohnen 9.475 zur Miete (Quelle: BA-Statistik, Stand Dezember 2017).

⁷ Seit 2011 ist die Einwohnerzahl im Kreis Viersen von 295.982 auf 298.422 (2016) gestiegen, d.h. um +0,8 % (Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder). Unter dieser Prämisse leben heute demnach also $(59.836 * 1,0082 =)$ 59.884 Mieterhaushalte im Kreis Viersen.

Im Kreis Viersen waren lt. Zensus 2011 etwa 62.000 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 3).⁸ Die meisten davon verfügten über eine Zentralheizung (65,3 %). Nur 0,1 % aller Mietwohnungen haben keine Heizung. 0,5 % aller Mietwohnungen im Kreis Viersen haben kein WC und/oder keine Badewanne/Dusche (Abbildung 4).

Abbildung 2: Haushalte im Kreis Viersen nach Art der Wohnungsnutzung

| Art der Wohnungsnutzung | Haushalte | |
|--|----------------|---------------|
| | Anzahl | Anteil |
| Von Eigentümer/-in bewohnt | 70.802 | 54,2% |
| Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei) | 59.836 | 45,8% |
| Insgesamt | 130.638 | 100,0% |

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

empirica

Abbildung 3: Wohnungen im Kreis Viersen nach Art der Wohnungsnutzung

| Art der Wohnnutzung | Anzahl | Anteil |
|--|----------------|-------------|
| Von Eigentümer/-in bewohnt | 72.443 | 52,2% |
| Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei) | 61.976 | 44,6% |
| Ferien- und Freizeitwohnung | 218 | 0,2% |
| Leer stehend | 4.173 | 3,0% |
| Insgesamt | 138.810 | 100% |

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

empirica

Abbildung 4: Mietwohnungen im Kreis Viersen nach Heizungsart und Badausstattung

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

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

empirica

⁸ Die Zahl der Mietwohnungen entspricht nicht der Zahl der Mieterhaushalte, weil es Zweitwohnsitze und Wohngemeinschaften gibt (ein Haushalt bewohnt mehrere Wohnungen bzw. eine Wohnung wird von mehreren Haushalten bewohnt).

Definiert man als Mindeststandard für eine zumutbare Wohnung das Vorhandensein (1.) einer Heizung, und (2.) das Vorhandensein von Badewanne/Dusche und WC, dann erfüllten 2011 *höchstens* $(0,1 + 0,5 =) 0,6 \%$ aller vorhandenen Mietwohnungen im Kreis Viersen diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2011). Nach 2011 sind weitere Wohnungen gebaut worden, die den Mindeststandard erfüllen. Der Anteil der Wohnungen mit unzureichendem Standard dürfte seitdem weiter gesunken sein.

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

2. Angemessene Grundmiete

Die Herleitung einer angemessenen Grundmiete erfolgt in fünf Arbeitsschritten (Basisanalyse). Details zu diesen Auswertungen sind im Anhang-Kap. 2 beschrieben.

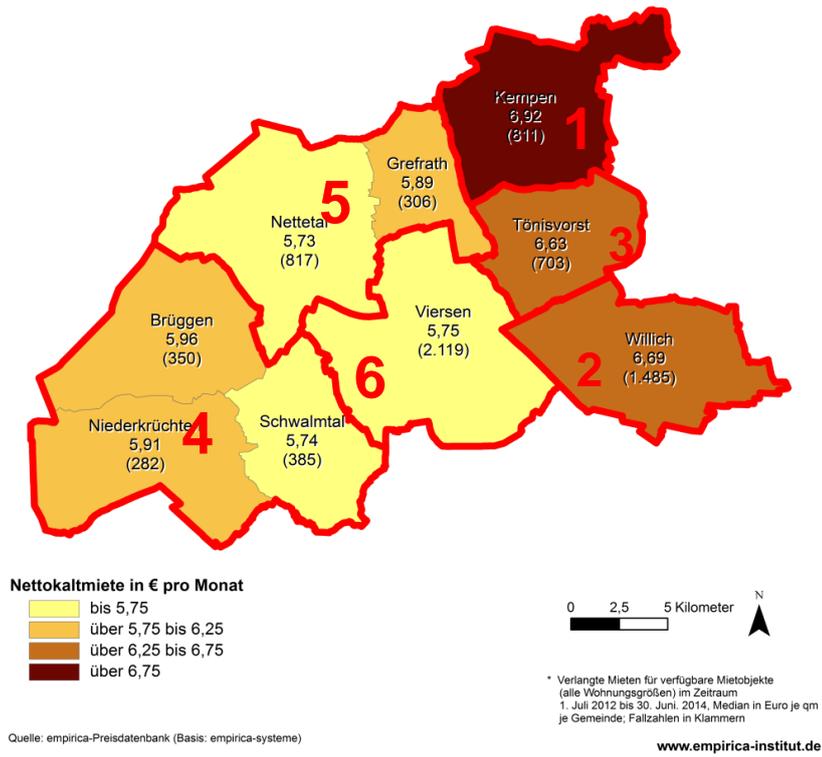
2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

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

In der vorliegenden Aktualisierung 2018 werden die bisherigen Angemessenheitsdefinitionen im Kreis Viersen beibehalten.

- **Physische Angemessenheit:** Der Kreis Viersen hält weiterhin die gleichen Wohnungsgrößen für angemessen wie bereits in der Erstauswertung und den bisherigen Aktualisierungen, nämlich die gestuften Größenordnungen entsprechend der unter Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen genannten Wohnungsgrößen. Damit gilt für die physische Angemessenheit von Wohnungen im Kreis Viersen folgendes: Eine Wohnung für eine Person wird als „angemessen groß“ bezeichnet, wenn sie bis zu 50 qm Wohnfläche hat. Bei größeren Bedarfsgemeinschaften werden jeder weiteren Person 15 qm zusätzlich zugesprochen: Für zwei Personen-Haushalte gilt also eine Wohnung bis zu 65 qm Wohnfläche als angemessen groß, für drei Personen eine Wohnung bis zu 80 qm, usw. (Details dazu vgl. Anhang-Kap. 2.1.1.)
- **Räumliche Angemessenheit:** Der Kreis Viersen legt weiterhin die gleichen Vergleichsräume zugrunde wie bereits in den Aktualisierungen 2014 und 2016. Damit gilt für die räumliche Angemessenheit von Wohnungen im Kreis Viersen folgendes: Die neun Kommunen des Kreises werden zu sechs Vergleichsräumen zusammengefasst (Abbildung 5): Die vier Städte Kempen, Tönisvorst, Willich und Viersen bilden jeweils einen eigenen Vergleichsraum. Ein fünfter Vergleichsraum besteht aus den Kommunen Grefrath und Nettetal. Einen sechsten Vergleichsraum bilden die drei Gemeinden Brüggen, Niederkrüchten und Schwalmtal. (Details dazu vgl. Anhang-Kap. 2.1.2.)
- **Qualitative Angemessenheit:** Der Kreis Viersen legt weiterhin – wie bereits in der Erstauswertung und den bisherigen Aktualisierungen – das untere Wohnungsmarktviertel als angemessen für Bedarfsgemeinschaften zugrunde. Dazu erläutert der Kreis: *„Unter Berücksichtigung des Anteils der Leistungsempfänger an der Gesamtbevölkerung, der Auswertung von Bestandsmieten sowie der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnraum (Angebotsmieten) setzt der Kreis Viersen das „untere Marktsegment“ bei einem Viertel an. Die durch die Flüchtlingskrise geränderte Wohnungsmarktnachfrage ist in den Auswertungen berücksichtigt worden. Denn ein Großteil der Flüchtlinge findet sich nach Anerkennung ihres Asylantrags mittlerweile im Leistungssystem des SGB II und ist damit bereits in der Zahl der SGB II-Bedarfsgemeinschaften enthalten.“* (Details dazu vgl. Anhang-Kap. 2.1.3.)

Abbildung 5: Vergleichsräume im Kreis Viersen*



* AUSZUG aus der Aktualisierung 2014, a.a.O., vgl. dort Abb. 5, Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

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 die Repräsentativität und Validität der Datengrundlage erläutert.

2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen

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

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

Ziel des vorliegenden Konzeptes ist es, die Mietpreissteuerung verfügbarer Wohnungen möglichst umfassend und realitätsnah darzustellen.⁹

Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

**empirica-
Preisdatenbank**

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

In der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) werden die in den Inseraten enthaltenen Wohnwertmerkmale (z.B. Ort, Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung usw.) mit erfasst. Auf die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) wird auch in der Fachliteratur verwiesen (vgl. u.a. Forschungsbericht des BMAS¹⁰). Weitere Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. Anhang-Kap. 2.2.

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

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

Nicht öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Mietwohnungsangebote, die *nicht* öffentlich inseriert wurden, können zusätzlich mit ausgewertet werden. So wird z.B. ein Wohnungsunternehmen, das über größere Wohnungsleerstände verfügt oder das seine Wohnungen unterhalb der marktüblichen Miete anbietet (z.B. ein kommunales Wohnungsunternehmen), nicht alle Wohnungsangebote öffentlich inserieren. Das Gleiche gilt für freiwerdende Sozialwohnungen. Wenn Wohnungen, etwa aus sozialen Gründen, besonders günstig angeboten werden, erfolgt die Vergabe häufig nach Warteliste und einige Wohnungen werden erst gar nicht inseriert. Diese Angebote können dann auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein. Gleichwohl sind sie ein Teil des Marktes verfügbarer Wohnungen. Deshalb werden grundsätzlich weitere lokalspezifische Datenquellen erfragt. In einer standardisierten Tabellenabfrage können Wohnungsunternehmen angeben, zu welchen Mieten welche Wohnungen im letzten Jahr den Mieter gewechselt haben bzw. wie viele Wohnungen welcher Größe aktuell leer stehen und zu welcher Miete angemietet werden könnten. Abfragt werden von Wohnungsunternehmen nur Angebote, die nicht auch öffentlich inseriert wurden. Diese Daten werden über den Leistungsträger an empirica weitergeleitet und dann von empirica zusätzlich in die empirica-Preisdatenbank aufgenommen und in die Auswertung einbezogen.¹¹

Daten von
Wohnungsunter-
nehmen

Die Datengrundlage für die nachfolgenden Mietpreisauswertungen im Kreis Viersen bildet – wie bereits in der Erstauswertung 2012 und den bisherigen Aktualisierungen – die empirica-Preisdatenbank¹², die jeweils um Daten über Wohnungsangebote von Wohnungsunternehmen (WoU) ergänzt wird. Diese bilden zusammen die erweiterte empirica-Preisdatenbank. In die vorliegenden Aktualisierung 2018 sind zusätzlich die Daten folgender Wohnungsunternehmen in die Datenauswertung eingeflossen: *AWG Tönisvorst eG*, *Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den Kreis Viersen AG (GWG)*, *Bauverein Dülken*, *Baugesellschaft Nettetal-Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen AG*, *Gemeinnütziger Bauverein Süchteln*, *Viersener Aktienbau-Gesellschaft AG (VAB)* und *Wohnungsgenossenschaft Viersen*. Aufgenommen wurden daraus nur die Mieten von Wohnungen, die im Auswertungszeitraum angeboten, aber nach Angaben der Wohnungsunternehmen nicht auch öffentlich inseriert wurden, und die grundsätzlich auch Hartz-IV-Haushalten zur Verfügung standen.

Datengrundlage im
Kreis Viersen

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

¹² empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

Filtersetzung Für die Auswertung werden für jeden Vergleichsraum alle bekannten Mietwohnungsangebote¹³ aller betrachteten Wohnungsgrößenklassen im gesamten Auswertungszeitraum aus der - ggf. erweiterten - empirica-Preisdatenbank herausgefiltert. Auswertungszeitraum sind die letzten acht oder zwölf Quartale (z.B. bis einschließlich des letzten abgelaufenen Quartals). Um statistisch relevante Aussagen treffen zu können, achten wir darauf, dass eine Mindestfallzahl von 100 angebotenen Wohnungen für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum erreicht wird.¹⁴ Bei zu geringer Fallzahl, z.B. in Kommunen mit nur geringem Mietwohnungsanteil, werden in Einzelfällen Näherungswerte berechnet, deren Herleitung ebenfalls transparent erläutert wird.

Fallzahlen im Kreis Viersen

- **Auswertungszeitraum:** In der vorliegenden Auswertung für den Kreis Viersen werden zur Richtwertbestimmung sämtliche in der erweiterten empirica-Preisdatenbank¹⁵ enthaltenen Mietwohnungen herausgefiltert, die im Kreis Viersen zwischen dem 1. Januar 2016 und dem 31. Dezember 2017 (Quartale I/2016 bis IV/2017) angeboten wurden.
- **Fallzahl:** Im Ergebnis fließen knapp *8.300 Mietwohnungsangebote* aus dem Kreis Viersen in die Auswertung ein, davon rund 1.700 Mietwohnungsangebote von Wohnungsunternehmen. Abbildung 6 zeigt, wie sich die Mietwohnungsangebote auf die betrachteten Wohnungsgrößenklassen in den Vergleichsräumen verteilen.
- **Mindestfallzahl:** Die Mindestfallzahl von 100 wird in den Vergleichsräumen nicht für alle Wohnungsgrößenklassen erreicht. Ausnahmen bildet die Wohnungsgrößenklasse „um 110 qm“ in Kempen, Willich, Tönisvorst und Brüggel/Niederkrüchten/Schwalmtal sowie die „um 95 qm“ in Tönisvort (vgl. eckige Klammern in Abbildung 6). Für diese werden daher zusätzliche Näherungswerte ermittelt (vgl. Kap. 2.3.2).

¹³ Hier: Mietwohnungsangebote in Mehrfamilienhäusern sowie in Ein- und Zweifamilienhäusern.

¹⁴ Erfahrungsgemäß ist in unserer Preisdatenbank der relative Standardfehler <5 %, wenn die Fallzahl min. 100 ist. 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.

¹⁵ empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) inklusive Daten von Wohnungsunternehmen.

Abbildung 6: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung für den Kreis Viersen (Mietwohnungsangebote)*

| Vergleichsraum | Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen** | | | | | alle Wohnungsgrößen*** | davon durch Angabe der Wohnungsunternehmen |
|--|--|--------------|--------------|--------------|------------|------------------------|--|
| | um 50 qm | um 65 qm | um 80 qm | um 95 qm | um 110 qm | | |
| VR 1 Kempen | 144 | 224 | 209 | 113 | [59] | 693 | 76 |
| VR 2 Willich | 288 | 395 | 351 | 208 | [95] | 1.208 | 104 |
| VR 3 Tönisvorst | 172 | 261 | 186 | [97] | [52] | 704 | 93 |
| VR 4 Brüggen/Niederkrüchten/Schwalmtal | 176 | 384 | 375 | 237 | [95] | 1.115 | 120 |
| VR 5 Nettetal/Grefrath | 271 | 510 | 434 | 229 | 125 | 1.427 | 364 |
| VR 6 Viersen | 997 | 1.235 | 877 | 345 | 127 | 3.108 | 963 |
| Summe*** | 2.048 | 3.009 | 2.432 | 1.229 | 553 | 8.255 | 1.720 |
| davon durch Angabe der Wohnungsunternehmen | 629 | 786 | 469 | 121 | 26 | 1.720 | |

*Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2017.

** Wohnungsgrößenklasse: +/-10 qm („um 50qm“ heißt genauer „40 qm bis unter 60 qm“). *** Entspricht nicht der Zeilensumme (wg. Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen). Genaue Aufteilung auf Wohnungsgrößenklassen: vgl. Basistabelle 2018 (Abbildung 55 im Anhang).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) und Daten von Wohnungsunternehmen **empirica**

2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen

In Arbeitsschritt 3 wird ermittelt, was angemessene Wohnungen aktuell vor Ort kosten. Das ist die Mietobergrenze. Denn teurere Wohnungen sind entsprechend nicht mehr angemessen. Die Methodik wird beispielhaft beschrieben (Kap. 2.3.1 und Kap. 2.3.2). Die Ergebnisse für die übrigen Vergleichsräume folgen unkommentiert (Kap. 2.3.3 ff.). Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze ist selbstverständlich.

2.3.1 Vergleichsraum 6 (Stadt Viersen) - Lesebeispiel allgemein

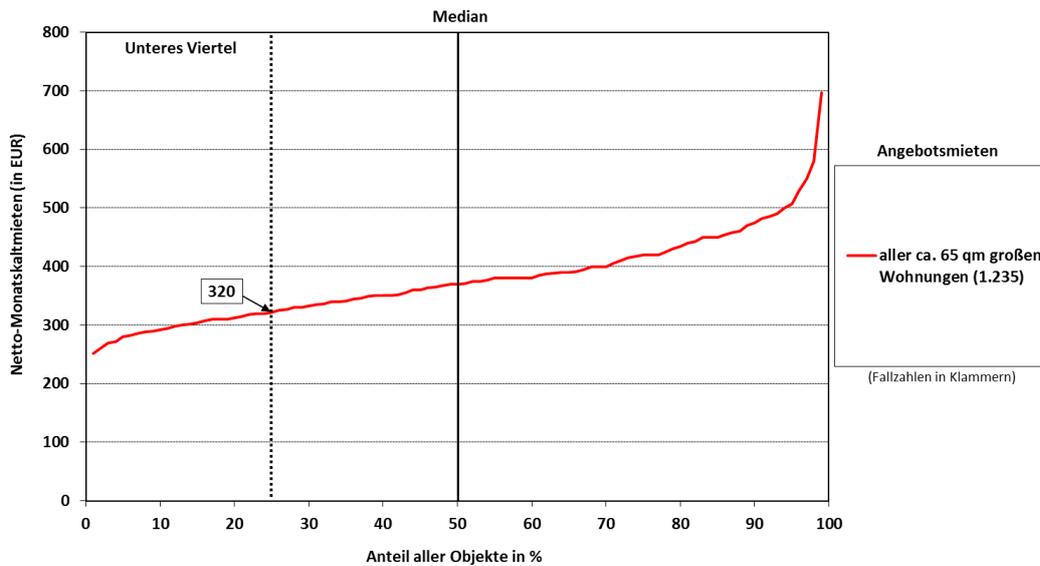
Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse und jeden Vergleichsraum wird zunächst das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die oben dargestellten Fallzahlen (Abbildung 6) werden in der Legende der Auswertungsgrafiken nochmals in Klammern angegeben (Abbildung 7ff.).

Lesebeispiel Zur Darstellung des Mietspektrums werden in jedem Vergleichsraum und für jede relevante Wohnungsgrößenklasse die Mieten der im Auswertungszeitraum angebotenen Wohnungen *der Höhe nach sortiert* und grafisch als Kurve abgebildet. Diese Kurve stellt dann 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 qm großen Wohnungen im Vergleichsraum 6 (Stadt Viersen)*: Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 65 qm großen Wohnungen, die innerhalb der letzten acht Quartale im Vergleichsraum 6 (Stadt Viersen) angeboten wurden (Fallzahl 1.235) nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 7). Der Verlauf der Kurve zeigt die Miethöhen, zu denen jede dieser 1.235 Mietobjekte angemietet werden konnten (Fallzahl in der Legende). Die Kurve beginnt links bei etwa 250 Euro/Wohnung (billigste Wohnung) und endet rechts bei etwa 700 Euro Monatsmiete (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß und im gleichen Vergleichsraum liegen (hier: in der Stadt Viersen), können Mietunterschiede nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr, kleinräumige Lage etc.) zustande kommen.

Jeder Punkt der Kurve entspricht einem konkreten Wohnungsangebot. Am Beispiel von vier Inseraten zeigt sich, dass im Vergleichsraum 6 (Stadt Viersen) u.a. folgende Wohnungen angeboten wurden (Abbildung 8): für **290 Euro** eine 2-Zimmer-Wohnung im Stadtteil Süchteln *ohne Angabe des Baujahrs* mit 65 qm Wohnfläche, Wannenbad, Zentralheizung, Fliesen-/Laminatboden, Einbauküche und Keller; für **320 Euro** eine 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Stadtteil Schirick mit 62 qm *aus dem Jahr 1965* mit Wannenbad, Gas-Etagenheizung, Balkon und Keller; für **370 Euro** eine 2-Zimmer-Wohnung im Stadtteil Rahser mit 60 qm *aus dem Jahr 1993*, Tageslichtbad, Gas-Etagenheizung, Laminatboden, PKW-Stellplatz; und für **470 Euro** eine 3-Zimmer-Wohnung im Stadtteil Hamm aus dem Jahr 1992 (*modernisiert 2009*) mit 66 qm, Balkon, Gas-Zentralheizung, Laminatboden, Garagen-Stellplatz und Keller.

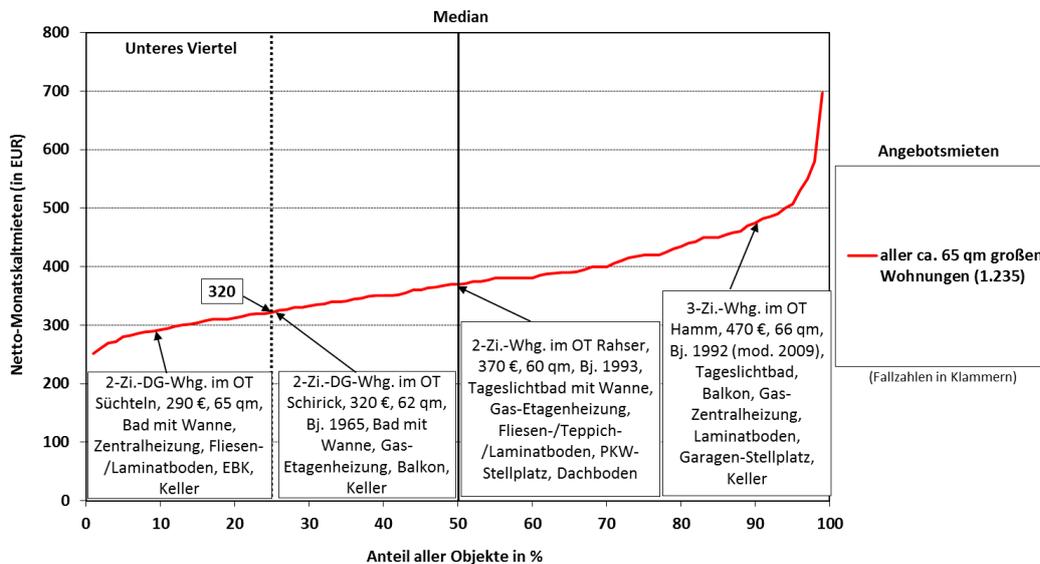
Abbildung 7: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 65 qm großer verfügbarer Wohnungen in VR 6 (Stadt Viersen), 2017*



*Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2017.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) und Daten von Wohnungsunternehmen **empirica**

Abbildung 8: Lesebeispiel: Qualitätsbeschreibung einzelner Wohnungen im Mietspektrum ca. 65 qm großer verfügbarer Wohnungen in VR 6 (Stadt Viersen), 2017*



*Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2017.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) und Daten von Wohnungsunternehmen **empirica**

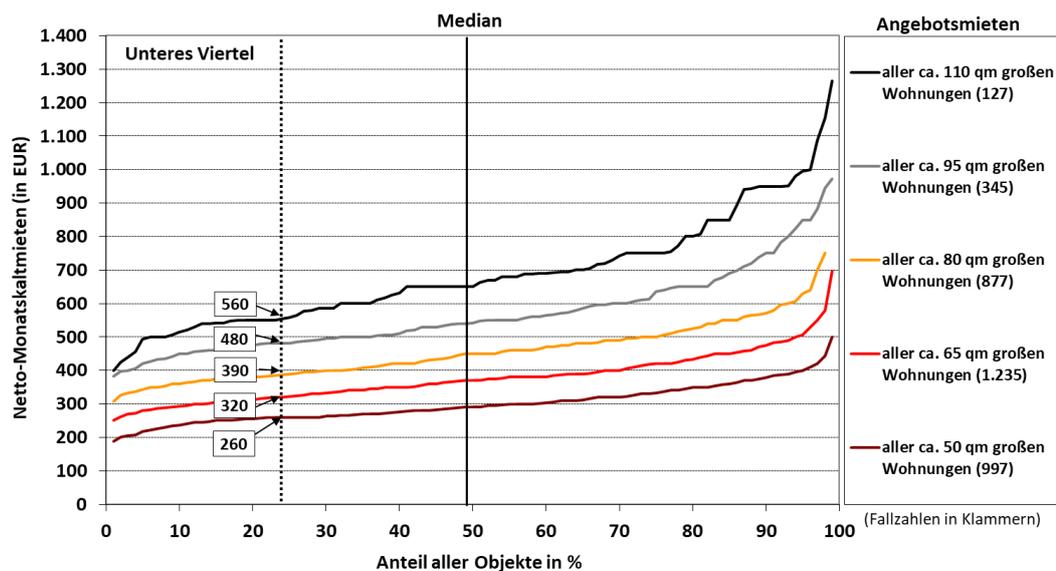
Wenn nun z.B. das untere Wohnungsmarktviertel als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der 25 %-Linie ablesen (bei ca. 65 qm großen Wohnungen hier z.B. 320 Euro). Dies ist der Richtwert, bis zu dem die Kosten der Unterkunft für eine 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum 6 (Stadt Viersen) noch als angemessen gelten können. Denn er besagt: Ein Viertel aller im Auswertungszeitraum im Vergleichsraum 6 (Stadt Viersen) angebotenen Wohnungen mit etwa 65 qm Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 2-

Mietobergrenze für VR 6 (Stadt Viersen)

Personen-Haushalte angemessen ist) wurden **zu weniger als 320 Euro** angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also angemessene Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen mit höherer Qualität kosten mehr.¹⁶

Führt man diese Auswertung auch für die anderen Wohnungsgrößenklassen durch, so ergeben sich für den Vergleichsraum 6 (Stadt Viersen) folgende Werte (Abbildung 9): Verfügbare, ca. 50 qm große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktviertel bis zu **260 Euro** im Monat. Verfügbare, ca. 65 qm große Wohnungen, wie sie für 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktviertel wie bereits beschrieben **320 Euro**, ca. 80 qm große Wohnungen, wie sie für 3-Personen-Bedarfsgemeinschaften angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel **390 Euro** im Monat, ca. 95 qm große Wohnungen, wie sie für 4-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **480 Euro** im Monat und verfügbare, ca. 110 qm große Wohnungen, wie sie für 5-Personen-Bedarfsgemeinschaften angemessen sind, kosten bis zu **560 Euro**.

Abbildung 9: Kern der Analyse: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR 6 (Stadt Viersen), 2017*



*Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2017.

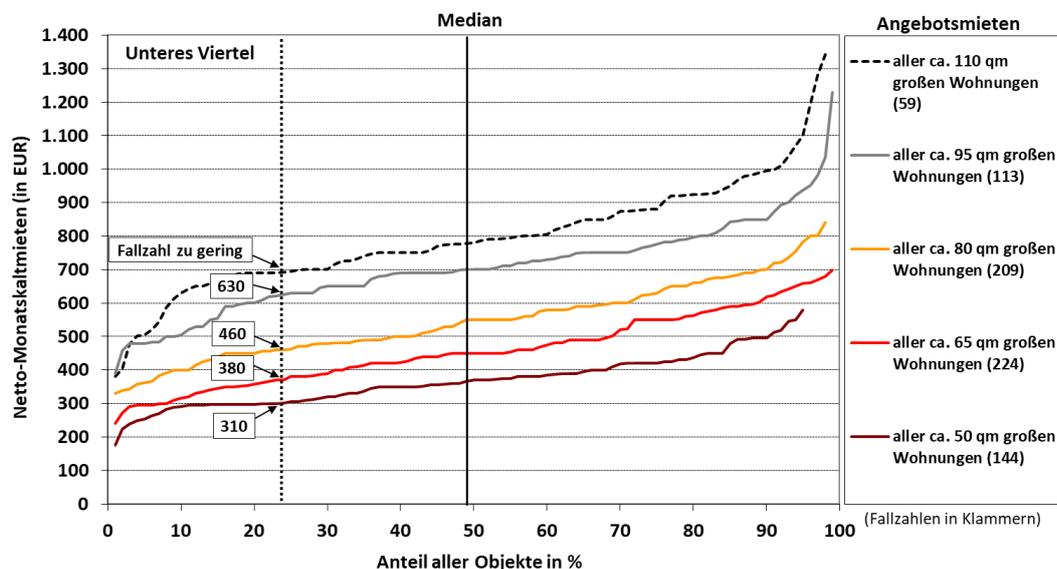
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) und Daten von Wohnungsunternehmen **empirica**

Auf gleiche Weise werden auch die Mietspektren in den anderen Vergleichsräumen dargestellt (Kap. 2.3.2 bis 2.3.6). Eine tabellarische Übersicht über alle Ergebnisse gibt der „Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica)“ – vgl. Abbildung 20, Seite 23. Zu den Veränderungen seit der letzten Auswertung: vgl. Anhang-Kap. 2.4.2).

16 Die Mietobergrenzen für das untere Wohnungsmarktfünftel (20 %-Linie) liegen entsprechend niedriger, die Mietobergrenzen für das untere Wohnungsmarktdrittel (33 %-Linie) und für die untere Wohnungshälfte (Median / 50 %-Linie) entsprechend höher und können ebenfalls an der Kurve abgelesen werden. Der Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) zeigt alle ermittelten Werte in einer Übersicht (Abbildung 20, Seite 21).

2.3.2 Vergleichsraum 1 (Stadt Kempen) - Lesebeispiel zu Näherungswerten

Abbildung 10: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR 1 (Stadt Kempen), 2017*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2017.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen

empirica

Im Vergleichsraum 1 (Stadt Kempen) wird allerdings bei den ca. 110 qm großen Wohnungen die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht (vgl. eckige Klammern in Abbildung 6 bzw. Legende in Abbildung 10). Daher ist die entsprechende Mietspektrenkurve hier nur gestrichelt dargestellt, denn der Richtwert wird noch über Näherungswerte plausibilisiert.

Im Vergleichsraum 1 (Stadt Kempen) sind für die Wohnungsgrößenklasse der ca. 110 qm großen Wohnungen in der Datenbank in der Summe über acht Quartale nur 59 Mietwohnungsangebote dieser Größenklasse enthalten (vgl. Abbildung 10: Fallzahlen in der Legende, Linie gestrichelt). Das sind im Schnitt nur *zwei bis drei Wohnungsangebote pro Monat*. Möglicherweise *gibt es* insgesamt nur sehr wenige 110 qm große Mietwohnungen im Vergleichsraum 1 (Stadt Kempen). Bei einer so geringen Fallzahl handelt es sich bei den verlangten Mieten jedenfalls nur um Einzelfälle, die aufgrund der Besonderheiten der einzelnen Wohnung zu einem verzerrten Preisbild führen können.

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

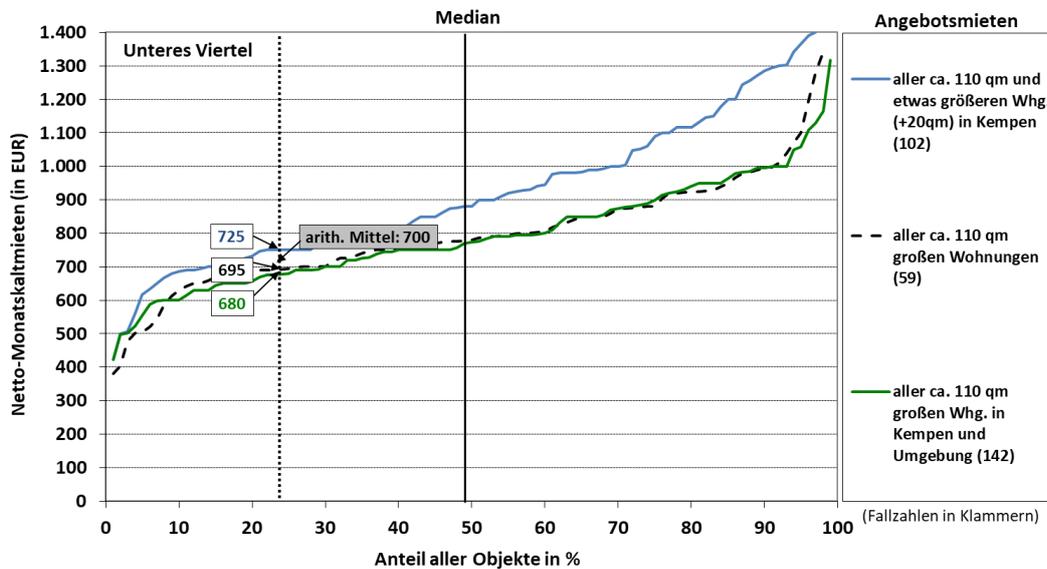
Näherungswerte

- 1. Wohnflächenausdehnung:** Wenn es faktisch nur wenige Wohnungen einer bestimmten Wohnungsgröße vor Ort gibt, könnte man der Bedarfsgemeinschaft in der Praxis auch erlauben, in etwas größere Wohnungen zu ziehen. Bezogen auf die Auswertung bedeutet dies, dass nun folgende Frage beantwortet wird: „Wie teuer sind die Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments vor Ort, wenn auch leicht größere Wohnungen (+10 qm Wohnfläche) mit betrachtet

werden?“ – Der neue Richtwert daraus wird tendenziell zwar leicht höher liegen, aber durch die dann höhere Fallzahl ist der Wert statistisch besser abgesichert. Gegebenenfalls kann diese Größenausdehnung weiter geführt werden (weitere Erhöhung um +10 qm), bis mindestens 100 Wohnungsangebote aus dem Auswertungszeitraum bekannt sind und ausgewertet werden können. Dies ist der erste Näherungswert.

- 2. Umkreisausdehnung:** Wenn die Bedarfsgemeinschaft nicht genau hier, sondern in der Nachbarkommune leben würde, müsste sie für eine Wohnung dieser Größe möglicherweise etwas mehr oder etwas weniger zahlen. Das Mietniveau verändert sich aber stetig im Raum und macht keine großen Sprünge. Die Frage lautet also hier: „Wie hoch ist das Preisniveau für Wohnungen dieser Größe eigentlich in den Nachbarkommunen?“ – Man kann davon ausgehen, dass Marktpreise sich nicht an Verwaltungsgrenzen orientieren, sondern sich kontinuierlich im Raum verändern. Das Preisniveau eines bestimmten Vergleichsraums wird daher immer auch von der Wohnungsmarktsituation in den angrenzenden Kommunen beeinflusst. Konkret betrachten wir daher alternativ zusätzlich zu den Wohnungsangeboten im Vergleichsraum auch noch angebotene Wohnungen der entsprechenden Größenklasse in den angrenzenden Kommunen und ermitteln auf dieser Basis den Höchstwert der Mieten im unteren Wohnungsmarktsegment der entsprechenden Wohnungen im „Vergleichsraum und Umgebung“. Dies ist der zweite Näherungswert.
- 3. Vergleich:** Wenn der tatsächlich gemessene Wert (mit der geringen Fallzahl) zwischen den beiden Näherungswerten liegt, ist seine Höhe nicht unplausibel. Um die Richtwertermittlung allein auf statistisch abgesicherte Daten stützen zu können, verwenden wir in diesem Fall das arithmetische Mittel der beiden Näherungswerte (Denn dieses liegt ebenfalls zwischen den beiden Näherungswerten, schwankt aber im Zeitablauf nicht so stark wie der ungesicherte tatsächliche Wert). Das arithmetische Mittel der beiden Näherungswerte wird dann in die Richtwerttabelle übernommen und als angemessene Kosten der Unterkunft interpretiert. – Wenn aber der tatsächlich gemessene Wert einem Näherungswert entspricht oder aber höher oder niedriger als beide Näherungswerte liegt, übernehmen wir denjenigen Näherungswert als Richtwert, der näher an dem tatsächlichen Wert liegt. In den folgenden Grafiken sind die ermittelten drei Werte jeweils mit einem weißen Kästchen gekennzeichnet; der übernommene Richtwert als graues Kästchen.

**Abbildung 11: Fallzahlkontrolle der ca. 110 qm großen Wohnungen
Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR 1 (Stadt
Kempen), 2017***



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2017.

Blaue Zahl: Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. „Umgebung“ von Kempen sind die Nachbarkommunen Grefrath und Tönisvorst (Kreis Viersen) sowie die kreisfreie Stadt Krefeld (nur PLZ-Bezirk 47839), Neukirchen-Vluyn (Kreis Wesel) sowie Kerken, Rheurdt und Wachtendonk (Kreis Kleve).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen.

empirica

Abbildung 11 zeigt für die ca. 110 qm großen Wohnungen im Vergleichsraum 1 (Stadt Kempen) die Ergebnisse beider Überprüfungen:

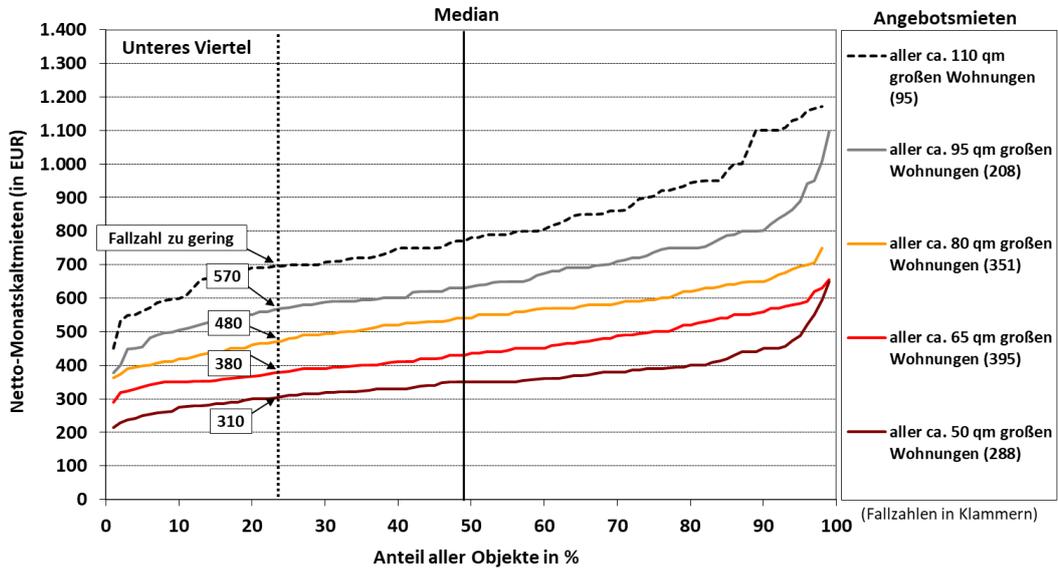
**Näherungswerte für
VR 1 (Stadt Kempen)**

- **Tatsächlicher Wert:** Dem tatsächlich gemessenen Wert (695 Euro) liegen nur 59 Fälle zugrunde (vgl. Legende zur schwarz-gestrichelten Linie), so dass die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht wird.
- **Erster Näherungswert:** Nach Erweiterung der Wohnflächenklasse um +20 qm beträgt die Fallzahl 102 und kann als statistisch abgesichert betrachtet werden (blaue Linie). Der erste Näherungswert für die ca. 110 qm großen Wohnungen liegt demnach bei 725 Euro/Monat (weißes Kästchen, blaue Schrift) und *höher* als der tatsächlich gemessene Wert.
- **Zweiter Näherungswert:** Bei Umkreisausdehnung, d.h. unter zusätzlicher Berücksichtigung der Wohnungen um 110 qm Wohnfläche in den Nachbarkommunen, liegt die Fallzahl abermals hoch genug (grüne Linie). Der zweite Näherungswert lässt sich entlang der 25 %-Linie ablesen und liegt mit 680 Euro/Monat (weißes Kästchen, grüne Schrift) etwas *niedriger* als der tatsächliche Wert.

Richtwert: Ein Vergleich aller drei Kurven zeigt, dass der tatsächliche Wert *zwischen* den beiden Näherungswerten liegt. In Anlehnung an die oben beschriebene Vorgehensweise wird daher der Wert des arithmetischen Mittels gerundet in den Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) übernommen (700 Euro) und dort mit einem + markiert (vgl. Abbildung 20).

2.3.3 Vergleichsraum 2 (Stadt Willich)

Abbildung 12: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR 2 (Stadt Willich), 2017*

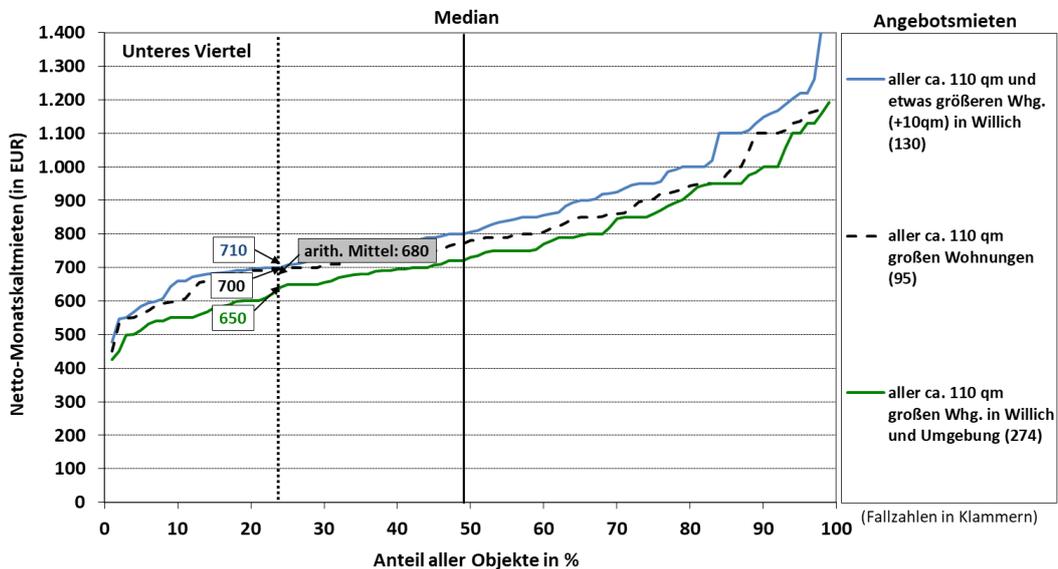


* Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2017.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen

empirica

Abbildung 13: Fallzahlkontrolle der ca. 110 qm großen Wohnungen Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR 2 (Stadt Willich), 2017*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2017.

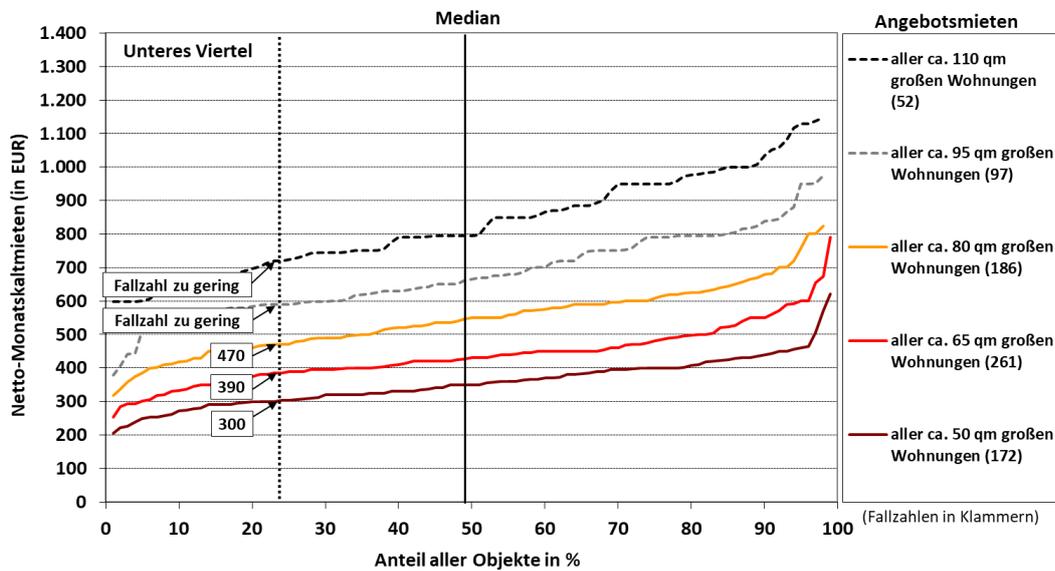
Blaue Zahl: Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. „Umgebung“ von Willich sind die Nachbarkommunen Tönisvorst, Viersen (Kreis Viersen) sowie Kaarst, Korschenbroich und Meerbusch (Rhein-Kreis Neuss), die kreisfreie Stadt Krefeld (nur PLZ-Bezirke 47804 und 47807) sowie die kreisfreie Stadt Mönchengladbach (nur PLZ-Bezirk 41066).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen

empirica

2.3.4 Vergleichsraum 3 (Stadt Tönisvorst)

Abbildung 14: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR 3 (Stadt Tönisvorst), 2017*

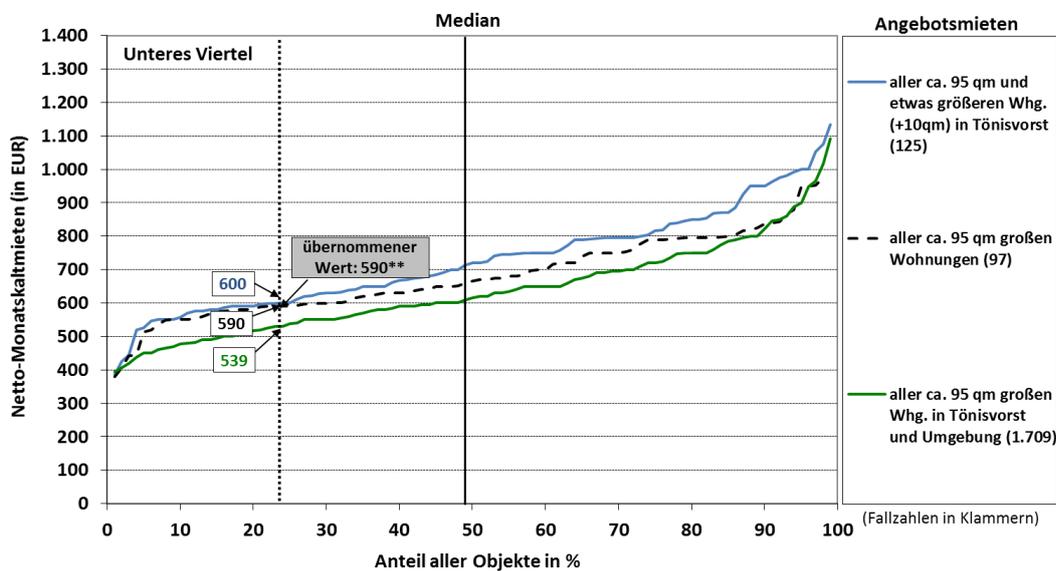


* Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2017.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen

empirica

Abbildung 15: Fallzahlkontrolle der ca. 95 qm großen Wohnungen Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR 3 (Stadt Tönisvorst), 2017*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2017. ** Zum übernommenen Wert vgl. Hinweis im Text unten.

Blaue Zahl: Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. „Umgebung“ von Tönisvorst sind die Nachbarkommunen Willich, Kempen, Grefrath und Viersen (Kreis Viersen) sowie die kreisfreie Stadt Krefeld (nur PLZ-Bezirke 47804 und 47839).

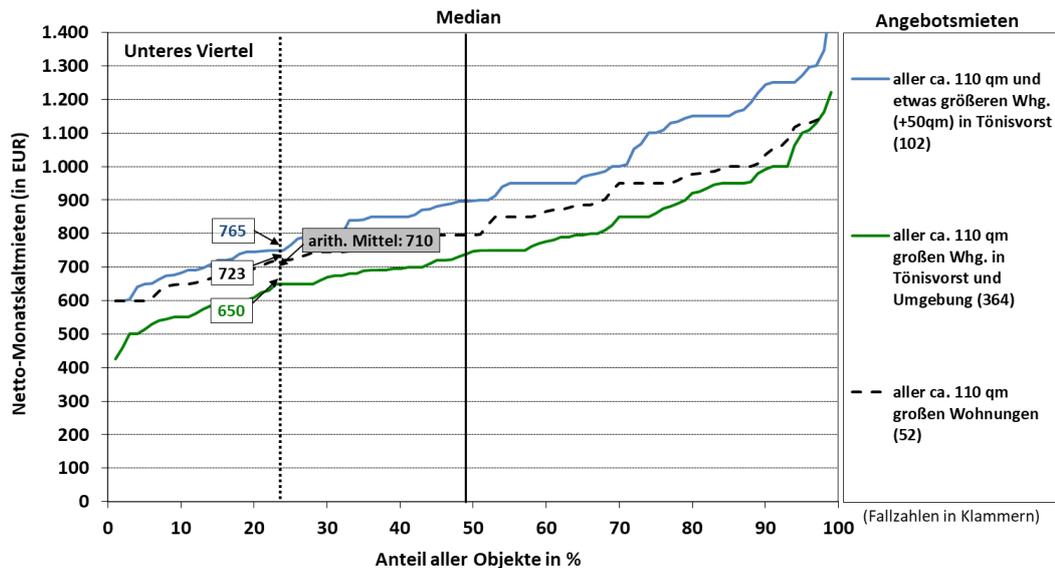
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen

empirica

Anmerkung: In der aktuellen Auswertung zu Vergleichsraum 3 (Tönisvorst) liegen die Fallzahlen für ca. 95 qm große Wohnungen erstmals unter der Mindestfall von 100. Bezieht man daher hier zur Bildung des zweiten Näherungswertes erstmals

auch 95 qm große Wohnungen aus der *Umgebung* mit ein, so finden sich hier im unteren Wohnungsmarktsegment überwiegend Wohnungen, die *günstiger* sind als in Tönisvorst, so dass die Richtwerte hier im Prinzip auch *sinken* könnten: Das arithmetische Mittel beider Näherungswerte läge bei 560 Euro. (Zum Vergleich: Bisher gilt hier ein Richtwert von 580 Euro.) Sinkende Richtwerte allein aufgrund der sinkenden Fallzahlen (und nicht aufgrund sinkender Mieten) sind aber nicht zielführend. Daher plädieren wir hier („sicherheitshalber“) – d.h. in Abweichung vom üblichen Umgang mit geringen Fallzahlen – für die Verwendung des tatsächlichen Werts: Dieser liegt bei 590 Euro. Und ihm liegt mit 97 ja auch eine Fallzahl zugrunde, die noch fast der Mindestfallzahl entspricht.

**Abbildung 16: Fallzahlkontrolle der ca. 110 qm großen Wohnungen
Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR 3 (Stadt
Tönisvorst), 2017***



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2017.

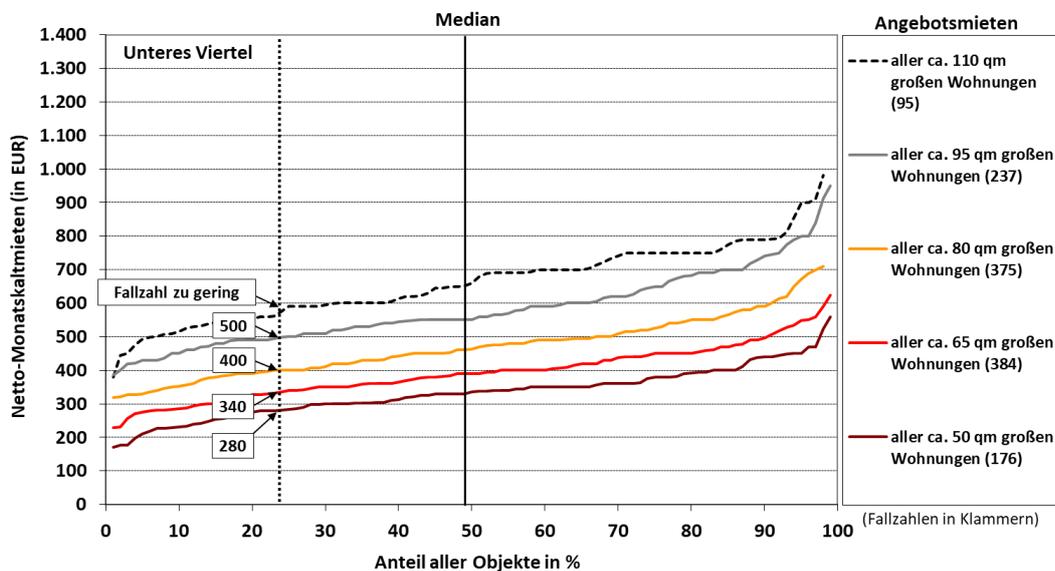
Blaue Zahl: Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. „Umgebung“ von Tönisvorst sind die Nachbarkommunen Willich, Kempen, Grefrath und Viersen (Kreis Viersen) sowie die kreisfreie Stadt Krefeld (nur PLZ-Bezirke 47804 und 47839).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen

empirica

2.3.5 Vergleichsraum 4 (Brüggen/ Niederkrüchten/ Schwalmtal)

Abbildung 17: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR 4 (Brüggen/ Niederkrüchten/ Schwalmtal), 2017*

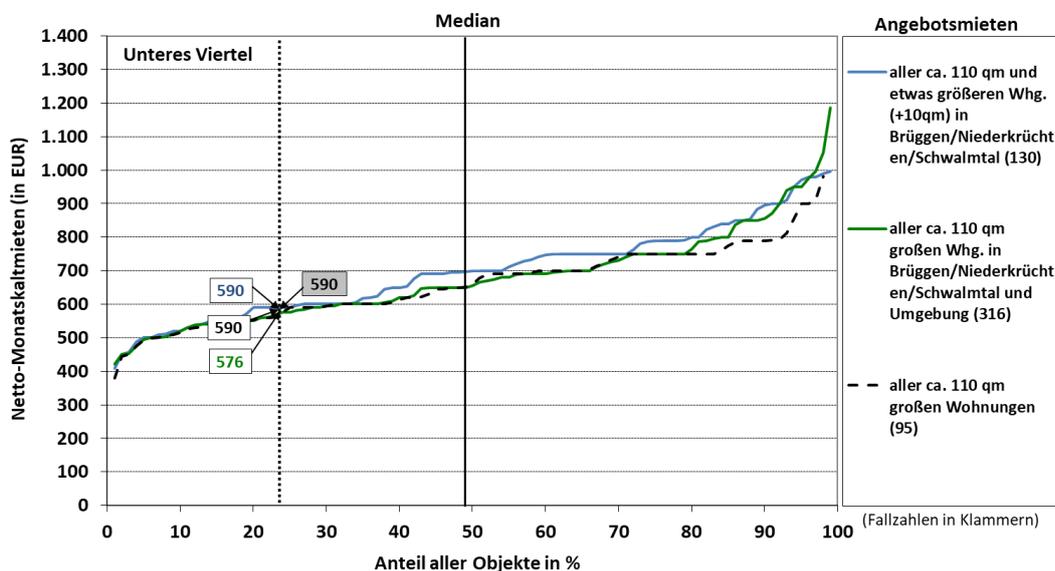


* Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2017.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen

empirica

Abbildung 18: Fallzahlkontrolle der ca. 110 qm großen Wohnungen Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR 4 (Brüggen/ Niederkrüchten/ Schwalmtal) 2017*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2017.

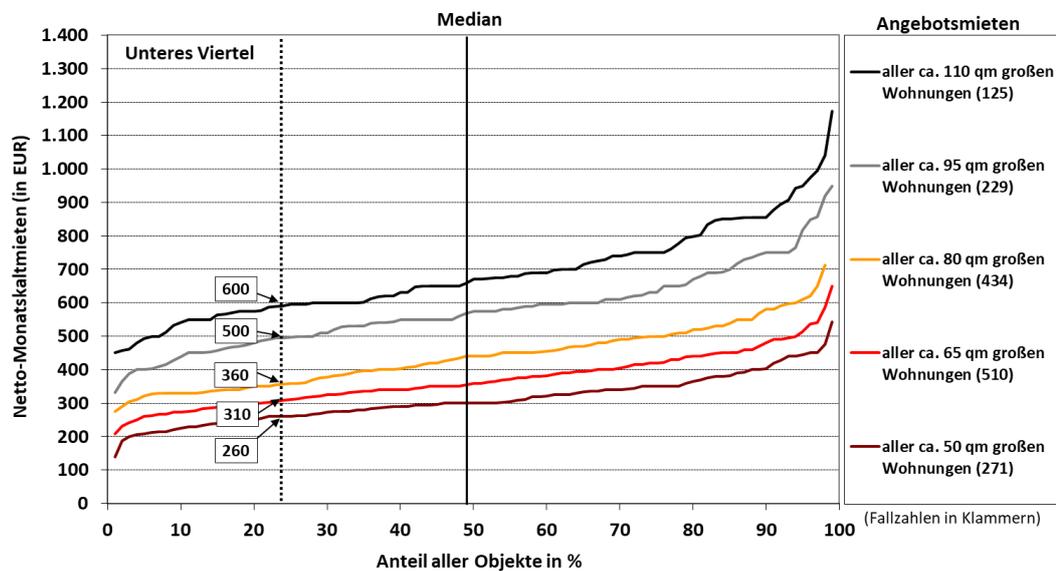
Blaue Zahl: Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. „Umgebung“ von Brüggen/ Niederkrüchten/ Schwalmtal sind die Nachbarkommunen Nettetal und Viersen (Kreis Viersen), Wegberg (Kreis Heinsberg) sowie die kreisfreie Stadt Mönchengladbach (nur PLZ-Bezirke 41179 und 41169).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen

empirica

2.3.6 Vergleichsraum 5 (Nettetal/ Grefrath)

Abbildung 19: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR 5 (Nettetal/ Grefrath), 2017*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2017.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen

empirica

2.3.7 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica)

Die Kurven bilden wertungsfrei das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen ab, also den aktuellen Wohnungsmarkt, wie er sich für jeden Wohnungssuchenden beim Blick in Zeitung/Internet und in Angebote von Wohnungsunternehmen darstellt. Ihr Verlauf ist unabhängig von der gewählten Mietobergrenze und vom verwendeten Konzept. Der Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) zeigt die darin ermittelten Eckwerte in der Übersicht (Abbildung 20). 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, sollte für alle Bedarfsgemeinschaften in allen Vergleichsräumen der gleiche Teil des Wohnungsmarkts als qualitativ angemessen gelten, also die gleiche Spalte des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) herangezogen werden. Damit ist gewährleistet, dass für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen der gleiche Anteil des Wohnungsmarktes anmietbar ist (z.B. für alle das untere Drittel oder für alle das untere Viertel usw.).

Ergebnis für den Kreis Viersen

Der Kreis Viersen legt das untere Wohnungsmarktviertel aller verfügbaren Wohnungen als angemessen fest (vgl. Kap. 2.1). Die Richtwerttabelle ergibt sich demnach aus der markierten Spalte „unteres Viertel“ des erweiterten Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für den Kreis Viersen (Abbildung 20).

Das Ziel ist, die Abgrenzung so zu wählen, dass dazu Wohnungen des einfachen Standards angemietet werden können, die die Daseinssicherung gewährleisten. Eine entsprechende Überprüfung und Plausibilisierung folgt (Arbeitsschritt 4).

Abbildung 20: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Kreis Viersen: Nettokaltmieten verfügbarer Wohnungen im unteren Wohnungsmarktsegment (Stand 2018*)

| Vergleichsraum | Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------|
| | 50 qm große Mietwohnungen* | | | | | 65 qm große Mietwohnungen* | | | | | 80 qm große Mietwohnungen* | | | | | 95 qm große Mietwohnungen* | | | | | 110 qm große Mietwohnungen* | | | | |
| | angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person | | | | | angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen | | | | | angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen | | | | | angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen | | | | | angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen | | | | |
| | Höchstwert d. unteren Zehntels | Höchstwert d. unteren Fünftels | Höchstwert d. unteren Viertels | Höchstwert d. unteren Drittels | Median | Höchstwert d. unteren Zehntels | Höchstwert d. unteren Fünftels | Höchstwert d. unteren Viertels | Höchstwert d. unteren Drittels | Median | Höchstwert d. unteren Zehntels | Höchstwert d. unteren Fünftels | Höchstwert d. unteren Viertels | Höchstwert d. unteren Drittels | Median | Höchstwert d. unteren Zehntels | Höchstwert d. unteren Fünftels | Höchstwert d. unteren Viertels | Höchstwert d. unteren Drittels | Median | Höchstwert d. unteren Zehntels | Höchstwert d. unteren Fünftels | Höchstwert d. unteren Viertels | Höchstwert d. unteren Drittels | Median |
| VR 1 Kempen | 290 | 300 | 310 | 330 | 370 | 320 | 360 | 380 | 410 | 450 | 400 | 450 | 460 | 480 | 550 | 500 | 600 | 630 | 650 | 700 | 630 | 690 | 700 ⁺ | 730 | 780 |
| VR 2 Willich | 270 | 300 | 310 | 320 | 350 | 350 | 370 | 380 | 400 | 440 | 420 | 460 | 480 | 500 | 540 | 510 | 550 | 570 | 590 | 640 | 600 | 690 | 680 ⁺ | 720 | 780 |
| VR 3 Tönisvorst | 270 | 300 | 300 | 320 | 350 | 330 | 370 | 390 | 400 | 430 | 420 | 460 | 470 | 500 | 550 | 550 | 580 | 590 | 610 | 670 | 650 | 700 | 710 ⁺ | 750 | 800 |
| VR 4 Brüggen/ Niederkr./ Schwalmtal | 230 | 280 | 280 | 300 | 340 | 290 | 330 | 340 | 350 | 390 | 350 | 390 | 400 | 420 | 460 | 450 | 490 | 500 | 520 | 550 | 520 | 550 | 590 ⁺ | 600 | 660 |
| VR 5 Nettetal/ Grefrath | 230 | 250 | 260 | 280 | 300 | 270 | 300 | 310 | 330 | 360 | 330 | 350 | 360 | 390 | 440 | 440 | 480 | 500 | 530 | 570 | 540 | 580 | 600 | 600 | 670 |
| VR 6 Viersen | 240 | 260 | 260 | 270 | 290 | 290 | 310 | 320 | 340 | 370 | 360 | 380 | 390 | 400 | 450 | 450 | 470 | 480 | 500 | 540 | 510 | 550 | 560 | 600 | 650 |

*Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2017. Werte auf 10 Euro gerundet. **Wohnungsgrößen +/- 10 qm.

+ über Näherungswerte ermittelt (vgl. Kap. 2.3.2ff.)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen

empirica

2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

Arbeitsschritt 4 stellt sicher, dass zu den ermittelten Richtwerten auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können, die den Unterkunftsbedarf decken. Die in Abbildung 20 hervorgehobenen Werte sind Mietobergrenzen für Nettokaltmieten, zu denen angemessen große Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments angemietet werden können. Über einen räumlichen und zeitlichen Vergleich werden die Werte plausibilisiert. Die Qualitätskontrolle erfolgt zum einen über eine Qualitätsbeschreibung der zu diesen Mieten anmietbaren, öffentlich inserierten Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank), zum anderen durch die Überprüfung der konkreten Verfügbarkeit solcher Wohnungen zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt auf allgemein zugänglichen Onlineportalen („Online-Stichprobe“).¹⁷ Die Datengrundlagen und Auswertungen zu diesen Überprüfungen werden im Anhang (Kap. 2.4) erläutert.

Im **Ergebnis** zeigt sich: Die in Abbildung 20 hervorgehobenen Mietobergrenzen für den Kreis Viersen sind

- **räumlich plausibel**, weil sie das Mietgefälle innerhalb des Landkreises widerspiegeln (Details vgl. Anhang-Kap. 2.4.1);
- **zeitlich plausibel**, weil sie die Veränderungen der Mietentwicklung seit der letzten Auswertung widerspiegeln (Details vgl. Anhang-Kap. 2.4.2);
- **hoch genug**, so dass die anmietbaren Wohnungen einen Mindeststandard erfüllen und Daseinssicherung gewährleisten: Zu diesen Richtwerten können z.B. auch öffentlich inserierte Wohnungen angemietet werden, die über Balkon/ Terrasse, Einbauküche oder Laminatboden verfügen. Außerdem sind in allen PLZ-Bezirken angemessen teure Wohnungen zu finden (Details vgl. Anhang-Kap. 2.4.3);
- **aber auch niedrig genug**, um einen gehobenen Wohnstandard auszuschließen: Die zu ihnen anmietbaren, öffentlich inserierten Wohnungen haben z.B. seltener Balkon/Terrasse, Garten, Einbauküche oder eine Parkmöglichkeit als andere anmietbare Wohnungen (Details vgl. Anhang-Kap. 2.4.3);
- **und zu ihnen sind Wohnungen konkret verfügbar**: Auch zu einem beliebigen späteren Stichtag (hier am 27. und 30. April 2018) konnten zu den ermittelten Mietobergrenzen im Kreis Viersen öffentlich inserierte Mietwohnungsangebote gefunden werden (Details vgl. Anhang-Kap. 2.4.4).

Fazit: Die im Erweiterten Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in der Spalte „unteres Viertel“ markierten Mietobergrenzen (Abbildung 20) sind plausibel und zielführend, denn man kann zu ihnen vor Ort konkrete Wohnungen anmieten, die die Daseinssicherung gewährleisten, aber keinen gehobenen

¹⁷ Darüber hinaus können auch nicht öffentlich inserierte Wohnungen der Wohnungsunternehmen zu diesen Mieten angemietet werden. Die Qualität dieser Wohnungen ist dort zu erfragen.

Standard aufweisen. Das Ziel, die Bedarfe der Unterkunft auf ein angemessenes Maß zu begrenzen, wird mit diesen Werten erreicht.

2.5 Arbeitsschritt 5: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten

Erstellung einer Richtwerttabelle

In Arbeitsschritt 5 werden die gezogenen Schlüsse (Richtwerte/Mietobergrenzen) dargestellt und begründet. Die gemäß der Arbeitsschritte 1 bis 3 ermittelten Richtwerte werden nach erfolgreicher Plausibilitäts-, Verfügbarkeits- und Qualitätsprüfung (Arbeitsschritt 4) aus dem Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) auf Seite 23 (Abbildung 20, gelbe Spalten) in die Richtwerttabelle 2018 für den Kreis Viersen (Abbildung 21) übernommen.

Richtwerttabelle für den Kreis Viersen

Die Richtwerttabelle für den Kreis Viersen zeigt für jeden Vergleichsraum die maximale Nettokaltmiete pro Monat, die als angemessen für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen im Kreis Viersen gilt (Abbildung 21). Die Richtwerttabelle sagt aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität – angemessene Wohnung in den betrachteten Vergleichsräumen maximal kostet. Wohnungen, die über diesen Grenzen liegen, sind „nicht angemessen“.

Abbildung 21: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Kreis Viersen (Stand 2018*)

| Vergleichsraum | Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro) | | | | |
|--|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 1-Personen-Haushalt | 2-Personen-Haushalt | 3-Personen-Haushalt | 4-Personen-Haushalt | 5-Personen-Haushalt |
| VR 1 Kempen | 310 | 380 | 460 | 630 | 700 |
| VR 2 Willich | 310 | 380 | 480 | 570 | 680 |
| VR 3 Tönisvorst | 300 | 390 | 470 | 590 | 710 |
| VR 4 Brüggen/Niederkrüchten/Schwalmtal | 280 | 340 | 400 | 500 | 590 |
| VR 5 Nettetal/Grefrath | 260 | 310 | 360 | 500 | 600 |
| VR 6 Viersen | 260 | 320 | 390 | 480 | 560 |

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2017.

Quelle: Erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), unteres Viertel (Abbildung 20, S. 23)

empirica

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

3. Angemessene Wohnnebenkosten

Die bisherige Analyse ist eine Wohnungsmarktbetrachtung: Bei der Grundmiete handelt es sich um Wohnungsmieten, wie sie sich aus dem *Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage* für verschiedene Wohnungsgrößen und Wohnqualitäten am Wohnungsmarkt ergeben: Ein Mieter ist nur bereit, eine höhere Miete zu zahlen, wenn er dafür auch eine bessere Qualität (hinsichtlich Ausstattung, Lage, Baualter) bekommt. Zu den „Bedarfen für Unterkunft und Heizung“ (§ 22 SGB II) zählen aber auch *Wohnnebenkosten* wie kalte Betriebskosten und Heizkosten, die weitgehend unabhängig vom Wohnstandard festgesetzt werden. Im Mietvertrag wird vereinbart, welche Nebenkosten vom Mieter zu tragen sind (z.B. Kosten für Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Versicherungen, Allgmeinestrom, Heiz- und Heiznebenkosten und/oder Grundsteuer). Ihre Höhe kann von Gemeinde zu Gemeinde (Müllgebühren), von Gebäude zu Gebäude (Heizungsart), von Vermieter zu Vermieter (Versicherungen) und von Wohnung zu Wohnung je nach Lage im Gebäude (Heizkosten) variieren. Ihre Höhe ist also relativ unabhängig vom Wohnstandard der Wohnung. Daher erfolgt die Bewertung, bis zu welcher Höhe sie angemessen sind, hier separat von der Beurteilung einer angemessenen Grundmiete (Nettokaltmiete).

Nettokaltmieten und
Bruttomieten

3.1 Datengrundlage zur Auswertung der Nebenkosten im Kreis Viersen

Als Datengrundlage zur Auswertung der Nebenkosten im Kreis Viersen dienen hier die Nebenkosten von Wohnungen, die im Kreis Viersen von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. Dies sind die Daten des Jobcenters des Kreises Viersen aus dem Rechtsbereich des SGB II (Datenstand Januar 2018). Sie wurden empirica vom Jobcenter des Kreises Viersen übermittelt. Es handelt sich demnach um die **tatsächlichen monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen**. In die Auswertung fließen nur Fälle ein, bei denen die Wohnfläche erfasst ist und die Nebenkosten separat ausgewiesen werden. Insgesamt liegen damit im Kreis Viersen von 8.934 Wohnungen Angaben zu kalten Nebenkosten vor (Abbildung 22).

Datengrundlage im
Kreis Viersen

Abbildung 22: Fallzahlen: Kalte Nebenkosten von Wohnungen* im Kreis Viersen

| Vergleichsraum | Fallzahlen: Kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen und Vergleichsräumen** | | | | | alle Wohnungsgrößen*** |
|--|--|--------------|--------------|------------|------------|------------------------|
| | um 50 qm | um 65 qm | um 80 qm | um 95 qm | um 110 qm | |
| VR 1 Kempen | 224 | 283 | 270 | 109 | [50] | 845 |
| VR 2 Willich | 334 | 325 | 263 | 100 | [53] | 993 |
| VR 3 Tönisvorst | 229 | 258 | 198 | [69] | k.A. | 727 |
| VR 4 Brüggen/Niederkrüchten/Schwalmtal | 295 | 366 | 352 | 155 | [75] | 1.174 |
| VR 5 Grefrath/Nettetal | 450 | 530 | 440 | 163 | [78] | 1.510 |
| VR 6 Viersen | 1288 | 1238 | 920 | 403 | 156 | 3.685 |
| Kreis Viersen | 2.820 | 3.000 | 2.443 | 999 | 441 | 8.934 |

[] Fallzahl <100. k.A.: keine Angabe (Fallzahl <30). * Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; **Wohnungsgrößen +/- 10 qm. ***Wohnungen mit Angabe zu kalten Nebenkosten und Wohnfläche; entspricht nicht der Zeilensumme (wg. Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen).

Quelle: Jobcenter des Kreises Viersen (SGB II, Jan. 2018); eigene Auswertung.

empirica

Um Transparenz über die tatsächlichen Nebenkosten vor Ort zu schaffen, wird im Folgenden analog zur Nettokaltmiete für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum auch die *Bandbreite der Nebenkosten* grafisch abgebildet. Die Darstellungen des Kostenspektrums und des Medians sind rein deskriptiv und unterliegen keinerlei Wertung.

3.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

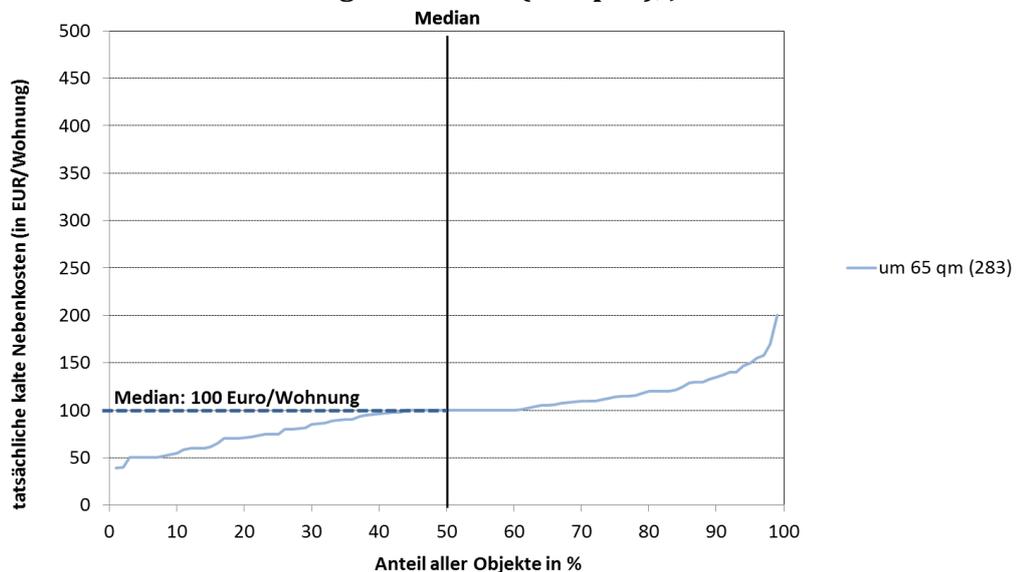
3.2.1 Bandbreite der kalten Nebenkosten

In einem ersten Schritt wird transparent gemacht, wie hoch auf Basis dieser Daten die kalten Nebenkosten für Mietwohnungen in dem Wohnungsmarktsegment sind. Dazu wird für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum die jeweilige Kostenspanne der kalten Nebenkosten so ausgewertet, dass sowohl die mittleren Nebenkosten als auch die gesamte Streuung direkt ins Auge fallen.

Lesebeispiel

Abbildung 23 zeigt beispielhaft die Streuung der kalten Nebenkosten für ca. 65 qm große Mietwohnungen im Vergleichsraum 1 (Kempen) im Kreis Viersen: Für ca. 65 qm große Wohnungen, die im Vergleichsraum 1 (Kempen) von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, fallen monatlich (je nach Wohnung) kalte Nebenkosten in Höhe von rund 40 Euro/Wohnung (linker Rand) bis 200 Euro/Wohnung (rechter Rand der blauen Kurve) an. Für die mittlere ca. 65 qm große Wohnung (Median) werden 100 Euro/Wohnung an kalten Nebenkosten gezahlt.

Abbildung 23: Streuung der kalten Nebenkosten von ca. 65 qm großen Wohnungen* im VR 1 (Kempen), Jan. 2018



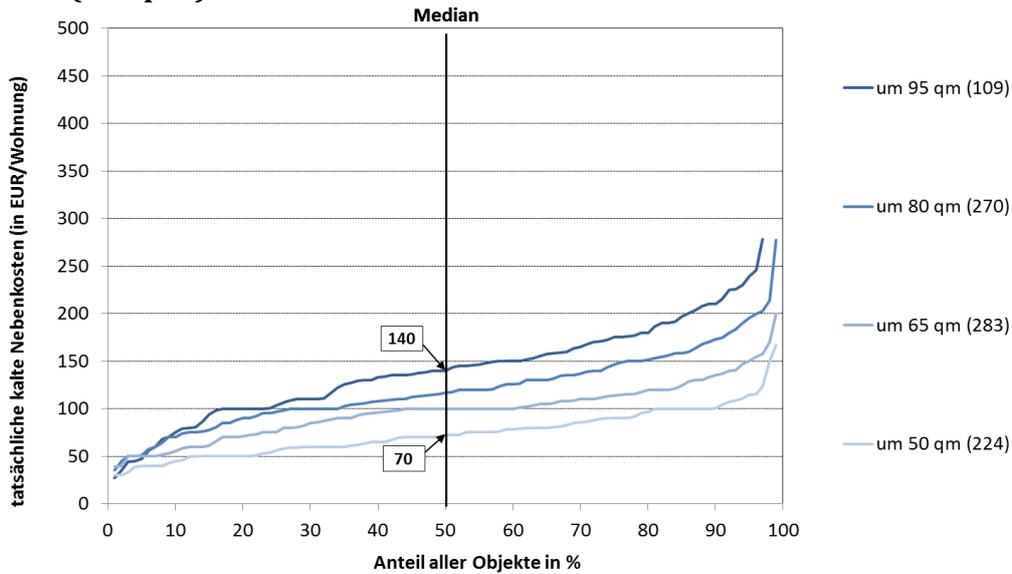
* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm.
Quelle: Jobcenter des Kreises Viersen (SGB II, Jan. 2018); eigene Auswertung

empirica

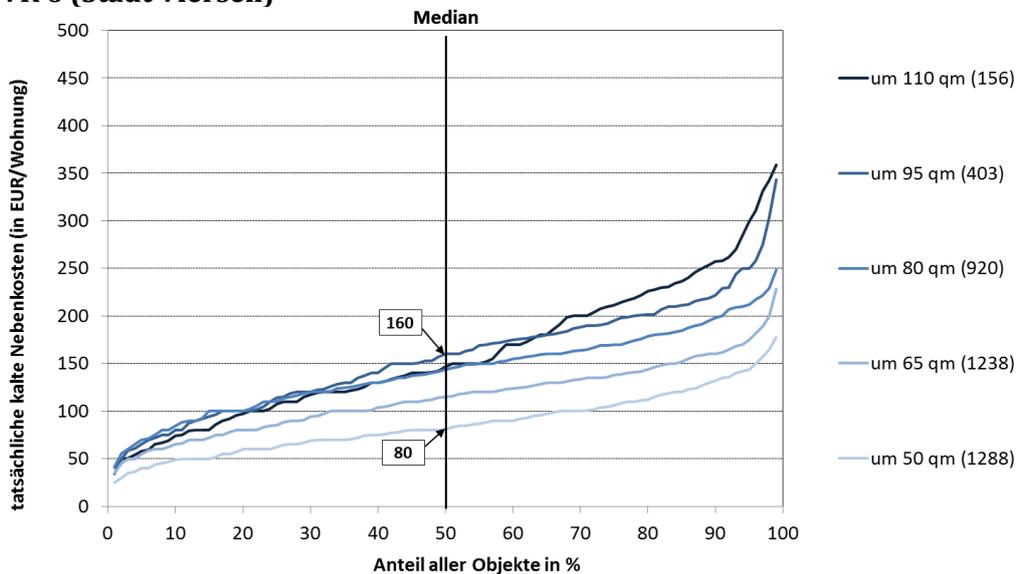
In Abbildung 24 oben ist für alle Wohnungsgrößenklassen mit ausreichender Fallzahl (100 und mehr Fälle) die Streuung der kalten Nebenkosten im Vergleichsraum 1 (Kempen) dargestellt: Die Kurven beginnen je nach Wohnungsgrößenklasse zwischen ca. 30 und 40 Euro/Wohnung und reichen bis ca. 280 Euro/Wohnung. Abbildung 24 unten zeigt die Streuung der kalten Nebenkosten im Vergleichsraum 6 (Stadt Viersen) im Vergleich hierzu. Auch hier ist die Streuung beachtlich.

Abbildung 24: Streuung der kalten Nebenkosten von Wohnungen* im Kreis Viersen, Jan. 2018

VR 1 (Kempen)



VR 6 (Stadt Viersen)



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm.
Quelle: Jobcenter des Kreises Viersen (SGB II, Jan. 2018); eigene Auswertung

3.2.2 Mittlere kalte Nebenkosten (Median)

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

Ergebnisübersicht kalte NK

Eine Ergebnisübersicht für die einzelnen Vergleichsräume des Kreises Viersen zeigt Abbildung 25: Die mittleren kalten Nebenkosten (Median) von ca. 50 qm großen Mietwohnungen liegen im Kreis Viersen monatlich bei 70 Euro bis 80 Euro. Größere Wohnungen haben im Mittel höhere kalte Nebenkosten, ca. 105 qm große Wohnungen z.B. 130 Euro bis 150 Euro. Allerdings liegen die kalten Nebenkosten für ca. 95 qm große Wohnungen teilweise höher als die für 110-qm-Wohnungen (z.B. in der Stadt Viersen, vgl. dazu auch Abbildung 24 unten).

Abbildung 25: Mediane der kalten Nebenkosten von Wohnungen* im Kreis Viersen, Jan. 2018

| Vergleichsraum | Kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* | | | | |
|--|--|------------|------------|------------|------------|
| | um 50 qm | um 65 qm | um 80 qm | um 95 qm | um 110 qm |
| VR 1 Kempen | 70 | 100 | 120 | 140 | 130 |
| VR 2 Willich | 80 | 100 | 130 | 140 | 150 |
| VR 3 Tönisvorst | 80 | 100 | 110 | 130 | [140] |
| VR 4 Brüggen/Niederkrüchten/Schwalmtal | 70 | 100 | 110 | 130 | 130 |
| VR 5 Grefrath/Nettetal | 70 | 100 | 120 | 130 | 130 |
| VR 6 Viersen | 80 | 120 | 140 | 160 | 150 |
| Kreis Viersen | 80 | 100 | 130 | 140 | 140 |

Alle Werte auf voll 10 Euro gerundet. [] Aufgrund geringer Fallzahlen (vgl. Abbildung 22) hier den Wert vom Kreis Viersen gesamt übernommen.

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

Quelle: Jobcenter des Kreises Viersen (SGB II, Jan. 2018); eigene Auswertung.

empirica

Der Median ist ein statistisches Maß zur Bestimmung eines Mittelwerts: Er stellt den mittleren Wert aller Beobachtungen (hier: der Nebenkosten von Wohnungen) dar. Er liegt also genau so, dass genau eine Hälfte aller Beobachtungen darüber und eine Hälfte darunter liegt. Wenn der *Median* als Grenzwert für angemessene kalte Nebenkosten angesetzt wird, liegen per Definition die Nebenkosten von *genau der Hälfte aller Wohnungen* oberhalb dieses Grenzwerts und sind damit unangemessen.

3.2.3 Angemessene kalte Nebenkosten in Kreis Viersen

Angemessene kalte Nebenkosten im Kreis Viersen

Zur Herleitung einer **Angemessenheitsgrenze für kalte Wohnnebenkosten** legt der Kreis Viersen als Datenquelle die tatsächlichen aktuellen Betriebskostenvorauszahlungen von Bedarfsgemeinschaften in den einzelnen Vergleichsräumen des Kreises zugrunde. Damit lässt sich die Streuung der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen, wie sie im Januar 2018 in entsprechend großen Wohnungen tatsächlich von Bedarfsgemeinschaften gezahlt wurden, für jeden Vergleichsraum des Kreises darstellen (vgl. als Beispiel Abbildung 24). **Ergebnis:** Eine Übersicht über die mittleren Nebenkosten in den relevanten Wohnungsgrößenklassen aller Vergleichsräume zeigt die nachfolgende Ergebnisübersicht (Abbildung 25).

4. Beurteilung der Angemessenheit im Kreis Viersen

4.1 Ergebnistabellen für den Kreis Viersen (Übersicht)

Eine Übersicht über alle ermittelten Werte zeigt Abbildung 26.

Abbildung 26: Ergebnistabellen für den Kreis Viersen (Stand 2018)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten*

| Vergleichsraum | Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro) | | | | |
|--------------------------|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 1-Personen-Haushalt | 2-Personen-Haushalt | 3-Personen-Haushalt | 4-Personen-Haushalt | 5-Personen-Haushalt |
| VR 1 Kempen | 310 | 380 | 460 | 630 | 700 |
| VR 2 Willich | 310 | 380 | 480 | 570 | 680 |
| VR 3 Tönisvorst | 300 | 390 | 470 | 590 | 710 |
| VR 4 Brüggen/Nied./Schw. | 280 | 340 | 400 | 500 | 590 |
| VR 5 Nettetal/Grefrath | 260 | 310 | 360 | 500 | 600 |
| VR 6 Viersen | 260 | 320 | 390 | 480 | 560 |

(b) Mittlere kalte Nebenkosten:**

| Vergleichsraum | mittlere kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung) | | | | |
|-----------------------|---|------------|------------|------------|------------|
| | 1-Pers.-HH | 2-Pers.-HH | 3-Pers.-HH | 4-Pers.-HH | 5-Pers.-HH |
| | VR 1 Kempen | 70 | 100 | 120 | 140 |
| VR 2 Willich | 80 | 100 | 130 | 140 | 150 |
| VR 3 Tönisvorst | 80 | 100 | 110 | 130 | 140 |
| VR 4 Brüggen/Ni./Sch. | 70 | 100 | 110 | 130 | 130 |
| VR 5 Grefrath/Net. | 70 | 100 | 120 | 130 | 130 |
| VR 6 Viersen | 80 | 120 | 140 | 160 | 150 |

Alle Werte auf 10 Euro gerundet. * Quelle: Erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) - unteres Viertel (vgl. Abbildung 20, Seite 23, und Abbildung 21, Seite 26). ** Median für eine angemessen große Wohnung (vgl. Abbildung 25, Seite 30).

empirica

4.2 Prüfschema im Kreis Viersen

Prüfschema im Kreis Viersen

Prüfschema: Im Kreis Viersen gelten die Bedarfe für Unterkunft als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die „Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten“ nicht übersteigen (Abbildung 27). Diese ergeben sich hier aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 26a) und den mittleren kalten Nebenkosten (Abbildung 26b). Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt.

Abbildung 27: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten im Kreis Viersen (Stand 2018)

| Vergleichsraum | Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro) | | | | |
|---|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 1-Personen-Haushalt | 2-Personen-Haushalt | 3-Personen-Haushalt | 4-Personen-Haushalt | 5-Personen-Haushalt |
| VR 1 Kempen | 380 | 480 | 580 | 770 | 830 |
| VR 2 Willich | 390 | 480 | 610 | 710 | 830 |
| VR 3 Tönisvorst | 380 | 490 | 580 | 720 | 850 |
| VR 4 Brüggen/ Niederkrüchten/Schwalmtal | 350 | 440 | 510 | 630 | 720 |
| VR 5 Nettetal/Grefrath | 330 | 410 | 480 | 630 | 730 |
| VR 6 Viersen | 340 | 440 | 530 | 640 | 710 |

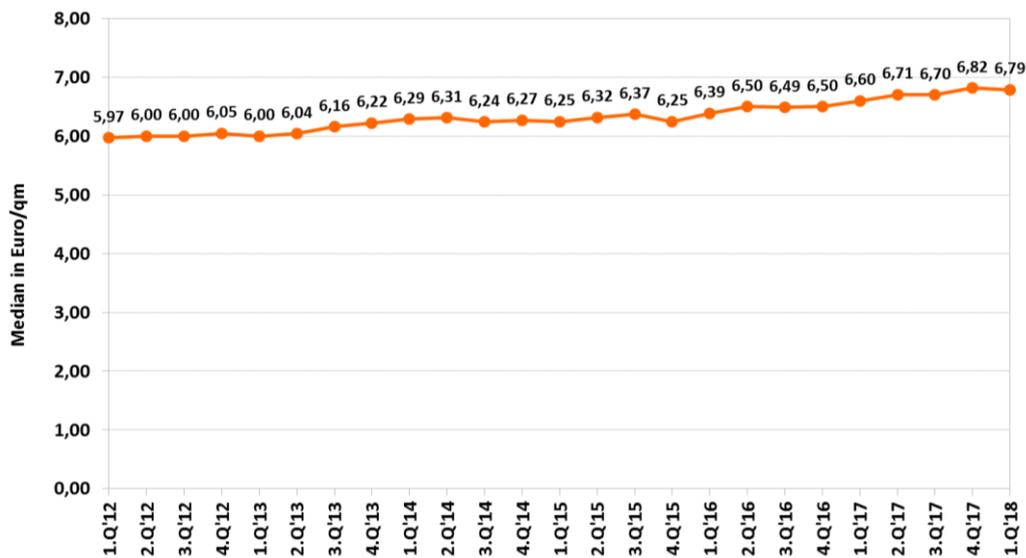
Quelle: Summe der Werte in Abbildung 26a und Abbildung 26b.

empirica

5. Fazit und Ausblick

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch *in Zukunft* angemessene Wohnungen verfügbar sind, sollte die Höhe der Richtwerte regelmäßig überprüft werden. Seit 2013 steigen die Mieten verfügbarer Wohnungen im Kreis Viersen leicht und kontinuierlich (Abbildung 28). Der Kreis Viersen erläutert dazu: „Zur Sicherstellung, dass für Bedarfsgemeinschaften angemessene Wohnungen verfügbar sind, erfolgt daher eine regelmäßige Prüfung und Aktualisierung der Mietrichtwerte. Die flüchtlingsbedingt veränderte Wohnungsmarktnachfrage ist in den Auswertungen bereits berücksichtigt. Trotz Flüchtlingswelle, die 2015 auch den Kreis Viersen erreicht hat, sinkt die Zahl der Bedarfsgemeinschaften im Kreis Viersen inzwischen. Man kann davon ausgehen, dass die Mehrheit der Migranten mittlerweile in das System des SGB II eingegliedert worden ist. Flüchtlingsbedingte Auswirkungen auf die Mietentwicklung sind bei der hier vorliegenden Aktualisierung der Mietrichtwerte 2018 also bereits berücksichtigt.“ Weiterhin erfolgt nach Maßgabe des Kreises eine kontinuierliche Beobachtung der lokalen Mietentwicklung und eine weitere Aktualisierung der Richtwerte spätestens nach zwei Jahren. Denn nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietentwicklung kann die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen dauerhaft gewährleistet werden. Zudem werden größere Sprünge bei der Anpassung der Richtwerte so vermieden.

Abbildung 28: Mietentwicklung* im Kreis Viersen seit 2012



*hier: Nettomonatskaltmieten öffentlich inserierter Mietwohnungsangebote (Median in Euro/qm je Quartal)

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

empirica

ANHANG

1. Das empirica-Konzept

1.1 Kern der Analyse

Das empirica-Konzept zur Beurteilung der Angemessenheit von Unterkunftskosten ist so einfach wie möglich aufgebaut und bietet eine hohe Transparenz. Der Begriff der Angemessenheit in § 22 (1) SGB II formuliert eine Obergrenze für die Bedarfe der Unterkunft mit dem Ziel, das obere und mittlere Wohnungsmarktsegment (Wohnungen, die mehr als „einfachen und grundlegenden Bedürfnissen“ genügen) für Bedarfsgemeinschaften von der Kostenübernahme auszuschließen.¹⁸ Die Maßgabe der Verfügbarkeit formuliert gleichzeitig eine Untergrenze für praktikable KdU-Richtwerte (Anmietbarkeit).¹⁹ Denn mit dem Richtwert soll nicht nur die Angemessenheit neuer Mietverhältnisse (Zuzug/Umzug) beurteilt werden, sondern auch die Angemessenheit bestehender Mietverhältnisse. In beiden Fällen, also auch wenn ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist, müssen die Richtwerte deshalb so gewählt sein, dass am aktuellen Markt zu diesen Mietpreisen auch Wohnungen anmietbar sind: Wenn man Richtwerte wählt, die niedriger sind als die Mieten der günstigsten verfügbaren Wohnungen, könnte eine Bedarfsgemeinschaft keine angemessene Wohnung am Markt finden. Dann kann auch kein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden und mit den Richtwerten wäre niemandem gedient. Unser Konzept konzentriert sich daher auf diese Kernfrage:

- Zu welchen Mieten sind Wohnungen (mit Mindeststandard) verfügbar,
- aber eben nur Wohnungen mit im unteren Segment liegender Qualität?

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

¹⁸ „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.“ (BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R - RdNr 20). - „Sodann ist der Wohnstandard festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und **im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad** der Wohnung zusteht.“ (BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 10/06 R - RdNr 24).

¹⁹ „Allerdings ist - wie bereits ausgeführt - auch bei der Prüfung nach § 22 Abs. 1 SGB II letztlich entscheidend, ob im konkreten Vergleichsraum eine **angemessene Wohnung anzumieten wäre** für den Fall, dass die Bestandswohnung unangemessen teuer ist.“ (BSG-Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R - RdNr 27).

- Kern der Analyse: Transparenz** Kern der Analyse ist es, Transparenz über die Höhe und Streuung der Mieten verfügbarer Wohnungen zu schaffen und auf dieser Basis Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft nachvollziehbar herzuleiten (Basisanalyse): Abbildung 29 zeigt den Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität. Transparenz wird dadurch gewährleistet, dass zunächst alle erhobenen Mieten verfügbarer Wohnungen für eine bestimmte Wohnungsgrößenklasse systematisch und vollständig erfasst und dann grafisch sortiert für jeden Vergleichsraum abgebildet werden. Damit wird das gesamte Mietspektrum vom einfachen bis luxuriösen Standard für gleichgroße Wohnungen einer Stadt transparent durch eine einfache Kurve dargestellt. Jeder Punkt in der Kurve stellt die Miete einer konkret angebotenen Wohnung im Vergleichsraum dar.
- Mietpreisspanne** Abbildung 30 zeigt ein typisches Ergebnis einer regionalen Mietwerterhebung, wie sie in jedem empirica-Konzept für jede Gemeinde bzw. jeden Vergleichsraum dargestellt werden. Die Kurven an sich stellen neutral und unvoreingenommen dar, in welcher Mietpreisspanne verfügbare Wohnungen einer bestimmten Größe im letzten Jahr vor Ort angeboten und vermietet wurden. Eine glatte geschmeidige Kurve (ohne Stufen) deutet darauf hin, dass es sich nicht nur um Einzelfälle handelt, sondern um eine stufenlose Qualitätsdifferenzierung aller Wohnungsangebote am Markt. Die zugrundeliegenden Fallzahlen werden in der Legende (in Klammern) angegeben. Auf dieser Grundlage wird die Grenze zum unteren Wohnungsmarktsegment gezogen (z.B. unteres Drittel oder unteres Viertel).
- Abgrenzung für alle gleich** Die Richtwerte werden so festgelegt werden, dass sie systematisch für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen nur das so definierte untere Wohnungsmarktsegment als angemessen zulassen (vgl. Werte in den Kästchen). Damit steht allen Haushalten in allen Vergleichsräumen in Bezug auf das konkrete Angebot die gleiche Wohnqualität zu. Dies ist der Kern unseres Konzepts. Die Einhaltung qualitativer Mindeststandards bei diesen Mietobergrenzen wird stichprobenartig online überprüft und die Ergebnisse im Bericht dargestellt. Abbildung 31 zeigt das Ergebnis: Die Werte in den Kästchen werden in eine Richtwerttabelle übernommen. Die Werte wurden so ermittelt, dass gewährleistet ist: Zu diesen Werten sind am Markt Wohnungen verfügbar und es sind nur Wohnungen einfachen Standards anmietbar, keine Luxuswohnungen. Damit wird die Idee des § 22 SGB II und die entsprechende BSG-Rechtsprechung umgesetzt. Die Richtwerttabelle definiert, was ermittelt werden sollte: Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum.
- Die Beschränkung auf die eigentlich relevanten Mieten macht unser Verfahren so schnell und kostengünstig.

Abbildung 29: Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität

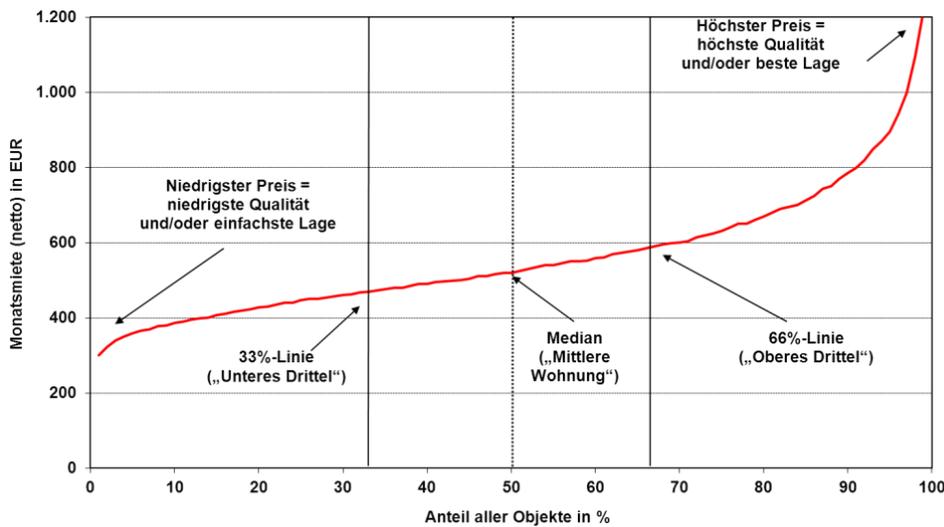
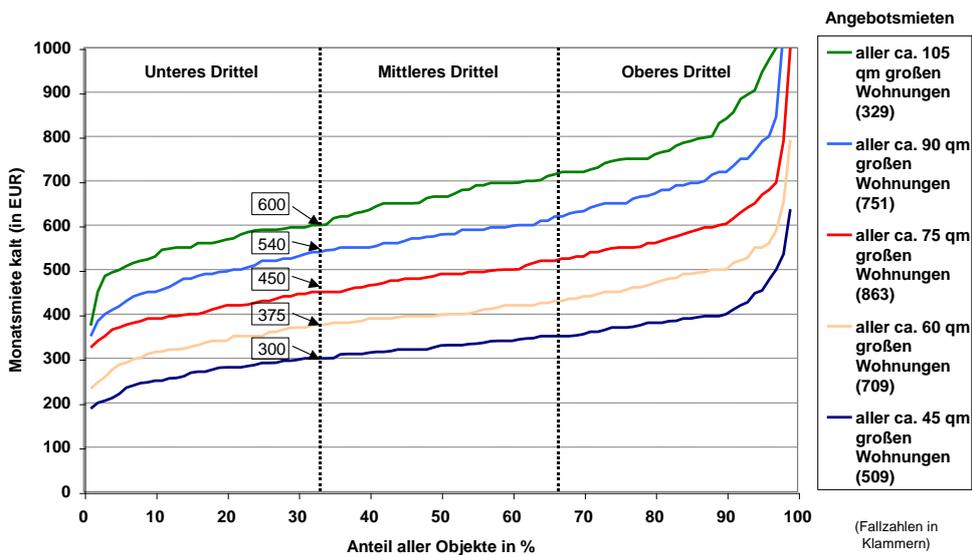


Abbildung 30: Transparente Darstellung der Mietpreisstreuung verfügbarer Wohnungen: Richtwert je Haushaltsgröße direkt ablesbar*



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

**Abbildung 31: Beispiel für eine Richtwerttabelle:
Die ermittelten Werte werden übernommen (vgl. Gemeinde A)**

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

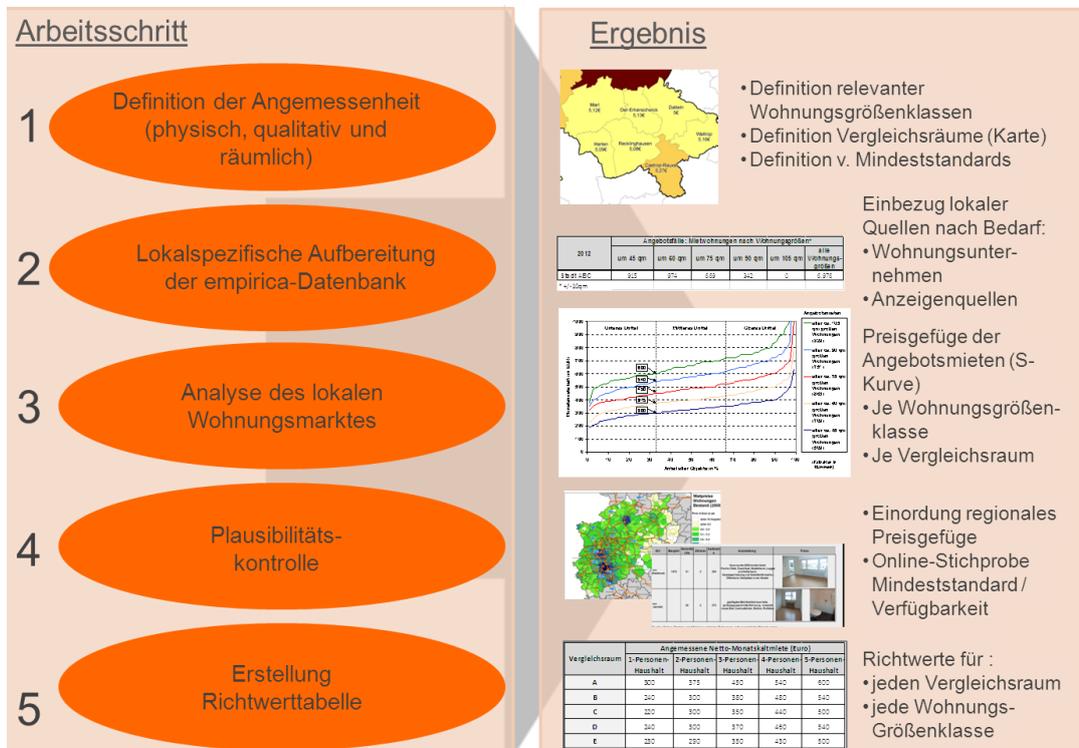
1.2 Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

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

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

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

Abbildung 32: Arbeitsschritte und Ergebnisdarstellung



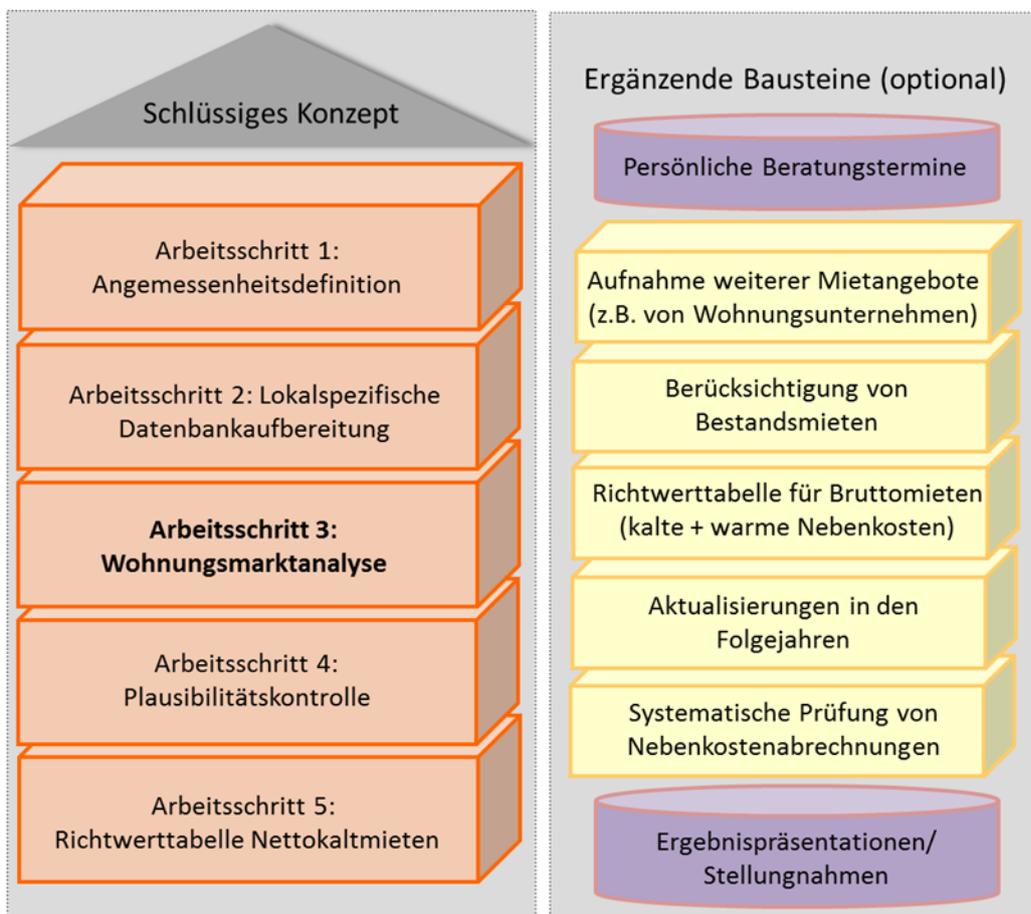
empirica

1.3 Baukastensystem: Ergänzende Leistungsbausteine

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

1. Aufnahme weiterer Mietangebote
2. Berücksichtigung von Bestandsmieten
3. Richtwerttabelle für Bruttomieten (Nebenkosten)
4. Regelmäßige Aktualisierungen nach dem gleichen Konzept
5. Persönliche Beratungs-, Abstimmungs- und Präsentationstermine
6. NEU: Systematische Prüfung von Nebenkostenabrechnungen

Abbildung 33: Bausteine des empirica-Konzepts



empirica

2. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)

2.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

2.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen

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

Wohnungsgrößenklassen

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

Produktregel

Die auch von Sozialgerichten empfohlene Produktregel soll beachtet werden. Dies bedeutet, dass die als angemessen angesehenen Wohnungsgrößen zwar zur Herleitung des Richtwerts für eine angemessene Monatsmiete herangezogen werden, dass letztlich aber die tatsächliche Größe der Wohnung unerheblich ist, solange die Gesamtkosten pro Monat (Produkt aus Quadratmetermiete und Wohnfläche) den errechneten Richtwert nicht überschreitet. 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.

²⁰ Da aus allen Wohnungen mit 40 qm bis unter 60 qm nur das untere Preissegment betrachtet wird, sind dies – bei sonstiger Gleichheit der Wohnungen – tendenziell weiterhin eher die kleineren Wohnungen dieses Größenspektrums, also vor allem die bis zu 50 qm großen Wohnungen.

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

Einheit des
Richtwerts

2.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen

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

Angemessener
Vergleichsraum

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

Typischerweise sind attraktive Lagen teurer als unattraktive Lagen. Daher ist das Mietniveau ein guter Indikator für Homogenität: Vergleichsräume mit einem größeren Mietgefälle sind offensichtlich nicht homogen – sonst hätten sie ein vergleichbares Mietniveau. Wenn in unterschiedlich teuren Gemeinden dennoch die gleiche Mietobergrenze gelten würde, könnten Bedarfsgemeinschaften nur in den günstigen Gemeinden angemessene Wohnungen finden. Jede Aufforderung zur Kostensenkung würde tendenziell die soziale Segregation („Ghettobildung“) verstärken. Zur Vermeidung eines solchen Rutschbahneffekts ist es daher wichtig, **nur Gemeinden mit**

ähnlichem Mietniveau zu einem Vergleichsraum zusammenzufassen. Die Berücksichtigung der kleinräumigen Mietniveauunterschiede ist damit eine *notwendige* Bedingung bei der Abgrenzung von Vergleichsräumen. Sie gilt für alle Mietobergrenzen und ist unabhängig vom verwendeten KdU-Konzept.

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

- (1) Als Indikator für einen **ausreichend großen Raum** der Mietwohnbebauung: Mindestfallzahl von 500 Mietwohnungsangeboten je Vergleichsraum
- (2) Als Indikator für die **räumliche Nähe**: Ggf. Zusammenfassung nur benachbarter Gemeinden/Stadtteile zu einem Vergleichsraum

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

Eine Einteilung in verschiedene Vergleichsräume erfolgt in städtischen und ländlichen Regionen analog. Wenn es kein größeres Mietgefälle gibt, kann der gesamte Landkreis oder das gesamte Stadtgebiet als ein einziger Vergleichsraum angesehen werden.²¹ Die Zusammenfassung mehrerer Gemeinden zu einem Vergleichsraum erfolgt in Absprache mit dem Auftraggeber, um sein Ortswissen über sozialräumliche Bezüge (Schulen, Arbeitsplätze, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) mit einzubeziehen.

Datengrundlage zur Festlegung der Vergleichsräume sind die in der empirica-Preisdatenbank²² enthaltenen Mietwohnungsangebote aus dem gesamten Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers (Landkreis, kreisfreie Stadt). Für jede Gemeinde werden sämtliche Mietwohnungsangebote im Auswertungszeitraum und die jeweilige Quadratmetermiete herausgefiltert. Die Medianmiete einer Gemeinde, d.h. die mittlere Quadratmetermiete über alle Wohnungsgrößen in einer Kommune bzw. in einem Stadtteil, ist ein Maß für das *Mietniveau*. Es wird ausgewiesen, wenn die Mindestfallzahl von 30 erreicht wird.

2.1.3 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Wohnungsmarkts-segments

Angemessene Wohnungsqualität

Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit (§ 22 SGB II) beschreibt, dass offensichtlich einige Wohnstandards (z.B. Luxuswohnungen) für Bedarfsgemeinschaften auszuschließen sind. Nach geltender Rechtsprechung sollen Bedarfsgemeinschaften nicht alle verfügbaren Wohnungen, sondern nur Wohnungen mit einem einfachen und im unteren Segment liegenden Ausstattungsgrad zustehen.²³

²¹ Auch eine Großstadt ist nicht immer homogen: Wenn es besonders teure Stadtteile gibt, führt ein einheitlicher Richtwert (1 Vergleichsraum) dazu, dass vor allem in den günstigeren Stadtteilen angemessene Wohnung zu finden sind. Um dies zu vermeiden, kann man mehrere Vergleichsräume mit eigenen Richtwerten bilden. In teuren Stadtteilen gelten dann höhere Richtwerte, so dass auch hier angemessene Wohnungen zu finden sind.

²² Details zur empirica-Preisdatenbank, vgl. im Anhang, Kap. 2.2.

²³ „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.

Dies soll über die Festlegung einer Mietobergrenze erreicht werden: Wohnungen bis zur Mietobergrenze gelten als angemessen, teurere Wohnungen als unangemessen.

Wo diese Grenzen des unteren Wohnungsmarktsegments genau verlaufen sollen, haben weder Gesetzgeber noch BSG konkretisiert. Es gibt keine offizielle Definition, welcher Wohnstandard „einfach“ und welcher „gehoben“ ist. Eine vollständige Auflistung aller Wohnwertmerkmale in allen möglichen Kombinationen ist auch gar nicht möglich. Die Bewertung würde zudem regional unterschiedlich ausfallen (z.B. bei der Frage, ob ein kleiner Balkon zum unteren oder oberen Standard zählt).

Daher empfiehlt sich eine *relative* Definition des einfachen Standards: Bedarfsgemeinschaften wird grundsätzlich ein fester Teil des aktuellen lokalen Wohnungsangebots zugesprochen, unabhängig davon, wie diese jeweils günstigsten Wohnungen konkret ausgestattet sind.²⁴ 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 Wohnungsmarktes 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 Begebenheiten ab (z.B. von der Qualität des Wohnungsbestands und dem Anteil aller Mieterhaushalte, die Bedarfsgemeinschaften sind). Wie auch die Festlegung einer angemessenen Wohnungsgröße (Details vgl. Anhang Kap. 2.1.1) gibt es hier kein Richtig oder Falsch. Vielmehr geht es um die sozialpolitische Kernfrage: „Welchen Wohnstandard will und kann der Sozialstaat Hilfebedürftigen finanzieren – angesichts der jeweils konkreten Situation vor Ort?“

Im empirica-Konzept wird daher die Obergrenze der qualitativen Angemessenheit in Arbeitsschritt 1 so definiert, dass aus der Mietverteilung *aller* Wohnungsangebote einer Wohnungsgrößenklasse (vom einfachen bis luxuriösem Standard, vgl. Miet-spektren-Kurven in Kap. 2.3) *grundsätzlich ein gewisser Teil* als qualitativ angemessen angesehen wird (im Berichtsentwurf z.B. zunächst das untere Drittel). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank (vgl. im Anhang, Kap. 2.2), in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden. Durch die Bildung einer Mietobergrenze gelten nur Wohnungen *bis zu dieser Höchstmiete* (bzw. mit den Merkmalskombinationen, die man dazu anmieten kann) als angemessen. Die Festlegung erfolgt in Absprache mit dem Leistungsträger so, dass angesichts des konkreten Wohnungsangebots vor Ort bis zu dieser Höchstmiete Wohnungen *anmietbar* sind, die *einfachen und grundlegenden Bedürfnissen* genügen.²⁵ Dies wird in Arbeitsschritt 4 auch noch einmal ausdrücklich am aktuellen Markt überprüft (und

²⁴ Sie müssen lediglich einen gewissen physischen Mindeststandard erfüllen, so z.B. Heizung, WC und Bad haben. Die Definition des Mindeststandards gilt deutschlandweit für jeden (z.B. auch für Asylbewerber usw.)

²⁵ 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.“

die gewählte Abgrenzung vor Fertigstellung des Endberichts ggf. noch einmal angepasst).

Die Mietobergrenzen für verschiedene Wohnungsmarktabgrenzungen werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (Abbildung 20, Seite 23). In der Praxis gibt es verschiedene Möglichkeiten zur Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegmentes wie das untere Fünftel, das untere Viertel oder das untere Drittel.²⁶ Für den Kreis Viersen hat das LSG NRW das untere Viertel als angemessen betrachtet.²⁷

Mit der festgelegten Abgrenzung sorgen die gewählten Richtwerte des vorliegenden Konzepts dann schlüssig und transparent dafür, dass *für alle* Haushaltsgrößen die *gleiche* relative Wohnqualität am Wohnungsmarkt als angemessen gilt. Zur Verdeutlichung sind die entsprechenden Werte in den Mietspektrenkurven markiert, so dass die Richtwerte abgelesen werden können (vgl. Arbeitsschritt 3). Die Plausibilisierung der ermittelten Werte und die Überprüfung der Mindeststandards erfolgt auch über eine Online-Stichprobe (Arbeitsschritt 4) vor Fertigstellung der Richtwerttabelle (Arbeitsschritt 5).

2.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank

Die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de; bis 2011: IDN Immodaten GmbH) reicht zurück bis ins Jahr 2004 und ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Im Januar 2012 wurde sie von Rohdaten der IDN Immodaten GmbH auf Marktdaten der empirica-Tochterfirma empirica-systeme GmbH umgestellt. Die empirica-Preisdatenbank speist sich aus kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierten Immobilieninseraten (Kaufangebote, Mietangebote) und umfasst auch die **Wohnwertmerkmale** der Objekte, die in der Anzeige angegeben werden (**Größe, Baualter, Ausstattungsmerkmale, Sanierungszustand usw.**), den Standort der Objekte (Gemeinde, Postleitzahlbezirk, Adresse) sowie die Preisvorstellung des Anbieters und das Erscheinungsdatum des Inserats. Bei der Recherche fließen neben den bekannten großen Immobilienmarktplätzen auch kleinere, spezialisierte Internetquellen (z.B. für Privatanbieter, Genossenschaften oder Wohngemeinschaften) und Printmedien (Kleinanzeigen lokaler, regionaler und überregionaler Zeitungen) ein. Aufgrund des ausgewogenen Mix an berücksichtigten Vertriebskanälen werden Angebote hochwertiger Neubauwohnungen ebenso erfasst wie unsanierte Altbaubestände, Angebote privater Vermieter ebenso wie Angebote von Wohnungsunternehmen und Angebote von freifinanzierten Wohnungen ebenso wie von preisgebundenen Sozialwohnungen (Anzeigen mit dem Hinweis „WBS erforderlich“ o.Ä. im Freitext).

Ein Qualitätsmerkmal ist die professionelle Dopplerbereinigung im **Besonderheit** Querschnitt (über alle Internetquellen und Printmedien) und Längsschnitt (über

²⁶ Das Bundessozialgericht hat auch 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 qm‘ letztlich die unteren 20 % des preislichen Segments zur Grundlage seiner Entscheidung über die Angemessenheit gemacht hat, begegnet ebenfalls keinen durchgreifenden Bedenken.“ (B 4 AS 77/12 R, Rd.Nr 37).

²⁷ Vgl. L 19 AS 502/16

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, findet der im jeweils betrachteten Zeitraum zuletzt genannten Preis bzw. die am häufigsten genannten Objektmerkmale Berücksichtigung.

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 Gemeindecennenziffern oder Stadtteile). Nur durch eine derart umfangreiche Aufbereitung kann die hohe Datenqualität bezogen auf Validität, Vollständigkeit der Objektmerkmale und räumliche Verortung garantiert werden.

Validität

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

Repräsentativität

In die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de) fließen ausschließlich allgemein zugängliche und mit dem Ziel der Verbreitung veröffentlichte Daten ein. Diese 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 wird dokumentiert, wodurch eine vollständige Transparenz gewährleistet ist. Weitere Informationen stehen online zur Verfügung.²⁸

Transparenz und Datenschutz

²⁸ Die Datensatzbeschreibung der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme): www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empirica-Preisdatenbank.pdf. Weitere Informationen zur Datenbank sind direkt bei empirica-systeme zu erfahren: www.empirica-systeme.de. Die empirica-Preisdatenbank wird u.a. von Wirtschaftsprüfern, Assetmanagern, Researchern, Maklerhäusern und Banken genutzt (vgl. www.empirica-systeme.de/referenzen).

2.3 Details zu Arbeitsschritt 3: Einfluss der Daten der Wohnungsunternehmen im Kreis Viersen

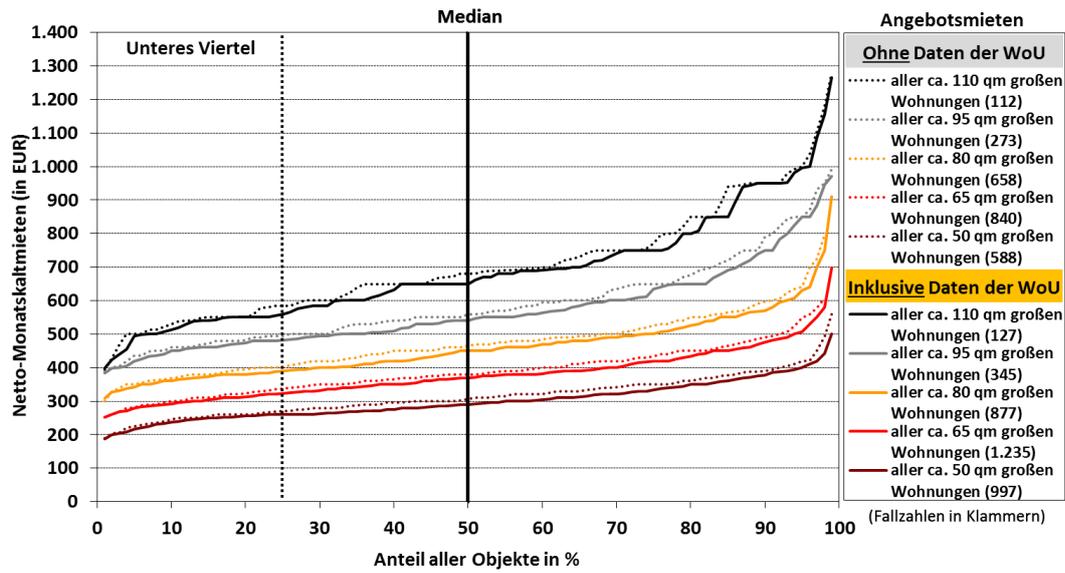
Im Kreis Viersen wurden die öffentlich inserierten Wohnungsangebote aus der empirica-Preisdatenbank um Mietwohnungsangebote von Wohnungsunternehmen ergänzt (vgl. Kap. 2.2), denn auch sie sind für Bedarfsgemeinschaften verfügbar. Zur Transparenz wird im Folgenden dargestellt, wie sich die Kurven durch Aufnahme der Angebote der Wohnungsunternehmen verändern. Die folgenden Grafiken verdeutlichen den Einfluss der Wohnungsunternehmen: Das Mietspektrum der *öffentlich inserierten* Wohnungen allein (d.h. ohne die Daten der Wohnungsunternehmen) wird durch die gepunkteten Linien dargestellt, das Mietspektrum inklusive der Daten der Wohnungsunternehmen durch die durchgezogenen Linien.

Einfluss der Wohnungsunternehmen im Kreis Viersen

Ergebnis: In der vorliegenden Auswertung für den Kreis Viersen machen die Daten der Wohnungsunternehmen nur einen kleinen Teil aller ausgewerteten Wohnungen aus (rd. 1.700 von 8.300, vgl. Abbildung 6, Seite 11). Die Daten von Wohnungsunternehmen beziehen sich dabei vor allem auf Wohnungen in Vergleichsraum 6 (Stadt Viersen): Mit rd. 960 der ca. 1.700 Mietangaben zu Wohnungen von Wohnungsunternehmen liegen hier (vgl. letzte Spalte in Abbildung 6, Seite 11). Ein Vergleich des Mietspektrums öffentlich inserierter Wohnungen (*ohne* die zusätzlichen Daten von Wohnungsunternehmen – vgl. gepunktete Linien) mit dem Mietspektrum *inklusive* der zusätzlichen Daten von Wohnungsunternehmen (durchgezogene Linien) für den Vergleichsraums 6 (Stadt Viersen) zeigt, dass hier die zusätzlichen Mietwohnungsangebote der Wohnungsunternehmen mietdämpfend wirken (Abbildung 34): Die gepunktete Linie liegt für alle Wohnungsgrößen oberhalb der durchgezogenen Linie.

Dies bedeutet: Wenn Bedarfsgemeinschaften ausschließlich auf Mietwohnungen angewiesen wären, die öffentlich inseriert werden, müssten die Richtwerte leicht höher ausfallen: Für 2-Personen-Haushalte Vergleichsraum 6 (Stadt Viersen) z.B. 340 Euro statt 320 Euro (vgl. gepunktete rote Linie im Vergleich zur durchgezogenen roten Linie in Abbildung 34). Denn nur bei einer Mietobergrenze in dieser Höhe könnte gewährleistet werden, dass auch ein Viertel der verfügbaren *öffentlich inserierten Wohnungen* für Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum 6 (Stadt Viersen) anmietbar sind. Da Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum 6 (Stadt Viersen) tatsächlich aber auch die Möglichkeit haben, die (tendenziell günstigeren) Wohnungen der Wohnungsunternehmen anzumieten, können die Richtwerte etwas niedriger ausfallen.

Abbildung 34: Einfluss der Wohnungsunternehmen auf das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR 6 (Stadt Viersen), 2017*



*Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2017.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) und Daten von Wohnungsunternehmen

empirica

2.4 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung und Qualitätskontrolle

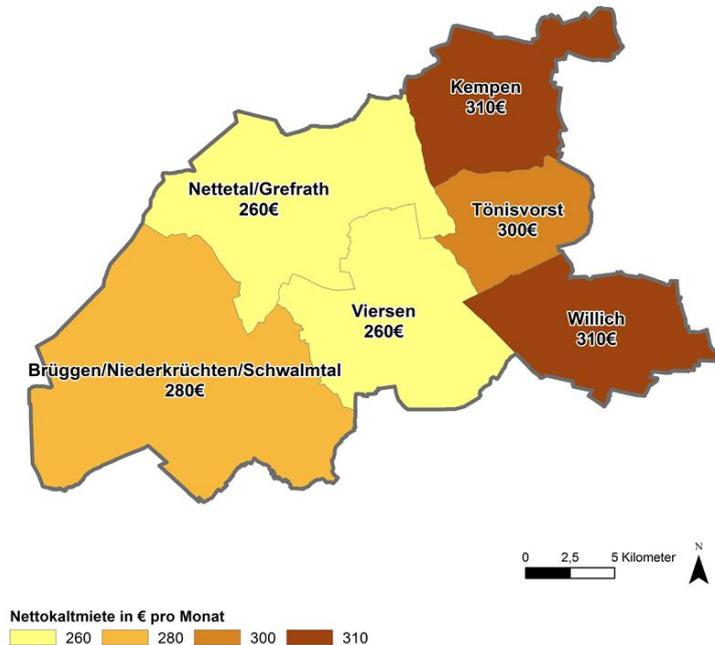
2.4.1 Plausibilitätsprüfung durch räumlichen Vergleich im Kreis Viersen

Die Richtwerte sollen die „aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes“ abbilden. Die Richtwerte in teureren Vergleichsräumen müssten also tendenziell höher liegen als die Richtwerte in Vergleichsräumen mit niedrigerem Mietniveau. Die Richtwerte sind räumlich plausibel, wenn sie das lokale, kleinräumige Mietgefülle widerspiegeln.

Räumliche Plausibilisierung im Kreis Viersen

Folgende Abbildungen stellen die Höchstmieten des unteren Wohnungsmarktviertels (vgl. Abbildung 20, Spalte unteres Viertel) in einen räumlichen Zusammenhang. Ergebnis: Es lässt sich erkennen, dass in allen Wohnungsgrößenklassen die Richtwerte in den Städten, die unmittelbar an Krefeld grenzen (Kempen, Tönisvorst und Willich), deutlich höher ausfallen als in den übrigen Kommunen des Kreises. Außerdem liegen die Richtwerte im westlichen, an die Niederlande angrenzenden Teil des Kreises tendenziell etwas höher als in der Mitte des Kreises, wie dies auch den kommunalen Mietniveaus entspricht (vgl. Abbildung 5, Seite 7). Die Richtwerte sind also räumlich plausibel.

Abbildung 35: Ermittelte Mietobergrenzen für Kosten der Unterkunft für 1-Personen-Haushalte im Kreis Viersen, 2018*



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen

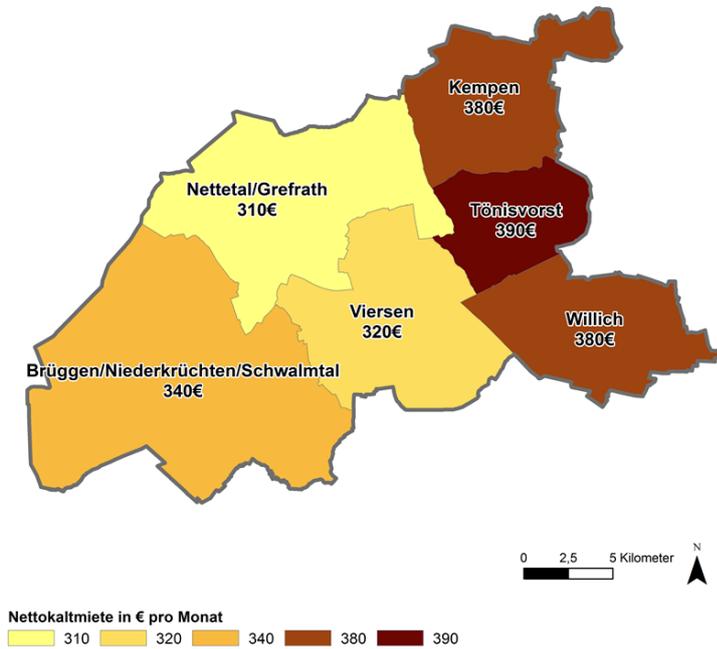
www.empirica-institut.de

* Auf Basis der Netto-Monatskaltnieten verfügbarer ca. 50 qm großer Wohnungen des unteren Wohnungsmarktviertels; Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2017.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen

empirica

Abbildung 36: Ermittelte Mietobergrenzen für Kosten der Unterkunft für 2-Personen-Haushalte im Kreis Viersen, 2018*



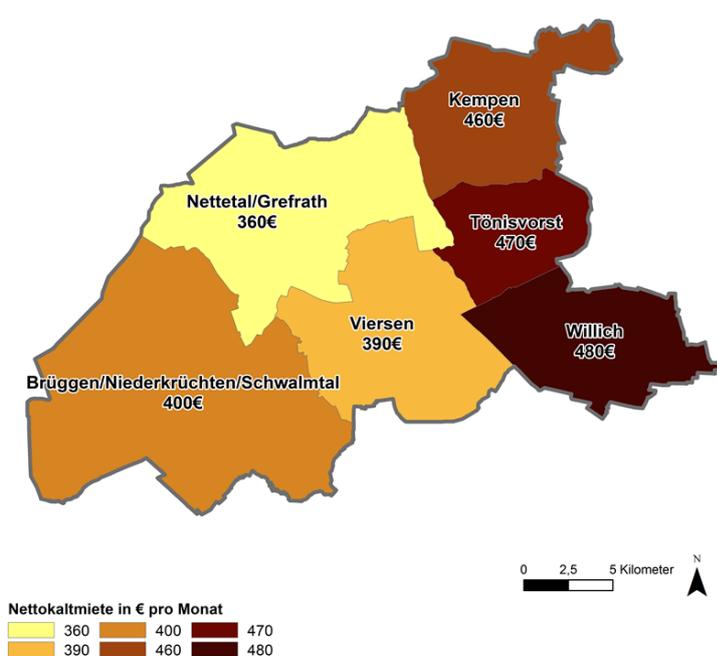
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen

www.empirica-institut.de

* Auf Basis der Netto-Monatskaltmieten verfügbarer ca. 65 qm großer Wohnungen des unteren Wohnungsmarktviertels; Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2017.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen **empirica**

Abbildung 37: Ermittelte Mietobergrenzen für Kosten der Unterkunft für 3-Personen-Haushalte im Kreis Viersen 2018*



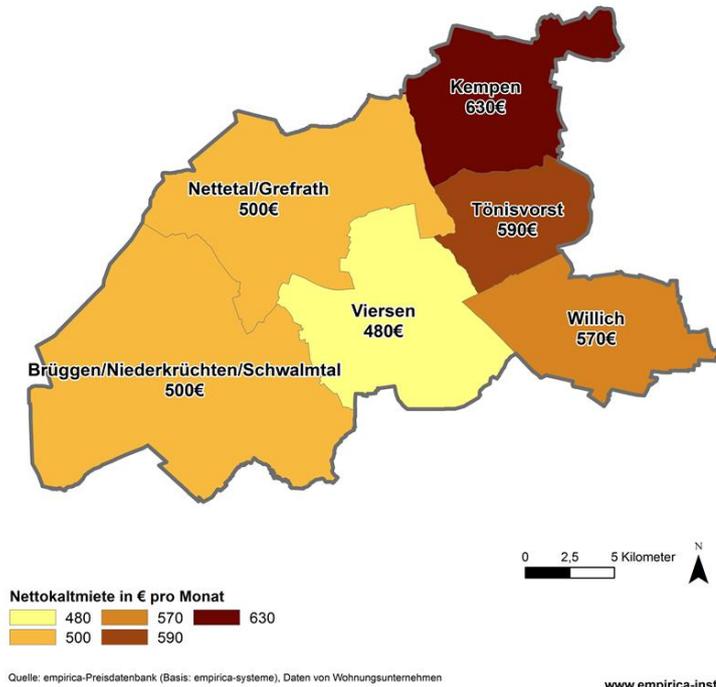
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen

www.empirica-institut.de

* Auf Basis der Netto-Monatskaltmieten verfügbarer ca. 80 qm großer Wohnungen des unteren Wohnungsmarktviertels; Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2017.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen **empirica**

Abbildung 38: Ermittelte Mietobergrenzen für Kosten der Unterkunft für 4-Personen-Haushalte im Kreis Viersen 2018*

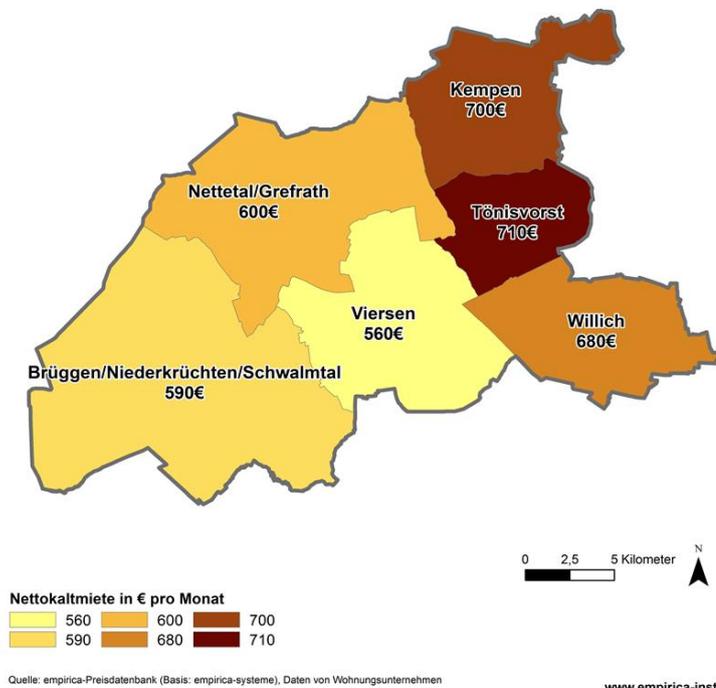


* Auf Basis der Netto-Monatskaltmieten verfügbarer ca. 95 qm großer Wohnungen des unteren Wohnungsmarktviertels; Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2017.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen

empirica

Abbildung 39: Ermittelte Mietobergrenzen für Kosten der Unterkunft für 5-Personen-Haushalte im Kreis Viersen 2018*



* Auf Basis der Netto-Monatskaltmieten verfügbarer ca. 110 qm großer Wohnungen des unteren Wohnungsmarktviertels; Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2017.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen

empirica

2.4.2 Plausibilitätsprüfung durch zeitlichen Vergleich im Kreis Viersen

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

Die bisherigen Richtwerte im Kreis Viersen wurden auf Basis der Mieten verfügbarer Wohnungen ermittelt, die im Auswertungszeitraum April 2014 bis einschließlich März 2016 angeboten wurden (Aktualisierung 2016). Für die neuen Richtwerte wurde der Zeitraum Januar 2016 bis Dezember 2017 ausgewertet (Aktualisierung 2018). Abbildung 40 stellt die bisherigen Richtwerte (Aktualisierung 2016) den neuen Richtwerten (Aktualisierung 2018) gegenüber. Abbildung 41 zeigt die Differenz zwischen beiden Werten.

Zeitlicher Vergleich
im Kreis Viersen

Abbildung 40: Neue Richtwerte (Aktualisierung 2018) im Vergleich zu den bisherigen Richtwerten (Aktualisierung 2016) im Kreis Viersen

| Vergleichsraum | Aktualisierung 2016 | | | | | Aktualisierung 2018 | | | | |
|--|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro) | | | | | Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro) | | | | |
| | 1- Personen- Haushalt | 2- Personen- Haushalt | 3- Personen- Haushalt | 4- Personen- Haushalt | 5- Personen- Haushalt | 1- Personen- Haushalt | 2- Personen- Haushalt | 3- Personen- Haushalt | 4- Personen- Haushalt | 5- Personen- Haushalt |
| VR 1 Kempen | 300 | 370 | 450 | 600 | 700 ⁺ | 310 | 380 | 460 | 630 | 700 ⁺ |
| VR 2 Willich | 300 | 370 | 460 | 550 | 680 | 310 | 380 | 480 | 570 | 680 ⁺ |
| VR 3 Tönisvorst | 290 | 360 | 450 | 580 | 660 ⁺ | 300 | 390 | 470 | 590 | 710 ⁺ |
| VR 4 Brüggen/Niederkrüchten/Schwalmtal | 270 | 330 | 410 | 490 | 550 | 280 | 340 | 400 | 500 | 590 ⁺ |
| VR 5 Nettetal/Grefrath | 250 | 310 | 360 | 480 | 550 | 260 | 310 | 360 | 500 | 600 |
| VR 6 Viersen | 260 | 320 | 380 | 470 | 550 | 260 | 320 | 390 | 480 | 560 |

+ Über Näherungswerte ermittelt.

Quelle: Aktualisierung 2016: Abb. 16 (S. 21) im Bericht vom 22.09.2016 (Quartale II/2014 bis I/2016);
Aktualisierung 2018: gelbe Spalten in Abbildung 20 (Quartale I/2016 bis IV/2017)

empirica

Abbildung 41: Differenz der neuen Mietobergrenzen 2018 zu den bisherigen Richtwerten (2016) im Kreis Viersen

| Veränderung der Richtwerte 2014 zu 2016 | Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro) | | | | | |
|---|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------|
| | 1-Personen-Haushalt | 2-Personen-Haushalt | 3-Personen-Haushalt | 4-Personen-Haushalt | 5-Personen-Haushalt | Mittel* |
| VR 1 Kempen | +10 | +10 | +10 | +30 | 0 ⁺ | +10 |
| VR 2 Willich | +10 | +10 | +20 | +20 | 0 ⁺ | +10 |
| VR 3 Tönisvorst | +10 | +30 | +20 | +10 | +50 ⁺ | +20 |
| VR 4 Brüggen/Niederkrüchten/Schwalmtal | +10 | +10 | -10 | +10 | +40 ⁺ | +10 |
| VR 5 Nettetal/Grefrath | +10 | 0 | 0 | +20 | +50 | +20 |
| VR 6 Viersen | 0 | 0 | +10 | +10 | +10 | +10 |
| Mittel* | +10 | +10 | +10 | +20 | +30 | +20 |

* Ungewichteter Mittelwert. + Richtwert über Näherungswerte ermittelt.

empirica

**Zeitliche
Plausibilisierung
im Kreis Viersen**

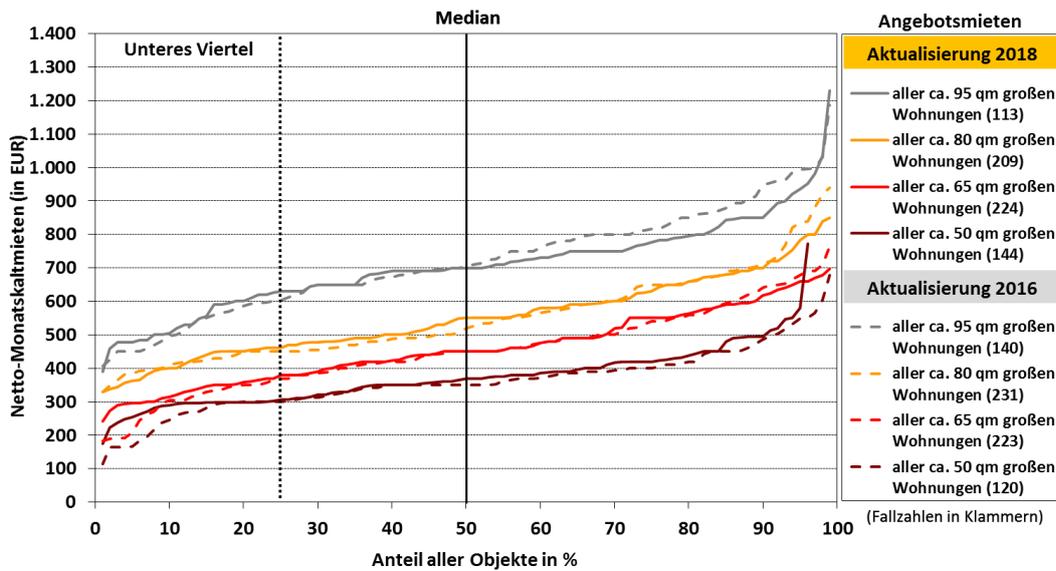
Ergebnis: Ein Vergleich der Mietstrukturkurven aus der Aktualisierung 2016 mit denen der hier vorliegenden Aktualisierung 2018 zeigt, dass durch die vorliegende Aktualisierung 2018 die Richtwerte tendenziell (leicht) steigen. Dies ist angesichts der allgemeinen Mietsteigerung im Kreis Viersen plausibel (vgl. dazu auch Abbildung 28, Seite 33). Der Vergleich zeigt auch, dass die Richtwerte nicht in allen Vergleichsräumen für alle Haushaltsgrößen *gleichermaßen* steigen, ja dass sie für einige Haushaltsgrößen sogar sinken. Die Gründe dafür zeigen die Abbildung 42ff. die die neuen und alten Kurven nebeneinander.²⁹ Dazu im einzelnen:

- **VR 1 (Kempen):** Die Mietspektren des Jahres 2018 liegt fast auf denen des Jahres 2016. Sie haben sich meist geringfügig nach oben verschoben. Für ca. 95 qm große Wohnungen sind sie im unteren Segment etwas deutlicher gestiegen (durchgezogene Kurve liegt *über* der gestrichelten), im oberen Segment hingegen sogar leicht gesunken. Da für Bedarfsgemeinschaften aber das untere Wohnungsmarktsegment relevant ist, ist es auch plausibel, dass die Richtwerte für 4-Personen-Haushalte etwas stärker steigen.
- **VR 2 (Willich) und VR 3 (Tönisvorst):** Sämtliche neue Kurven (mit ausreichender Fallzahl) liegen oberhalb der alten Kurven, d.h. die Mieten sind überall gleichmäßig gestiegen. Damit ist es plausibel, dass auch die Richtwerte für alle Haushaltsgrößen um bis zu +20 Euro steigen. Lediglich die Richtwerte für 5-Personen-Haushalte in VR 3 (Tönisvorst) steigen stärker (+50 Euro). Dies liegt an dem geringen Angebot großer Wohnungen hier: Damit 5-Personen-Haushalte trotz des geringen Angebots angemessene Wohnungen finden können, werden ihnen („sicherheitshalber“) auch etwas größere Wohnungen finanziert.

²⁹ Dargestellt sind hier nur die Kurven mit ausreichender Fallzahl (>100).

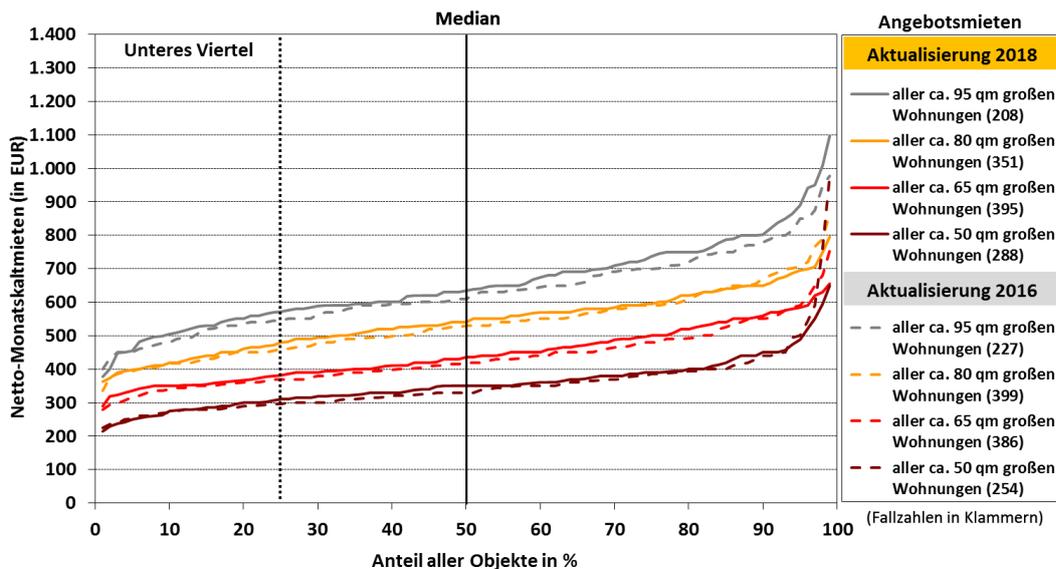
- **In den übrigen Vergleichsräumen sind ohnehin** nur die Mieten für große Wohnungen und/oder im oberen Segment merklich gestiegen (vgl. Abstand zwischen den Kurven). Die Mietenkurven für kleine Wohnungen haben ihre Lage kaum verändert. Daher ist es plausibel, wenn sich hier auch nur die Richtwerte für große Wohnugnngen stärker ändern und die Richtwerte für kleine Wohnungen meist unverändert bleiben bzw. sogar leicht sinken. :

Abbildung 42: Veränderung des Mietspektrums im Vergleichsraum 1 (Stadt Kempen), 2016 bis 2018*



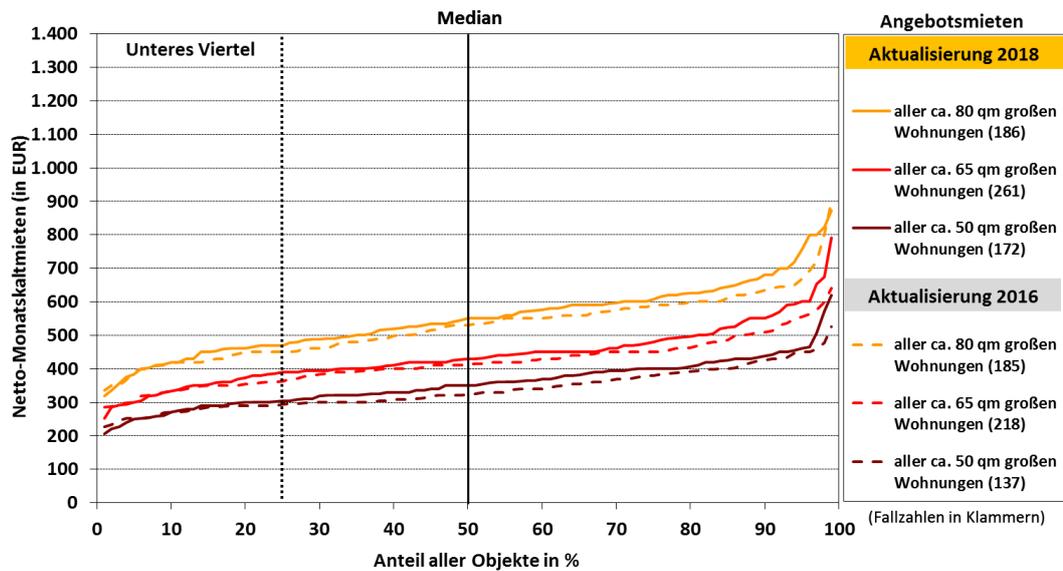
* Wohnungsgrößen +/- 10 qm. – Auswertungszeiträume: **Aktualisierung 2016:** Quartale II/2014 bis I/2016 (gestrichelte Linien), **Aktualisierung 2018:** Quartale I/2016 bis IV/2017 (durchgezogene Linien) **empirica**

Abbildung 43: Veränderung des Mietspektrums im Vergleichsraum 2 (Stadt Willich), 2016 bis 2018*



* Wohnungsgrößen +/- 10 qm. – Auswertungszeiträume: **Aktualisierung 2016:** Quartale II/2014 bis I/2016 (gestrichelte Linien), **Aktualisierung 2018:** Quartale I/2016 bis IV/2017 (durchgezogene Linien) **empirica**

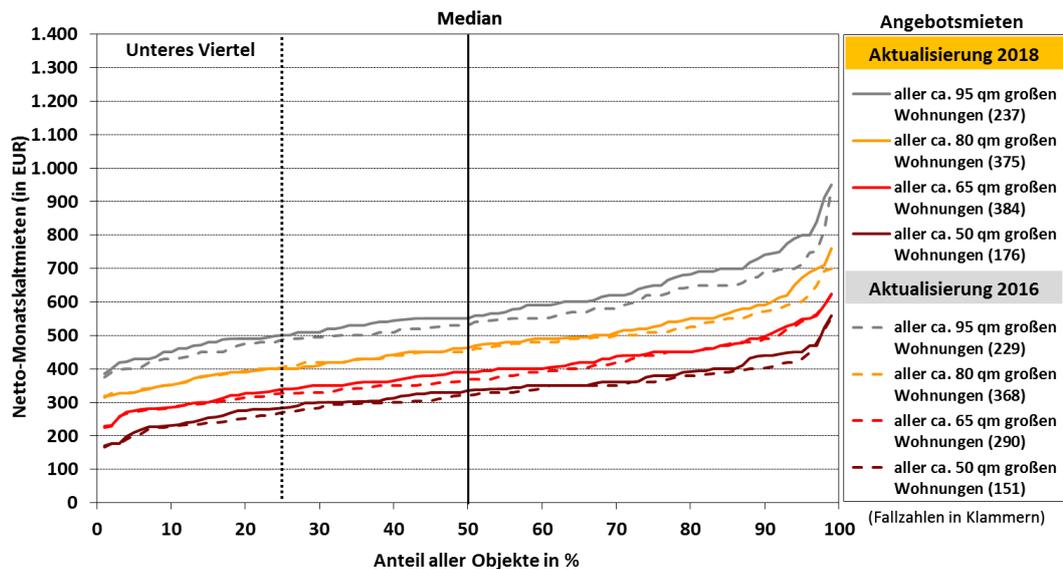
Abbildung 44: Veränderung des Mietspektrums im Vergleichsraum 3 (Stadt Tönisvorst), 2016 bis 2018*



* Wohnungsgrößen +/- 10 qm. – Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2016: Quartale II/2014 bis I/2016 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2018: Quartale I/2016 bis IV/2017 (durchgezogene Linien)

empirica

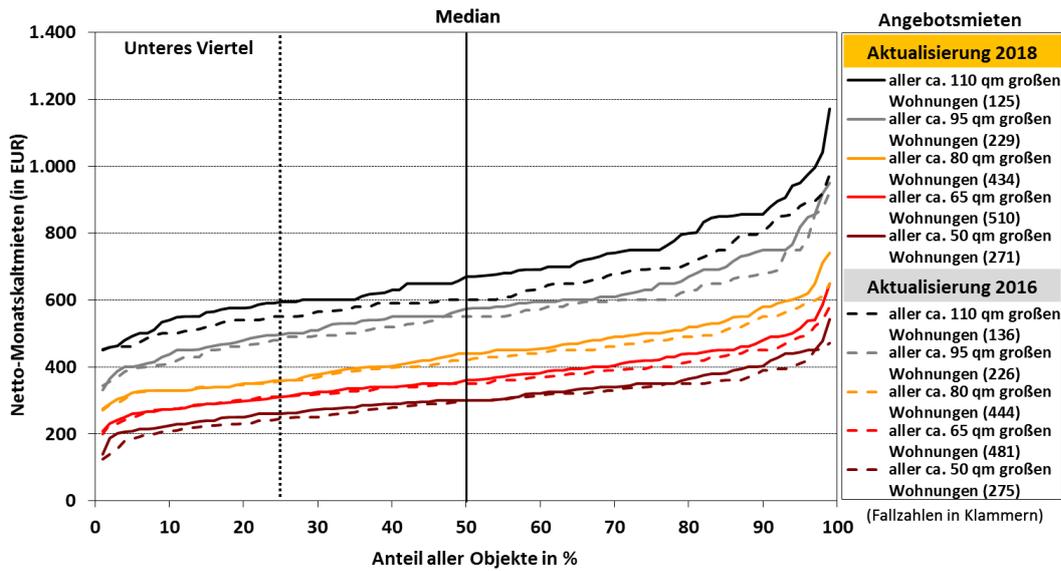
Abbildung 45: Veränderung des Mietspektrums im Vergleichsraum 4 (Brüggen/ Niederkrüchten/ Schwalmthal), 2016 bis 2018*



* Wohnungsgrößen +/- 10 qm. – Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2016: Quartale II/2014 bis I/2016 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2018: Quartale I/2016 bis IV/2017 (durchgezogene Linien)

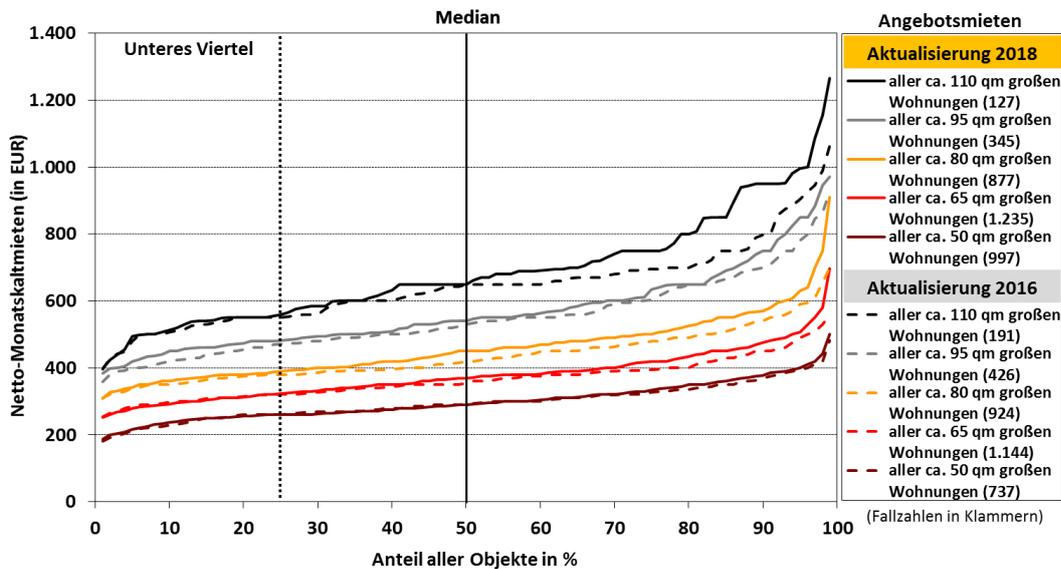
empirica

Abbildung 46: Veränderung des Mietspektrums im Vergleichsraum 5 (Nettetal/ Grefrath), 2016 bis 2018*



* Wohnungsgrößen +/- 10 qm. – Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2016: Quartale II/2014 bis I/2016 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2018: Quartale I/2016 bis IV/2017 (durchgezogene Linien) **empirica**

Abbildung 47: Veränderung des Mietspektrums im Vergleichsraum 6 (Stadt Viersen), 2016 bis 2018*



* Wohnungsgrößen +/- 10 qm. – Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2016: Quartale II/2014 bis I/2016 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2018: Quartale I/2016 bis IV/2017 (durchgezogene Linien) **empirica**

2.4.3 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen im Kreis Viersen

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

Hinweis: Zu beachten ist, dass in den Anzeigen nicht *alle* Merkmale einer Wohnung angegeben werden, sondern nur solche, die der Vermieter für besonders informativ oder attraktiv hält (Ausstattung, Heizungsart, Baualter usw.). Wenn in einem Wohnungsinserat also z.B. kein Balkon erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung über keinen Balkon verfügt. Umgekehrt gilt aber: *Mindestens* die Wohnungsangebote mit dem Hinweis auf einen Balkon verfügen über einen Balkon (ggf. noch weitere, deren Balkon aber nicht in der Anzeige erwähnt wird). Daher sind alle folgenden Fallzahlen Mindestfallzahlen. Entsprechendes gilt für die Badausstattung: In Deutschland hat praktisch jede zur Vermietung angebotene Wohnung eine Badewanne/Dusche und eine Toilette.³⁰ Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.³¹ In einigen Anzeigen wird lediglich präzisiert, was genau im Bad davon vorliegt: ob eine Badewanne *oder* eine Dusche und ob ein Fenster vorhanden sind und ob die Wohnung (zusätzlich) über ein „Gäste-WC“ verfügt (vgl. Abbildung 49).

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

Qualitätsmerkmale im Kreis Viersen

Die Ergebnisse für den Kreis Viersen, hier am Beispiel der ca. 65 qm großen Wohnungen in Vergleichsraum 6 (Stadt Viersen), die aus dem Zeitraum vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2017, in der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) enthalten sind, sind dargestellt in Abbildung 48 und Abbildung 49.

³⁰ Zur Badausstattung des gesamten Mietwohnungsbestands vor Ort vgl. Abbildung 4, Seite 4.

³¹ Ein Vermieter würde eher als Besonderheit angeben „ohne Toilette“, „Toilette im Treppenhaus“ oder „ohne Bad und Dusche“, um unnötige Wohnungsbesichtigungen zu vermeiden. Wir gehen davon aus, dass praktisch 100 % aller in der empirica-Preisdatenbank erfassten Mietwohnungsangebote über Badewanne/Dusche und Toilette verfügen.

Abbildung 48: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte in Vergleichsraum 6 (Stadt Viersen), 2018*

| Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment) | | | | | | |
|--|--------------------|----------------------------|-------------|--|-------------|----------------------------------|
| Wohnungen mit ca. 65 qm Wohnfläche im Vergleichsraum 6 - Viersen | | | | | | |
| | | alle verfügbaren Wohnungen | | davon bis max. 320 Euro (=angemessen für 2PHH) | | Differenz des Anteils (%-Punkte) |
| | | Anzahl | Anteil | Anzahl | Anteil | |
| ausgewertete Wohnungen | | 1235 | | 301 | | |
| davon Wohnungsunternehmen | | 395 | | 142 | | |
| davon empirica-Preisdatenbank | | 840 | | 159 | | |
| Größenklasse | 55 bis unter 60 qm | 202 | 24% | 91 | 57% | 33% |
| | 60 bis unter 65 qm | 212 | 25% | 43 | 27% | 2% |
| | 65 bis unter 70 qm | 198 | 24% | 16 | 10% | -14% |
| | 70 bis unter 75 qm | 228 | 27% | 9 | 6% | -21% |
| | | 840 | 100% | 159 | 100% | |
| Anzahl Zimmer | 1 | 9 | 1% | 0 | 0% | -1% |
| | 2 | 482 | 57% | 114 | 72% | 14% |
| | 3 | 338 | 40% | 45 | 28% | -12% |
| | 4 | 9 | 1% | 0 | 0% | -1% |
| | 5 | / | 0% | 0 | 0% | 0% |
| | | 840 | 100% | 159 | 100% | |
| Baujahresklasse | vor 1950 | 71 | 8% | 12 | 8% | -1% |
| | 1950er-Jahre | 66 | 8% | 14 | 9% | 1% |
| | 1960er-Jahre | 164 | 20% | 25 | 16% | -4% |
| | 1970er-Jahre | 90 | 11% | 31 | 19% | 9% |
| | 1980er-Jahre | 29 | 3% | 9 | 6% | 2% |
| | 1990er-Jahre | 73 | 9% | 15 | 9% | 1% |
| | 2000er-Jahre | 17 | 2% | / | 1% | -1% |
| | 2010er-Jahre | 33 | 4% | / | 2% | -2% |
| keine Angabe | 297 | 35% | 49 | 31% | -5% | |
| | | 840 | 100% | 159 | 100% | |
| Befuerung der Heizung | Gas | 580 | 69% | 112 | 70% | 1% |
| | Öl | 54 | 6% | 7 | 4% | -2% |
| | Alternativ | 21 | 3% | / | 1% | -2% |
| | Elektro | 23 | 3% | 10 | 6% | 4% |
| k.A. | 162 | 19% | 29 | 18% | -1% | |
| | | 840 | 100% | 159 | 100% | |
| Heizungssystem | Zentral | 421 | 50% | 80 | 50% | 0% |
| | Etage | 159 | 19% | 30 | 19% | 0% |
| | Zimmer | 11 | 1% | 7 | 4% | 3% |
| | k.A. | 249 | 30% | 42 | 26% | -3% |
| | | 840 | 100% | 159 | 100% | |
| PLZ-Bezirk | 41747 | 318 | 38% | 45 | 28% | -10% |
| | 41748 | 217 | 26% | 48 | 30% | 4% |
| | 41749 | 137 | 16% | 27 | 17% | 1% |
| | 41751 | 168 | 20% | 39 | 25% | 5% |
| | | 840 | 100% | 159 | 100% | |

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2017. / = geringe Fallzahl (< 5); Höhe des Richtwerts (320 Euro): vgl. Abbildung 20, Seite 23. In rot: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 320 Euro relativ selten. In grün: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 320 Euro relativ häufig.

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

empirica

Überschrift: Für ca. 65 qm große Wohnungen im Vergleichsraum 6 (Stadt Viersen) liegt die ermittelte Mietobergrenze des *unteren Viertels* bei 320 Euro (vgl. Abbildung 20). **1. Zeile:** Dieser liegt eine Fallzahl von 1.235 (vgl. Abbildung 6). Von diesen 1.235 Wohnungen wurden 301 zu einer Miete bis maximal 320 Euro angeboten. Denn dies ist die Mietobergrenze, bis zu der ein Viertel der Wohnungen als angemessen gilt. **3. Zeile:** Von den insgesamt 1.235 ausgewerteten Wohnungen stammen 840 Angebots-

Lesehilfe für
Abbildung 48

fälle aus der empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme) und können daher auch differenziert nach Wohnungsmerkmalen ausgewertet werden. Spalte „Wohnungsmerkmale“: Aufgelistet sind Merkmale, die in den Wohnungsanzeigen zur Wohnungsbeschreibung erwähnt werden. Die Spalten „Anteil“ sagen jeweils aus, wie viel Prozent *aller* bzw. *aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* der ausgewerteten Wohnungen über dieses Merkmal (mindestens) verfügen.³² 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 höchstens als +/- 5 Prozentpunkten können Zufallsschwankungen sein und sind daher vernachlässigbar.

**Qualitätsmerkmale
angem. Wohnungen
im VR 6 (Stadt
Viersen)**

Im Ergebnis wird hier am Beispiel der ca. 65 qm großen verfügbaren Wohnungen in der Stadt Viersen deutlich, dass dort Wohnungen mit einer Miete bis 320 Euro - im Vergleich zu *allen* öffentlich inserierten Wohnungen (siehe grüne Markierung in Abbildung 48) *überdurchschnittlich häufig*

- weniger als 60 qm Wohnfläche haben; dass aber von allen hier betrachteten angemessenen Wohnungen immerhin noch 16% sogar mehr als 65 qm Wohnfläche haben;
- zwei Zimmer haben; dass aber von allen hier betrachteten angemessenen Wohnungen immerhin noch 28 % drei Zimmer haben;
- mit Hinweis auf ein Baujahr in den 1970er Jahren angeboten wurden; dass aber von allen hier betrachteten angemessenen Wohnungen mindestens (9% +1% + 2% =) 12% auch aus den 1990er Jahren und spätern Jahren stammen;

Fazit: Grundsätzliche Auffälligkeiten (und deutlich schlechtere Qualitäten) sind bei den angemessenen Wohnungen nicht erkennbar. Die angemessenen Wohnungen sind nur tendenziell etwas kleiner. In allen PLZ-Bezirken des Vergleichsraums sind angemessene Wohnungen zu finden. Eine Konzentration angemessener Wohnungen auf bestimmte Bezirke („Ghettoisierung“) ist nicht erkennbar.

³² Alle Fallzahlen sind Mindestangaben. Zusätzlich könnten die Wohnungen ohne Angabe zu diesem Merkmal („k.A.“) über dieses Merkmal verfügen sowie die in diesem Kapitel nicht mitausgewerteten Wohnungen der Wohnungsunternehmen.

Abbildung 49: Besondere Ausstattungsmerkmale*

| Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment) | | | | | |
|---|----------------------------|--------|--|--------|--|
| Wohnungen mit ca. 65 qm Wohnfläche im Vergleichsraum 6 - Viersen | | | | | |
| | alle verfügbaren Wohnungen | | davon bis max. 320Euro (=angemessen für 2PHH) | | Differenz des Anteils (%-Punkte) |
| | Anzahl | Anteil | Anzahl | Anteil | |
| ausgewertete Wohnungen | 1235 | | 301 | | |
| davon Wohnungsunternehmen | 395 | | 142 | | |
| davon empirica-Preisdatenbank | 840 | | 159 | | |
| Dachgeschoss | 228 | 27% | 48 | 30% | 3% |
| Gäste-WC | 49 | 6% | 5 | 3% | -3% |
| Bad mit Fenster | 113 | 13% | 20 | 13% | -1% |
| Bad mit Wanne | 350 | 42% | 63 | 40% | -2% |
| Balkon/Terrasse | 563 | 67% | 96 | 60% | -7% |
| Garten/-anteil/-nutzung | 156 | 19% | 15 | 9% | -9% |
| Aufzug | 125 | 15% | 30 | 19% | 4% |
| barrierefrei | 44 | 5% | 10 | 6% | 1% |
| Fliesenboden | 245 | 29% | 26 | 16% | -13% |
| Holz-/Dielenboden | 27 | 3% | / | 1% | -3% |
| Kunststoffboden | 52 | 6% | 14 | 9% | 3% |
| Laminatboden | 208 | 25% | 21 | 13% | -12% |
| Linoleumboden | / | 0% | 0 | 0% | 0% |
| Marmorboden | / | 0% | 0 | 0% | 0% |
| Parkettboden | 49 | 6% | 5 | 3% | -3% |
| Steinboden | 7 | 1% | / | 1% | 0% |
| Teppichboden | 22 | 3% | 5 | 3% | 1% |
| Einbauküche inklusive | 159 | 19% | 21 | 13% | -6% |
| möbliert | 8 | 1% | 0 | 0% | -1% |
| Neubau | 29 | 3% | / | 1% | -3% |
| gepflegt | 367 | 44% | 71 | 45% | 1% |
| neuwertig | 19 | 2% | / | 1% | -2% |
| renoviert | 131 | 16% | 7 | 4% | -11% |
| saniert | 147 | 18% | 13 | 8% | -9% |
| Parkmöglichkeit | 236 | 28% | 12 | 8% | -21% |

* Es handelt sich um Mindestfallzahlen. Darüber hinaus könnten noch weitere Mietwohnungsangebote ohne Angabe zu diesem Merkmal und nicht öffentlich inserierte Wohnungen über dieses Merkmal verfügen.

Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2017. / = geringe Fallzahl (< 5); Höhe des Richtwerts (320 Euro); vgl. Abbildung 20, Seite 23. In rot: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 320 Euro relativ selten. In grün: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 320 Euro relativ häufig.

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

empirica

Abbildung 49 nennt ebenfalls am Beispiel der ca. 65 qm großen verfügbaren Wohnungen im Vergleichsraum 6 (Stadt Viersen) besondere Ausstattungsmerkmale, die in den Anzeigen erwähnt werden:

Die dunkelrote Markierung der letzten Spalte (bei Werten unter -5%) weist am Beispiel der ca. 80 qm großen verfügbaren Wohnungen in der Stadt Viersen darauf hin, dass hier bei angemessenen Wohnungen *seltener* als bei anderen verfügbaren Wohnungen angegeben wird, dass sie über Balkon/Terrasse, Garten/-anteil/-nutzung, Fliesenboden, Laminatboden, eine Einbauküche oder Parkmöglichkeit verfügen. Zudem wird bei angemessenen Wohnungen seltener angegeben, dass die Wohnungen renoviert oder saniert sind. **Fazit:** Die Mietobergrenzen scheinen dazu zu führen, dass ein gehobener Wohnstandard ausgeschlossen wird.

Dennoch werden die Bedarfsgemeinschaften durch die ermittelten Mietobergrenzen nicht auf Wohnungen verwiesen, deren Qualität unzumutbar niedrig ist: Von den für eine 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum 6 (Stadt Viersen) ange-

Besondere Ausstattungsmerkmale im VR 6 (Stadt Viersen)

messenen verfügbaren Wohnungen (d.h. ca. 65 qm großen Wohnungen) haben aber dennoch *mindestens*³³ 60 % einen Balkon, *mindestens* 16 % eine Fliesenboden, *mindestens* 13 % einen Laminatboden und *mindestens* 13 % eine Einbauküche sowie *mindestens* 8 % eine Parkmöglichkeit. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 65 qm Wohnfläche (genauer: 55 bis unter 75 qm), liegen im Vergleichsraum 6 (Stadt Viersen) und waren im Auswertungszeitraum für maximal 320 Euro anmietbar. **Fazit:** Mit einer Mietobergrenze von 320 Euro **kann die Daseinssicherung** von 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum 6 (Stadt Viersen) daher **offensichtlich gewährleistet werden**.

2.4.4 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard im Kreis Viersen

Konkrete Angemessenheit

Zum Schluss soll noch sichergestellt werden, dass zu den ermittelten Richtwerten (Abbildung 21) auch *zu einem späteren Zeitpunkt* Wohnungen konkret verfügbar sind und dass diese ebenfalls qualitative Mindeststandards erfüllen.

Dies ist jederzeit leicht über eine aktuelle Online-Stichprobe auf gängigen Immobilienportalen überprüfbar: Jeder, der an einem beliebigen Stichtag konkret im Internet nach verfügbaren Wohnungen mit Mieten unterhalb der ermittelten Richtwerte sucht, findet konkrete Wohnungsangebote vor Ort und erhält anhand der Beschreibung und der Fotos auch einen gewissen Eindruck von der Qualität der angebotenen Wohnungen, die man zum Richtwert in angemessener Größe anmieten kann.³⁴ Eine Online-Überprüfung simuliert damit, wie eine Bedarfsgemeinschaft konkret eine angemessene Wohnung in ihrem Vergleichsraum sucht. In der Praxis hat eine Bedarfsgemeinschaft zwar mehrere Monate Zeit, eine entsprechende Wohnung zu finden, aber auch an jedem beliebigen Stichtag könnten bereits angemessene Wohnungen verfügbar sein.

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

³³ Genauer: In so vielen Wohnungen wird das Vorhandensein dieses Merkmals ausdrücklich erwähnt. Zusätzlich könnten die Wohnungen ohne Angabe zu diesem Merkmal ("k.A.") über dieses Merkmal verfügen sowie in Mitteilungsblättern inserierte Wohnungen oder nicht öffentlich inserierte Wohnungen (z.B. von Wohnungsunternehmen oder über private Kontakte).

³⁴ Eine Stichtagsauswertung in gängigen Internetportalen ersetzt keine persönliche Begehung der entsprechenden Objekte. Eine genaue Qualitätsüberprüfung kann nur vor Ort vorgenommen werden. Dennoch empfehlen wir für einen ersten Eindruck für Leistungsträger und Sozialgerichte, diese Überprüfung vorzunehmen. Wenn über einen längeren Zeitraum keine Wohnungen bis zur Mietobergrenze anmietbar sind, sind die Mietobergrenzen nicht hoch genug.

Die folgenden Abbildungen zeigen Beispiele für verfügbare, angemessene Wohnungen zu den ermittelten Richtwerten im Kreis Viersen. Sie zeigen, dass auch zu beliebigen Stichtagen (hier: am 27. April und 30. April 2018) angemessene Wohnungen verfügbar waren und welche Wohnqualität diese haben.

Angemessene Wohnungen im Kreis Viersen

Lesebeispiel

Zeile 3 in Abbildung 50 beschreibt z.B. eine Wohnung in Tönisvorst (Vergleichsraum 3), die für eine Personen angemessen groß (also über etwa 50 qm Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 300 Euro angeboten wird): Es handelt sich um eine Einzimmerwohnung mit 50 qm Wohnfläche, die für 300 Euro Kaltmiete im Monat angeboten wird. Sie verfügt über eine Gaszentralheizung, Einbauküche, Tageslichtbad, Balkon, Stellplatz und Parkettboden, aber stammt bereits aus dem Jahre 1972. Diese Wohnung wäre für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum 3 zu der ermittelten Mietobergrenze (300 Euro) angemessen. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt, aber sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf. Eine Mietobergrenze von 300 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum 3 ist also praktikabel.

Abbildung 50: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Pers. Haushalte im Kreis Viersen

| Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 50 qm) | | | | | | | | |
|---|------------|-----------|------------|-----------|---------|------------|---|----------------------------|
| Vergleichsraum | Ortsteil | Richtwert | Wohnfläche | Kaltmiete | Baujahr | Zimmerzahl | Ausstattung / Beschreibung | gefunden am 27.04.2018 in: |
| VR 1 | Kempen | 310 | 62 | 290 | k.A. | 3 | Wohnung im zweiten Obergeschoss mit Balkon und 2 Kellerräumen | ebay-kleinanzeigen.de |
| VR 6 | Viersen | 260 | 52 | 237 | 1974 | 2 | Dachgeschosswohnung, Bad mit Badewanne, Wandschrank, WBS erforderlich | www.immoscout.de |
| VR 3 | Tönisvorst | 300 | 50 | 300 | 1972 | 1 | Gaszentralheizung, Einbauküche, Tageslichtbad, Balkon, Stellplatz, Parkettboden | www.immonet.de |

In rot: Wohnfläche geringfügig kleiner als angemessen (maximal 10 qm weniger)

empirica

Abbildung 51: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Pers. Haushalte im Kreis Viersen

| Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 65 qm) | | | | | | | | |
|---|------------|-----------|------------|-----------|---------|------------|---|----------------------------|
| Vergleichsraum | Ortsteil | Richtwert | Wohnfläche | Kaltmiete | Baujahr | Zimmerzahl | Ausstattung / Beschreibung | gefunden am 27.04.2018 in: |
| VR 6 | Viersen | 320 | 66 | 273 | 1971 | 2 | Tageslichtbad, Balkon, gute ÖPNV-Anbindung, WBS erforderlich | www.immoscout.de |
| VR 3 | Tönisvorst | 390 | 60 | 350 | k.A. | 3 | Teppichböden, Duschbad mit Fenster, Etagenwohnung | www.immoscout.de |
| VR 1 | Kempen | 380 | 64 | 370 | 1965 | 3 | Wannenbad mit Fenster, separates WC, Kellermitnutzung, Zentralheizung | www.immoscout.de |

In rot: Wohnfläche geringfügig kleiner als angemessen (maximal 10 qm weniger)

empirica

Abbildung 52: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Pers. Haushalte im Kreis Viersen

| Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 80 qm) | | | | | | | | |
|---|------------|-----------|------------|-----------|---------|------------|--|----------------------------|
| Vergleichsraum | Ortsteil | Richtwert | Wohnfläche | Kaltmiete | Baujahr | Zimmerzahl | Ausstattung / Beschreibung | gefunden am 27.04.2018 in: |
| VR 3 | Tönisvorst | 470 | 72 | 460 | 1968 | 3 | Gasheizung, Fliesen- und Teppichböden | www.immoscout.de |
| VR 4 | Schwalmtal | 400 | 76 | 400 | 2018 | 3 | Neubau, WBS erforderlich, Balkon, Personenaufzug, barrierefrei | www.immoscout.de |
| VR 6 | Viersen | 390 | 74 | 390 | 1967 | 3 | Saniertes Bad, Abstellraum, Balkon, Kellerabteil | www.immoscout.de |

In rot: Wohnfläche geringfügig kleiner als angemessen (maximal 10 qm weniger)

empirica

Abbildung 53: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Pers. Haushalte im Kreis Viersen

| Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 95 qm) | | | | | | | | |
|---|----------------|-----------|------------|-----------|---------|------------|---|----------------------------|
| Vergleichsraum | Ortsteil | Richtwert | Wohnfläche | Kaltmiete | Baujahr | Zimmerzahl | Ausstattung / Beschreibung | gefunden am 27.04.2018 in: |
| VR 2 | Willich | 570 | 100 | 525 | 1970 | 3 | Einbauküche, Bad mit Fenster, Fliesenböden, Balkon, Ortsrandlage, Garage, Stellplatz, | www.immonet.de |
| VR 4 | Niederkrüchten | 500 | 89 | 460 | 1971 | 2 | Bad und Gäste-WC, Terasse, Abstellraum, Garage, | www.immonet.de |

empirica

Abbildung 54: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Pers. Haushalte im Kreis Viersen

| Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 110 qm) | | | | | | | | |
|--|------------|-----------|------------|-----------|---------|------------|---|----------------------------|
| Vergleichsraum | Ortsteil | Richtwert | Wohnfläche | Kaltmiete | Baujahr | Zimmerzahl | Ausstattung / Beschreibung | gefunden am 27.04.2018 in: |
| VR 2 | Willich | 680 | 100 | 525 | 1970 | 3 | Großes Bad mit Fenster, Einbauschränke, Balkon, Garage, Stellplätze | www.immoscout.de |
| VR 4 | Schwalmtal | 590 | 100 | 575 | 1997 | 4 | Abstellkammer, WBS erforderlich, Bad mit Wanne, Ankleidebereich, Zentralheizung | www.immoscout.de |

In rot: Wohnfläche geringfügig kleiner als angemessen (maximal 10 qm weniger)

empirica

2.5 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle zur vorliegenden Auswertung der Nettokaltmieten im Kreis Viersen

Abbildung 55: Basistabelle für die Vergleichsräume im Kreis Viersen

| Fallzahlen der ausgewerteten Wohnungsangebote (1.1.2016 bis 31.12.2017) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--------------|--------------|------|
| VR | Nettokaltmiete | Größenklasse | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Summe | kumulierte % | |
| | | unter 35 m ² | 35 bis unter 40 m ² | 40 bis unter 45 m ² | 45 bis unter 50 m ² | 50 bis unter 55 m ² | 55 bis unter 60 m ² | 60 bis unter 65 m ² | 65 bis unter 70 m ² | 70 bis unter 75 m ² | 75 bis unter 80 m ² | 80 bis unter 85 m ² | 85 bis unter 90 m ² | 90 bis unter 95 m ² | 95 bis unter 100 m ² | 100 bis unter 105 m ² | 105 bis unter 110 m ² | 110 bis unter 115 m ² | 115 bis unter 120 m ² | 120 bis unter 125 m ² | 125 m ² und mehr | | | |
| VR 6: Stadt Viersen | bis 100 € | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0% |
| | über 100 bis 200 € | 23 | 10 | 6 | 13 | / | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 53 | 2% |
| | über 200 bis 300 € | 46 | 84 | 117 | 208 | 124 | 115 | 30 | 17 | 7 | - | / | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 749 | 26% |
| | über 300 bis 400 € | / | 5 | 21 | 65 | 102 | 178 | 225 | 162 | 135 | 88 | 47 | 5 | / | - | / | - | - | - | - | - | - | 1.038 | 59% |
| | über 400 bis 500 € | - | - | - | / | 17 | 17 | 56 | 103 | 124 | 116 | 86 | 50 | 40 | 20 | 6 | / | / | - | - | / | - | 644 | 80% |
| | über 500 bis 600 € | - | - | - | / | / | 5 | 8 | 9 | 27 | 37 | 45 | 53 | 28 | 24 | 17 | 9 | 9 | - | 5 | 7 | - | 286 | 89% |
| | über 600 bis 700 € | - | - | - | - | - | / | - | / | 5 | / | 14 | 11 | 16 | 13 | 12 | 11 | 12 | / | 9 | 12 | - | 124 | 93% |
| | über 700 bis 800 € | - | - | - | - | - | - | / | / | - | / | / | / | 6 | 5 | 9 | / | 5 | / | 10 | 27 | - | 79 | 96% |
| | über 800 bis 900 € | - | - | - | - | - | - | - | / | - | / | / | / | 6 | / | 5 | / | - | / | / | 28 | - | 52 | 97% |
| | über 900 bis 1.000 € | - | - | - | - | - | - | / | / | / | - | - | - | - | - | 7 | / | / | / | / | 19 | - | 38 | 99% |
| | über 1.000 € | - | - | - | - | - | - | - | / | / | / | 5 | - | / | - | - | / | / | / | / | 29 | - | 45 | 100% |
| Gesamt | | 70 | 99 | 144 | 291 | 246 | 316 | 321 | 298 | 300 | 250 | 204 | 123 | 100 | 65 | 57 | 29 | 31 | 10 | 31 | 123 | 3.108 | - | |
| davon in EZFH | | - | - | - | - | - | - | / | - | - | - | / | / | 5 | - | 8 | / | 9 | / | 10 | 56 | 98 | | |

/ = geringe Fallzahl (<5); EZFH = Ein- und Zweifamilienhäuser

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen

empirica

Lesebeispiel: Angebotsmieten für ca. 65 qm große Wohnungen in der Stadt Viersen:

Orange: Die orange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 65 qm große Wohnungen (d.h. mit „55 qm bis unter 75 qm“). In der Summe ergibt sich hier für Viersen eine Fallzahl von 1.235 ca. 65 qm großen Wohnungen (vgl. letzte Zeile in der Tabelle: 316+321+298+300 = 1.235). Diese Fallzahl findet man auch in Abbildung 6 (Seite 11) und in der Legende von Abbildung 7 (Seite 13) wieder. **Gelb:** Die meisten dieser 1.235 Wohnungen in der Stadt Viersen mit ca. 65 qm Wohnfläche kosten zwischen 300 und 500 Euro (vgl. auch Verlauf der roten Linie in Abbildung 7. Genau 25% dieser 1.235 Wohnungen kosten bis zu 320 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 7). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 2-Personen-Haushalte in Viersen: Zu ihm waren in den letzten zwei Jahren ca. 65 qm große Wohnungen in Viersen verfügbar, aber nicht alle 65-qm-Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments. Daher wird dieser Wert in die Richtwerttabelle für Nettokaltmieten (Abbildung 21, Seite 26) übernommen.

Abbildung 55: Basistabelle für die Vergleichsräume im Kreis Viersen - Fortsetzung -

| Fallzahlen der ausgewerteten Wohnungsangebote (1.1.2016 bis 31.12.2017) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------|--------------|-----------------------------|----------|
| VR | Nettokaltmiete | Größenklasse | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Summe | kumulierte % | | |
| | | unter 35 m ² | 35 bis unter 40 m ² | 40 bis unter 45 m ² | 45 bis unter 50 m ² | 50 bis unter 55 m ² | 55 bis unter 60 m ² | 60 bis unter 65 m ² | 65 bis unter 70 m ² | 70 bis unter 75 m ² | 75 bis unter 80 m ² | 80 bis unter 85 m ² | 85 bis unter 90 m ² | 90 bis unter 95 m ² | 95 bis unter 100 m ² | 100 bis unter 105 m ² | 105 bis unter 110 m ² | 110 bis unter 115 m ² | 115 bis unter 120 m ² | 120 bis unter 125 m ² | | | 125 m ² und mehr | |
| VR 1: Kempen | bis 100 € | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0% | |
| | über 100 bis 200 € | / | - | - | / | / | - | / | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | / | 1% | |
| | über 200 bis 300 € | 5 | 10 | / | 13 | 10 | 8 | 6 | / | / | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 56 | 9% | |
| | über 300 bis 400 € | / | / | / | 10 | 26 | 25 | 12 | 11 | 6 | 10 | 5 | - | - | - | / | - | - | - | - | - | 116 | 25% | |
| | über 400 bis 500 € | - | / | / | 6 | 12 | 11 | 33 | 17 | 22 | 25 | 12 | 7 | / | - | - | / | - | - | / | - | 155 | 48% | |
| | über 500 bis 600 € | - | - | - | / | / | / | 14 | 10 | 17 | 22 | 17 | 5 | / | / | / | / | - | - | - | - | 100 | 62% | |
| | über 600 bis 700 € | - | - | - | - | - | - | 5 | 7 | 11 | 13 | 5 | 11 | 10 | 8 | 8 | / | / | - | / | / | 88 | 75% | |
| | über 700 bis 800 € | - | - | - | - | - | / | - | - | - | / | 5 | 7 | 13 | 5 | 9 | / | 5 | - | 8 | 5 | 65 | 84% | |
| | über 800 bis 900 € | - | - | / | - | / | - | - | - | - | - | - | / | / | / | / | 6 | / | / | / | 7 | 35 | 89% | |
| | über 900 bis 1.000 € | - | - | - | - | - | - | - | - | - | / | - | - | - | / | / | / | / | / | 6 | 7 | 26 | 93% | |
| | über 1.000 € | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | / | / | / | - | 6 | 38 | 48 | 100% | |
| | Gesamt | | 8 | 16 | 10 | 31 | 54 | 49 | 71 | 47 | 57 | 75 | 44 | 33 | 34 | 20 | 26 | 20 | 10 | / | 25 | 60 | 693 | - |
| davon in EZFH | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | / | / | / | 7 | / | / | / | 9 | 37 | 65 | | |
| VR 2: Willich | bis 100 € | - | - | - | - | - | / | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | / | 0% | |
| | über 100 bis 200 € | 9 | - | - | / | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 10 | 1% | |
| | über 200 bis 300 € | 22 | 24 | 26 | 25 | 9 | / | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 109 | 10% | |
| | über 300 bis 400 € | - | 10 | 30 | 43 | 46 | 54 | 44 | 30 | 12 | / | / | / | / | - | - | - | - | - | - | - | 279 | 33% | |
| | über 400 bis 500 € | - | - | / | / | 11 | 24 | 44 | 46 | 47 | 30 | 13 | 9 | / | - | / | - | - | - | - | - | 232 | 52% | |
| | über 500 bis 600 € | - | / | - | / | / | / | 7 | 19 | 47 | 29 | 46 | 30 | 15 | 14 | 8 | - | - | / | - | / | 227 | 71% | |
| | über 600 bis 700 € | - | - | - | - | / | - | / | / | 6 | 18 | 18 | 24 | 20 | 7 | 7 | / | 7 | / | / | / | 127 | 82% | |
| | über 700 bis 800 € | - | - | - | - | - | / | - | - | - | / | / | 7 | 8 | 8 | 21 | / | 5 | / | / | / | 66 | 87% | |
| | über 800 bis 900 € | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | / | - | / | / | 5 | / | / | / | / | 16 | 38 | 90% | |
| | über 900 bis 1.000 € | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | / | / | - | 6 | / | / | 15 | 30 | 93% | |
| | über 1.000 € | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | / | / | / | / | / | / | 6 | 69 | 89 | 100% |
| | Gesamt | | 31 | 35 | 58 | 74 | 70 | 86 | 98 | 99 | 112 | 82 | 83 | 74 | 53 | 34 | 47 | 9 | 26 | 13 | 16 | 108 | 1.208 | - |
| davon in EZFH | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | / | / | / | / | / | 8 | 6 | 5 | 61 | 95 | | |

/ = geringe Fallzahl (<5); EZFH = Ein- und Zweifamilienhäuser

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen

empirica

Abbildung 55: Basistabelle für die Vergleichsräume im Kreis Viersen - Fortsetzung -

| Fallzahlen der ausgewerteten Wohnungsangebote (1.1.2016 bis 31.12.2017) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------|--------------|-----------------------------|
| VR | Nettokaltmiete | Größenklasse | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Summe | kumulierte % | |
| | | unter 35 m ² | 35 bis unter 40 m ² | 40 bis unter 45 m ² | 45 bis unter 50 m ² | 50 bis unter 55 m ² | 55 bis unter 60 m ² | 60 bis unter 65 m ² | 65 bis unter 70 m ² | 70 bis unter 75 m ² | 75 bis unter 80 m ² | 80 bis unter 85 m ² | 85 bis unter 90 m ² | 90 bis unter 95 m ² | 95 bis unter 100 m ² | 100 bis unter 105 m ² | 105 bis unter 110 m ² | 110 bis unter 115 m ² | 115 bis unter 120 m ² | 120 bis unter 125 m ² | | | 125 m ² und mehr |
| VR 3: Tönisvorst | bis 100 € | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0% |
| | über 100 bis 200 € | 6 | / | - | / | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 11 | 2% |
| | über 200 bis 300 € | 13 | 9 | 16 | 10 | 7 | 6 | / | / | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 68 | 11% |
| | über 300 bis 400 € | / | 6 | 11 | 17 | 34 | 33 | 28 | 17 | / | 6 | - | / | - | - | - | - | - | - | - | - | 158 | 34% |
| | über 400 bis 500 € | - | - | / | / | 7 | 23 | 35 | 41 | 23 | 21 | 12 | / | - | / | - | - | - | - | - | - | 167 | 57% |
| | über 500 bis 600 € | - | - | - | / | - | / | 5 | 5 | 22 | 20 | 17 | 12 | / | 9 | / | - | - | - | - | - | 101 | 72% |
| | über 600 bis 700 € | - | - | - | - | - | / | / | - | / | / | 16 | 12 | 7 | / | 6 | - | / | - | - | / | 57 | 80% |
| | über 700 bis 800 € | - | - | - | - | - | - | - | - | / | - | - | 6 | / | / | 10 | 9 | 5 | / | - | / | 42 | 86% |
| | über 800 bis 900 € | - | - | - | - | - | - | - | - | / | / | - | - | 5 | / | - | 5 | / | / | / | 11 | 35 | 91% |
| | über 900 bis 1.000 € | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | / | - | - | / | / | / | 6 | - | / | 7 | 21 | 94% |
| | über 1.000 € | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | / | - | / | / | / | / | 37 | 44 | 100% |
| Gesamt | | 20 | 19 | 28 | 30 | 48 | 66 | 72 | 68 | 55 | 51 | 52 | 28 | 20 | 28 | 21 | 13 | 15 | / | 7 | 60 | 704 | - |
| davon in EZFH | | - | - | - | - | - | - | - | - | / | / | - | / | / | - | / | / | / | / | / | 30 | 49 | |
| VR 4: Brüggen/ Niederkrüchten/ Schwalmtal | bis 100 € | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0% |
| | über 100 bis 200 € | 6 | / | 5 | / | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 16 | 1% |
| | über 200 bis 300 € | 8 | 13 | / | 14 | 7 | 27 | 23 | 7 | / | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 104 | 11% |
| | über 300 bis 400 € | - | 5 | 15 | 12 | 31 | 35 | 36 | 30 | 73 | 23 | / | / | / | / | / | - | - | - | - | - | 270 | 35% |
| | über 400 bis 500 € | - | - | / | / | / | 16 | 25 | 26 | 50 | 39 | 39 | 30 | 11 | 11 | / | / | - | - | / | - | 260 | 58% |
| | über 500 bis 600 € | / | - | - | - | / | / | / | 13 | 12 | 18 | 33 | 21 | 40 | 21 | 15 | 9 | / | / | 5 | / | 205 | 77% |
| | über 600 bis 700 € | - | - | - | - | - | - | - | - | / | / | 8 | 11 | 9 | 15 | 14 | / | / | 6 | / | 19 | 94 | 85% |
| | über 700 bis 800 € | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | / | / | 7 | 7 | 5 | 7 | 11 | / | 8 | 17 | 69 | 91% |
| | über 800 bis 900 € | - | - | - | - | - | - | - | - | / | - | / | - | - | / | / | - | - | / | 9 | 16 | 33 | 94% |
| | über 900 bis 1.000 € | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | / | / | / | - | / | - | 27 | 36 | 97% |
| | über 1.000 € | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | / | - | - | - | - | - | - | - | - | 27 | 28 | 100% |
| Gesamt | | 15 | 21 | 25 | 29 | 42 | 80 | 88 | 76 | 140 | 83 | 87 | 65 | 71 | 59 | 42 | 21 | 18 | 14 | 29 | 110 | 1.115 | - |
| davon in EZFH | | - | - | - | - | / | - | / | / | 5 | / | / | 5 | 7 | 13 | 14 | 8 | / | 7 | 9 | 70 | 148 | |

/ = geringe Fallzahl (<5); EZFH = Ein- und Zweifamilienhäuser

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen

empirica

Abbildung 55: Basistabelle für die Vergleichsräume im Kreis Viersen und Kreis Viersen (insgesamt) - Fortsetzung -

| Fallzahlen der ausgewerteten Wohnungsangebote (1.1.2016 bis 31.12.2017) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--------------|--------------|-----|
| VR | Nettokaltmiete | Größenklasse | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Summe | kumulierte % | |
| | | unter 35 m ² | 35 bis unter 40 m ² | 40 bis unter 45 m ² | 45 bis unter 50 m ² | 50 bis unter 55 m ² | 55 bis unter 60 m ² | 60 bis unter 65 m ² | 65 bis unter 70 m ² | 70 bis unter 75 m ² | 75 bis unter 80 m ² | 80 bis unter 85 m ² | 85 bis unter 90 m ² | 90 bis unter 95 m ² | 95 bis unter 100 m ² | 100 bis unter 105 m ² | 105 bis unter 110 m ² | 110 bis unter 115 m ² | 115 bis unter 120 m ² | 120 bis unter 125 m ² | 125 m ² und mehr | | | |
| VR 5: Nettetal/ Grefrath | bis 100 € | / | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | / | 0% | |
| | über 100 bis 200 € | 6 | 19 | / | / | / | - | / | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 31 | 2% | |
| | über 200 bis 300 € | 35 | 19 | 29 | 24 | 47 | 39 | 40 | 21 | 8 | / | - | - | / | - | - | - | - | - | - | - | 267 | 21% | |
| | über 300 bis 400 € | / | / | 9 | 5 | 32 | 54 | 78 | 53 | 58 | 76 | 19 | / | / | / | - | - | - | - | - | - | 400 | 49% | |
| | über 400 bis 500 € | - | / | / | / | 7 | 14 | 37 | 35 | 43 | 38 | 59 | 25 | 16 | 6 | 8 | / | - | - | / | / | 296 | 70% | |
| | über 500 bis 600 € | - | - | - | - | / | / | 5 | / | 11 | 21 | 23 | 21 | 22 | 25 | 22 | 8 | / | / | / | / | 173 | 82% | |
| | über 600 bis 700 € | - | - | - | - | - | - | / | - | / | / | / | 9 | 12 | 10 | 11 | 6 | 16 | / | 5 | 20 | 101 | 89% | |
| | über 700 bis 800 € | - | - | - | - | - | - | - | - | / | / | - | / | / | 7 | 7 | 6 | / | / | 9 | 11 | 60 | 93% | |
| | über 800 bis 900 € | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | / | / | / | 5 | 6 | / | 8 | 17 | 44 | 96% | |
| | über 900 bis 1.000 € | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | / | - | / | - | - | / | / | 12 | 23 | 98% | |
| | über 1.000 € | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | / | - | - | - | / | / | - | / | 26 | 30 | 100% | |
| Gesamt | | 46 | 43 | 41 | 33 | 88 | 109 | 163 | 113 | 125 | 143 | 103 | 63 | 61 | 52 | 53 | 27 | 31 | 14 | 30 | 89 | 1.427 | - | |
| davon in EZFH | | - | - | - | - | - | - | / | - | - | / | - | / | / | 6 | 8 | 8 | 9 | 6 | 12 | 50 | 106 | | |
| Kreis Viersen | bis 100 € | / | - | - | - | - | / | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | / | 0% | |
| | über 100 bis 200 € | 51 | 36 | 13 | 20 | / | - | / | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 125 | 2% | |
| | über 200 bis 300 € | 129 | 159 | 193 | 294 | 204 | 198 | 102 | 51 | 17 | / | / | - | / | - | - | - | - | - | - | - | 1.353 | 18% | |
| | über 300 bis 400 € | 7 | 34 | 90 | 152 | 271 | 379 | 423 | 303 | 288 | 206 | 77 | 15 | 10 | / | / | - | - | - | - | - | 2.261 | 45% | |
| | über 400 bis 500 € | - | / | 8 | 15 | 57 | 105 | 230 | 268 | 309 | 269 | 221 | 122 | 74 | 39 | 19 | 6 | / | - | / | / | 1.754 | 67% | |
| | über 500 bis 600 € | / | / | - | 7 | 8 | 19 | 43 | 60 | 136 | 147 | 181 | 142 | 113 | 94 | 67 | 27 | 16 | 5 | 12 | 13 | 1.092 | 80% | |
| | über 600 bis 700 € | - | - | - | - | / | / | 11 | 12 | 31 | 42 | 63 | 78 | 74 | 55 | 58 | 26 | 41 | 15 | 21 | 60 | 591 | 87% | |
| | über 700 bis 800 € | - | - | - | - | - | / | / | / | / | 11 | 20 | 24 | 42 | 42 | 60 | 27 | 32 | 9 | 40 | 66 | 381 | 92% | |
| | über 800 bis 900 € | - | - | / | - | / | - | - | / | / | / | / | / | / | 21 | 16 | 16 | 19 | 15 | 9 | 26 | 95 | 237 | 94% |
| | über 900 bis 1.000 € | - | - | - | - | - | - | / | / | / | / | / | - | / | 6 | 20 | 7 | 16 | 12 | 19 | 87 | 174 | 97% | |
| | über 1.000 € | - | - | - | - | - | - | - | / | / | / | 5 | / | / | / | / | 7 | 9 | 7 | 16 | 226 | 284 | 100% | |
| Gesamt | | 190 | 233 | 306 | 488 | 548 | 706 | 813 | 701 | 789 | 684 | 573 | 386 | 339 | 258 | 246 | 119 | 131 | 57 | 138 | 550 | 8.255 | - | |
| davon in EZFH | | - | - | - | - | / | - | / | / | 7 | / | 6 | 15 | 22 | 25 | 44 | 23 | 34 | 25 | 48 | 304 | 561 | | |

/ = geringe Fallzahl (<5); EZFH = Ein- und Zweifamilienhäuser

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen

empirica

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

3.1 Einfache Herleitung (Anforderung von empirica)

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

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

empirica hat im Jahr 2008 ein Verfahren zur Herleitung von KdU-Richtwerten entwickelt, das diese selbst gestellten Anforderungen erfüllt. Erst später, am 22.09.2009 verlangte das BSG zur Herleitung von KdU-Richtwerten ein „schlüssiges Konzept“. Die Anforderungen, die das BSG damit verbindet, erfüllt das empirica-Konzept ebenfalls (vgl. BSG-Anforderungen in Kap. 3.2 sowie Erfahrungen mit der Umsetzung; Kap.4.)

3.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des BSG)

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

Abbildung 56: Anforderungen des BSG an eine schlüssiges KdU-Konzept³⁵

Anforderungen
des BSG

| Definition eines schlüssigen Konzepts durch das Bundessozialgericht | Berücksichtigung im empirica-Konzept |
|---|---|
| Datenerhebung ausschließlich in genau eingegrenzten Vergleichsräumen und über den gesamten Vergleichsraum | Vgl. Arbeitsschritt 2 (Filterung der relevanten Mieten). Die Daten werden im gesamten Kreis erhoben. |
| Nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z.B. welche Art von Wohnungen, Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße | Vgl. Kern der Analyse (Anhang, Kap. 1.1): Betrachtung Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungsgrößen über alle Wohnungsstandards; ggf. ergänzt um weitere Daten (Anhang, Kap. 1.3). |
| Bezeichnung des Beobachtungszeitraumes | Vgl. Arbeitsschritt 3. Der Beobachtungszeitraum wird im Bericht auch unter jeder Abbildung angegeben. |
| Festlegung und Dokumentation der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen) | Vgl. Arbeitsschritt 2: Wichtigste Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank; ggf. ergänzt um weitere Daten (Anhang, Kap. 1.3). Art und Weise der Datenhebung(en) werden im Bericht dokumentiert. |
| Gewährleistung von Repräsentativität und Validität | Die empirica-Preisdatenbank stellt eine valide und repräsentative Stichprobe der öffentlich inserierten Wohnungsangebote dar (Näheres vgl. Eckwerte der empirica-Preisdatenbank, Anhang, Kap. 2.1). |
| Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze | Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze gehört zum Grundverständnis von empirica. |
| 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 festgelegt werden. Extremwerte bleiben unberücksichtigt, die gezogenen Schlüsse werden begründet. |

³⁵ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22.

Darüber hinaus werden mit dem empirica-Konzept weitere Vorgaben des BSG³⁶ 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 (derzeit inklusive der Mietangebote bis 31.12.2015) und umfasst Mietwohnungsdaten aus dem gesamten Landkreis.
- „Entscheidend ist vielmehr, dass (...) ein Konzept zu Grunde liegt, dieses (...) schlüssig und damit die **Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten auf ein "angemessenes Maß" hinreichend nachvollziehbar** ist.“ (Rd.Nr. 17) => Im Rahmen des empirica-Konzepts werden die Richtwerte systematisch so festgelegt, dass sie für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den gleichen Teil des Wohnungsmarkts für angemessen erklären. Dadurch werden die Unterkunftskosten auf ein angemessenes Maß begrenzt und die Nachvollziehbarkeit ist sowohl durch Gerichte als auch durch Leistungsbezieher gewährleistet.
- „Für die Datenerhebung kommen nicht nur die Daten von **tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen** in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten.“ (Rd.Nr. 22) => Im Kern der Analyse (vgl. Anhang, Kap. 1.1) werden die Mieten der tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen ausgewertet; auf Wunsch können zusätzlich die Mieten vermieteter Wohnungen berücksichtigt werden (vgl. Kap. 1.3).
- „Die Verwaltung ist daher bis auf weiteres **nicht auf eine bestimmte Vorgehensweise festgelegt**. Sie selbst kann auf Grund ihrer Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten am besten einschätzen, **welche Vorgehensweise** sich für eine Erhebung der grundsicherungsrechtlich erheblichen Daten **am besten** eignen könnte.“ (Rd.Nr. 20) => Die Verwaltung kann auch die empirica-Vorgehensweise für am besten geeignet halten.

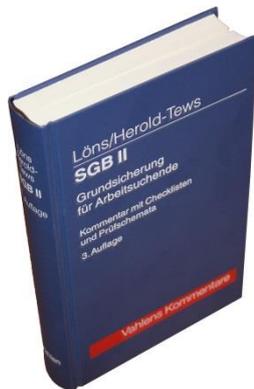
³⁶ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22.

4. Erfahrungen mit der Umsetzung des empirica-Konzepts

4.1 Austausch mit Sozialrichtern

Zur Erläuterung der Funktionsweise von Wohnungsmärkten und Möglichkeiten zur Herleitung von Angemessenheitskriterien war empirica bereits im Jahr 2008 mit Referenten auf einer Richterschulung beim Landessozialgericht NRW tätig. empirica steht immer wieder in Austausch mit Sozialrichtern auf Ebene der Sozialgerichte, der Landessozialgerichte und des Bundessozialgerichts. Sozialgerichte benennen empirica-Mitarbeiter zu Sachverständigen über die aktuelle Mietpreisentwicklung im unteren Wohnungsmarktsegment und bitten um Sonderauswertungen der empirica-Preisdatenbank im Rahmen von Sozialgerichtsfällen. empirica wurde mehrfach als Referent zum Thema auf Tagungen unter Beteiligung von Bundessozialrichtern angefragt, u.a. vom Deutschen Sozialgerichtstag, vom Niedersächsischen Landkreistag, vom Arbeitsministerium Schleswig-Holstein und vom Deutschen Städtetag. Von Dezember 2015 bis Juni 2017 war Petra Heising (empirica) Mitglied der AG „Unterkunftsbedarfe“ des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V, die zum Ziel hatte, dass Bundesgerichte, Bundesministerien, kommunale Leistungsträger und private Institute gemeinsam Parameter zur Deckung der Unterkunftsbedarfe gemäß SGB II und SGB XII beschreiben und entsprechende Empfehlungen erarbeiten. empirica beteiligt sich zudem an Forschungsvorhaben zum Thema, insbesondere an Vorschlägen zur Vereinfachung.³⁷

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 zB. das **empirica-Institut** (www.empirica-institut.de) umfangreiche Wohnungsmarktbeobachtungen vorgenommen und in Regionaldatenbanken so aufbereitet haben, dass dort relevantes Datenmaterial (...) abgerufen werden kann. (...)

Dieser Rückgriff dürfte sich bereits deshalb ohnehin anbieten, weil bei den Beratungsunternehmen nicht nur lediglich eine Ansammlung von Daten, sondern auch bereits deren Auswertung unter Beachtung eines nach Auffassung des Leistungsträgers **schlüssigen Konzepts** abgefragt werden kann. Der vom Leistungsträger zu betreibende Aufwand verringert sich dadurch wesentlich. (§22 Rn44).“³⁸

³⁷ Vgl. z.B. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, KdU-Richtlinien: Werkstattberichte aus der Praxis: www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/BBSR_Werkstattbericht_Kdu_Konzepte_DL_2_2014.pdf

³⁸ Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende, Kommentar mit Checklisten und Prüfschemata, 3. Auflage, München 2011.

4.2 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern

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

Die geringe Klagequote führt auch dazu, dass sich bisher erst wenige Sozialgerichte zum empirica-Konzept äußern konnten. Das empirica-Konzept: Obwohl das Konzept seit acht Jahren verwendet wird, liegen uns bisher erst von wenigen Sozialgerichten Entscheidungen dazu vor, darunter zwei Landessozialgerichte. Gegenüber dem Kreis Viersen hat das LSG NRW die bisher ermittelten Werte anerkannt und bestätigt, dass das hier verwendete Konzept schlüssig ist. Darüber hinaus liegen uns folgende Urteile vor:

NRW

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

Das **Sozialgericht Duisburg** hat am 14.7.2017 geurteilt, „dass die Beklagte insbesondere unter Heranziehung des empirica-Gutachtens ein schlüssiges Konzept (...) vorgelegt hat.“ (S 17 AS 6/17).

Das **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 2153/13).

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

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

Sachsen

Das **Landessozialgericht Sachsen** hat am 1.6.2017 geurteilt: „Die vom Beklagten festgelegte Mietobergrenze für den Vergleichsraum (...) erfolgte auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts“³⁹ (L 7 AS 917/14).

³⁹ Das Prüfschema des LK Leipzig sieht hier vor, dass die von empirica ermittelte angemessene Nettokaltmiete (zzgl. der kalten Nebenkosten) nur 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, was im Streitfall nicht der Fall war.

| | |
|---------------------------|---|
| | Das Sozialgericht Leipzig hat am 24.9.2013 einen von empirica ermittelten Richtwert für die Nettokaltmiete als „nach einem schlüssigen Konzept ermittelt“ bezeichnet (S 23 AS 2794/13 ER). |
| Schleswig-Holstein | Das Sozialgericht Schleswig hat am 11.2.2016 das empirica-Konzept als „gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig“ bezeichnet (S 25 AS 206/15 ER). Das Sozialgericht Schleswig hat auch am 8.12.2015 das empirica-Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig“ bezeichnet (S 24 AS 202/15 ER). |
| Niedersachsen | Die 29. Kammer des Sozialgerichts Osnabrück hat am 15.12.2015 das empirica-Konzept als ein „schlüssiges Konzept“ bezeichnet (S 29 AS 535/13). |
| Bayern | Das Sozialgericht München hat das empirica-Konzept als schlüssig anerkannt. |

4.3 Referenzliste

Als Nachweis, dass empirica-Richtwerte in der Praxis zielführend verwendbar sind, mögen vor allem die Aussagen der Kommunen dienen, die seit Jahren auf unser Konzept zurückgreifen. Auch die Häufigkeit, mit der sie Aktualisierungen beauftragen, zeigt, dass die Richtwerte des empirica-Konzepts zielführend und zweckmäßig sind.

- **Kreis Plön (Schleswig-Holstein):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Plön nach einem schlüssigen Konzept
Kreis Plön (2017)
- ***Kreis Segeberg (Schleswig-Holstein):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Segeberg nach einem schlüssigen Konzept“;
Kreis Segeberg (2017)
- **Landkreis Kusel (Rheinland-Pfalz):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Kusel nach einem schlüssigen Konzept“,
Landkreis Kusel (2017)
- ***Stadt Dortmund (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Dortmund nach einem schlüssigen Konzept“,
Stadt Dortmund (2017, Aktualisierung 2018)
- ***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 in Bearbeitung)

- ***Bad Tölz-Wolfratshausen (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen“;
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen (2016)
- ***Kreis Kleve (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Kreis Kleve“,
Jobcenter Kreis Kleve (2016, Aktualisierung 2017)
- ***Landkreis Weimarer Land (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Weimarer Land nach einem schlüssigen Konzept“,
Landratsamt Weimarer Land (2015)
- ***Landkreis Ebersberg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ebersberg“,
Landkreis Ebersberg (2015, Aktualisierung 2018 in Bearbeitung)
- ***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 in Bearbeitung)
- ***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)
- ***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 in Bearbeitung)
- ***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)
- ***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)
- ***Landkreis Oldenburg (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Oldenburg nach einem schlüssigen Konzept“;
Landkreis Oldenburg (2015, Aktualisierung 2016)

- ***Stadt Trier (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Trier“.
Stadt Trier (2014, Aktualisierung 2017)
- ***Stadt Gelsenkirchen (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept in Gelsenkirchen“;
Stadt Gelsenkirchen (2014, Aktualisierung 2016)
- ***Landkreis Schaumburg (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Schaumburg“;
Landkreis Schaumburg, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2016)
- ***Landkreis Gifhorn (Niedersachsen):** „Wohnungsmarktgutachten zur Überprüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Gifhorn“;
Landkreis Gifhorn (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016)
- ***Landkreis Osnabrück (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Osnabrück“;
Landkreis Osnabrück, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018)
- ***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 in Bearb.)
- ***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 in Bearb.)
- ***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)
- ***Landkreis Holzminden (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Holzminden“;
Landkreis Holzminden (2014, Aktualisierung 2016)
- ***Landkreis Unterallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Unterallgäu“;
Landkreis Unterallgäu (2014, Aktualisierung 2016)

-
- ***Landkreis Mainz-Bingen (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Mainz-Bingen“;
Landkreis Mainz-Bingen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017)
 - ***Kreis Recklinghausen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Recklinghausen“;
Kreis Recklinghausen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018 in Bearb.)
 - ***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 in Bearbeitung)
 - ***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)
 - ***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)
 - ***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 in Bearbeitung)
 - ***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 in Bearbeitung)
 - ***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)
 - ***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)
-

- ***Stadt Krefeld (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für die Stadt Krefeld“; *Stadt Krefeld (2010, 2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018 in Bearbeitung)*
 - ***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)*
 - ***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)*
 - ***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)*
 - ***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)*
 - ***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)*
 - ***Ennepe-Ruhr-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II in den Gemeinden des Ennepe-Ruhr-Kreises“, *Ennepe-Ruhr-Kreis (2010, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018)*
 - **Stadt Magdeburg (Sachsen-Anhalt):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 Abs. 1 Satz 1 SGB in Magdeburg“; *Stadt Magdeburg (2009)*
 - ***Rhein-Sieg-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II in den Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises“; *Rhein-Sieg-Kreis (2009, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017)*
- * Richtwerte gelten bereits.