

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

nach einem schlüssigen Konzept

Erstauswertung 2017

Stadt Dortmund

Ansprechpartner:

Petra Heising, Arthur Rachowka, Jana Süße

**Projektnummer:
201605634**

**Datum:
16. Juni 2017**

**Büro:
Bonn**

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
2.	Regionale Einordnung und Wohnkennzahlen der Stadt Dortmund	2
3.	Angemessene Nettokaltmieten	5
3.1	Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung	5
3.1.1	Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen	5
3.1.2	Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen.....	6
3.1.3	Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments	8
3.2	Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis.....	10
3.2.1	Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen	10
3.2.2	Filtersetzung und Fallzahl.....	12
3.3	Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen	13
3.3.1	Mietspektrum in der Stadt Dortmund - Lesebeispiel	13
3.3.2	Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für die Stadt Dortmund	15
3.4	Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle.....	17
3.5	Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für die Stadt Dortmund.....	18
4.	Fazit und Ausblick	19
ANHANG		21
1.	Das empirica-Konzept	21
1.1	Kern der Analyse	21
1.2	Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts	24
1.3	Baukastensystem: Ergänzende optionale Bausteine	25
2.	Anhang zu Kap. 3 (Grundmiete)	26
2.1	Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank.....	26
2.2	Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung	27
2.2.1	Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen	27
2.2.2	Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard.....	35
2.3	Basistabelle für die Stadt Dortmund zur Erstausswertung 2017.....	41
3.	Anforderungen an ein gutes Konzept im Sinne des § 22 SGB II	43
3.1	Einfache Herleitung (Anforderung von empirica)	43
3.2	Schlüssiges Konzept (Anforderungen des BSG).....	44
4.	Erfahrungen mit der Umsetzung des empirica-Konzepts	46

4.1	Austausch mit Sozialrichtern.....	46
4.2	Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern	46
4.3	Alternative Auswertungsvorschläge von Sozialgerichten.....	48

1. Vorbemerkungen

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. Die Stadt Dortmund hat empirica in diesem Zusammenhang mit der Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Dortmund nach einem schlüssigen Konzept beauftragt.

Kommunen verwenden verschiedene Verfahren zur Ermittlung angemessener Kosten der Unterkunft. Das empirica-Konzept zeichnet sich durch seine Einfachheit aus: Die aktuellen Miethöhen werden in ihrer Bandbreite dargestellt und über die Wahl einer Mietobergrenze wird ein Teil davon auch Bedarfsgemeinschaften zugänglich gemacht. Damit werden die Kosten der Unterkunft auf ein angemessenes Maß beschränkt und der gesetzgeberische Auftrag erfüllt. Auch Sozialgerichte akzeptieren dieses einfache Vorgehen (Kap. 4.2). In der aktuellen Diskussion um das richtige Verfahren kommt der Effizienzgedanke leider häufig zu kurz: Ein Konzept wird nicht dadurch besser, dass möglichst viele Daten erhoben werden. Leistungsträger brauchen ihre personellen und finanziellen Ressourcen zur Arbeitsvermittlung und zur Deckung des Unterkunftsbedarfs für Bedarfsgemeinschaften. Unnötig aufwendige Verfahren zur Herleitung einer Mietobergrenze helfen Bedarfsgemeinschaften *nicht*. Weitere Kosten entstehen durch die herrschende Rechtsunsicherheit und lange Verfahrensdauern. Im Sinne aller Beteiligten ist es hilfreich, wenn Sozialgerichte die ermittelten Richtwerte zeitnah akzeptieren - oder zielführende, einheitliche Änderungsvorschläge machen, damit diese schnell umgesetzt werden können (Kap. 4.3).

empirica-Konzept

Das verwendete Verfahren allein sagt ohnehin noch nichts über die Richtigkeit der Mietobergrenze aus. Ob ein Richtwert zu hoch oder zu niedrig gewählt ist, stellt sich bei seiner Anwendung am aktuellen Markt heraus. Sozialrichtern, die ein Konzept auf seine Schlüssigkeit hin prüfen müssen, empfehlen wir die Sicht der Betroffenen:

- Können zu den ermittelten Richtwerten Wohnungen angemietet werden? (eigene Überprüfung über Online-Portale möglich, ggf. an mehreren Tagen)
- Sind diese Wohnungen gut genug (daseinssichernd, zumutbar)?
- Sind diese Wohnungen einfach genug (kein gehobener Wohnstandard)?

Wenn alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden, sind die Richtwerte zielführend.¹ Dann bitten wir wohlwollend zu prüfen, ob das Konzept nicht zeitnah bestätigt werden kann. Das schafft Rechtssicherheit und macht Ressourcen für Wichtigeres frei.

¹ Wenn eine der ersten beiden Fragen mit „nein“ beantwortet wird, müssen die Richtwerte angehoben werden, wenn es die letzte Frage ist, müssen sie gesenkt werden. Mehr Möglichkeiten gibt es nicht.

Falls eine großzügigere oder engere Abgrenzung des anmietbaren Wohnungsmarkts-segments gewählt werden soll, nennt der *Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica)* bereits die entsprechenden Miethöhen (Abbildung 8). Sie lassen sich auch an den Kurven zum Mietspektrum vor Ort ablesen (Abbildung 7). **Wichtig:** Die Kurven zeigen wertungsfrei das aktuelle Mietspektrum verfügbarer Wohnungen vor Ort. Ihr Verlauf ist unabhängig von der Angemessenheitsgrenze und dem verwendeten Konzept.

Erstauswertung 2017 für die Stadt Dortmund

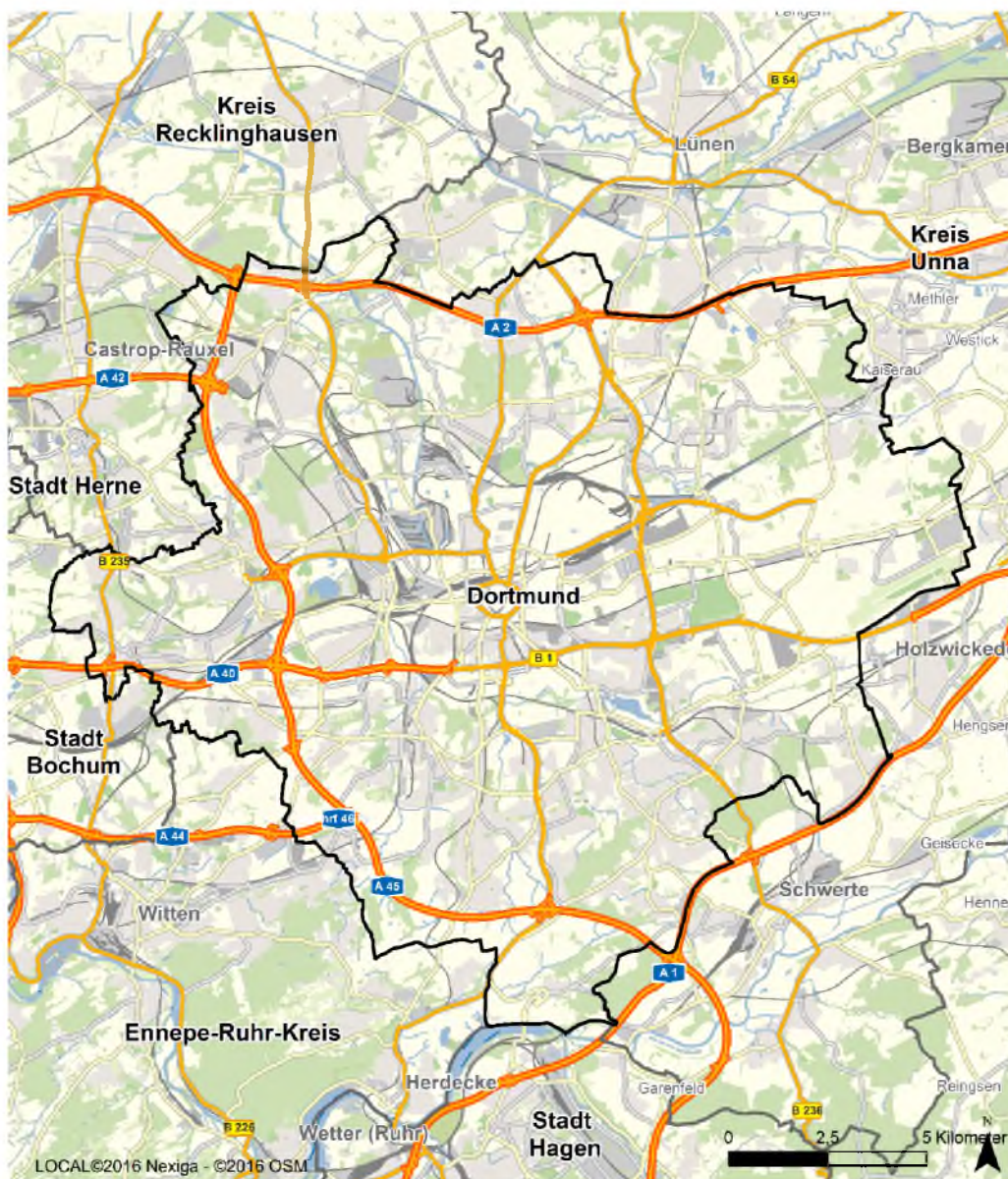
Ziel der vorliegenden Auswertung für die Stadt Dortmund ist, Transparenz über die Höhe und Streuung der aktuellen Mieten an den lokalen Wohnungsmärkten der Stadt Dortmund zu schaffen. Auswertungszeitraum sind die Quartale I /2016 bis IV /2016. Auf Grundlagen dieser Mieten werden Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) ermitteln, mit denen die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Dortmund auf ein angemessenes Maß beschränkt werden können.

Das empirica-Konzept zur Ermittlung einer angemessenen Nettokaltmiete besteht grundsätzlich aus fünf Arbeitsschritten (vgl. Kap. 3 sowie im Anhang, Kap. 1.2). Jedes Unterkapitel beginnt mit Erläuterungen zur Methodik, die allen empirica-Gutachten zur Herleitung von KdU-Mietobergrenzen gemeinsam ist. Die konkreten Ergebnisse sind zum schnelleren Auffinden durch Randstriche markiert. Hinweise zum empirica-Konzept sowie Details zu den Auswertungen sind im Anhang dargestellt.

2. Regionale Einordnung und Wohnkennzahlen der Stadt Dortmund

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

Abbildung 1: Regionale Einbindung der Stadt Dortmund



Legende

-  Stadtgrenze Dortmund
-  Umlandkreise

www.empirica-institut.de

empirica

In der Stadt Dortmund wohnen lt. Zensus 2011 rund 289.500 Haushalte, davon 210.200 zur Miete (Abbildung 2). Derzeit sind rund 42.600 der zur Miete wohnenden Haushalte in der Stadt Dortmund SGB-II-Bedarfsgemeinschaften.² Bei seit 2011 unverändert vielen Mieterhaushalten in Dortmund läge der Anteil der Bedarfsgemeinschaften-Mieter an allen Mieterhaushalten derzeit bei 20 %. Da es inzwischen mehr Mieterhaushalte geben dürfte, liegt der Anteil eher darunter.³

² Von 45.152 SGB-II-Bedarfsgemeinschaften wohnen 42.590 zur Miete (Quelle: BA-Statistik, Stand Oktober 2016).

³ Seit 2011 ist die Zahl der Einwohner in der Stadt Dortmund gestiegen (um +2,6 %), die Zahl der Mieterhaushalte daher vermutlich auch.

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

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

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

empirica

In der Stadt Dortmund sind rd. 215.200 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 3).⁴ Die meisten davon verfügen über eine Zentralheizung (54,3 %). Nur 0,6 % aller Mietwohnungen haben keine Heizung, 3,7 % lediglich Einzel- oder Mehrraumöfen (darunter neben Nachtspeicherheizungen ggf. auch Kohleöfen). 6,4% (5,9+0,2+0,3%) aller Mietwohnungen in der Stadt Dortmund haben kein WC und/oder keine Badewanne/Dusche (Abbildung 3).

Abbildung 3: Mietwohnungen in der Stadt Dortmund nach Heizungsart und Bad-Ausstattung

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

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

empirica

Mindeststandard Definiert man als Mindeststandard für eine zumutbare Wohnung das Vorhandensein (1.) einer Heizung (besser als Kohleöfen), (2.) eines WCs und (3.) einer Badewanne/Dusche, dann erfüllen *höchstens* (0,6 + 3,7 + 6,4 =) 10,7 % aller vorhandenen Mietwohnungen in der Stadt Dortmund diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2011).⁵

⁴ Die Zahl der Mietwohnungen kann von der Zahl der Mieterhaushalte abweichen. Grund sind Zweitwohnsitze (ein Haushalt bewohnt mehrere Wohnungen) sowie Wohngemeinschaften (eine Wohnung wird von mehreren Haushalten bewohnt).

⁵ De facto wird der Anteil geringer sein, weil in den 3,7 % der „Wohnungen mit Einzel- oder Mehrraumöfen“ auch Nachtspeicherheizungen enthalten sind (nicht nur Kohleöfen) und weil zudem einige der Wohnungen ohne WC und/oder ohne Badewanne/Dusche gleichzeitig auch keine ausreichende Heizung haben könnten, hier also doppelt gezählt sind.

3. Angemessene Nettokaltmieten

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

3.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

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

3.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen

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

Angemessene
Wohnungsgrößen

In der Stadt Dortmund wird eine Wohnung *für eine Person* als „angemessen groß“ bezeichnet, wenn sie *bis zu 50 qm* Wohnfläche hat. Bei größeren Bedarfsgemeinschaften werden jeder weiteren Person 15 qm zusätzlich zugesprochen: Für 2- Personen-Haushalte gilt also eine Wohnung bis zu 65 qm Wohnfläche als angemessen groß, für drei Personen eine Wohnung bis zu 80 qm, usw..

Festlegung in der
Stadt Dortmund

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 folgenden Auswertungen wird grundsätzlich eine Bandbreite von +/-5 qm um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt.⁶ Das Preisspektrum aller „ca. 50 qm großen Wohnungen“ stellt hier genau genommen das Preisspektrum aller 45 bis unter 55 qm großen Wohnungen dar. (Bemerkung: Diese qm-Werte dürfen nicht mit den Werten zur Definition der physischen Angemessenheit verwechselt werden. Wenn man Wohnungen „bis 50 qm“ für angemessen hält, dann dürfen zur Darstellung des Mietspektrums nicht die Mieten „aller Wohnungen bis 50 qm“ in die Auswertung einfließen, also z.B. nicht die Mieten für 20-qm-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was denn die maximal zulässigen ca. 50 qm großen Wohnungen kosten. Eine gleich große Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „50 qm“ stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen.⁷)

Wohnungsgrößen-
klassen

⁶ Dies entspricht den Vorgaben des LSG NRW vom 26. März 2014 (L 12 AS 1159/11 Protokoll).

⁷ Da aus allen Wohnungen mit 45 qm bis unter 55 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.

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

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

3.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen

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

Ein Vergleichsraum muss einen zusammenhängenden Umkreis um den derzeitigen Wohnort bilden (z.B. das Gemeindegebiet, in dem die Bedarfsgemeinschaft derzeit wohnt). 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 ja 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.⁸

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

- (1) Als Indikator für einen **ausreichend großen Raum** der Mietwohnbebauung: Mindestfallzahl von 500 Mietwohnungsangeboten je Vergleichsraum
- (2) Als Indikator für die **räumliche Nähe**: Ggf. Zusammenfassung nur benachbarter Gemeinden/Stadtteile zu einem Vergleichsraum
- (3) Als Indikator für die **Homogenität innerhalb eines Vergleichsraums**: Nur Zusammenfassung von Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau (Mietgefälle von möglichst nicht mehr als 1 Euro/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.⁹ 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.

⁸ Vergleiche dazu auch „Alternativvorschläge von Sozialgerichten“ im Anhang, Kap. 4.3.

⁹ Auch eine Großstadt ist nicht immer homogen: Wenn es besonders teure Stadtteile gibt, führt ein einheitlicher Richtwert (1 Vergleichsraum) dazu, dass vor allem in den günstigeren Stadtteilen angemessene Wohnungen zu finden sind. Um dies zu vermeiden, kann man mehrere Vergleichsräume mit eigenen Richtwerten bilden. In teuren Stadtteilen gelten dann höhere Richtwerte, so dass auch hier angemessene Wohnungen zu finden sind.

Datengrundlage zur Festlegung der Vergleichsräume sind die in der empirica-Preisdatenbank¹⁰ 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.

Festlegung in der Stadt Dortmund

Die Stadt Dortmund betrachtet das gesamte Stadtgebiet als homogenen Vergleichsraum. Daher bildet das gesamte Stadtgebiet einen einzigen Vergleichsraum.¹¹

3.1.3 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments

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.¹² 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.¹³ Damit wird auch berücksichtigt, dass es von den lokalen Verhältnissen abhängt, ob z.B. ein Balkon bereits zum gehobenen Standard zählt oder ob auch Wohnungen des einfachen Standards einen Balkon haben (weil praktisch alle Wohnungen in der Region einen Balkon haben). Eine Abgrenzung, die Bedarfsgemeinschaften grundsätzlich Zugang zu einem bestimmten Teil des Wohnungsmarkt 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,

¹⁰ Details zur empirica-Preisdatenbank, vgl. im Anhang, Kap. 2.1.

¹¹ Die Plausibilisierung in Arbeitsschritt 4 zeigt, dass so in allen Stadtteilen angemessene Wohnungen gefunden werden können (Anhang, Kap. 2.2.1 bzw. Abbildung 16 auf Seite 27).

¹² „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.

¹³ Sie müssen lediglich den Mindeststandard erfüllen (Heizung, WC, Bad). Die Definition des Mindeststandards gilt deutschlandweit für jeden (z.B. auch für Asylbewerber usw.)

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 (Kap. 3.1.1) 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?“

Die Obergrenze der qualitativen Angemessenheit wird im empirica-Konzept so definiert, dass aus der Mietverteilung *aller* Wohnungsangebote einer Wohnungsgrößenklasse (vom einfachen bis luxuriösem Standard, vgl. Kurven in Kap. 3.3.1) grundsätzlich ein gewisser Teil als qualitativ angemessen angesehen wird (z.B. das untere Drittel). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank (vgl. im Anhang, Kap. 2.1), 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 Wohnungen dazu zählen, die einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.

Die Mietobergrenzen für verschiedene Wohnungsmarktabgrenzungen werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (Abbildung 8, Seite 16). empirica gibt zur Entscheidung, welche Abgrenzung (Spalte) verwendet werden soll, keine Empfehlungen. In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt.¹⁴ Eine Abgrenzung beim unteren Fünftel (20%), Viertel (25%) oder Drittel (33%) aller öffentlich inserierten Wohnungen ist in jedem Fall recht großzügig gewählt.¹⁵ Denn in Deutschland sind praktisch *alle* öffentlich inserierten Wohnungen und von Wohnungsunternehmen angebotenen Wohnungen bewohnbar. Selbst eine Wohnung beim 5%-Quantil hat meist schon eine Heizung und ein Bad. Bedarfsgemeinschaften werden also nie auf einen unzumutbar schlechten Standard verwiesen, wenn man ihnen ermöglicht, einen bestimmten Teil der (öffentlich inserierten oder von Wohnungsunternehmen) angebotenen Wohnungen anzumieten. Sie haben immer noch Auswahlmöglichkeiten.¹⁶

Ist die Abgrenzung aber erst einmal durch den Leistungsträger definiert worden (z.B. als das untere Drittel), sorgen die gewählten Richtwerte des vorliegenden Konzepts schlüssig und transparent dafür, dass dann *für alle* Haushaltsgrößen die *gleiche* relative Wohnqualität am Wohnungsmarkt als angemessen gilt.¹⁷ Zur Verdeutlichung sind die entsprechenden Werte in den Mietspektrenkurven markiert, so dass die

¹⁴ Dies entspricht auch den Empfehlungen des LSG NRW vom 26. März 2014, mit denen es grundsätzlich eine Abgrenzung beim unteren *Drittel* ansetzt (Protokoll L 12 AS 1159/11).

¹⁵ Das Bundessozialgericht hat auch schon eine Abgrenzung beim unteren *Fünftel* akzeptiert (vgl. z.B. BSG-Urteil vom 10.9.2013: „Dass das LSG von den ermittelten Wohnungen, um die 50 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).

¹⁶ In vielen Gebietseinheiten machen Bedarfsgemeinschaften nicht mehr als 10%-15% aller Mieterhaushalte aus (vgl. Kap. 2). Wenn Bedarfsgemeinschaften ein größeres Segment (z.B. 20%, 25% oder 33%) aller Wohnungen anmieten dürfen, bleibt ihnen immer noch eine Auswahl unter den angemessenen Wohnungen.

¹⁷ Vgl. dazu auch die Ausführungen im Anhang Kap. 1.1.

Richtwerte abgelesen werden können (vgl. Arbeitsschritt 3). Die Plausibilisierung der ermittelten Werte und die Überprüfung der Mindeststandards erfolgt vor Fertigstellung der Richtwerttabelle in einer Online-Stichprobe (vgl. Arbeitsschritt 4).

Festlegung in der Stadt Dortmund

Die Stadt Dortmund verwendet zur Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments das *untere Drittel* aller verfügbaren Wohnungen.

3.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

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

3.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen

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 Mietpreisstreuung verfügbarer Wohnungen möglichst umfassend darzustellen und alle Informationen, die dazu vorliegen oder erhoben werden können, zusammenzutragen.¹⁸

Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

empirica-Preisdatenbank

Mieten und Kaufpreise *öffentlich inserierter* Wohnungen werden von der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme, bis 2011 IDN Immodaten GmbH) erfasst. Die Archivierung von Immobilienanzeigen erfolgt dabei nicht „per Hand“ wie in der klassischen Zeitungsanalyse, sondern automatisiert. Seit 2004 werden die Immobilienangebote täglich deutschlandweit online eingelesen, seit 2012 durch die eigene Tochterfirma empirica-systeme. Die Daten stammen aus einschlägigen Immobilien-

¹⁸ 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.

portalen und Online-Seiten von Printmedien, über die Wohnungs- und Gewerbeimmobilien zum Kauf oder zur Miete angeboten werden.¹⁹ Es fließen also nicht nur Immobilienangebote *von einer* bestimmten Internetplattform, sondern *von mehreren* ein, und zudem auch noch Angebote aus diversen lokalen, regionalen und überregionalen Zeitungen in Deutschland. Im Laufe der Jahre ist so eine der größten Sammlungen von Immobilieninseraten in Deutschland entstanden.

Ein besonderes Qualitätsmerkmal der Datenbank ist die professionelle Dopplerbereinigung: Ziel der Bereinigung ist, Immobilienanzeigen, die in verschiedenen Medien gleichzeitig (Querschnitt) und/oder über einen längeren Zeitraum (Längsschnitt) angeboten werden, nur einmal, und zwar nur zu dem im jeweils betrachteten Zeitraum zuletzt genannten Preis, in die Datenbank aufzunehmen. Hintergrund ist, dass Mietwohnungsangebote häufig in mehreren Zeitungen und Portalen gleichzeitig inseriert werden, und dies meist solange, bis sich ein Mieter gefunden hat. Das heißt, für die Miete in der zuletzt erschienenen Wohnungsanzeige wurde vermutlich ein Mieter gefunden. In diesen Fällen handelt es sich bei der Miete, die in der empirica-Preisdatenbank enthalten ist, nicht nur um eine theoretische Angebotsmiete (die der Vermieter gerne erzielen würde), sondern um die tatsächliche Neuvertragsmiete (die ein Mieter bereit war zu zahlen), also um eine Marktmiete, wie sie aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage zustande kam.²⁰

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

Daten von
Wohnungsunternehm-
en

In der vorliegenden Erstauswertung 2017 für die Stadt Dortmund bildet die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) die Datengrundlage für die nachfolgenden Mietpreisauswertungen in der Stadt Dortmund.

Datengrundlage in
der Stadt Dortmund

¹⁹ Die meisten Zeitungen veröffentlichen ihren Immobilienteil auch über Online-Seiten. Auf Anfrage kann nachgeprüft werden, aus welchen Zeitungen und Internetportalen aktuell Anzeigen mit ausgewertet werden. Ggf. können weitere mit aufgenommen werden.

²⁰ Weitere Details zur empirica-Preisdatenbank: Vgl. Anhang, Kap. 2.1.

3.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

Mindestfallzahl

Für die Auswertung werden für jeden Vergleichsraum alle bekannten Mietwohnungsangebote aller betrachteten Wohnungsgrößenklassen im gesamten Auswertungszeitraum aus der empirica-Preisdatenbank herausgefiltert. Auswertungszeitraum sind je nach Fallzahl die letzten vier, acht oder zwölf Quartale (bis einschließlich des letzten abgelaufenen Quartals), so dass es keine Verzerrungen durch saisonale Schwankungen gibt. Um statistisch relevante Aussagen über das gesamte Mietspektrum treffen zu können, wird darauf geachtet, dass eine Mindestfallzahl von 100 angebotenen Wohnungen für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum erreicht wird.²¹ Bei zu geringer Fallzahl, z.B. in Kommunen mit nur geringem Mietwohnungsanteil, werden in Einzelfällen Näherungswerte berechnet, deren Herleitung ebenfalls transparent erläutert wird.

Fallzahlen in der Stadt Dortmund

- **Auswertungszeitraum:** In der vorliegenden Auswertung in der Stadt Dortmund werden zur Richtwertbestimmung sämtliche in der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die in der Stadt Dortmund zwischen dem 1. Januar und 31. Dezember 2016 (Quartale I/2016 bis IV/2016) angeboten wurden.²²
- **Fallzahl:** Im Ergebnis fließen über *11.500 Mietwohnungsangebote* aus der Stadt Dortmund in die Auswertung ein. Abbildung 4 zeigt, wie sich die Mietwohnungsangebote auf die betrachteten Wohnungsgrößenklassen verteilen.
- **Mindestfallzahl:** Die Mindestfallzahl von 100 wird in allen Wohnungsgrößenklassen erreicht.

Abbildung 4: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung für die Stadt Dortmund 2016*

	Fälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					insgesamt***
	um 50 qm	um 65 qm	um 80 qm	um 95 qm	um 110 qm	
Dortmund	1.914	2.265	1.400	571	302	11.562

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

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

*** Entspricht nicht der Zeilensumme (da hier: alle Wohnungsgrößen). Zur Aufteilung auf Wohnungsgrößenklassen vgl. Basistabelle (Abbildung 27, Seite 41).

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

empirica

²¹ Der relative Standardfehler ist ein Maß für die durchschnittliche Abweichung des Preises in der Stichprobe vom „wahren“ Preis in der Grundgesamtheit. Je kleiner der relative Standardfehler ist, desto genauer kann der unbekannte „wahre“ Preis mit Hilfe der Stichprobe ermittelt werden. Erfahrungsgemäß ist in unserer Preisdatenbank der relative Standardfehler <5%, wenn die Fallzahl min. 100 ist. Bei fünf Wohnungsgrößenklassen empfiehlt sich daher eine Mindestfallzahl von 500 Wohneinheiten.

²² Der Begriff „Mietwohnungen“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. Basistabelle, Abbildung 27 ff., letzte Zeile).

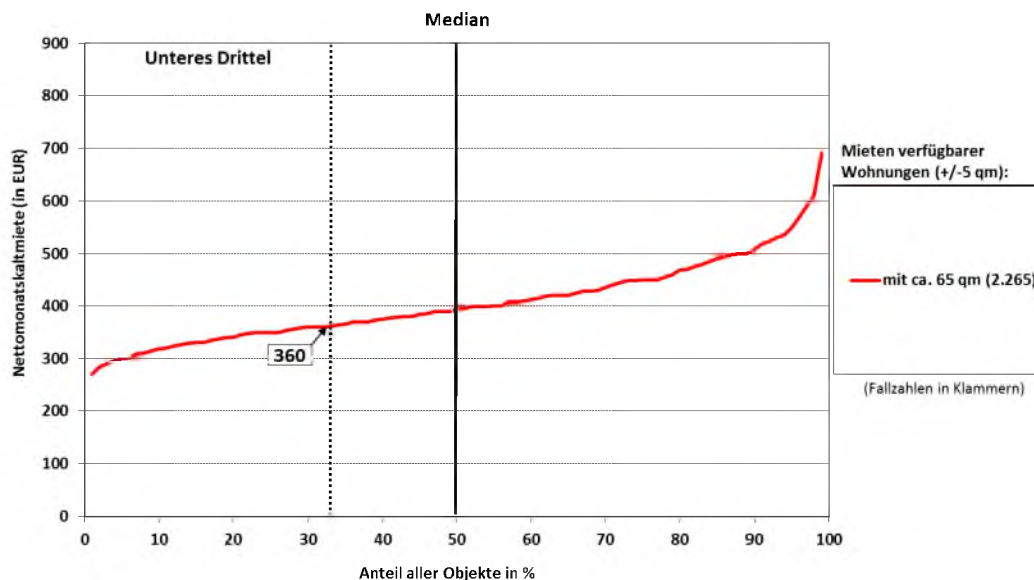
3.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen

In Arbeitsschritt 3 wird ermittelt, was die (in Arbeitsschritt 1 definierten) angemessenen Wohnungen (auf Basis der in Arbeitsschritt 2 genannten Daten) aktuell vor Ort kosten. Das ist die Mietobergrenze. Denn teurere Wohnungen sind dann entsprechend nicht mehr angemessen. Die Methodik wird beispielhaft beschrieben (Kap. 3.3.1). Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze ist selbstverständlich.

3.3.1 Mietspektrum in der Stadt Dortmund - Lesebeispiel

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

Abbildung 5: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 65 qm großer verfügbarer Wohnungen in der Stadt Dortmund 2016*



*Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2016.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

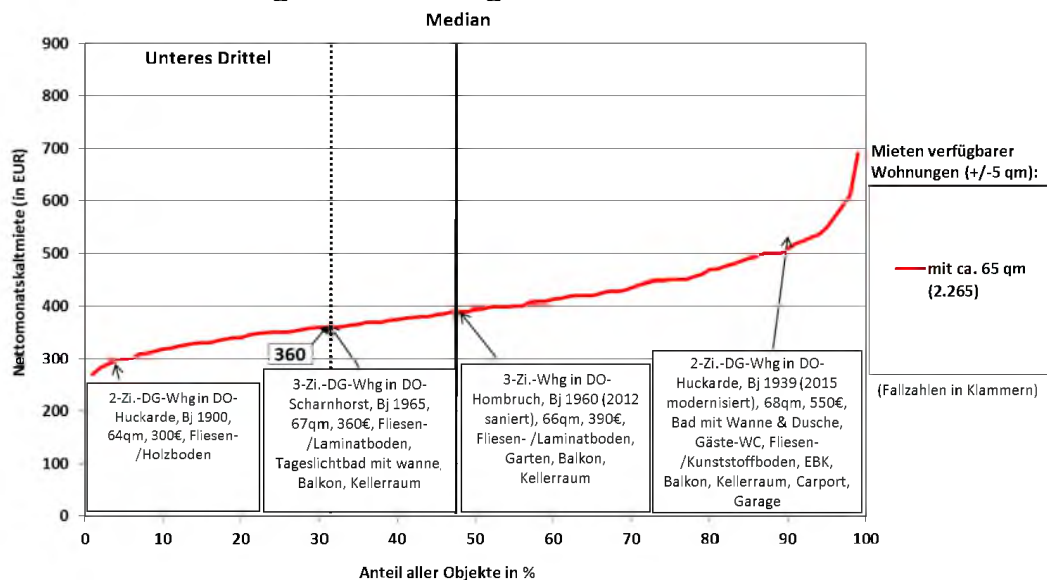
empirica

Lesehilfe für Abbildung 5: Ordnet man z.B. alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 65 qm großen Wohnungen, die innerhalb der letzten vier Quartale in der Stadt Dortmund angeboten wurden, nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 5). Diese beginnt links bei etwa 280 Euro Monatsmiete (billigste Wohnung) und endet rechts bei etwa 700 Euro Monatsmiete (teuerste Wohnung). Dies ist das Mietspektrum, das alle Wohnungssuchenden Haushalte in der Stadt Dortmund vorfinden. Es ist rein deskriptiv und kann durch einen eigenen Blick in Zeitung oder Internet leicht überprüft werden. Da sämtliche Wohnungen dieser Kurve in der Stadt Dortmund liegen und etwa gleich groß sind, können die Preisunterschiede letztlich nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Baujahr, kleinräumige Lage) zustande kommen.

Mietstruktur von ca. 65 qm großen Wohnungen

Jeder Punkt der Kurve entspricht einem konkreten Wohnungsangebot. So zeigen die Wohnungsbeispiele in Abbildung 6, dass in der Stadt Dortmund unter anderem folgende Wohnungen angeboten wurden: für **300 Euro** eine 3-Zimmer-Wohnung in Dortmund-Huckarde aus dem Jahr 1900 mit 64 qm Wohnfläche und einem Fliesen-/Holzboden.; für **360 Euro** eine 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Dortmund-Scharnhorst mit 67 qm aus dem Jahr 1965 mit Tageslichtbad und Wanne, einem Fliesen-/Laminatboden, einem Kellerraum sowie einem Balkon; für **390 Euro** eine 3-Zimmer-Wohnung in Dortmund-Hombruch mit 69 qm aus dem Jahr 1960, die 2012 saniert wurde, mit einem Fliesen-/Laminatboden, einem Kellerraum sowie einem Balkon und Garten; und für **550 Euro** eine 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Dortmund-Huckarde aus dem Jahr 1939, die 2015 modernisiert wurde, mit 68 qm, einem Bad mit Wanne und Dusche, einem Gäste-WC, Fliesen- und Kunststoffboden, einem Balkon, einer Einbauküche, einem Kellerraum sowie Carport und Garage.

Abbildung 6: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 65 qm großer verfügbarer Wohnungen in der Stadt Dortmund 2016*



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

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

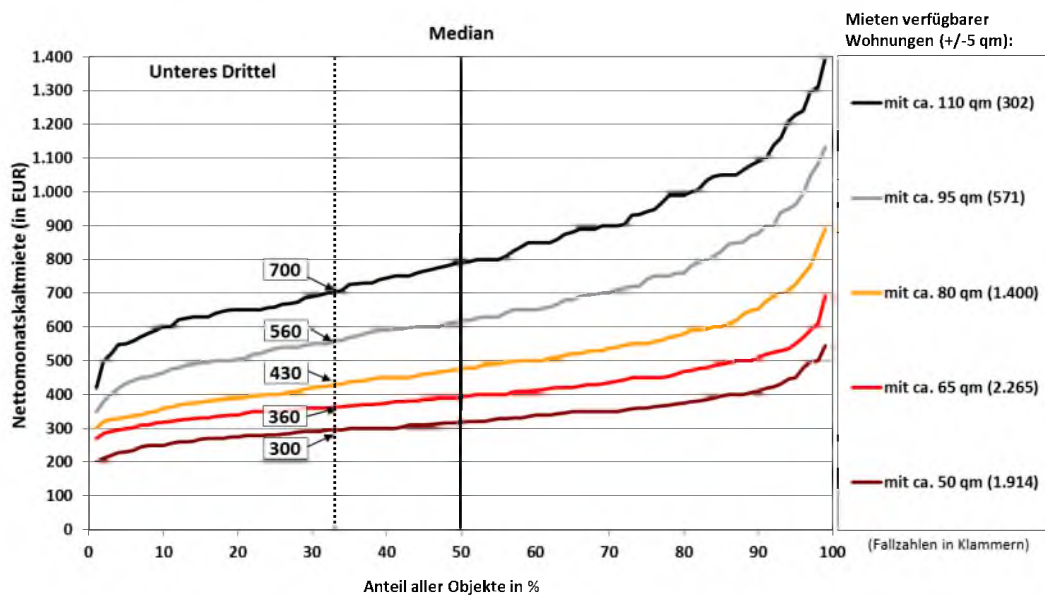
empirica

Wenn nun zum Beispiel der Miethöchstwert des unteren Drittels (33%) als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der **33%-Linie** ablesen (bei ca. 65 qm großen Wohnungen hier z.B. **360 Euro**).²³ Gemäß Abbildung 6 sind also die beiden linken Beispielwohnungen angemessen, die beiden rechten aber nicht. Wenn diese Abgrenzung plausibel erscheint, ist 360 Euro doch ein guter Richtwert, bis zu dem die Kosten der Unterkunft für eine 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft in der Stadt Dortmund noch als angemessen gelten können. Denn er besagt: 33% aller im Auswertungszeitraum in der Stadt Dortmund angebotenen Wohnungen mit etwa

²³ Entsprechend lässt sich auch die Höchstmiete des unteren Viertels (25%), des unteren Fünftels (20%) und der unteren Hälfte (50%) der anmietbaren Wohnungen ablesen (vgl. dazu Abbildung 8).

65 qm Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 2-Personen-Haushalte angemessen ist) wurden für maximal 360 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.

Abbildung 7: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen in der Stadt Dortmund - 2016*



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

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

empirica

Führt man diese Auswertung für alle relevanten Wohnungsgrößenklassen in der Stadt Dortmund durch, so ergeben sich folgende Richtwerte (Abbildung 7): Verfügbare, ca. 50 qm große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **300 Euro** im Monat, verfügbare ca. 80 qm große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) bis zu **430 Euro**, verfügbare ca. 95 qm große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **560 Euro** und verfügbare ca. 110 qm große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **700 Euro**.

Mietspektrum in der Stadt Dortmund

3.3.2 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für die Stadt Dortmund

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

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

Stadt Dortmund		Nettokaltmieten verfügbarer Wohnungen im unteren Wohnungsmarktsegment				
		Höchstwert d. unteren Zehntels (10%)	Höchstwert d. unteren Fünftels (20%)	Höchstwert d. unteren Viertels (25%)	Höchstwert d. unteren Drittels (33%)	Median (50%)
50 qm große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person	250	280	280	300	320
65 qm große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen	320	340	350	360	390
80 qm große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen	360	390	400	430	480
95 qm große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen	470	500	540	560	620
110 qm große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen	600	650	660	700	790

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2016.** Wohnungsgrößen +/- 5 qm. Werte auf 10 Euro gerundet.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme). **empirica**

Abgrenzung des unteren Segments in Dortmund

Die Stadt Dortmund hat in Arbeitsschritt 1 das *untere Drittel* aller verfügbaren Wohnungen als angemessen für Bedarfsgemeinschaften definiert (vgl. Kap. 3.1.3). Die entsprechende Spalte des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) ist gelb markiert (Abbildung 8).

Die Abgrenzung (Spalte des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels) sollte so gewählt werden, dass dazu Wohnungen des einfachen Standards angemietet werden können, mit denen die Daseinssicherung gewährleistet wird. Eine entsprechende Überprüfung und Plausibilisierung folgt (Arbeitsschritt 4). Danach werden die hier markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

3.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

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

Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) hervorgehobenen Werte nennen Nettokaltmieten, zu denen angemessen große Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments angemietet werden können (Abbildung 8). Bevor diese Werte in die „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten“ aufgenommen werden (Arbeitsschritt 5), wird sicherheitshalber noch Arbeitsschritt 4 zwischengeschaltet. Die Plausibilisierung erfolgt *räumlich*, bei Aktualisierungen zusätzlich auch *zeitlich*. Die anmietbare Wohnqualität wird auf zwei Arten überprüft, zum einen beispielhaft für eine konkrete Haushaltsgröße in einem konkreten Vergleichsraum über eine *Qualitätsbeschreibung* der zu diesen Mieten anmietbaren, öffentlich inserierten Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank), zum anderen durch den Nachweis der *konkreten Verfügbarkeit* solcher Wohnungen zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt („Online-Stichprobe“).²⁴ Die Datengrundlagen und Auswertungen dazu sind im Anhang erhalten (vgl. Anhang Kap. 2.2).

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

- **hoch genug**, so dass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard erfüllen und die Daseinssicherung gewährleistet ist: Zu den ermittelten Richtwerten können in allen Dortmunder Stadtteilen angemessene Wohnungen angemietet werden, darunter auch solche, die Balkon oder Terrasse, Fliesen- oder Laminatboden, eine Einbauküche oder eine Garage haben. (Details vgl. Anhang, Kap. 2.2.1).
- **niedrig genug**, um gehobenen Wohnstandard auszuschließen: Zu den zu ihnen anmietbaren öffentlich inserierten Wohnungen wird z.B. *seltener* als zu anderen Wohnungen angegeben, dass sie Balkon oder Terrasse, einen Fliesenboden oder eine Einbauküche haben (Details vgl. Anhang, Kap. 2.2.1).
- **und zu ihnen sind Wohnungen konkret verfügbar**: Auch zu einem beliebigen späteren Stichtag (hier am 20. Februar 2017) konnten zu den ermittelten Mietobergrenzen in Dortmund Wohnungen in angemessener Größe angemietet werden (Details vgl. Anhang, Kap. 2.2.2).

Fazit: Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in der Spalte „unteres Drittel“ markierten Mietobergrenzen (vgl. Abbildung 8) sind also plausibel: Man kann zu ihnen vor Ort konkrete Wohnungen anmieten, die den Mindeststandard erfüllen, die Daseinssicherung gewährleisten und keinen gehobenen Standard aufweisen. Das Ziel, die Bedarfe der Unterkunft auf eine angemessene Maß zu begrenzen, wird mit diesen Werten erreicht.

²⁴ Darüber hinaus können auch nicht öffentlich inserierte Wohnungen der Wohnungsunternehmen zu diesen Mieten angemietet werden. Die Qualität dieser Wohnungen ist dort zu erfragen.

3.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für die Stadt Dortmund

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 (Abbildung 8, gelbe Spalten) in die Richtwerttabelle für die Stadt Dortmund (Abbildung 9) übernommen. Die Herleitung nach dem empirica-Konzept gewährleistet, dass Wohnungen zu diesen Mieten verfügbar sind, aber eben nur genau Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments. Damit wird das Ziel der Mietobergrenzen erreicht: Wohnungen mit gehobenem Standard sollen nicht angemessen sein (ihre Miete liegt über dem Richtwert), aber die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen ist gegeben.

Abbildung 9: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten in der Stadt Dortmund (Stand 2017)*

	Angemessene Nettomonatskaltmieten (Euro)				
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
Stadt Dortmund	300	360	430	560	700

*Quelle. Abbildung 8: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), I/2016 bis IV/2016, unteres Drittel.

empirica

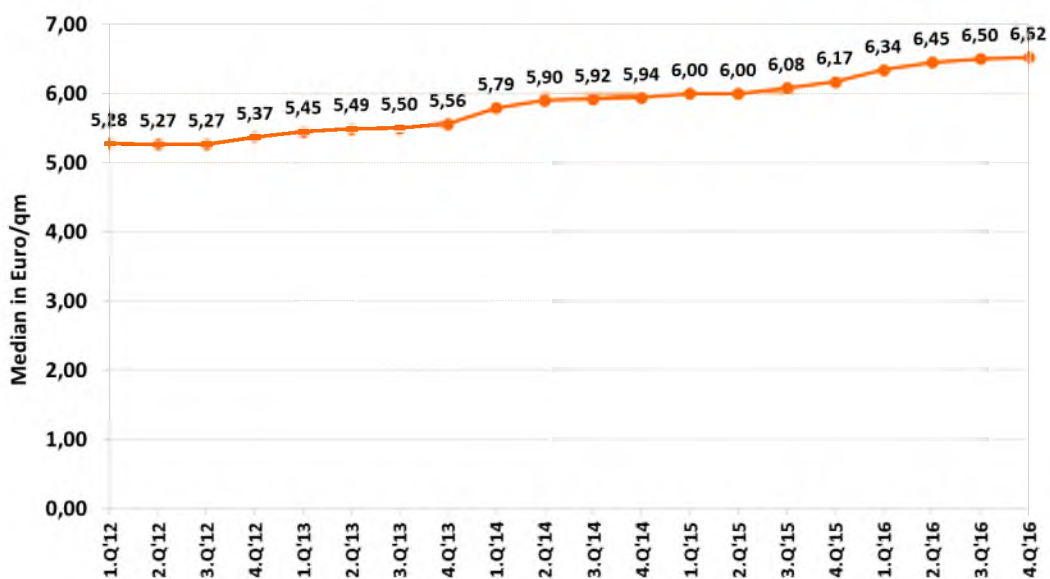
Richtwerttabelle für die Stadt Dortmund

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

4. Fazit und Ausblick

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch *in Zukunft* angemessene Wohnungen verfügbar sind, sollte die Höhe der Richtwerte regelmäßig überprüft werden. In den letzten Jahren sind die Mieten verfügbarer Wohnungen in der Stadt Dortmund kontinuierlich gestiegen (Abbildung 10). Daher empfehlen wir eine zeitnahe Beobachtung der lokalen Mietenentwicklung und eine erneute Aktualisierung der Richtwerte spätestens nach zwei Jahren. Nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietenentwicklung kann die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen dauerhaft gewährleistet werden. Zudem werden dann bei der Anpassung der Richtwerte größere Sprünge vermieden.

Abbildung 10: Entwicklung des Mietnievaus* in der Stadt Dortmund seit 2012



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

ANHANG

1. Das empirica-Konzept

1.1 Kern der Analyse

Das empirica-Konzept ist so einfach wie möglich aufgebaut und bietet vor allem eine hohe Transparenz. Der Begriff der Angemessenheit in § 22 (1) SGB II formuliert eine Obergrenze für die Bedarfe der Unterkunft mit dem Ziel, das obere und mittlere Wohnungsmarktsegment (Wohnungen, die mehr als „einfachen und grundlegenden Bedürfnissen“ genügen) für Bedarfsgemeinschaften von der Kostenübernahme auszuschließen.²⁵ Die Maßgabe der Verfügbarkeit formuliert gleichzeitig eine Untergrenze für praktikable KdU-Richtwerte (Anmietbarkeit).²⁶ Denn mit dem Richtwert soll nicht nur die Angemessenheit neuer Mietverhältnisse (Zuzug/Umzug) beurteilt werden, sondern auch die Angemessenheit bestehender Mietverhältnisse. In beiden Fällen, also auch wenn ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist, müssen die Richtwerte deshalb so gewählt sein, dass am aktuellen Markt zu diesen Mietpreisen auch Wohnungen anmietbar sind: Wenn man Richtwerte wählt, die niedriger sind als die Mieten der günstigsten verfügbaren Wohnungen, könnte eine Bedarfsgemeinschaft keine angemessene Wohnung am Markt finden. Dann kann auch kein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden und mit den Richtwerten wäre niemandem gedient. Unser Konzept konzentriert sich daher auf diese Kernfrage:

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

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

Inhaltliche
Vorgaben des BSG

²⁵ „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Baubsubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und **keinen gehobenen Wohnstandard** aufweist.“ (BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R - RdNr 20). - „Sodann ist der Wohnstandard festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und **im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad** der Wohnung zusteht.“ (BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 10/06 R - RdNr 24).

²⁶ „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 11 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 12 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 13 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 11: Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität

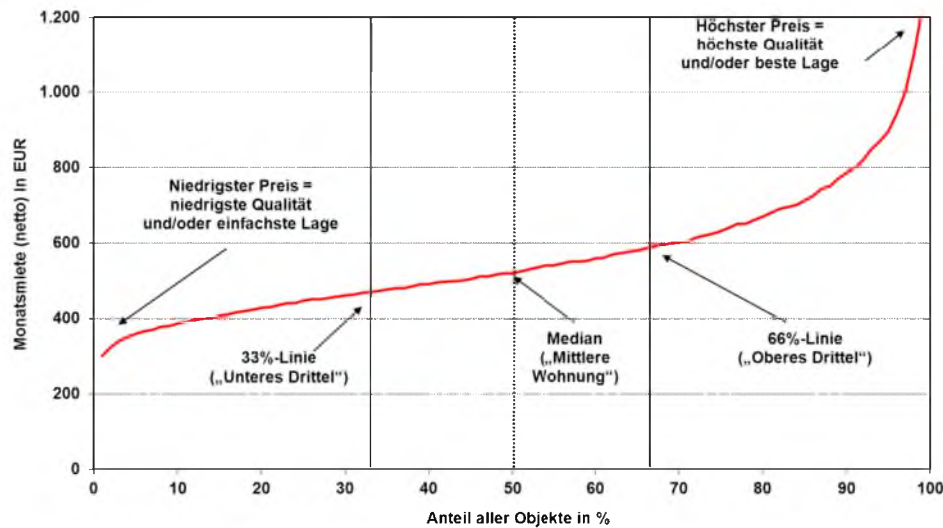
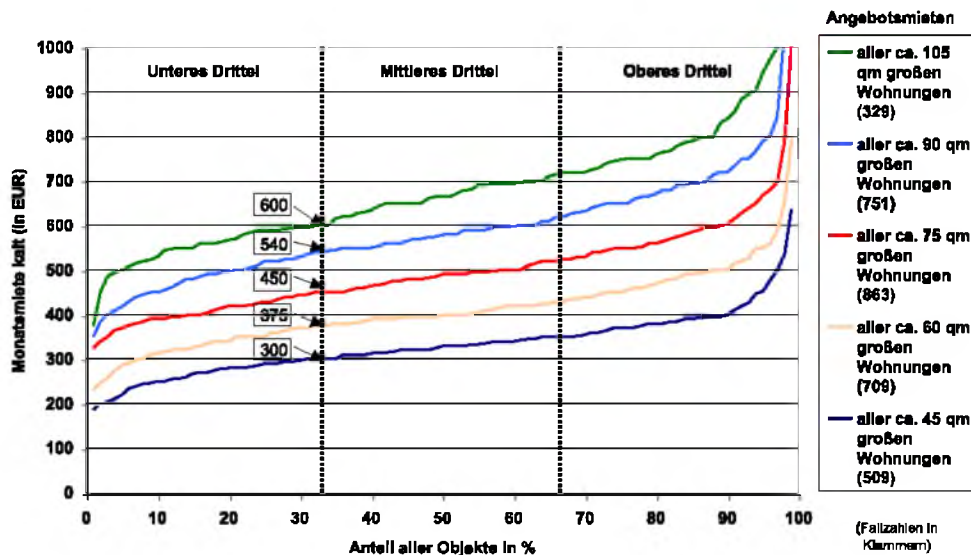


Abbildung 12: Transparente Darstellung der Mietpreisstreuung verfügbarer Wohnungen: Richtwert je Haushaltsgröße direkt ablesbar*



*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 13: 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

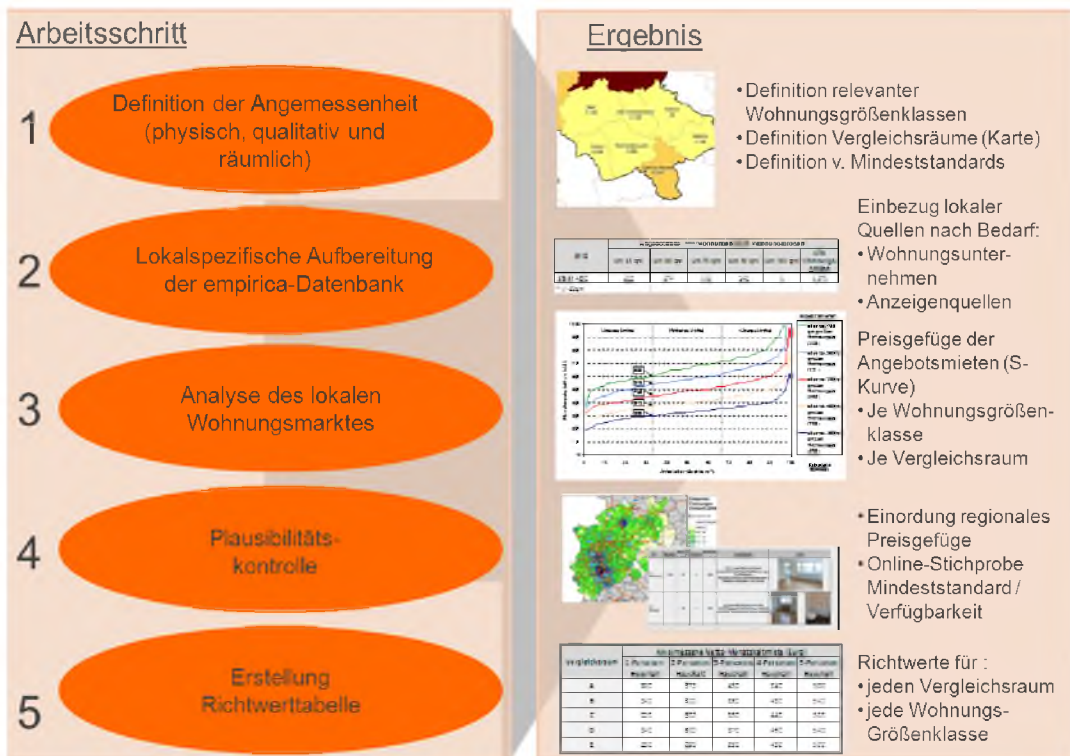
1.2 Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (Erstausswertung) 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 14: Arbeitsschritte und Ergebnisdarstellung



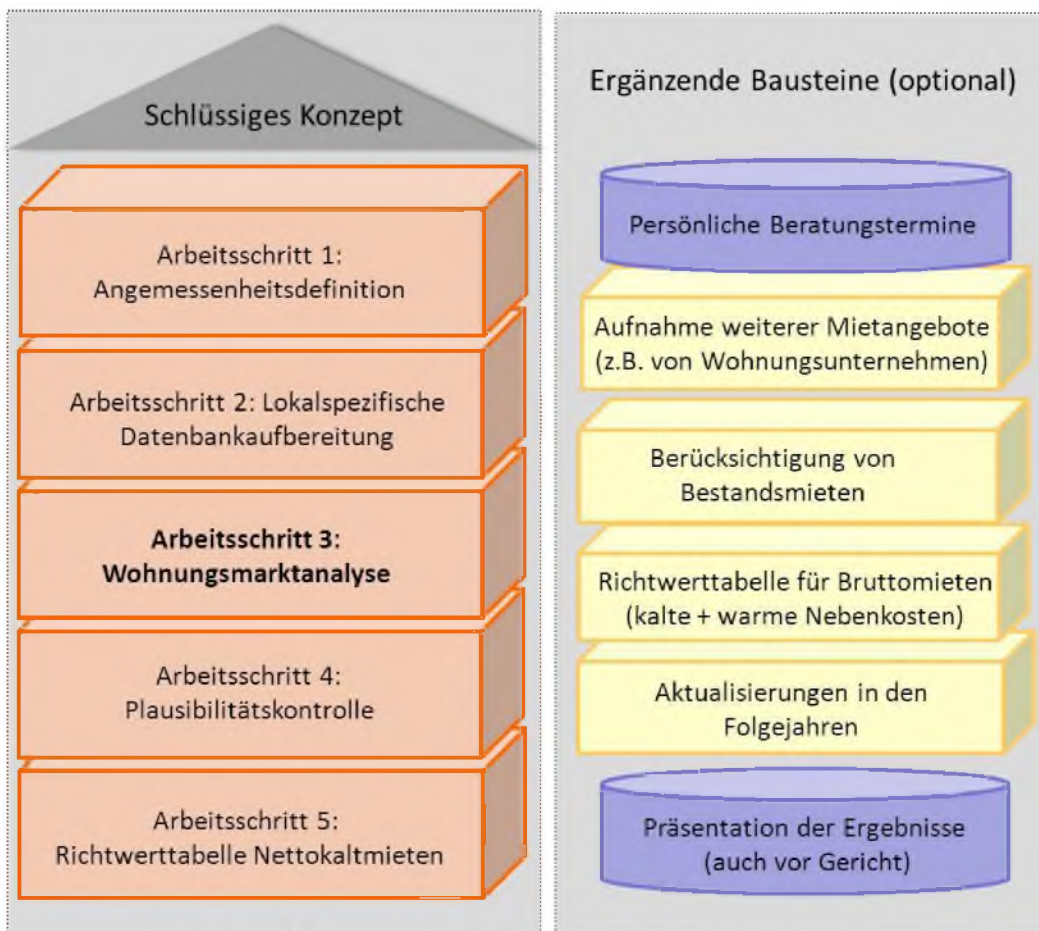
empirica

1.3 Baukastensystem: Ergänzende optionale Bausteine

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

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

Abbildung 15: Bausteine des empirica-Konzepts



empirica

2. Anhang zu Kap. 3 (Grundmiete)

2.1 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank

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

Validität: Eine Stichprobe ist valide, wenn systematische Fehler vermieden werden. In unserer Stichprobe werden invalide Aussagen durch zahlreiche Plausibilitätsprüfungen vermieden. Anhand umfangreicher Freitextanalysen der Anbieterangaben werden unplausible Beobachtungen herausgefiltert.²⁷ **Repräsentativität:** Eine Stichprobe ist repräsentativ, wenn es sich um eine Zufallsauswahl handelt und die Merkmale in der Stichprobe in derselben Häufigkeit vorkommen wie in der Grundgesamtheit. Relevante Merkmale in unserer Stichprobe sind hinsichtlich der Ableitung angemessener Mieten vor allem eine ausgewogene Berücksichtigung aller Wohnungsmarktsegmente (Kriterien: Qualität, Lage, Ausstattung) und aller verfügbaren öffentlichen Quellen (Internet, Printmedien). Die empirica-Preisdatenbank erhebt eine Zufallsstichprobe aller öffentlich inserierten Mietwohnungen aus einer Vielzahl verschiedener Quellen. Kein Wohnungsmarktsegment der öffentlich inserierten Wohnungen wird systematisch vernachlässigt. Es handelt sich also um eine repräsentative Stichprobe des öffentlich inserierten Immobilienmarktes. - Gleichwohl werden nicht alle Wohnungen (z.B. Sozialwohnungen, größere Leerstände) in genau dem Umfang öffentlich inseriert, der ihrem quantitativen Beitrag zum verfügbaren Wohnraumangebot entspricht. Zur Herleitung von KdU-Richtwerten erfragen wir daher optional auch die Mieten nicht öffentlich inserierter Wohnungsangebote (z.B. von Wohnungsunternehmen) und werten sie ggf. mit aus.

Transparenz und Datenschutz: In die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) fließen ausschließlich allgemein zugängliche und mit dem Ziel der Verbreitung veröffentlichte Daten ein. Diese Daten haben keinen direkten Personenbezug und dienen ausschließlich Zwecken der Immobilienmarktforschung. Erhoben werden die zur Beschreibung einer Immobilie relevanten Informationen und diese lediglich im Umfang einer repräsentativen Stichprobe aller öffentlich inserierten Mietwohnungen. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten wird dokumentiert, wodurch eine vollständige Transparenz gewährleistet ist.

²⁷ Herausgefiltert werden z.B. Gewerberäume, die fälschlicherweise in der Kategorie „Wohnungen“ einsortiert waren, sowie untypisch große/kleine Wohnflächen (<15qm bzw. >400qm) und untypisch hohe Mieten (>40€/qm). Zur Wohnungsmarktbeobachtung werden zudem üblicherweise Angebote in Wohngemeinschaften, Angebote zu Wohnen auf Zeit inkl. Ferienwohnungen sowie Wohnungsangebote mit ausschließlicher Angabe der Warmmiete nicht mit ausgewertet.

2.2 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung

2.2.1 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen

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

Hinweis: Zu beachten ist, dass in den Anzeigen nicht *alle* Merkmale einer Wohnung angegeben werden, sondern nur solche, die der Vermieter für besonders informativ oder attraktiv hält (Ausstattung, Heizungsart, Baualter usw.). Wenn in einem Wohnungsinserat also z.B. kein Balkon erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung über keinen Balkon verfügt. Umgekehrt gilt aber: *Mindestens* die Wohnungsangebote mit dem Hinweis auf einen Balkon verfügen über einen Balkon (ggf. noch weitere, deren Balkon aber nicht in der Anzeige erwähnt wird). Daher sind alle folgenden Fallzahlen Mindestfallzahlen. Entsprechendes gilt für die Badausstattung: In Deutschland hat praktisch jede zur Vermietung angebotene Wohnung eine Badewanne/Dusche und eine Toilette.²⁸ Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.²⁹ 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 17).

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.

²⁸ Zur Badausstattung des gesamten Mietwohnungsbestands vor Ort vgl. Abbildung 3, Seite 4.

²⁹ 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 16: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte in der Stadt Dortmund, 2016*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 65 qm Wohnfläche in Dortmund						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max.360 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen		2265		745		
Größenklasse	55 bis unter 60 qm	1.231	54%	495	66%	12%
	60 bis unter 65 qm	1.034	46%	250	34%	-12%
		2.265	100%	745	100%	
Anzahl Zimmer	1	22	1%	5	1%	0%
	2	1.047	46%	385	52%	5%
	3	1.137	50%	337	45%	-5%
	4	55	0%	18	0%	0%
	keine Angabe	/	0%	0	0%	0%
		2.265	100%	745	100%	
Baujahresklasse	vor 1950	235	10%	111	15%	5%
	1950er-Jahre	327	14%	85	11%	-3%
	1960er-Jahre	576	25%	178	24%	-2%
	1970er-Jahre	136	6%	53	7%	1%
	1980er-Jahre	62	3%	29	4%	1%
	1990er-Jahre	91	4%	36	5%	1%
	2000er-Jahre	38	2%	7	1%	-1%
	2010er-Jahre	36	2%	/	0%	-1%
keine Angabe	764	34%	244	33%	-1%	
		2.265	100%	745	100%	
Befeuern der Heizung	Gas	1.453	64%	506	68%	4%
	Öl	77	3%	27	4%	0%
	Alternativ	110	5%	25	3%	-2%
	Elektro	93	4%	24	3%	-1%
	Kohle	0	0%	0	0%	0%
keine Angabe	532	23%	163	22%	-2%	
		2.265	100%	745	100%	
Heizungssystem	Zentral	1.142	50%	337	45%	-5%
	Etage	513	23%	220	30%	7%
	Zimmer	24	1%	10	1%	0%
	keine Angabe	586	26%	178	24%	-2%
		2.265	100%	745	100%	
Stadtbezirk	Aplerbeck	181	8%	39	5%	-3%
	Brackel	197	9%	77	10%	2%
	Eving	124	5%	38	5%	0%
	Hombruch	159	7%	29	4%	-3%
	Hörde	246	11%	68	9%	-2%
	Huckarde	210	9%	74	10%	1%
	Innenstadt-Nord	167	7%	75	10%	3%
	Innenstadt-Ost	207	9%	44	6%	-3%
	Innenstadt-West	272	12%	66	9%	-3%
	Lütgendortmund	178	8%	96	13%	5%
	Mengede	107	5%	43	6%	1%
	Scharnhorst	145	6%	80	11%	4%
keine Angabe	72	3%	16	2%	-1%	
		2.265	100%	745	100%	

*Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2016. / = geringe Fallzahl (< 5);

Höhe des Richtwerts:360 Euro (vgl. Abbildung 8)

In rot: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 360 Euro *relativ selten*.

In grün: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 360 Euro *relativ häufig*.

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

empirica

Lesehilfe zu Abbildung 16: Überschrift: Für ca. 65 qm große Wohnungen in der Stadt Dortmund liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 360 Euro (vgl. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, Abbildung 8). 1. Zeile: Der Auswertung liegt eine Fallzahl von 2.265 zugrunde (vgl. Abbildung 4). Von diesen 2.265 Angebotsfällen werden 745 zu einer Miete bis maximal 360 Euro angeboten (33 %): Denn dies ist ja die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Drittel aller Wohnungen angemessen sein soll. Angebote aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) können 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.³⁰ 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 weniger als +/- 5 Prozentpunkten können Zufallsschwankungen sein und sind daher vernachlässigbar.**

Lesehilfe zu
Abbildung 16

Im Ergebnis wird am Beispiel der in der Stadt Dortmund öffentlich inserierten ca. 65 qm großen Wohnungen deutlich, dass „verfügbare Wohnungen mit einer Miete bis zu 360 Euro“ im Vergleich zu „allen verfügbaren Wohnungen“ (siehe grüne Markierung in Abbildung 16) überdurchschnittlich häufig

Qualitätsmerkmale
angem. Wohnungen
in Dortmund

- weniger als 60 qm Wohnfläche haben; dass aber von allen öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 34 % auch *mehr* als 60 qm Wohnfläche haben;
- zwei Zimmer haben; dass aber von allen öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 45 % auch drei Zimmer haben;
- mit der Angabe eines Baujahrs „vor 1950“ angeboten werden; dass aber von allen öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin mindestens³¹ 10 % (4%+5%+1%) auch aus den 1980er und späteren Jahren stammen;
- mit dem Hinweis „Etagenheizung“ angeboten werden; dass aber von allen öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin mindestens³² 45% auch über eine Zentralheizung verfügen;
- in Lütgendortmund liegen; dass aber dennoch in allen Stadtteilen angemessene Wohnungen gefunden werden können, und dies zu ähnlichen Anteilen wie überhaupt Wohnungen dort angeboten werden. Eine räumliche Segregation von Bedarfsgemeinschaften („Ghettoisierung“) ist nicht zu befürchten.

³⁰ Alle Fallzahlen sind Mindestangaben. Zusätzlich könnten die Wohnungen ohne Angabe im Inserat zu diesem Merkmal („k.A.“) über dieses Merkmal verfügen sowie auch Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden (z.B. von Wohnungsunternehmen oder durch Supermarktaushänge etc.).

³¹ Darüber hinaus könnten die Wohnungsangebote *ohne Angabe* des Baujahres aus diesen Jahren stammen.

³² Darüber hinaus könnten die Wohnungsangebote *ohne Angabe* des Heizungssystems eine Zentralheizung haben.

Abbildung 17: Besondere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte in der Stadt Dortmund, 2016*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 65 qm Wohnfläche in Dortmund					
Ausstattungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 360Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen	2265		745		
Dachgeschoss	532	23%	205	28%	4%
Gäste-WC	47	2%	6	1%	-1%
Bad mit Fenster	517	23%	196	26%	3%
Bad mit Wanne	934	41%	317	43%	1%
Balkon/Terrasse	1.433	63%	408	55%	-9%
Garten/-anteil/-nutzung	323	14%	101	14%	-1%
Aufzug	256	11%	79	11%	-1%
barrierefrei	130	6%	16	2%	-4%
Fliesenboden	661	29%	182	24%	-5%
Holz-/Dielenboden	92	4%	17	2%	-2%
Kunststoffboden	339	15%	54	7%	-8%
Laminatboden	761	34%	242	32%	-1%
Linoleumboden	11	0%	8	1%	1%
Marmorboden	/	0%	/	0%	0%
Parkettboden	123	5%	13	2%	-2%
Steinboden	19	1%	/	0%	-1%
Teppichboden	38	2%	10	1%	0%
Einbauküche inklusive	361	16%	85	11%	-5%
möbliert	102	5%	24	3%	-1%
Neubau	30	1%	/	0%	-1%
gepflegt	752	33%	265	36%	2%
neuwertig	42	2%	/	0%	-1%
renoviert	528	23%	132	18%	-6%
saniert	420	19%	100	13%	-5%
Garage	210	9%	84	11%	2%

Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2016. / = geringe Fallzahl (< 5);

Höhe des Richtwerts: 360 Euro (vgl. Abbildung 8)

In rot: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 360 Euro *relativ selten*.

In grün: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 360 Euro *relativ häufig*.

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

empirica

Abbildung 17 nennt ebenfalls Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird.

Besondere Ausstattungsmerkmale in Dortmund

Die dunkelrote Markierung der letzten Spalte (also ein Wert unter -5%) weist am Beispiel der ca. 65 qm großen verfügbaren Wohnungen in der Stadt Dortmund darauf hin, dass zu angemessenen Wohnungen *seltener* als zu anderen verfügbaren Wohnungen angegeben wird, dass sie über Balkon/Terrasse, einen Fliesenboden oder eine Einbauküche verfügen. Zudem wird seltener angegeben, dass die Wohnungen renoviert oder saniert sind.

Fazit: Die Mietobergrenzen scheinen also wunschgemäß dazu zu führen, dass ein gehobener Wohnstandard ausgeschlossen wird.

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

*mindestens*³³ 55 % Balkon oder Terrasse, *mindestens* 32 % einen Laminatboden, *mindestens* 24 % einen Fliesenboden, *mindestens* 11 % eine Einbauküche und *mindestens* 11 % eine Garage. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 65 qm Wohnfläche (genauer: 55 bis unter 65 qm), liegen in der Stadt Dortmund und waren im Auswertungszeitraum für maximal 360 Euro anmietbar.

Fazit: Mit einer Mietobergrenze von 360 Euro kann die Daseinssicherung von 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Dortmund offensichtlich gewährleistet werden.

Zur weiteren Plausibilisierung werden hier auch noch die Qualitäten angemessener Wohnungen von zwei anderen Wohnungsgrößenklassen überprüft: Die Abbildungen zeigen die Qualitäten am Beispiel der ca. 50qm großen (

Abbildung 18, Abbildung 19) und ca. 110qm großen (Abbildung 20, Abbildung 21) Wohnungen. Die Qualitätsprüfung dieser Wohnungsgrößen zeigt Folgendes:

Wohnungen, die ca. 50 qm groß und für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften angemessen sind unterscheiden sich qualitativ kaum von anderen Wohnungen; sie sind tendenziell lediglich etwas kleiner und haben seltener einen Balkon (vgl. letzte Spalte in

- Abbildung 18 und Abbildung 19).
- Wohnungen, die ca. 110 qm groß und für 5-Personen-Bedarfsgemeinschaften angemessen sind, haben tendenziell *mehr* Zimmer als unangemessene Wohnungen dieser Größe: 50% der angemessenen 110qm großen Wohnungen haben 4 Zimmer, 11% sogar 5 Zimmer, während von *allen* verfügbaren Wohnungen dieser Größe nur 55% vier und 8% fünf Zimmer haben (Abbildung 20.).³⁴ Die angemessenen Wohnungen weisen dafür aber seltener ein Gäste-WC, einen Balkon, Garten oder Aufzug sowie Parkettboden auf und befinden sich seltener im Neubau (vgl. Abbildung 21).

Fazit: Auch zu den Mietobergrenzen für 1-Personen- bzw. 5-Personen-Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Dortmund kann das Dasein offensichtlich gesichert werden.

Qualität und Ausstattung angemessener 50qm und 110qm Wohnungen in Dortmund

³³ Es handelt sich jeweils um Mindestfallzahlen: Es könnten noch mehr Mietwohnungsangebote über dieses Merkmal verfügen, z.B. nicht öffentlich inserierte Wohnungen oder Wohnungen, bei denen das Merkmal in der Anzeige nicht ausdrücklich erwähnt wird.

³⁴ Hintergrund ist, dass früher kaum große Wohnungen gebaut wurden. Heutzutage haben Neubauwohnungen aber tendenziell größere Zimmer als Wohnungen der 1950er und 1960er Jahre. Daher haben die älteren (kostengünstigeren) Wohnungen mit ca. 110 qm mehr Zimmer als (nicht angemessene) Neubauwohnungen mit gleicher Wohnfläche.

Abbildung 18: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 1-Personen-Haushalte in der Stadt Dortmund, 2016*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 50 qm Wohnfläche in Dortmund						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max.300 Euro (=angemessen für 1PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen		1914		791		
Größenklasse	45 bis unter 50 qm	887	46%	460	58%	12%
	50 bis unter 55 qm	1.027	54%	331	42%	-12%
		1.914	100%	791	100%	
Anzahl Zimmer	1	161	8%	81	10%	2%
	2	1.441	75%	621	79%	3%
	3	306	16%	87	11%	-5%
	4	5	0%	/	0%	0%
	keine Angabe	/	0%	0	0%	0%
		1.914	100%	791	100%	
Baujahresklasse	vor 1950	233	12%	130	16%	4%
	1950er-Jahre	604	32%	214	27%	-5%
	1960er-Jahre	189	10%	67	8%	-1%
	1970er-Jahre	97	5%	41	5%	0%
	1980er-Jahre	64	3%	41	5%	2%
	1990er-Jahre	53	3%	24	3%	0%
	2000er-Jahre	22	1%	/	0%	-1%
	2010er-Jahre	15	1%	/	0%	-1%
keine Angabe	637	33%	271	34%	1%	
		1.914	100%	791	100%	
Befuerung der Heizung	Gas	1.230	64%	518	65%	1%
	Öl	44	2%	21	3%	0%
	Alternativ	71	4%	22	3%	-1%
	Elektro	102	5%	34	4%	-1%
	Kohle	0	0%	0	0%	0%
keine Angabe	467	24%	196	25%	0%	
		1.914	100%	791	100%	
Heizungssystem	Zentral	1.004	52%	370	47%	-6%
	Etage	389	20%	187	24%	3%
	Zimmer	27	1%	13	2%	0%
	keine Angabe	494	26%	221	28%	2%
		1.914	100%	791	100%	
Stadtbezirk	Aplerbeck	93	5%	36	5%	0%
	Brackel	117	6%	42	5%	-1%
	Eving	163	9%	99	13%	4%
	Hombruch	163	9%	49	6%	-2%
	Hörde	175	9%	72	9%	0%
	Huckarde	168	9%	66	8%	0%
	Innenstadt-Nord	143	7%	75	9%	2%
	Innenstadt-Ost	182	10%	49	6%	-3%
	Innenstadt-West	265	14%	76	10%	-4%
	Lütgendortmund	137	7%	91	12%	4%
	Mengede	194	10%	89	11%	1%
	Scharnhorst	39	2%	27	3%	1%
keine Angabe	75	4%	20	3%	-1%	
		1.914	0%	791	0%	

*Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2016, / = geringe Fallzahl (< 5);

Höhe des Richtwerts:300 Euro (vgl. Abbildung 8)

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

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

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

empirica

Abbildung 19: Besondere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 1-Personen-Haushalte in der Stadt Dortmund, 2016*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 50 qm Wohnfläche in Dortmund					
Ausstattungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 300Euro (=angemessen für 1PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen	1914		791		
Dachgeschoss	426	22%	186	24%	1%
Gäste-WC	12	1%	/	0%	0%
Bad mit Fenster	433	23%	211	27%	4%
Bad mit Wanne	606	32%	250	32%	0%
Balkon/Terrasse	828	43%	260	33%	-10%
Garten/-anteil/-nutzung	231	12%	103	13%	1%
Aufzug	188	10%	64	8%	-2%
barrierefrei	102	5%	23	3%	-2%
Fliesenboden	468	24%	145	18%	-6%
Holz-/Dielenboden	47	2%	7	1%	-2%
Kunststoffboden	286	15%	76	10%	-5%
Laminatboden	563	29%	197	25%	-5%
Linoleumboden	14	1%	5	1%	0%
Marmorboden	0	0%	0	0%	0%
Parkettboden	91	5%	20	3%	-2%
Steinboden	7	0%	/	0%	0%
Teppichboden	36	2%	13	2%	0%
Einbauküche inklusive	347	18%	97	12%	-6%
möbliert	79	4%	33	4%	0%
Neubau	10	1%	/	0%	0%
gepflegt	546	29%	253	32%	3%
neuwertig	24	1%	/	0%	-1%
renoviert	407	21%	114	14%	-7%
saniert	269	14%	73	9%	-5%
Garage	139	7%	45	6%	-2%

*Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2016, / = geringe Fallzahl (< 5);

Höhe des Richtwerts:300 Euro (vgl. Abbildung 8)

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

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

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

empirica

Abbildung 20: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 5-Personen-Haushalte in der Stadt Dortmund, 2016*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 110 qm Wohnfläche in Dortmund						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max.700 Euro (=angemessen für 5PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen		302		102		
Größenklasse	105 bis unter 110 qm	169	56%	64	63%	7%
	110 bis unter 115 qm	133	44%	38	37%	-7%
		302	100%	102	100%	
Anzahl Zimmer	1	/	1%	/	1%	0%
	2	16	5%	/	1%	-4%
	3	132	44%	37	36%	-7%
	4	126	42%	51	50%	8%
	5	23	8%	11	11%	3%
	6	/	1%	0	0%	-1%
	7	/	0%	/	1%	1%
	keine Angabe	0	0%	0	0%	0%
		302	100%	102	100%	
Baujahresklasse	vor 1950	28	9%	13	13%	3%
	1950er-Jahre	27	9%	7	7%	-2%
	1960er-Jahre	19	6%	9	9%	3%
	1970er-Jahre	16	5%	9	9%	4%
	1980er-Jahre	15	5%	/	4%	-1%
	1990er-Jahre	14	5%	6	6%	1%
	2000er-Jahre	23	8%	6	6%	-2%
	2010er-Jahre	54	18%	/	1%	-17%
keine Angabe	106	35%	47	46%	11%	
		302	100%	102	100%	
Befeuern der Heizung	Gas	162	54%	47	46%	-8%
	Öl	24	8%	9	9%	1%
	Alternativ	25	8%	6	6%	-2%
	Elektro	14	5%	5	5%	0%
	Kohle	/	1%	0	0%	-1%
	keine Angabe	73	24%	35	34%	10%
		302	100%	102	100%	
Heizungssystem	Zentral	154	51%	41	40%	-11%
	Etage	59	20%	26	25%	6%
	Zimmer	5	2%	/	3%	1%
	keine Angabe	84	28%	32	31%	4%
		302	100%	102	100%	
Stadtbezirk	Aplerbeck	41	14%	10	10%	-4%
	Brackel	15	5%	9	9%	4%
	Eving	10	3%	/	3%	0%
	Hombruch	35	12%	6	6%	-6%
	Hörde	63	21%	10	10%	-11%
	Huckarde	/	1%	/	2%	1%
	Innenstadt-Nord	10	3%	7	7%	4%
	Innenstadt-Ost	43	14%	11	11%	-3%
	Innenstadt-West	29	10%	9	9%	-1%
	Lütgendortmund	18	6%	15	15%	9%
	Mengede	7	2%	7	7%	5%
	Scharmhorst	12	4%	6	6%	2%
keine Angabe	16	5%	7	7%	2%	
		302	0%	102	0%	

*Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2016. / = geringe Fallzahl (< 5);

Höhe des Richtwerts:700 Euro (vgl. Abbildung 8)

In rot: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 700 Euro *relativ selten*.

In grün: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 700 Euro *relativ häufig*.

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

empirica

Abbildung 21: Besondere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 5-Personen-Haushalte in der Stadt Dortmund, 2016*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 110 qm Wohnfläche in Dortmund					
Ausstattungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 700Euro (=angemessen für 5PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen	302		102		
Dachgeschoss	90	30%	34	33%	4%
Gäste-WC	171	57%	41	40%	-16%
Bad mit Fenster	64	21%	18	18%	-4%
Bad mit Wanne	147	49%	46	45%	-4%
Balkon/Terrasse	234	77%	60	59%	-19%
Garten/-anteil/-nutzung	98	32%	19	19%	-14%
Aufzug	71	24%	9	9%	-15%
barrierefrei	11	4%	/	2%	-2%
Fliesenboden	122	40%	39	38%	-2%
Holz-/Dielenboden	20	7%	/	3%	-4%
Kunststoffboden	7	2%	0	0%	-2%
Laminatboden	79	26%	28	27%	1%
Linoleumboden	0	0%	0	0%	0%
Marmorboden	/	1%	/	1%	0%
Parkettboden	85	28%	13	13%	-15%
Steinboden	11	4%	0	0%	-4%
Teppichboden	11	4%	/	3%	-1%
Einbauküche inklusive	73	24%	25	25%	0%
möbliert	12	4%	7	7%	3%
Neubau	46	15%	/	1%	-14%
gepflegt	98	32%	38	37%	5%
neuwertig	19	6%	/	3%	-3%
renoviert	47	16%	21	21%	5%
saniert	82	27%	25	25%	-3%
Garage	49	16%	14	14%	-2%

*Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2016, / = geringe Fallzahl (< 5);

Höhe des Richtwerts:700 Euro (vgl. Abbildung 8)

In rot: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 700 Euro *relativ selten*.

In grün: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 700 Euro *relativ häufig*.

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

empirica

2.2.2 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

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

**Konkrete
Angemessenheit**

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.³⁵ Eine Online-Überprüfung simuliert damit zu jedem beliebigen Zeitpunkt, wie eine Bedarfsgemeinschaft konkret eine angemessene Wohnung in ihrem Vergleichsraum sucht. In der Praxis hat eine Bedarfsgemeinschaft mehrere Monate Zeit, eine entsprechende Wohnung zu finden, aber auch an jedem beliebigen Stichtag könnten bereits angemessene Wohnungen verfügbar sein.

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.³⁶ Die folgenden Abbildungen zeigen Beispiele für verfügbare, angemessene Wohnungen zu den ermittelten Richtwerten. Sie zeigen, dass auch zu einem beliebigen Stichtag angemessene Wohnungen öffentlich angeboten wurden und welche Wohnqualität diese haben.

Konkrete Verfügbarkeit in der Stadt Dortmund

An einem beliebigen Stichtag (hier: am 20. Februar 2017) wurden zu den ermittelten Richtwerten in der Stadt Dortmund angemessene öffentlich inserierte Wohnungen gefunden.³⁷

In Abbildung 22 (zweite Zeile) wird z.B. eine Wohnung in Dortmund-Holzen angeboten, die für eine Person angemessen groß (also etwa über 50 qm Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 300 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine Zweizimmerwohnung aus dem Jahr 1994 mit 55 qm Wohnfläche. Die Wohnung hat einen Balkon sowie einen Keller und ein innenliegendes Bad mit Badewanne. Die Wohnung ist für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft in der Stadt Dortmund zu der ermittelten Mietobergrenze angemessen. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf.

Fazit: Eine Mietobergrenze von 300 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Dortmund ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert. Zu dieser Miete sind Wohnungen konkret verfügbar. Die konkrete Verfügbarkeit ist gegeben.

³⁵ 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.

³⁶ Wir empfehlen auch für die Zukunft eine regelmäßige Überprüfung dieser konkreten Verfügbarkeit. Wenn irgendwann über einen Zeitraum keine Wohnungen mehr zum Richtwert gefunden werden (oder nur solche unterhalb des Mindeststandards), wird es aufgrund dieser Marktentwicklung Zeit, die Richtwerte zu aktualisieren.

³⁷ **Hinweis:** Die hier dargestellte Stichprobe nennt nur *Positivbeispiele*. Das heißt: Wenn für bestimmte Haushaltsgrößen oder in bestimmten Vergleichsräumen keine Wohnung aufgelistet ist, bedeutet dies nicht, dass hier nie angemessene Wohnungen verfügbar sind. Denn nicht jeden Tag wird an jedem Ort eine Wohnung der gewünschten Größe angeboten. Typischerweise suchen Wohnungssuchende daher auch länger nach einer Wohnung (Bedarfsgemeinschaften bis zu einem halben Jahr). Darüber hinaus können angemessene Wohnungen auch außerhalb von Online-Angeboten gefunden werden (z.B. bei Wohnungsunternehmen).

Abbildung 22: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Pers.-Haushalte in der Stadt Dortmund

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 50 qm)								
Vergleichsraum	Stadtteil	Richtwert	Kaltmiete	Wohnfläche	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden am 20.02.2017
Dortmund	Persebeck	300	295	65	1991	2	Kabelanschluss, Isolierverglasung, Rauchwarnmeldung, Bad mit Badewanne, Etagenheizung	www.immo-scout.de
Dortmund	Holzen	300	255	55	1994	2	Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, Stellplatz für die Waschmaschine befindet sich im Badezimmer, eine Duschabtrennung ist vorhanden, der Balkon ist vom Wohnzimmer aus begehbar, Keller, Zentralheizung,	www.immo-scout.de
Dortmund	Unionviertel, Innenstadt	300	250	50	1930	2	Altbau mit 7 Wohnungen, 2 Zimmer, Küche, Diele, Dusche mit Fenster, 1,40 x 0,80 qm, separates WC, Balkon 4 x 1 qm, Keller, Trockenboden, Fahrräder können im abgeschlossenen Hof abgestellt werden; Laminat und PVC-Boden (Küche), Isolierfenster, Gas-Etagenheizung,	www.immo-scout.de

empirica

Abbildung 23: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Pers.-Haushalte in der Stadt Dortmund

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 65 qm)								
Vergleichsraum	Stadtteil	Richtwert	Kaltmiete	Wohnfläche	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden am 20.02.2017
Dortmund	Innenstadt	360	350	72	k.A.	3	Zimmer sind hell und günstig geschnitten; Rauchmelder vorhanden. Wohn- und Schlafzimmern verfügen über Laminatboden, Küche und Flur sind mit PVC ausgestattet und das Bad ist gefliest; Küchenzeile mit Kühlschrank, Herd, Ofen, Spüle und Hängeschränken. Tageslichtbad, Duschwanne mit Duschvorhang, Spiegelhängeschrank, Waschbecken mit Unterschrank, ein freistehendes Regal; Möbel können gegen einen Aufpreis von 800 VB übernommen werden.	www.immo-scout.de
Dortmund	Derne	360	350	70	1968	3,5	komplett Raufaser weiß tapeziert und gestrichen, Tageslichtbad mit Wanne, vorhandener Fahrstuhl bis zur 4. Etage. Oberböden müssen vom Mieter selbst eingebracht werden; Gepflegte Wohnanlage im Grünen mit Ruheazonen, Aufzüge vorhanden bis zur 4. Etage, Alle Wohnungen verfügen über Balkon und Kellerraum	www.immo-scout.de
Dortmund	Wickede	360	358	66	1965	3	Helle, 3 Zimmer Wohnung, Die Vermietung erfolgt ohne Tapeten und Bodenbelägen. Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und lässt sich individuell und geschmackvoll gestalten. Genießen Sie auf dem Süd-Balkon den Nachmittag; Kellerraum. Separate Wasserzähler, Kabelanschluss, Abstellkammer in der Wohnung, Rauchmelder sowie einen zur Sonnenseite ausgerichteten Balkon.	www.immo-scout.de

empirica

Abbildung 24: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Pers.-Haushalte in der Stadt Dortmund

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 80 qm)								
Vergleichsraum	Stadtteil	Richtwert	Kaltmiete	Wohnfläche	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden am 20.02.2017
Dortmund	Wickede	430	407	81	k.A.	3	Balkon mit Blick ins Grüne, feine große Steinfliesen in Bad/WC und Küche, hochwertiger Laminatfußboden in den Wohnräumen Vollbad mit Dusche oder Wanne, Gäste WC, moderne Grundrisse, voll saniert, Erstbezug provisionsfrei, 24h Mieter-Hotline / Sofort-Service, Kellerabstellraum	www.immo scout.de
Dortmund	Schüren	430	400	81	1820 (Sanierung 2016)	3,5	in ca 2013 neue Fenster (Iso Doppelverglasung), Tageslicht Wannenbad, Oberböden neu, Gas Etagenheizung mit digitaler Steuerung, neue Elektrik umfangreich ausgeführte Malerarbeiten, Keller	www.immo scout.de
Dortmund	Innenstadt	430	407	81	k.A.	3	edle Feinsteinfliesen in Küche und WC, Laminatfußboden in allen Wohnräumen, Bad/WC mit Dusche, großzügige Balkone	www.immo scout.de

empirica

Abbildung 25: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Pers.-Haushalte in der Stadt Dortmund

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 95 qm)								
Vergleichsraum	Stadtteil	Richtwert	Kaltmiete	Wohnfläche	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden am 20.02.2017
Dortmund	PLZ-Bezirk: 44289	560	550	108	1909	2,5	Diese Etagenwohnung ist sehr gemütlich ausgestattet mit Laminat Fußböden in den Wohn- und Schlafzimmern und modernen Fliesen im Bad und im Wintergarten. Das helle Tageslichtbad ist geräumig und komfortabel ausgestattet mit Wanne, Waschbecken und WC. Es ist weiß gefliest und hat einen großen praktischen Einbauschränk. Alle Fenster haben Rollläden. Eine neuwertige Einbauküche kann von den Vormietern übernommen werden. Der Wände des Wintergartens sind wohnlich mit Holz vertäfelt. Die Dachterrasse hat einen eingebauten Grill. Die Beheizung erfolgt über eine eigene Gas-Etagenheizung und Warmwasser über einen Durchlauferhitzer.	www.immo scout.de
Dortmund	Dorstfeld	560	499	96	1976	3	renovated and bright rooms with laminat, a big kitchen place, a modern tiled bath with tube and new sanitary objects, approx. 25 m ² big terrace (or balcony) with enough place	www.immo scout.de
Dortmund	Dorstfeld	560	549	96	1976	4	renovierte und helle Zimmer mit Laminat, eine Küche mit großem Essbereich, ein modern gefliestes Bad mit Badewanne und neuen Sanitäröbekten, eine ca. 25m ² große Terrasse (oder Balkon) mit ausreichend Platz für Ihre eigene kleine Wohlfühloase, Inkl. Heizkosten und Warmwasser, kein Durchlauferhitzer	www.immo scout.de

empirica

Abbildung 26: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Pers.-Haushalte in der Stadt Dortmund

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 110 qm)								
Vergleichsraum	Stadtteil	Richtwert	Kaltmiete	Wohnfläche	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden am 20.02.2017
Dortmund	PLZ-Bezirk: 44141	700	640	128	k.A.	3,5	Laminatböden, Fliesen, Kunststoffenster, Raufasertapeten, Badewanne, Dusche, diverse Einbauschränke	www.immo-scout.de
Dortmund	PLZ-Bezirk: 44143	700	639	128	k.A.	3	3 Zimmer, Küche, Diele, Wannenbad (Tageslicht), Gäste-WC, Balkon, großes Wohn-/Esszimmer, großzügige Aufteilung und hohe Decken.	www.immo-scout.de
Dortmund	Wickede	700	700	116	1959	4	Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss, der Zugang kann über zwei Eingänge erfolgen, große Küche mit ausreichend Platz für einen Esstisch, zwei Tageslichtbäder jeweils mit Badewanne, zwei Balkone, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Arbeitszimmer vorhanden, Hauswirtschaftsraum in der Wohnung, Kellerräume	www.immo-scout.de

empirica

2.3 Basistabelle für die Stadt Dortmund zur Erstauswertung 2017

Abbildung 27: Basistabelle für die Stadt Dortmund Fallzahlen der ausgewerteten Wohnungsangebote (1.1.2016 bis 31.12.2016)

Wohnungsangebote in der Stadt Dortmund (01.01.2016 bis 31.12.2016)																						
Miete	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		
bis 100 €	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	0%
über 100 bis 200 €	196	49	38	13	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	300	3%
über 200 bis 300 €	403	294	447	447	329	205	102	32	31	6	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	2.303	23%
über 300 bis 400 €	53	71	224	360	547	600	651	486	392	254	90	39	13	/	/	/	/	-	-	-	3.787	55%
über 400 bis 500 €	5	9	31	59	121	227	389	370	394	304	197	103	69	26	9	/	5	/	/	-	2.321	75%
über 500 bis 600 €	/	/	7	6	25	23	67	119	157	167	176	133	108	49	40	18	8	10	7	9	1.132	85%
über 600 bis 700 €	-	-	/	/	/	8	18	16	36	39	73	58	82	50	53	44	24	11	8	25	552	90%
über 700 bis 800 €	-	-	-	-	-	/	/	7	18	16	39	38	37	38	34	45	20	15	13	39	365	93%
über 800 bis 900 €	-	-	-	-	-	/	-	/	6	6	20	15	25	25	21	26	25	9	25	48	258	95%
über 900 bis 1.000 €	-	-	-	/	-	-	-	/	-	/	5	7	8	17	17	13	17	15	14	65	182	97%
über 1.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	7	13	9	21	33	21	27	224	361	100%
Gesamt	660	424	750	887	1.027	1.071	1.231	1.034	1.035	795	605	398	350	221	185	169	133	82	95	410	11.562	-
davon EZFH	0	1	0	2	0	0	2	1	6	0	6	0	2	10	2	6	16	4	14	96	168	

/ = geringe Fallzahl (<5)

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

empirica

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

Orange: Die orange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 65 qm große Wohnungen (d.h. mit „60 qm bis unter 70 qm“). In der Summe ergibt sich eine Fallzahl von 2.265 ca. 65 qm großen Wohnungen (1.231+1.034 = 2.265). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 4, Seite 12 und in Abbildung 7, Seite 15 (Legende) verwiesen.

Gelb: Die meisten dieser 2.265 Wohnungen kosten zwischen 300 und 500 Euro (vgl. auch Verlauf der roten Linie in Abbildung 7, Seite 15). Genau 33 % dieser 2.265 Wohnungen kosten bis zu 360 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 7, Seite 15). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 2-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 65 qm große Wohnungen in der Stadt Dortmund verfügbar, aber nicht alle ca. 65 qm großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

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

3.1 Einfache Herleitung (Anforderung von empirica)

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

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

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

3.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des BSG)

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

Abbildung 28: Anforderungen des BSG an eine schlüssiges KdU-Konzept ³⁸

Anforderungen
des BSG

Definition eines schlüssigen Konzepts (BSG)	Berücksichtigung im empirica-Konzept
Datenerhebung ausschließlich in genau eingegrenzten Vergleichsräumen und über den gesamten Vergleichsraum	Vgl. Arbeitsschritt 1 (Bildung von Vergleichsräumen). Die Daten werden im gesamten Kreis erhoben.
Nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z.B. welche Art von Wohnungen, Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Beschreibung der Datengrundlage), Arbeitsschritte 1 (Qualitative Angemessenheit), Arbeitsschritt 3 (Abbildung 6: Differenzierung nach Standard der Wohnungen und nach Wohnungsgrößen) sowie Arbeitsschritt 4 (Qualitätskontrolle). - Vgl. Kern der Analyse: Betrachtung der Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungsgrößen über alle Wohnungsstandards (Anhang, Kap. 1.1); ggf. ergänzt um weitere Daten, z.B. Bruttomieten (Anhang, Kap. 1.3).
Bezeichnung des Beobachtungszeitraumes	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Kap. 3.2.2). Der Beobachtungszeitraum wird zudem im Bericht unter jeder Abbildung angegeben.
Festlegung und Dokumentation der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen)	Vgl. Arbeitsschritt 2: Wichtigste Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank; ggf. ergänzt um weitere Daten (Anhang, Kap. 1.3). Art und Weise der Datenhebung(en) werden im Bericht dokumentiert.
Gewährleistung von Repräsentativität und Validität	Die empirica-Preisdatenbank stellt eine valide und repräsentative Stichprobe aller öffentlich inserierten Wohnungsangebote dar (Näheres vgl. Eckwerte der empirica-Preisdatenbank, Anhang, Kap. 2.1).
Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze	Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze gehört zum Grundverständnis von empirica.
Darstellung und Begründung der gezogenen Schlüsse (z.B. Spannoberwerte oder Kappungsgrenze)	Im Bericht wird darlegt, wie aus den vorliegenden Daten in Absprache mit dem Auftraggeber Mietobergrenzen (Kappungsgrenzen) festgelegt werden. Extremwerte bleiben unberücksichtigt, die gezogenen Schlüsse werden begründet.

³⁸ 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 BSG³⁹ aus dem Urteil vom 22. September 2009 erfüllt:

- „Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass die **aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes** wiedergegeben werden.“ (Rd.Nr. 18) => Die empirica-Preisdatenbank ist hochaktuell. Sie enthält Mietangebote zum letzten aktuellen Quartal. Sie ist eine der größten und differenziertesten Mietpreisdatenbanken Deutschlands.
- „Entscheidend ist vielmehr, dass (...) ein Konzept zu Grunde liegt, dieses (...) schlüssig und damit die **Begrenzung der tatsächlichen Unterkunfts-kosten auf ein "angemessenes Maß" hinreichend nachvollziehbar** ist.“ (Rd.Nr. 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 Unterkunfts-kosten auf ein angemessenes Maß begrenzt und die Nachvollziehbarkeit ist sowohl durch Gerichte als auch durch Leistungsbezieher gewährleistet.
- „Für die Datenerhebung kommen nicht nur die Daten von **tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen** in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten.“ (Rd.Nr. 22) => Im Kern der Analyse (vgl. Anhang, Kap. 1.1) werden die Mieten der tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen ausgewertet; auf Wunsch können zusätzlich die Mieten vermieteter Wohnungen berücksichtigt werden (vgl. Anhang, Kap. 1.3).
- „Die Verwaltung ist daher bis auf weiteres **nicht auf eine bestimmte Vorgehensweise festgelegt**. Sie selbst kann auf Grund ihrer Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten am besten einschätzen, **welche Vorgehensweise** sich für eine Erhebung der grundsicherungsrechtlich erheblichen Daten **am besten** eignen könnte.“ (Rd.Nr. 20) => Die Verwaltung kann auch die empirica-Vorgehensweise für am besten geeignet halten. Die empirica-Vorgehensweise wurde auch schon von Sozialgerichten bestätigt (vgl. Anhang, Kap. 4.2).

³⁹ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R - RdNr 17-22.

4. Erfahrungen mit der Umsetzung des empirica-Konzepts

4.1 Austausch mit Sozialrichtern

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

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

Auch Sozialrichter halten unser Vorgehen für sinnvoll:⁴⁰



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

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

4.2 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern

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

⁴⁰ Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende, Kommentar mit Checklisten und Prüfschemata, 3. Auflage, München 2011.

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

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

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

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

Niedersachsen Das **Sozialgericht Osnabrück** hat am 15.12.2015 das empirica-Konzept als ein „schlüssiges Konzept“ bezeichnet (S 29 AS 535/13). - Auskunft erteilt der Landkreis Osnabrück.

Nordrhein-Westfalen: 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). - Auskunft erteilt der Kreis Viersen.

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

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

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

Bayern: Das **Sozialgericht München** hat das empirica-Konzept als schlüssig anerkannt. - Auskunft erteilt der Landkreis München.

4.3 Alternative Auswertungsvorschläge von Sozialgerichten

Sozialgerichte, die das Vorgehen im Rahmen des empirica-Konzepts nicht in allen Punkten akzeptieren konnten, haben Änderungsvorschläge gemacht. Diese werden in dem empirica-Paper „*Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen*“ diskutiert.⁴¹ Die Herleitung der Mietobergrenzen könnte auch gemäß dieser Vorschläge erfolgen. Da es aber auch Sozialgerichte gibt, die das empirica-Konzept so akzeptieren, wie es ist, behalten wir das bisherige Vorgehen bei und stellen hier zunächst zur Diskussion, ob und inwiefern ein anderes Vorgehen zu anderen Ergebnissen führen würde.

⁴¹ www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empi235phlw.pdf.