

Schlüssiges Konzept zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für den Kreis Nordfriesland

Aktualisierung 2020 (gültig ab 1.1.2021)



empirica

Auftraggeber

Kreis Nordfriesland

Auftragnehmer

empirica ag

Büro: Bonn

Kaiserstraße 29, 53113 Bonn

Telefon (0228) 91 48 9-0

Fax (0322 295 661 69)

www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Petra Heising, Arthur Rachowka

Projektnummer

202005615

Bonn, 17. September 2020

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	1
1. Vorbemerkungen	3
1.1 Aufgabenverständnis	3
1.2 Bisherige Auswertungen für den Kreis Nordfriesland	4
1.3 Aufbau des Berichts	4
1.4 Regionale Einordnung und Wohnkennzahlen im Kreis Nordfriesland	5
2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)	6
2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung	6
2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis	8
2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen.....	8
2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl	9
2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen.....	11
2.3.1 Mietspektrum in Mietpreisregion „Nord“ (Lesebeispiel)	11
2.3.2 Mietspektrum in Mietpreisregion „Süd“	14
2.3.3 Mietspektrum in Mietpreisregion „Sylt“	14
2.3.4 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Kreis Nordfriesland	18
2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle.....	20
2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den Kreis Nordfriesland	21
3. Ausblick und Aktualisierung.....	22
4. Ergänzung um Bestandsmieten und Nebenkosten durch den Kreis Nordfriesland.....	23
4.1 Nebenkostenauswertung des Kreises Nordfriesland.....	23
4.2 Bestandsmietenauswertung des Kreises Nordfriesland	25
5. Prüfschema zur Angemessenheit von Unterkunftskosten im Kreis Nordfriesland.....	27
ANHANG	28
1. Das empirica-Konzept.....	28
1.1 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts	28
1.2 Ergänzende Leistungsbausteine (optional).....	29
2. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)	30
2.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung.....	30
2.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen	30

2.1.2	Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen	31
2.1.3	Überprüfung von Vergleichsräumen im Kreis Nordfriesland (Stand 2020).....	32
2.1.3.1	Ergebnis im Kreis Nordfriesland im Rahmen der Aktualisierung 2019.....	32
2.1.3.2	Ergebnis im Kreis Nordfriesland im Rahmen der Aktualisierung 2020.....	35
2.1.3.3	Fazit und Empfehlung	37
2.1.4	Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments	38
2.2	Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank	41
2.3	Details zu Arbeitsschritt 3: Einfluss der Daten von Wohnungsunternehmens.....	42
2.4	Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den Kreis Nordfriesland	43
2.4.1	Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich	43
2.4.2	Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen	48
2.4.3	Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard	52
2.5	Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle für den Kreis Nordfriesland	56
3.	Anhang zu Kap. 5 (Prüfschema): Veränderungen durch Aktualisierung.....	58
4.	Anforderungen an ein KdU-Konzept und Erfahrungen in der Praxis.....	61
4.1	Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica).....	61
4.2	Schlüssiges Konzept (Anforderungen des BSG)	62
4.3	Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern	64
4.4	Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen	65
4.5	Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern.....	66
4.6	Referenzliste	71

KURZFASSUNG

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

Der Kreis Nordfriesland lässt die Angemessenheitsgrenzen seit 2014 von empirica herleiten (**Erstauswertung 2014**). Grundlage waren die Mieten der acht Quartale IV/2012 bis III/2014. Aktualisierungen erfolgten alle ein bis zwei Jahre, zuletzt auf Basis von Mieten der Quartale I/2017 bis IV/2018. Ziel der hier vorliegenden **Aktualisierung 2020** ist es nun nach weiteren anderthalb Jahren, die **aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten** im Kreis Nordfriesland erneut transparent zu machen und die Angemessenheitsgrenzen ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum sind diesmal die Quartale III/2018 bis II/2020.

Der Kreis Nordfriesland wird weiterhin in die **drei Vergleichsräume** Nord, Süd und Sylt unterteilt (vgl. Seite 7). In jedem Vergleichsraum werden die Mietobergrenzen für **acht Haushaltsgrößen** so festgelegt, dass Bedarfsgemeinschaften ein **Viertel** der verfügbaren Wohnungen in angemessener Größe anmieten können. Damit lässt sich ihr Unterkunftsbedarf decken.

Das **Mietspektrum** verfügbarer Wohnungen in angemessener Größe wird durch eine aufsteigende Linie dargestellt, so dass sich die Richtwerte einfach ablesen lassen (Abbildung 1). Das Ergebnis ist eine **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Kreis Nordfriesland** zum Stand 2020 (Abbildung 2). Die Mietspektrenkurven (vgl. ab Seite 11) bilden damit wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie sie

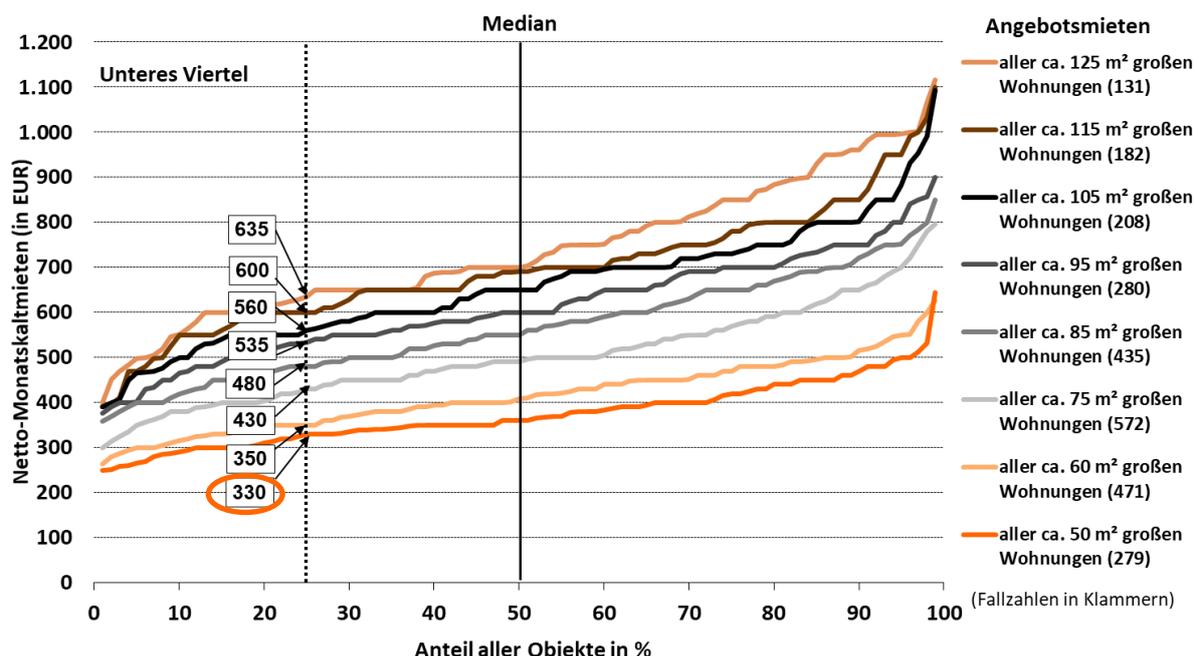
sich für jeden Wohnungssuchenden im Kreis Nordfriesland darstellen.

Fazit der Aktualisierung 2020: Die Richtwerte für **angemessene Nettokaltmieten** steigen - je nach Vergleichsraum und Haushaltsgröße um bis zu +95 Euro je Wohnung (vgl. Seite 58); nur für 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften auf Sylt sinken sie etwas (um -7 Euro je Wohnung).¹ Grund für die tendenzielle starke Erhöhung der Richtwerte ist, dass die Mieten auf dem Festland seit der letzten Auswertung für alle Wohnungsgrößen in allen Segmenten gestiegen sind (vgl. ab Seite 46). Damit Bedarfsgemeinschaften trotz der gestiegenen Mieten ein Viertel der verfügbaren Wohnungen anmieten können, müssen die Angemessenheitsgrenzen entsprechend steigen.

Die Aktualisierung 2020 enthält zudem erneut **Auswertungen des Kreises Nordfriesland:** Demnach werden die Angemessenheitsgrenze für **kalte Nebenkosten** um +4 Cent/m² erhöht, was die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten zusätzlich um bis zu +5 Euro/Wohnung erhöht. Auch die vom Kreis Nordfriesland zugrunde gelegten **Bestandsmietenwerte** sind gestiegen. Da sie aber weiterhin niedriger liegen als die entsprechenden Angebotsmieten (vgl. Seite 26), hat ihre Höhe gemäß **Prüf-schema des Kreises Nordfriesland** keinen Einfluss auf die Richtwerte. Das Ergebnis der Aktualisierung 2020 ist eine **Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten im Kreis Nordfriesland zum Stand 2020** (Abbildung 3). Die Bedarfe für Unterkunft gelten als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten nicht übersteigen.

¹ Die üblicherweise auf 10 Euro gerundeten Werte hätten sich nicht geändert. Auf Wunsch des Auftraggebers werden gemäß einer gerichtlichen Entscheidung des Sozialgerichts Schleswig die Richtwerte hier im Kreis Nordfriesland aber **auf einen Euro genau** (aufgerundet) angegeben.

Abbildung 1: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im Kreis Nordfriesland, 2020*, hier: Mietpreisregion „Nord“**



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2018 bis II/2020. - ** Werte in Kästchen auf einen Euro aufgerundet.

Quelle: vgl. Abbildung 9, Seite 13: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank); Daten von Wohnungsunternehmen (übermittelt vom Kreis Nordfriesland)

empirica

Abbildung 2: Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten im Kreis Nordfriesland (Stand 2020*)

Mietpreisregion	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)							
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt	7-Personen-Haushalt	8-Personen-Haushalt
Nord	330	350	430	480	535	560	600	635
Süd	330	371	460	510	550	625	650	695
Sylt	331	366	467	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

* Auswertungszeitraum Quartale III/2018 bis II/2020, unteres Viertel; hier: Werte auf einen Euro aufgerundet; - Quelle: vgl. Abbildung 14 (Seite 21);

empirica

Abbildung 3: Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten* im Kreis Nordfriesland (Stand 2020)

Mietpreisregion		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt	7-Personen-Haushalt	8-Personen-Haushalt
Nord	Richtwert für Bruttokaltmiete	404 €	439 €	541 €	605 €	675 €	715 €	770 €	819 €
Süd	Richtwert für Bruttokaltmiete	404 €	460 €	571 €	635 €	690 €	780 €	820 €	879 €
Sylt	Richtwert für Bruttokaltmiete	405 €	455 €	578 €	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

* Gemäß Prüfschema des Kreises Nordfriesland (jeweils höchster Wert von Angebots- und Bestandsmieten, vgl. unterstrichene Werte in Abbildung 19. - Quelle: vgl. Abbildung 20 (Seite 27).

empirica

1. Vorbemerkungen

1.1 Aufgabenverständnis

Nach § 22 Abs. 1 Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) und § 35 Abs. 1 und 2 Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Zuständige Leistungsträger für Kosten der Unterkunft sind nach § 6 SGB II die Kreise und kreisfreien Städte. Es liegt in ihrer Zuständigkeit, den unbestimmten Rechtsbegriff der Angemessenheit unter Beachtung der Rechtsprechung auszufüllen. Der Kreis Nordfriesland hat empirica in diesem Zusammenhang mit der Aktualisierung der Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Nordfriesland beauftragt.

Angemessenheit von
Unterkunftskosten

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

empirica-Konzept

So lassen sich die Kosten für Unterkunft und Heizung leicht auf ein angemessenes Maß beschränken. Die erforderlichen Daten liegen bei empirica bereits vor. Der Aufwand für den Auftraggeber bleibt gering. Damit ist das Konzept auch für ländliche Kreise geeignet, in denen andere Datenquellen nur unzureichend zur Verfügung stehen.

Einfachheit

Im Sinne der Leistungsempfänger werden die Mietobergrenzen so hoch gewählt, dass angemessene Wohnungen auch wirklich aktuell anmietbar sind. Der Verfügbarkeitsnachweis ist daher kein Problem. Sozialgerichte haben das empirica-Konzept bestätigt (vgl. Seite 66). Das Konzept wird inzwischen in über 40 Landkreisen und kreisfreien Städten verwendet (vgl. Seite 71). Leistungsträger beauftragen regelmäßig Aktualisierungen. Sie können offenbar in der Praxis gut mit den Werten arbeiten. Das ist wichtig.

Erfahrung

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

Effizienz

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

1.2 Bisherige Auswertungen für den Kreis Nordfriesland

Im Jahr 2014 hat empirica erstmals für den Kreis Nordfriesland Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII hergeleitet (Erstauswertung 2014).² Datengrundlage waren die Mieten verfügbarer Wohnungen gemäß empirica-Preisdatenbank³ und Daten von Wohnungsunternehmen aus den acht Quartalen IV/2012 bis III/2014. Aktualisierungen in der gleichen Detailliertheit folgten jeweils nach ein bis zwei Jahren: Die erste Aktualisierung der Mietobergrenzen basierte auf Mieten der Quartale IV/2013 bis III/2015 (Aktualisierung (Stand 2016))⁴, die zweite auf Mieten der Quartale I/2015 bis IV/2016 (Aktualisierung 2017)⁵ und die dritte auf Mieten der Quartale I/2017 bis IV/2018 (Aktualisierung 2019).⁶ Ergänzende Auswertungen zu Bestandsmieten und Nebenkosten stammen vom Kreis Nordfriesland und sind ebenfalls jeweils enthalten.

Erstauswertung 2014, Aktualisierungen Stand 2016, 2017, 2019

Ziel der vorliegenden Aktualisierung 2020 ist es nun, nach weiteren anderthalb Jahren, erneut Transparenz über die Höhe der aktuellen Mieten an den lokalen Wohnungsmärkten im Kreis Nordfriesland zu schaffen und die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum der hier vorliegenden Aktualisierung 2020 sind die acht Quartale III/2018 bis II/2020.

Aktualisierung 2020

1.3 Aufbau des Berichts

Das empirica-Konzept ist systematisch anwendbar – für ländliche ebenso wie für städtische Wohnungsmärkte, für Hochpreisregionen ebenso wie für Niedrigpreisregionen und für Schrumpfungregionen ebenso wie für Wachstumsregionen. Die Herleitung von Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten erfolgt in fünf Arbeitsschritten (Kap. 2). Es kann um die Herleitung von Obergrenzen für angemessene Nebenkosten erweitert werden (Kap. 4). Das Prüfschema, bis zu welcher Höhe Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach Abschluss dieser Analysen als angemessen angesehen werden, wird mit dem Auftraggeber abgesprochen (Kap. 5). Jedes Kapitel beginnt mit Erläuterungen zur Methodik, wie sie in allen empirica-Gutachten zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen angewendet wird. So profitiert jeder Leistungsträger von Antworten auf Fragen und Anmerkungen, die auch andernorts zum empirica-Konzept gestellt wurden. Allgemeine Hinweise zum empirica-Konzept und Details zu den Auswertungen sind im Anhang dargestellt.

Die konkreten Ergebnisse für den Kreis Nordfriesland sind zum schnelleren Auffinden durch Randstriche markiert. Ergebnis der vorliegenden Aktualisierung ist das neue Prüfschema des Kreises Nordfriesland (Seite 27). Ein Vergleich zu den bisherigen Ergebnistabellen ist im Anhang (ab Seite 58) dargestellt.

Ergebnisse für den Kreis Nordfriesland

Eine Aktualisierung im Rahmen des empirica-Konzepts ist keine Indexfortschreibung, sondern erfolgt nach dem gleichen Konzept im gleichen Umfang wie die vorangegangenen

² Erstauswertung 2014: empirica, Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für den Kreis Nordfriesland, Bonn, 17. Juli 2015.

³ empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme): Näheres dazu vgl. im Anhang, Kap. 2.2

⁴ Aktualisierung (Stand 2016): empirica, Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für den Kreis Nordfriesland, Bonn, 10. Februar 2016.

⁵ Aktualisierung 2017: empirica, Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für den Kreis Nordfriesland, Bonn, 12. April 2017.

⁶ Aktualisierung 2019: empirica, Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für den Kreis Nordfriesland, Bonn, 28. März 2019.

Auswertungen. Lediglich die Mieten sind aktueller: Richtwerte ändern sich also auch nur dann und nur so weit, wie sich die Mieten seit der letzten Auswertung verändert haben.

1.4 Regionale Einordnung und Wohnkennzahlen im Kreis Nordfriesland

Der Kreis Nordfriesland liegt im äußersten Norden Deutschlands. Er grenzt im Süden an den Kreis Dithmarschen und im Osten an den Kreis Schleswig-Flensburg. Im Norden liegt das Nachbarland Dänemark, westlich die Nordsee. Eine topographische Besonderheit sind die zugehörigen Nordseeinseln. Sie machen den Kreis Nordfriesland zu einer beliebten Ferienregion. Viele Wohnungen werden als Ferienwohnungen genutzt. Insgesamt umfasst der Kreis Nordfriesland 133 Städte und Gemeinden. Husum, Friedrichstadt, Sylt, Reußenköge und Tönning sind amtsfreie Städte und Gemeinden; die übrigen Städte und Gemeinden werden zu acht Ämtern zusammengefasst. Im Kreis gibt es keine Bundesautobahnen, aber eine von Nord nach Süd verlaufende Bundesstraße (B5) sowie Zubringer-Bundesstraßen aus den benachbarten Kreisen in Schleswig-Holstein. Die Insel Sylt ist über einen Damm (Autoreisezug) mit dem Festland verbunden.

Abbildung 4: Regionale Einbindung des Kreises Nordfriesland



empirica

2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)

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

2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

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

In der vorliegenden Aktualisierung 2020 wird die Angemessenheit folgendermaßen definiert:

- **Physische Angemessenheit:** Wie bereits in den bisherigen Auswertungen bezieht sich der Kreis Nordfriesland bei der Festlegung angemessener Wohnungsgrößen auf die ständige Rechtsprechung des Bundessozialgerichts, nach der sich die Wohnflächengrenzen nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen der einzelnen Bundesländer orientieren.⁷ In Schleswig-Holstein und damit auch im Kreis Nordfriesland ergeben sich die Wohnflächengrenzen aus § 9 Abs. 1 SHWoFG in Verbindung mit Anlage A.1.2, Absatz 4 der Wohnraumförderungsbestimmungen. Danach gilt für die physische Angemessenheit von Wohnungen Folgendes: Eine Wohnung für eine Person wird als „angemessen groß“ bezeichnet, wenn sie 50 m² Wohnfläche hat. Für zwei Personen gelten 60 m² und für drei Personen 75 m² als „angemessen groß“. Bei größeren Bedarfsgemeinschaften werden jeder weiteren Person 10 m² zusätzlich zugesprochen: Für Vierpersonenhaushalte also 85 m², für fünf Personen 95 m², für sechs Personen 105 m², für sieben Personen 115 m² und für 8 Personen 125 m² (Details dazu vgl. Anhang-Kap. 2.1.1).
- **Räumliche Angemessenheit:** Wie bereits in den bisherigen Auswertungen teilt der Kreis Nordfriesland das Kreisgebiete in **drei Vergleichsräume** (Abbildung 5).⁸ Die Festlandgemeinden werden den beiden Mietpreisregionen „Nord“ und „Süd“ zugeordnet; die Insel Sylt der Mietpreisregion „Sylt“.⁹ Denn Richtwerte sollen sich durch die Aktualisierung nur dann und nur so weit ändern, wie sich auch die Mieten seit der letzten Auswertung geändert haben - und nicht etwa, weil Gemeinden anderen Vergleichsräumen zugeordnet wurden (Details dazu vgl. Anhang-Kap. 2.1.2).
- **Qualitative Angemessenheit:** In der vorliegenden Aktualisierung 2020 definiert der Kreis Nordfriesland als angemessenes Marktsegment, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, statt des unteren Fünftels das untere Wohnungsmarktviertel der verfügbaren Wohnungen (Details dazu vgl. Anhang-Kap. 2.1.3).

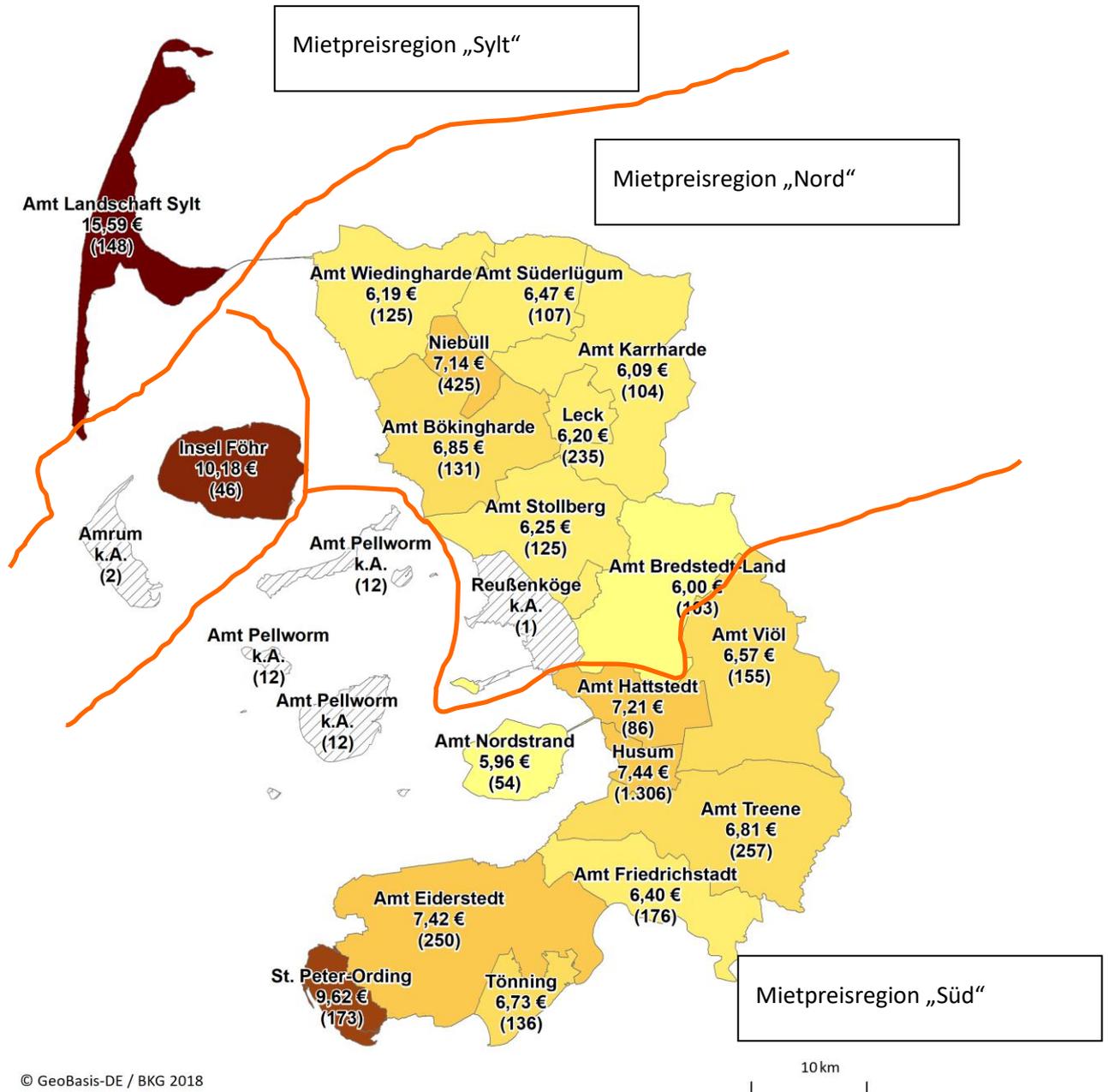
Definition von Angemessenheit im Kreis Nordfriesland

⁷ Vgl. BSG, Urteile vom 07.11.06, B 7b AS 18/06, Rn. 19 und vom 12.12.13, Az. B4 AS 87/12 R, Rn. 21, dort vom BSG selbst als ständige Rechtsprechung bezeichnet.

⁸ Die Abgrenzung der Vergleichsräume erfolgte im Rahmen der Erstauswertung 2014. Im Rahmen der Aktualisierungen 2019 und 2020 wurden die aktuellen kommunalen Mietniveaus im Kreis Nordfriesland überprüft; es gab aber keinen Anlass zur Veränderung (Details vgl. Anhang-Kap. 2.1.3).

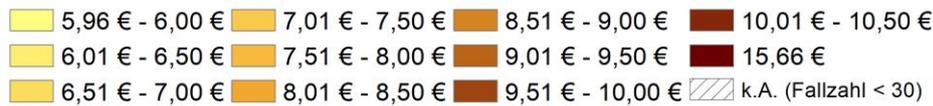
⁹ Eine weitere Mietpreisregion bilden die Inseln Amrum und Föhr, die aber wegen zu geringer Fallzahl nicht Bestandteil der folgenden Auswertungen sind. Der Kreis Nordfriesland verweist ergänzend darauf, dass nach der Rechtsprechung die Inseln Amrum und Föhr einen eigenen Vergleichsraum bilden (vgl. LSG Schleswig-Holstein, Urteil vom 24.06.2010, L 3 AS 76/09). Details vgl. Erstauswertung 2014 (a.a.O., Seite 4ff.).

Abbildung 5: Kommunale Mietniveaus (Karte), Kreis Nordfriesland 2020*



© GeoBasis-DE / BKG 2018

Nettokaltmiete in Euro/m²



empirica

* Mittlere Quadratmetermiete (Median) über alle Wohnungsgrößen auf Ebene der Ämter.

Auswertungszeitraum: Quartale II/2018 bis I/2020.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme-Marktdatenbank).

empirica

2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

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

2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen

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

- Dazu zählen zum einen die Mieten öffentlich inserierter Wohnungen (Wohnungsinserate in Internet und Zeitung), wie sie z. B. in der empirica-Preisdaten-bank 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.¹⁰

Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

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

empirica-Preisdatenbank

In der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) werden auch die in den Inseraten enthaltenen Wohnwertmerkmale (z. B. Ort, Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung usw.) erfasst. Auf die empirica-systeme Marktdatenbank wird auch in der Fachliteratur verwiesen (vgl. u. a. Forschungsbericht des BMAS¹¹). Weitere Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. Anhang-Kap. 0.

¹⁰ 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 Grundlage für Richtwerte gelten.

¹¹ Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII), Download unter: <http://www.bmas.de/DE/Service/Medien/Publikationen/Forschungsberichte/Forschungsberichte-Arbeitsmarkt/fb478-ermittlung-existenzsicherende-bedarfe.html>, vgl. S.181.

Nicht öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Mietwohnungsangebote, die nicht öffentlich inseriert wurden, können zusätzlich mit ausgewertet werden. So wird z. B. ein Wohnungsunternehmen, das über größere Wohnungsleerstände verfügt oder das seine Wohnungen unterhalb der marktüblichen Miete anbietet (z. B. ein kommunales Wohnungsunternehmen), nicht alle Wohnungsangebote öffentlich inserieren. Das Gleiche gilt für freiwerdende Sozialwohnungen. Wenn Wohnungen, etwa aus sozialen Gründen, besonders günstig angeboten werden, erfolgt die Vergabe häufig nach Warteliste und einige Wohnungen werden erst gar nicht inseriert. Diese Angebote können dann auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein. Gleichwohl sind sie ein Teil des Marktes verfügbarer Wohnungen. Deshalb werden grundsätzlich weitere lokalspezifische Datenquellen erfragt. In einer standardisierten Tabellenabfrage können Wohnungsunternehmen angeben, zu welchen Mieten welche Wohnungen im Auswertungszeitraum den Mieter gewechselt haben bzw. wie viele Wohnungen welcher Größe aktuell leer stehen und zu welcher Miete angemietet werden könnten. Abgefragt werden von Wohnungsunternehmen nur Angebote, die nicht auch öffentlich inseriert wurden.¹² Diese Daten werden über den Leistungsträger an empirica weitergeleitet und dann von empirica zusätzlich in den Auswertungsdatensatz aufgenommen.

Daten von
Wohnungsunternehm-
men

Wie bereits in den bisherigen Auswertungen zur Herleitung von Mietobergrenzen im Kreis Nordfriesland werden auch in der vorliegenden Aktualisierung 2020 *öffentlich inserierte* Mietwohnungsangebote aus der empirica-systeme Marktdatenbank sowie auch *nicht öffentlich inserierte* Mietwohnungsangebote der Wohnungsunternehmen *GEWOBA Nord* und dem *Kommunales Liegenschafts-Management KLM der Gemeinde Sylt* ausgewertet, darunter auch mietpreisgebundene Sozialwohnungen. Alle ergänzend zur empirica-Preisdatenbank aufgenommenen Daten wurden vom Kreis Nordfriesland an empirica weitergeleitet. Sie betreffen ausschließlich Wohnungen in der Mietpreisregion „Sylt“.¹³

Datengrundlage für
den Kreis Nordfries-
land

2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

Für die Auswertung werden für jede Mietpreisregion alle bekannten Mietwohnungsangebote der betrachteten Wohnungsgrößenklassen im gesamten Auswertungszeitraum aus der (ggf. um die Daten von Wohnungsunternehmen erweiterten) empirica-systeme Marktdatenbank 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

Mindestfallzahl

¹² Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden, können auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein (keine Doppler).

¹³ Zur vorliegenden Aktualisierung gibt die GEWOBA an, dass ihre Wohnungsangebote *auf dem Festland* in der Regel öffentlich inseriert wurden, sodass deren Mietstruktur bereits von der empirica-Preisdatenbank erfasst wird. Zusätzlich aufgenommen werden daher nur die Wohnungsangebote der GEWOBA *auf der Insel Sylt*. Wohnungsangebote der KLM liegen ohnehin ausschließlich auf der Insel Sylt.

in jeder Mietpreisregion erreicht wird.¹⁴ Bei zu geringer Fallzahl für einzelne Wohnungsgrößen, z. B. in Kommunen mit ohnehin nur wenigen Mietwohnungen, werden in Einzelfällen Näherungswerte berechnet, deren Herleitung ebenfalls transparent erläutert wird.

- **Auswertungszeitraum:** In der vorliegenden Auswertung für den Kreis Nordfriesland werden zur Richtwertbestimmung sämtliche in der erweiterten empirica-Preisdatenbank enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die im Kreis Nordfriesland zwischen dem 01. Juli 2018 und dem 30. Juni 2020 (Quartale III/2018 bis II/2020) angeboten wurden.¹⁵
- **Fallzahl:** Im Ergebnis fließen gut *4.600 Mietwohnungsangebote* aus dem Kreis Nordfriesland in die Auswertung ein. Abbildung 6 zeigt, wie sich die Mietwohnungsangebote auf die Wohnungsgrößenklassen und Vergleichsräume verteilen.
- **Mindestfallzahl:** Die Mindestfallzahl von 100 wird im Kreis Nordfriesland in den Mietpreisregionen „Nord“ und „Süd“ für alle Wohnungsgrößenklassen erreicht. In der Mietpreisregion „Sylt“ wird die Mindestfallzahl allerdings lediglich für die kleineren Wohnungen erreicht. Für die ca. 75 m² großen Wohnungen in der Mietpreisregion „Sylt“ (Fallzahl über 60) können zumindest Näherungswerte ermittelt werden, um die Richtwerte zu plausibilisieren.¹⁶

Fallzahlen im Kreis Nordfriesland

Abbildung 6: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung, Kreis Nordfriesland, 2020*

Mietpreisregion	Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**								alle Wohnungsgrößen***	davon lt. Daten von WoU
	um 50 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 85 m ²	um 95 m ²	um 105 m ²	um 115 m ²	um 125 m ²		
Nord	279	471	572	435	280	208	182	131	1.656	-
Süd	611	820	814	646	433	251	172	121	2.524	-
Sylt	185	152	[79]	[58]	[43]	[13]	[17]	[14]	421	281
Summe	1.075	1.443	1.465	1.139	756	472	371	266	4.601	281
davon lt. Daten von WoU	147	118	52	39	28	-	-	1	281	

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2018 bis II/2020. - ** Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m² („um 50 m²“ heißt genauer „40 m² bis unter 60 m²“). - *** Entspricht nicht der Zeilensumme (da hier: alle Wohnungsgrößen). Zur Aufteilung auf Wohnungsgrößenklassen vgl. Basistabelle (im Anhang, Kap. 2.5).

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank); Daten von Wohnungsunternehmen (übermittelt vom Kreis Nordfriesland) **empirica**

¹⁴ Der relative Standardfehler ist ein Maß für die durchschnittliche Abweichung des Preises in der Stichprobe vom „wahren“ Preis in der Grundgesamtheit. Je kleiner der relative Standardfehler ist, desto genauer kann der unbekannte „wahre“ Preis mit Hilfe der Stichprobe ermittelt werden. Erfahrungsgemäß ist in unserer Preisdatenbank der relative Standardfehler <5 %, wenn die Fallzahl min. 100 ist. Bei fünf Wohnungsgrößenklassen empfiehlt sich daher eine Mindestfallzahl von 500 Wohneinheiten.

¹⁵ Nicht in die Auswertungen aufgenommen wurden Wohnungen, die außerhalb des Auswertungszeitraums angeboten wurden oder die nicht für Bedarfsgemeinschaften anmietbar waren. Zu keinem der ausgewerteten Wohnungsangebote wurde angegeben, dass die Wohnung mit Holz und Kohle beheizt wird. Der Begriff „Mietwohnungen“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. dazu auch letzte Zeile der Basistabelle: Anhang, Kap. 2.5).

¹⁶ Für Haushalte ab 4 Personen werden in der Mietpreisregion „Sylt“ keine Werte ausgewiesen, weil die Fallzahlen für große Mietwohnungen (um 85 m² und größer) zu gering sind, um statistisch relevante Aussagen treffen zu können. Für (Groß-)Familien auf Sylt müssen ohnehin Einzelfalllösungen gesucht werden (z. B. zwei kleine Wohnungen nebeneinander). Einen Richtwert für sie zu ermitteln, würde die Wohnraumversorgung für sie noch erschweren.

2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen

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

2.3.1 Mietspektrum in Mietpreisregion „Nord“ (Lesebeispiel)

Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse in jeder Mietpreisregion wird zunächst das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die jeweiligen Fallzahlen (Abbildung 6) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafiken angegeben (Abbildung 7 ff.). Die Mieten dieser im Auswertungszeitraum angebotenen Wohnungen werden *der Höhe nach sortiert* und als Kurve abgebildet. Die Kurve stellt damit das *gesamte Mietspektrum verfügbarer Wohnungen* dieser Größe in dieser Mietpreisregion dar. Insbesondere werden damit die Mieten *aller angebotenen Wohnstandards* erfasst.

Zur Verdeutlichung geschieht dies hier im Lesebeispiel für ca. 50 m² große Wohnungen in der Mietpreisregion „Nord“. Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 50 m² großen Wohnungen, die innerhalb der letzten acht Quartale in der Mietpreisregion „Nord“ angeboten wurden (Fallzahl 279, vgl. Abbildung 6) nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 7). Der Verlauf der Kurve zeigt die Miethöhen, zu denen jedes dieser 279 Mietobjekte angemietet werden konnte (Fallzahl in der Legende). Die Kurve beginnt links bei etwa 250 Euro/Wohnung (billigste Wohnung) und endet rechts bei etwa 650 Euro Monatsmiete (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß und in der gleichen Mietpreisregion liegen (hier: in der Mietpreisregion „Nord“), können Mietunterschiede nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr, kleinräumige Lage etc.) zustande kommen.

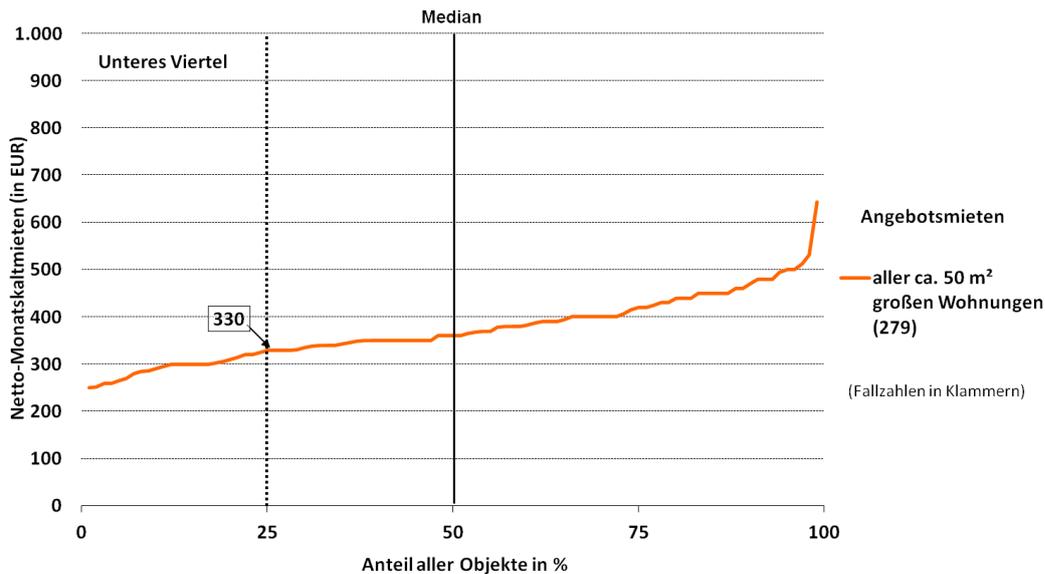
Lesebeispiel

Die dargestellte Kurve bildet sich aus den Miethöhen konkreter Wohnungsangebote. So zeigen die Wohnungsbeispiele in Abbildung 8, dass in der Mietpreisregion „Nord“ unter anderem folgende Wohnungen angeboten wurden: Für **260 Euro** eine mietpreisgebundene 2-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1989 in Emmelsbüll-Horsbüll mit 53 m² Wohnfläche, Duschbad, Einbauküche und Ölheizung, deren Anmietung nur mit Wohnberechtigungsschein möglich ist; für **330 Euro** eine 2-Zimmer-Wohnung in einem Altbau aus dem Jahr 1936 in Niebüll mit 50 m² Wohnfläche, Balkon, Duschbad, Einbauküche, Garten und Parkmöglichkeit; für **360 Euro** eine 2-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung in Bredstedt mit 51 m² Wohnfläche, Balkon, Bad mit Wanne, Einbauküche, Keller und einer Parkmöglichkeit; und für **470 Euro** eine 3-Zimmer-Wohnung zum Erstbezug in Bredstedt im Dachgeschoss eines Neubaus, die 55 m² Wohnfläche, Balkon, Fliesen- und Laminatböden, Fußbodenheizung, Solaranlage, Garten, Parkmöglichkeit, Abstellraum und Keller hat.

Wenn nun z. B. der Miethöchstwert des *unteren Viertels* (25 %) als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der **25 %-Linie** ablesen (bei ca. 50 m² großen Wohnungen hier z. B. **330 Euro**). Gemäß Abbildung 8 sind dann also die beiden linken Beispielwohnungen angemessen, die beiden rechten aber nicht. Wenn diese

Abgrenzung plausibel erscheint, ist 330 Euro ein guter Richtwert, bis zu dem die Nettokaltmiete für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft in der Mietpreisregion „Nord“ noch als angemessen gelten könnte. Denn er besagt: Ein Viertel aller Wohnungsangebote des Auswertungsdatensatzes in Mietpreisregion „Nord“ mit etwa 50 m² Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen ist) wurden für maximal 330 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.

Abbildung 7: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 50 m² großer verfügbarer Wohnungen in der Mietpreisregion „Nord“ 2020*

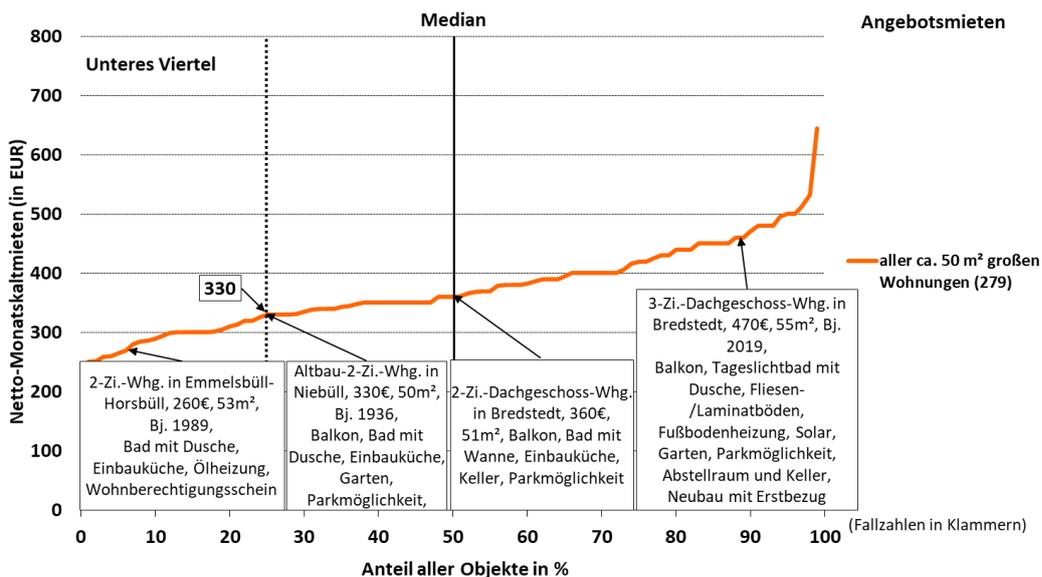


*Auswertungszeitraum: Quartale III/2018 bis II/2020. Werte in Kästchen auf einen Euro aufgerundet

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 8: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 50 m² großer verfügbarer Wohnungen in der Mietpreisregion „Nord“ 2020*



*Auswertungszeitraum: Quartale III/2018 bis II/2020. Werte in Kästchen auf einen Euro aufgerundet

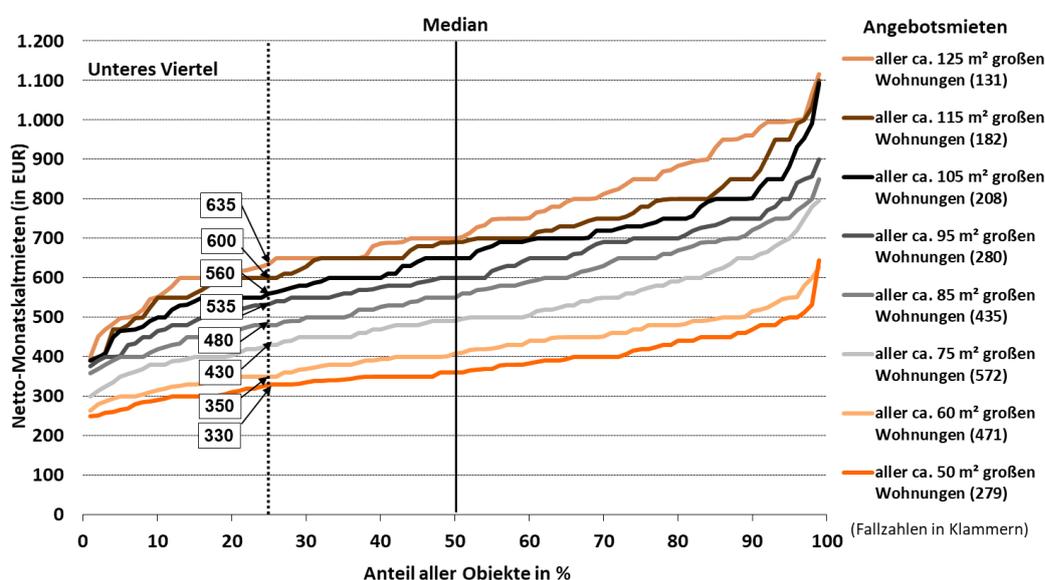
Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Führt man diese Auswertung für alle relevanten Wohnungsgrößenklassen durch und zieht für alle Wohnungsgrößenklassen die Grenze beim unteren Viertel, so ergeben sich daraus folgende Richtwerte für die Mietpreisregion „Nord“ (Abbildung 9): Verfügbare, ca. 50 m² große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten in der Mietpreisregion „Nord“ im unteren Wohnungsmarktviertel bis zu **330 Euro** im Monat, verfügbare ca. 60 m² große Wohnungen (für 2-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **350 Euro**, verfügbare ca. 75 m² große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **430 Euro**, verfügbare ca. 85 m² große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **480 Euro**, verfügbare ca. 95 m² große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **535 Euro**, verfügbare ca. 105 m² große Wohnungen (für 6-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **560 Euro**, verfügbare ca. 115 m² große Wohnungen (für 7-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **600 Euro** und verfügbare ca. 125 m² große Wohnungen (für 8-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **635 Euro**.¹⁷

Mietspektrum in der Mietpreisregion „Nord“

Abbildung 9: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im Kreis Nordfriesland, 2020*, hier: Mietpreisregion „Nord“



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2018 bis II/2020. Werte in Kästchen auf einen Euro aufgerundet.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

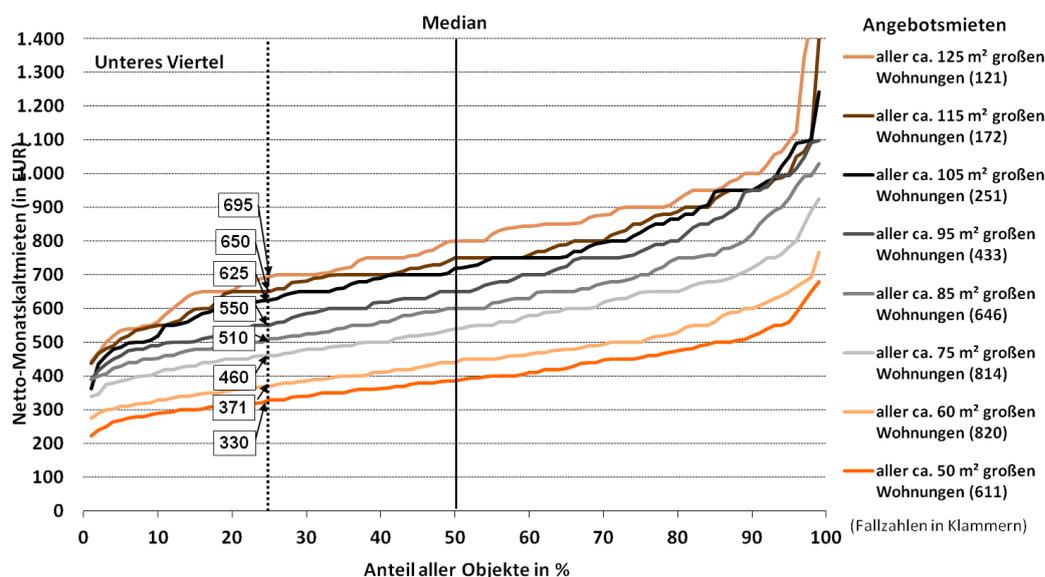
empirica

¹⁷ Üblicherweise werden im empirica-Konzept die monatlichen Mietobergrenzen pro Wohnung auf 10 Euro gerundet, um Scheingenauigkeiten zu vermeiden. Auf Wunsch des Auftraggebers werden gemäß einer gerichtlichen Entscheidung des Sozialgerichts Schleswig die Richtwerte hier aber **auf einen Euro genau aufgerundet** dargestellt.

2.3.2 Mietspektrum in Mietpreisregion „Süd“

Auf gleiche Weise wird auch das Mietspektrum für die Mietpreisregion „Süd“ dargestellt (Abbildung 10).

Abbildung 10: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im Kreis Nordfriesland, 2020*, hier Mietpreisregion „Süd“



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2018 bis II/2020. Werte in Kästchen auf einen Euro aufgerundet

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

2.3.3 Mietspektrum in Mietpreisregion „Sylt“

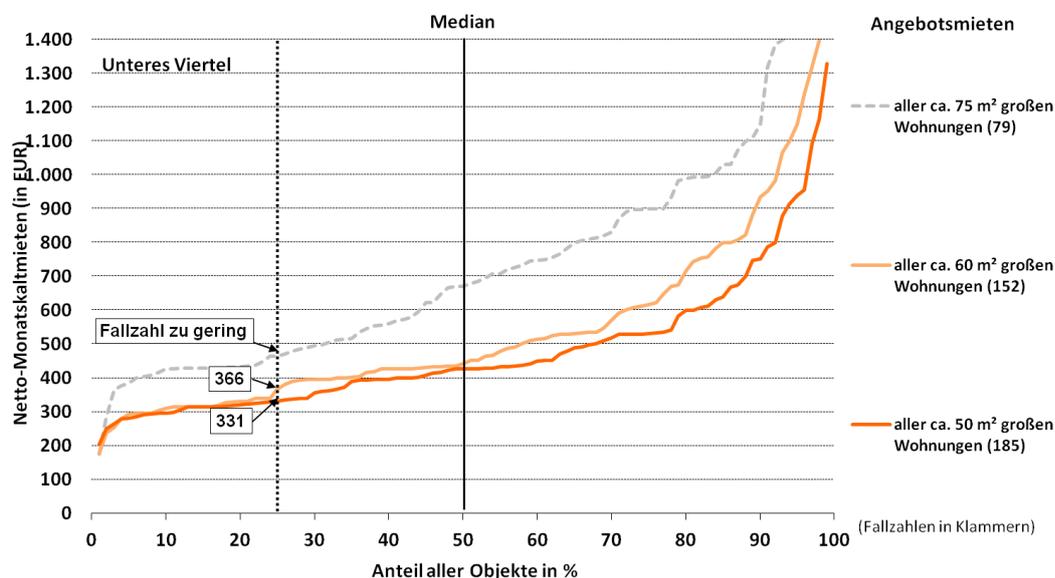
Die entsprechende Darstellung für die Mietpreisregion „Sylt“ zeigt Abbildung 11. Allerdings wird in der Mietpreisregion „Sylt“ die Mindestfallzahl nur bei kleinen Wohnungen erreicht (vgl. eckige Klammern in Abbildung 6, Seite 10). Hintergrund: Es kann vorkommen, dass es rein physisch überhaupt nur wenige Mietwohnungen einer bestimmten Größe vor Ort gibt. Dann können auch nur wenige Wohnungen pro Jahr zur Vermietung angeboten werden, sodass, selbst wenn alle Wohnungsangebote vollständig bekannt wären, keine ausreichende Fallzahl für eine statistische Ermittlung des Richtwerts erreicht würde. Dann müssen mangels eines ausreichenden Mietwohnungsbestands für die betroffenen Bedarfsgemeinschaften in der Praxis Einzelfalllösungen gefunden werden.

Auf der Ferieninsel Sylt treibt die hohe Nachfrage nach Ferienwohnungen die Mieten in die Höhe. Wohnungen sind so knapp, dass sie häufig nur „unter der Hand“ weitervermietet werden. Wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften ohne entsprechende Kontakte haben es auf Sylt daher ohnehin schon schwer, für sie anmietbare Wohnungen zu finden – egal zu welchem Preis. Denn für Familien werden ausreichende große Mietwohnungen kaum öffentlich inseriert. Wichtig ist aber, dass auch der Wohnbedarf von Familien auf Sylt gedeckt wird (z.B. durch Anmietung zweier benachbarter kleiner Wohnungen). Die

Besonderheiten der Mietregion „Sylt“

Frage der Angemessenheit erscheint unter diesen Bedingungen zweitrangig. Insofern plädieren wir dafür, auf Sylt für Haushalte mit vier und mehr Personen gar keine Angemessenheitsgrenzen festzulegen, sondern stattdessen nach Einzelfalllösungen zu suchen.¹⁸

Abbildung 11: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im Kreis Nordfriesland, 2020*, hier: Mietpreisregion „Sylt“



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2018 bis II/2020. Werte in Kästchen auf einen Euro aufgerundet.
Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank); hier auch: Daten von Wohnungsunternehmen (übermittelt vom Kreis Nordfriesland) **empirica**

In der Mietpreisregion „Sylt“ wird bei den Wohnungsgrößenklassen „um ca. 75 m²“ die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht, für größere Wohnungen noch nicht einmal eine Fallzahl von 60 (vgl. eckige Klammern in Abbildung 6). Daher ist zumindest die Mietspektrenkurve für „um ca. 75 m²“ noch dargestellt, aber auch nur gestrichelt. Denn der Richtwert wird noch über Näherungswerte plausibilisiert.

Für die Wohnungsgrößenklasse der ca. 75 m² großen Wohnungen in der Mietpreisregion „Sylt“ sind selbst unter Einbeziehung der vom Kreis Nordfriesland gelieferten Daten in der Summe über acht Quartale nur 79 Mietwohnungsangebote dieser Größenklasse enthalten (vgl. Abbildung 11: Fallzahlen in der Legende, Linie gestrichelt).¹⁹ Das sind im Schnitt nur etwa *drei Wohnungsangebote pro Monat*. Möglicherweise *gibt* es insgesamt nur sehr wenige ca. 75 m² große anmietbare Mietwohnungen in der Mietpreisregion „Sylt“. Bei einer so geringen Fallzahl handelt es sich bei den verlangten Mieten jedenfalls nur um Einzelfälle, die aufgrund der Besonderheiten der einzelnen Wohnung zu einem verzerrten Preisbild führen können.

¹⁸ Im gesamten Kreis Nordfriesland leben nur 702 Mieter-Bedarfsgemeinschaften mit vier und mehr Personen (Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand März 2020), die meisten davon vermutlich auf dem Festland. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften dieser Größe, die tatsächlich auf Sylt wohnen und gerade wohnungssuchend sind, dürfte gering sein. Dies macht Einzelfalllösungen möglich.

¹⁹ Von den 79 Fällen stammen 52 von Wohnungsunternehmen (66%).

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

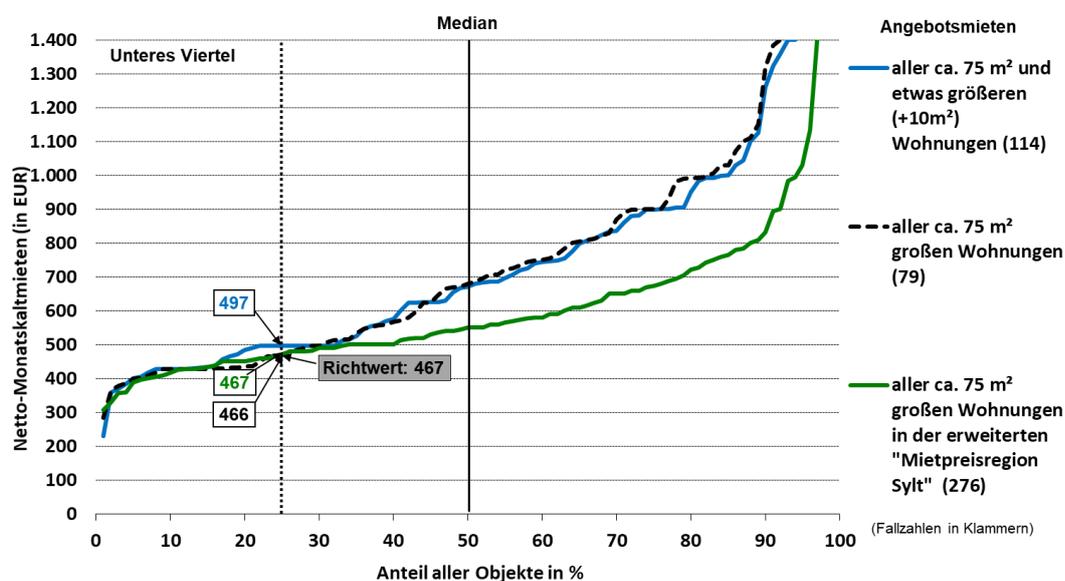
1. Wohnflächenausdehnung: Wenn es faktisch nur wenige Wohnungen einer bestimmten Wohnungsgröße vor Ort gibt, könnte man der Bedarfsgemeinschaft in der Praxis auch erlauben, in etwas größere Wohnungen zu ziehen. Bezogen auf die Auswertung bedeutet dies, dass nun folgende Frage beantwortet wird: „Wie teuer sind die Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments vor Ort, wenn auch leicht größere Wohnungen (+10 m² Wohnfläche) mit betrachtet werden?“ – Der neue Richtwert daraus wird tendenziell zwar leicht höher liegen, aber durch die dann höhere Fallzahl ist der Wert statistisch besser abgesichert. Gegebenenfalls kann diese Größenausdehnung weitergeführt werden (weitere Erhöhung um +10 m²), bis mindestens 100 Wohnungsangebote aus dem Auswertungszeitraum bekannt sind und ausgewertet werden können. Dies ist der erste Näherungswert.

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

3. Vergleich: Wenn der zunächst gemessene Wert (mit der geringen Fallzahl) zwischen den beiden Näherungswerten liegt, ist seine Höhe nicht unplausibel. Um die Richtwertermittlung allein auf statistisch abgesicherte Daten stützen zu können, verwenden wir in diesem Fall das arithmetische Mittel der beiden Näherungswerte. (Denn dieses liegt ebenfalls zwischen den beiden Näherungswerten, schwankt aber im Zeitablauf nicht so stark wie der ungesicherte zunächst gemessene Wert). Das arithmetische Mittel der beiden Näherungswerte wird in die Richtwerttabelle übernommen. – Wenn aber der zunächst gemessene Wert einem Näherungswert entspricht oder aber höher oder niedriger als beide Näherungswerte liegt, übernehmen wir denjenigen Näherungswert als Richtwert, der näher an diesem zunächst gemessenen Wert liegt. In den folgenden Grafiken sind die ermittelten exakten drei Werte jeweils mit einem weißen Kästchen gekennzeichnet; der gerundete übernommene Richtwert als graues Kästchen.²⁰

²⁰ Üblicherweise werden im empirica-Konzept die monatlichen Mietobergrenzen pro Wohnung auf 10 Euro gerundet, um Scheingenauigkeiten zu vermeiden. Auf Wunsch des Auftraggebers werden aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung des Sozialgerichts Schleswig die Richtwerte im Kreis Nordfriesland aber ab sofort **aufgerundet auf einen Euro genau** dargestellt.

Abbildung 12: Fallzahlkontrolle der ca. 75 m² großen Wohnungen in Mietpreisregion „Sylt“ 2020*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2018 bis II/2020. - Wohnungsgrößenklasse: +/-10 m²; Werte in Kästchen auf einen Euro aufgerundet. - **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Die erweiterte Mietpreisregion umfasst zusätzlich zur Mietpreisregion „Sylt“ die Ämter Süderlügum und Wiedingharde sowie die Stadt Niebüll und die Gemeinde Galmsbüll (Amt Bökingharde).
Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank); Daten von Wohnungsunternehmen (übermittelt vom Kreis Nordfriesland) **empirica**

Abbildung 12 zeigt für die ca. 75 m² großen Wohnungen in der Mietpreisregion „Sylt“ die Ergebnisse beider Überprüfungen:

- **Zunächst gemessener Wert:** Dem zunächst gemessenen Wert (466 Euro/Monat) liegen nur 79 Fälle zugrunde (vgl. Legende zur schwarz-gestrichelten Linie), sodass die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht wird.
- **Erster Näherungswert:** Nach Erweiterung der Wohnflächenklasse um +10 m² beträgt die Fallzahl 114 und kann als statistisch abgesichert betrachtet werden (blaue Linie). Der erste Näherungswert für die ca. 75 m² großen Wohnungen liegt mit 497 Euro/Monat *höher* als der zunächst gemessene Wert (weißes Kästchen, blaue Schrift).
- **Zweiter Näherungswert:** Bei Umkreisausdehnung, d. h. unter zusätzlicher Berücksichtigung der Wohnungen um 75 m² Wohnfläche in den Nachbarkommunen, liegt die Fallzahl abermals hoch genug (grüne Linie). Der zweite Näherungswert lässt sich entlang der 25%-Linie ablesen und liegt mit 467 Euro/Monat (weißes Kästchen, grüne Schrift) nur wenig über dem zunächst gemessenen Wert.

Richtwert: Ein Vergleich aller drei Kurven zeigt, dass der zunächst gemessene Wert unter beiden Näherungswerten liegt. In Anlehnung an die oben beschriebene Vorgehensweise wird daher der Näherungswert, der dem tatsächlichen Wert am nächsten liegt, als Richtwert in den erweiterten Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) übernommen (467 Euro) und dort mit einem + markiert (vgl. Abbildung 13).

Näherungswerte für die Mietpreisregion „Sylt“

Hinweis: Für größere Wohnungen ab „um 85 m²“ sind die Fallzahlen noch geringer. Dies bedeutet: Für auf Sylt lebende Familien (Bedarfsgemeinschaften mit vier und mehr Personen) müssen Einzelfalllösungen gesucht werden, z. B. indem zwei benachbarte Wohnungen angemietet werden. Eine Einzelfalllösung finden zu müssen, dürfte aber nur für wenige Haushalte pro Jahr erforderlich sein. Angesichts der Schwierigkeit, für Familien überhaupt ausreichend große, verfügbare Wohnungen vor Ort zu finden, scheint es nicht zielführend, die Suche nach einer Einzelfalllösung durch die Festlegung einer Mietobergrenzen zu erschweren. Daher wird für große Haushalte (ab 4 Personen) auf Sylt kein Richtwert ausgewiesen.

Exkurs: Einfluss der Daten der Wohnungsunternehmen

Hinweis: Im Kreis Nordfriesland wurden die öffentlich inserierten Wohnungsangebote, die von der empirica-Preisdatenbank erfasst werden, um weitere Mietwohnungsangebote auf der Insel Sylt mit Daten vom Kreis Nordfriesland ergänzt (vgl. Kap. 2.2). Wie sich die Kurven durch Aufnahmen dieser zusätzlichen Angebote verändert haben, wird in Anhang, Kap. 2.3 nachrichtlich dargestellt.

2.3.4 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Kreis Nordfriesland

Die Kurven bilden wertungsfrei das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen ab. Ihr Verlauf zeigt die aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt, wie er sich für jeden Wohnungssuchenden beim Blick in die Zeitung/ ins Internet und in Angebote von Wohnungsunternehmen darstellt. Ihr Verlauf hängt allein von der Wohnungsmarktsituation vor Ort ab und ist daher unabhängig von der gewählten Mietobergrenze und dem verwendeten Konzept.

Der Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) zeigt die darin ermittelten Eckwerte in der Übersicht (Abbildung 13). Aus den verschiedenen Spalten können die Mietobergrenzen abgelesen werden, die je nach Abgrenzung des unteren Wohnungsmarkts-segments als Richtwerte gelten könnten. Grundsätzlich gilt: Je großzügiger die Abgrenzung gewählt wird, desto höher die Wohnqualität der Wohnungen, die Bedarfsgemeinschaften anmieten können. Damit es sich um ein „Konzept“ im Sinne des BSG handelt, also um ein systematisches Vorgehen, sollte für alle Bedarfsgemeinschaften in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Teil des Wohnungsmarkts als qualitativ angemessen gelten und entsprechend die *gleiche Spalte* des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) herangezogen werden. Damit ist gewährleistet, dass für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Anteil des Wohnungsmarktes und damit die gleiche relative Wohnqualität anmietbar ist (z. B. *für alle* das untere Drittel oder *für alle* das untere Viertel usw.). Das Ziel ist, die Abgrenzung (also die Spalte des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels) so zu wählen, dass dazu Wohnungen des einfachen Standards angemietet werden können, die die Daseinssicherung gewährleisten. Eine entsprechende Überprüfung und Plausibilisierung folgen (Arbeitsschritt 4). Danach werden die hier markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

Der Kreis Nordfriesland grenzt das untere Marktsegment beim *unteren Viertel* (25 %) aller verfügbaren Wohnungen ab (vgl. Definition der qualitativen Angemessenheit in Kap. 2.1). Die Richtwerttabelle ergibt sich demnach aus den farblich markierten Spalten „unteres Viertel“ des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für den Kreis Nordfriesland (Abbildung 13).

Unteres
Marktsegment im
Kreis Nordfriesland

Abbildung 13: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Kreis Nordfriesland 2020*

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)															
	50 m ² große Mietwohnungen*				60 m ² große Mietwohnungen*				75 m ² große Mietwohnungen*				85 m ² große Mietwohnungen*			
	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen			
	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%
Nord	310	330	340	360	345	350	380	409	403	430	450	490	462	480	500	550
Süd	315	330	350	385	359	371	395	440	450	460	485	540	490	510	533	600
Sylt	321	331	368	428	331	366	401	443	k.A.	467+	k.A.	672	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)															
	95 m ² große Mietwohnungen*				105 m ² große Mietwohnungen*				115 m ² große Mietwohnungen*				125 m ² große Mietwohnungen*			
	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit sechs Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit sieben Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit sechs Personen			
	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%
Nord	508	535	550	600	550	560	600	650	600	600	650	690	604	635	650	700
Süd	528	550	600	650	600	625	650	720	650	650	699	750	652	695	707	800
Sylt	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2018 bis II/2020. Wohnungsgrößen +/- 10 m². Werte auf einen Euro aufgerundet. + übernommen nach Näherungswertkontrolle.
 Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank); für Sylt auch: Daten von Wohnungsunternehmen (übermittelt vom Kreis Nordfriesland)

2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) hervorgehobenen Werte nennen Nettokaltmieten, zu denen angemessen große Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments angemietet werden können (Abbildung 13). Bevor diese Werte in die „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten“ übernommen werden (Arbeitsschritt 5) wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch überprüft, ob zu den ermittelten Richtwerten auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können, die den Unterkunftsbedarf decken.

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

Im **Ergebnis** zeigt sich: Die in Abbildung 13 hervorgehobenen Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften im Kreis Nordfriesland sind

- **zeitlich plausibel**, weil die im Ergebnis nun vorliegende Anhebung der Mietobergrenzen die Mietentwicklung im Kreis Nordfriesland seit der letzten Auswertung widerspiegelt (Details vgl. Anhang, Kap. 2.4.1);
- **hoch genug**, so dass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard erfüllen und die Daseinssicherung gewährleistet ist. So können zu den ermittelten Richtwerten z. B. auch Wohnungen mit Einbauküche, Balkon/Terrasse, Parkmöglichkeit, Garten oder Laminatboden sowie auch barrierefreie Wohnungen angemietet werden (Details vgl. Anhang, Kap. 2.4.2);
- **niedrig genug**, um gehobenen Wohnstandard auszuschließen: Zu den zu ihnen anmietbaren öffentlich inserierten Wohnungen wird z. B. seltener als zu anderen Wohnungen angegeben, dass sie über einen Balkon/eine Terrasse, eine Einbauküche oder eine Parkmöglichkeit verfügen (Details vgl. Anhang, Kap. 2.4.2);
- **Zudem sind zu ihnen Wohnungen konkret verfügbar**: Auch an einem beliebigen späteren Stichtag (hier am 26.08.2020 und am 03.09.2020) konnten zu den ermittelten Mietobergrenzen für die meisten Haushaltsgrößen Wohnungen in angemessener Größe angemietet werden (Details vgl. Anhang, Kap. 2.4.3).

Fazit: Die im erweiterten Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in der Spalte „unteres Viertel“ markierten Mietobergrenzen (vgl. Abbildung 13) sind also plausibel: Man kann zu ihnen vor Ort konkrete Wohnungen anmieten, die den Mindeststandard erfüllen, die Daseinssicherung gewährleisten und keinen gehobenen Standard aufweisen. Das Ziel, die Bedarfe der Unterkunft auf eine angemessene Maß zu begrenzen, wird mit diesen Werten offensichtlich erreicht.

2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den Kreis Nordfriesland

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 13, markierte Spalten) in die Richtwerttabelle (Abbildung 14) übernommen.

Erstellung einer Richtwerttabelle

Die **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Kreis Nordfriesland** nennt für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen Richtwerte für die monatliche Nettokaltmiete, bis zu deren Höhe die Bedarfe für eine Unterkunft als angemessen gelten können (Abbildung 14). Die Richtwerte sagen aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität – angemessene Wohnung maximal kostet. Teurere Wohnungen sind grundsätzlich „nicht angemessen“.

Angemessene Nettokaltmieten im Kreis Nordfriesland

Abbildung 14: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Kreis Nordfriesland (Stand 2020*)

Mietpreis-region	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)							
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt	7-Personen-Haushalt	8-Personen-Haushalt
Nord	330	350	430	480	535	560	600	635
Süd	330	371	460	510	550	625	650	695
Sylt	331	366	467	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

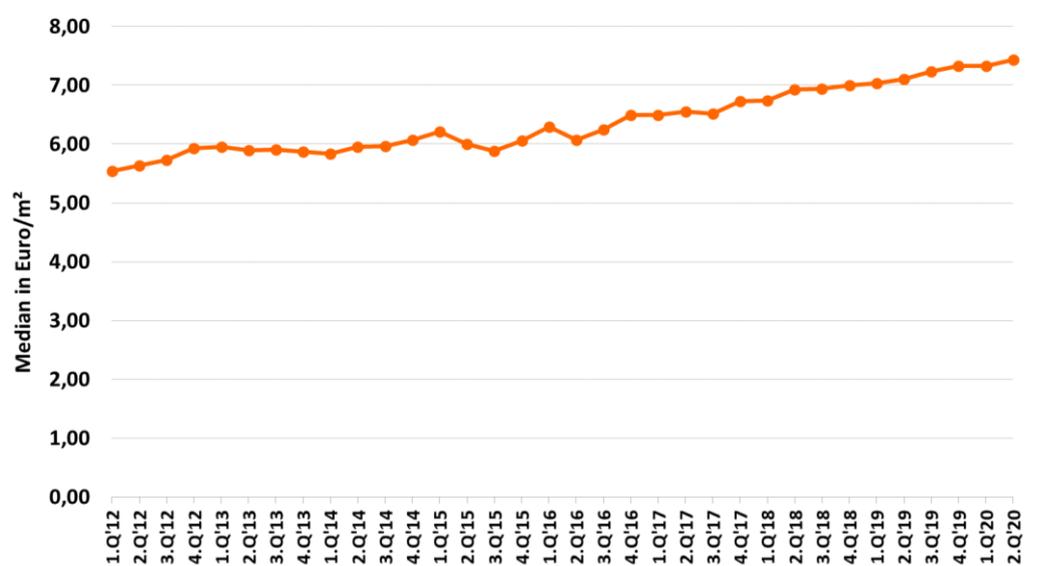
* Quelle: Vgl. Abbildung 13 (Seite 19): Erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale III/2018 bis II/2020, unteres Viertel, Werte auf einen Euro aufgerundet **empirica**

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

3. Ausblick und Aktualisierung

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch *in Zukunft* angemessene Wohnungen verfügbar sind, sollte die Höhe der Richtwerte regelmäßig überprüft werden. Seit 2016 steigen die Mieten im Kreis Nordfriesland stark und kontinuierlich (Abbildung 15). Daher empfehlen wir eine Beobachtung der weiteren Mietentwicklung und eine erneute Überprüfung der Richtwerte nach weiteren ein bis zwei Jahren. Denn nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietentwicklung können neue und bereits ansässige Bedarfsgemeinschaften auch bei weiter steigenden Mieten angemessene verfügbare Wohnungen zur Anmietung finden. Zudem werden bei regelmäßiger Anpassung größere Sprünge in den Richtwerten vermieden.

Abbildung 15: Entwicklung des Mietniveaus* im Kreis Nordfriesland seit 2012



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

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

4. Ergänzung um Bestandsmieten und Nebenkosten durch den Kreis Nordfriesland

Die obigen Auswertungen von empirica (Kap. 2) führen über die Darstellung des Miet-spektrums verfügbarer Wohnungen (Angebotsmieten) zu einer *Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Kreis Nordfriesland* (Abbildung 14). Der Kreis Nordfriesland hat darüber hinaus Werte zu Nebenkosten und Bestandsmieten ermittelt, die im Folgenden dargestellt werden.

4.1 Nebenkostenauswertung des Kreises Nordfriesland

Der Kreis Nordfriesland legt zur Ermittlung der angemessenen kalten Nebenkosten den jeweils aktuellen Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds, Landesverband Schleswig-Holstein, zugrunde. Der Kreis Nordfriesland erläutert dazu:

„Unter dem Begriff der angemessenen Unterkunftskosten im Sinne des SGB II und SGB XII fallen neben der Nettokaltmiete auch die kalten Nebenkosten (welche zusammengefasst die sog. Bruttokaltmiete ergeben), die als Faktor mit in das Produkt einzubeziehen sind (vgl. BSG, Urteil vom 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R, RdNr. 33). Dabei ist es zulässig und erforderlich, auf möglichst aktuelle Daten aus regionalen bzw. örtlichen Betriebskostenübersichten und die sich daraus ergebenden Durchschnittswerte zurückzugreifen. Nur wenn sich konkrete Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die vom Deutschen Mieterbund für das gesamte Bundesgebiet aufgestellten Übersichten (Betriebskostenspiegel) das örtliche Niveau besser abbilden, kann auf diese zurückgegriffen werden (BSG, Urteil vom 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R, RdNr. 34).

Für Schleswig-Holstein wird jährlich ein landesweiter Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes, Landesverband Schleswig-Holstein, erstellt. Innerhalb des Landes wird nur für die Stadt Kiel ein gesonderter Betriebskostenspiegel vorgelegt. Offizielle Quellen, die die Betriebskosten für Nordfriesland gesondert darstellen, existieren nicht. Aktuell liegt der landesweite Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes für Schleswig-Holstein von November 2019 vor, der auf der Basis der in den Jahren 2018 und 2019 vorgelegten Betriebskostenabrechnungen aus 2017 erstellt wurde.²¹ Demnach liegen in Schleswig-Holstein die durchschnittlichen kalten Betriebskosten pro Quadratmeter und Monat bei 1,47 Euro/m².

In die Kalkulation nicht eingeflossen sind die Kosten für Kabelanschluss, weil Kabelanschlussgebühren nur zu berücksichtigen sind, wenn mietvertraglich ein Anschlusszwang besteht (vgl. Urteil des BSG vom 19.02.2009, B 4 AS 48/08 R, FEVS 61, 33). Zudem beträgt der Anteil der TV-Haushalte mit Kabelanschluss nur knapp die Hälfte aller TV-Haushalte.²² Des Weiteren ist es nicht sachgerecht, in die durchschnittlichen kalten Betriebskosten auch die Kosten für den Aufzug einzurechnen, weil Aufzüge in Mehrfamilienhäusern einfachen Standards nur äußerst selten im

²¹ Vgl. Internetseite des Deutschen Mieterbundes, Landesverband Schleswig-Holstein, abrufbar unter: www.mieterbund-schleswig-holstein.de/service/betriebskosten.

²² Siehe <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/38818/umfrage/tv-haushalte-in-deutschland-mit-kabelanschluss-seit-2005/>.

dünn besiedelten Kreis Nordfriesland vorkommen, anders als etwa in Großstädten mit in der Regel deutlich größeren Wohnhäusern. Ist im Einzelfall eine angemessene Wohnung mit einem Fahrstuhl ausgestattet oder besteht für die Wohnung mietvertraglich ein Anschlusszwang für Kabel-TV, sind die tatsächlichen Kosten zu berücksichtigen.“

Aufgrund dieser Überlegungen setzt der Kreis Nordfriesland in der vorliegenden Aktualisierung 2020 als angemessene kalte Nebenkosten 1,47 Euro/m² an. Multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche ergeben sich daraus für die verschiedenen Haushaltsgrößen folgende angemessene kalte Nebenkosten (Abbildung 16).

Angemessene kalte Nebenkosten im Kreis Nordfriesland

Abbildung 16: Angemessene kalte Nebenkosten im Kreis Nordfriesland (Stand 2020)

	Angemessene kalte Nebenkosten (Euro)							
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt	7-Personen-Haushalt	8-Personen-Haushalt
1,47 Euro/m ²	74	89	111	125	140	155	170	184

Quelle: Kreis Nordfriesland auf Basis des Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes für Schleswig-Holstein, eigene Darstellung, Werte auf einen Euro aufgerundet **empirica**

Im Kreis Nordfriesland gelten die Bedarfe für Unterkunft als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten nicht übersteigen (Abbildung 17). Die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten auf Basis der von empirica ermittelten Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten sind in Abbildung 17 dargestellt. Sie ergeben sich aus der Summe der von empirica ermittelten angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 14) und den vom Kreis Nordfriesland angesetzten angemessenen kalten Nebenkosten (Abbildung 16).

Angemessene Bruttokaltmiete auf Basis von Angebotsmieten

Abbildung 17: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten im Kreis Nordfriesland auf Basis von Angebotsmieten (Stand 2020)

Mietpreisregion	Angemessene Bruttokaltmiete (Euro)							
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt	7-Personen-Haushalt	8-Personen-Haushalt
Nord	404	439	541	605	675	715	770	819
Süd	404	460	571	635	690	780	820	879
Sylt	405	455	578	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 14 und Abbildung 16; **empirica**

4.2 Bestandsmietenauswertung des Kreises Nordfriesland

Der Kreis Nordfriesland hat nach eigenen Angaben zudem Bestandsmieten (bruttokalt, Median) auf Basis von Wohngelddaten und auf Basis von Mietkosten-Daten von Transferleistungsempfängern nach dem SGB II und SGB XII zum Stichtag 1. Juni 2020 ermittelt und ausgewertet. Das Ergebnis dieser Auswertungen zeigt Abbildung 18.

Bestandsmieten im Kreis Nordfriesland

Der Kreis Nordfriesland erläutert dazu:

„Bei den Transferleistungsempfängern wurden die tatsächlichen Netto-Kaltmieten von Erstantragstellern auf Leistungen nach dem SGB II und SGB XII, deren Leistungsbezug nicht länger als 6 Monate zurückliegt, erfasst und ausgewertet.

In die Vergleichsbetrachtung werden nur die Personen-Haushalte einbezogen, wenn die Zahl der ausgewerteten Wohngeld- und Transferleistungs-Fälle nicht unter 70 liegt. Insofern kommen für die Mietpreisregionen Nord und Süd nur die 1- bis 5-Personenhaushalte für den Vergleich in Betracht. Für die 6- bis 8-Personenhaushalte der beiden Regionen gelten ausschließlich die Zahlen aus der Angebotsmietenbewertung von empirica.

Die Insel Sylt ist wie in allen vorherigen Konzepten wegen den deutlich zu geringen Fallzahlen auch diesmal komplett von der Vergleichsbetrachtung ausgenommen.“

Abbildung 18: Bestandsmieten* (bruttokalt), Kreis Nordfriesland, Juni 2020

Mietpreisregion			1-Pers.-haushalt	2-Pers.-haushalt	3-Pers.-haushalt	4-Pers.-haushalt	5-Pers.-haushalt	6-Pers.-haushalt	7-Pers.-haushalt	8-Pers.-haushalt
Nord	Bestandsmieten, Median	Wohngeldempfänger	381 €	397 €	474 €	520 €	548 €	555 €	634 €	633 €
		Bedarfsgemeinschaften SGB II + XII	374 €	388 €	469 €	625 €	685 €	839 €	854 €	-
		Fälle Wohngeld/SGB II + XII	79/19	108/15	91/14	77/15	68/10	47/4	40/2	34/0
		gewichtetes Mittel	380 €	396 €	473 €	537 €	566 €	577 €	645 €	-
Süd	Bestandsmieten, Median	Wohngeldempfänger	375 €	415 €	523 €	550 €	587 €	643 €	700 €	708 €
		Bedarfsgemeinschaften SGB II + XII	424 €	473 €	569 €	602 €	570 €	904 €	669 €	684 €
		Fälle Wohngeld/SGB II + XII	130/38	151/37	121/29	87/20	68/5	46/1	32/6	23/5
		gewichtetes Mittel	386 €	427 €	532 €	560 €	586 €	648 €	695 €	704 €
Sylt	Bestandsmieten, Median	Wohngeldempfänger	425 €	522 €	660 €	723 €	875 €	970 €	852 €	1.900 €
		Bedarfsgemeinschaften SGB II + XII	414 €	586 €	696 €	770 €	-	-	-	-
		Fälle Wohngeld/SGB II + XII	32/9	35/10	28/6	23/2	11/0	3/0	1/0	1/0
		gewichtetes Mittel	423 €	537 €	667 €	727 €	-	-	-	-

* Lt. Angaben des Kreises Nordfriesland werden nur Werte mit mindestens 70 Fällen beachtet (rot markiert):
Quelle: Kreis Nordfriesland. **empirica**

Der Kreis Nordfriesland vergleicht die Angebotsmieten (unteres Viertel netto-kalt zzgl. angemessener kalter Nebenkosten, vgl. Abbildung 17) mit den Bestandsmieten (gewichtetes Mittel, vgl. rot markierte Werte in Abbildung 18).

Abbildung 19: Vergleich von Angebotsmieten (unteres Viertel) und Bestandsmieten (gewichtetes Mittel) im Kreis Nordfriesland (in Euro)*

Vergleich Angebots- und Bestandsmieten

Mietpreisregion		1-Pers.-haushalt	2-Pers.-haushalt	3-Pers.-haushalt	4-Pers.-haushalt	5-Pers.-haushalt	6-Pers.-haushalt	7-Pers.-haushalt	8-Pers.-haushalt
Nord	Angebotsmieten, unteres Viertel	<u>404</u>	<u>439</u>	<u>541</u>	<u>605</u>	<u>675</u>	<u>715</u>	<u>770</u>	<u>819</u>
	Bestandsmieten, gewichtetes Mittel	380	396	473	537	566	k.A.	k.A.	k.A.
Süd	Angebotsmieten, unteres Viertel	<u>404</u>	<u>460</u>	<u>571</u>	<u>635</u>	<u>690</u>	<u>780</u>	<u>820</u>	<u>879</u>
	Bestandsmieten, gewichtetes Mittel	386	427	532	560	586	k.A.	k.A.	k.A.
Sylt	Angebotsmieten, unteres Viertel	405	455	578	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

* Jeweils bruttokalt. Der jeweils höchste Wert ist unterstrichen.

Quellen: Bestandsmieten bruttokalt (rote Werte in Abbildung 18): Kreis Nordfriesland; Angebotsmieten bruttokalt (Abbildung 17): Summe aus Angebotsmieten nettokalt (Abbildung 14; empirica) und kalten Nebenkosten (Abbildung 16, Kreis Nordfriesland). **empirica**

Abbildung 19 zeigt daher zwei mögliche Richtwerte für jede Mietpreisregion und jede Haushaltsgröße, einmal auf Basis von Angebotsmieten ermittelt (unteres Viertel der verfügbaren Wohnungen zzgl. Grenzwert für kalte Nebenkosten), einmal auf Basis der Bestandsmietenbewertung des Kreises Nordfriesland. Der jeweils höchste Wert (unterstrichen) stellt nach den Vorgaben des Kreises Nordfriesland den anzusetzenden Richtwert dar. Das Ergebnis bezeichnet der Kreis Nordfriesland als abstrakte Bruttokaltmiete.

Ergebnis des Vergleichs: Für alle Haushaltsgrößen liegen die auf Basis von Angebotsmieten ermittelte Bruttokaltmiete höher als die auf Basis von Bestandsmieten ermittelte. Daher wird ausschließlich erstere verwendet (vgl. unterstrichene Werte in Abbildung 19).

Der Kreis Nordfriesland erläutert dazu:

„Wie bei der Erstfassung des Konzepts²³ (dort Seite 28 und 29) und den bisherigen Aktualisierungen ist es auch bei der jetzigen Aktualisierung angebracht, keine Vergleichsbetrachtung für die Mietpreisregion „Sylt“ vorzunehmen, weil auch diesmal die Fallzahlen für die Bestandsmietenbewertung zu niedrig sind (jeweils unter 70 bei den einzelnen Haushaltsgrößen). Für Sylt gelten somit auch bei dieser Aktualisierung nur die Ergebnisse der Angebotsmieten-Auswertung von empirica.“

²³ Vgl. Erstausswertung 2014: empirica, Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für den Kreis Nordfriesland, Bonn, 17. Juli 2015.

5. Prüfschema zur Angemessenheit von Unterkunftskosten im Kreis Nordfriesland

Der Kreis Nordfriesland prüft die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft anhand der gezahlten Bruttokaltmiete für eine Wohnung. Der Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten entspricht **dem jeweils höchsten Bruttokaltwert** aus „Angebotsmieten – unteres Viertel“ und „Bestandsmieten – gewichtetes Mittel“ gemäß Abbildung 19 (unterstrichene Werte). Damit gelten im Kreis Nordfriesland die folgenden Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten (Abbildung 20).²⁴ Bruttokaltmieten, die über diesen Werten liegen, sind nicht angemessen.

Prüfschema im Kreis Nordfriesland

Abbildung 20: Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten* im Kreis Nordfriesland (Stand 2020)

Mietpreisregion		1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt	6- Personen- Haushalt	7- Personen- Haushalt	8- Personen- Haushalt
Nord	Richtwert für Bruttokaltmiete	404 €	439 €	541 €	605 €	675 €	715 €	770 €	819 €
Süd	Richtwert für Bruttokaltmiete	404 €	460 €	571 €	635 €	690 €	780 €	820 €	879 €
Sylt	Richtwert für Bruttokaltmiete	405 €	455 €	578 €	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

* Gemäß Prüfschema des Kreises Nordfriesland (jeweils höchster Wert von Angebots- und Bestandsmieten, vgl. unterstrichene Werte in Abbildung 19) **empirica**

²⁴ Zur Veränderung der Werte gegenüber der letzten Auswertung, vgl. Seite 38 (nettokalt) bzw. Seite 53 (bruttokalt).

ANHANG

1. Das empirica-Konzept

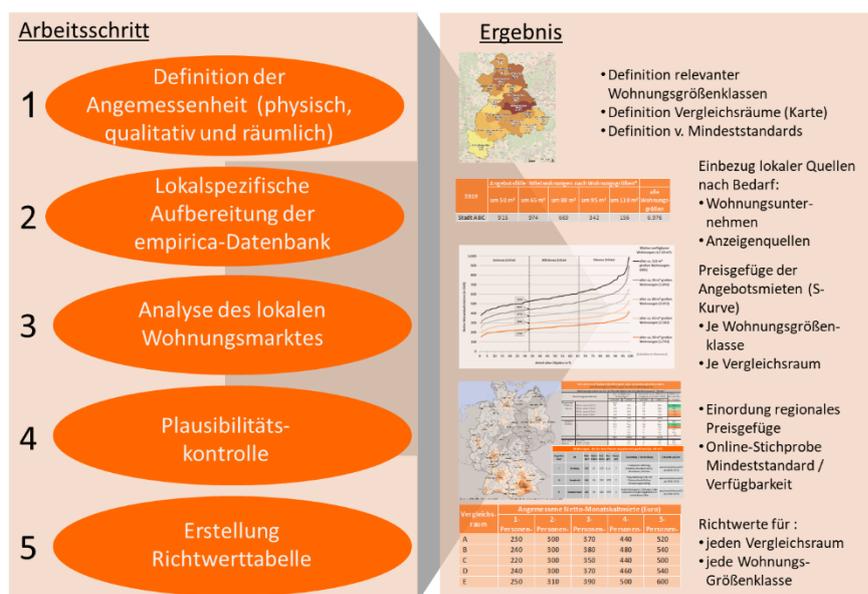
1.1 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen gliedert sich in fünf Arbeitsschritte (Abbildung 21):

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

Aussagen zu den Wohnnebenkosten sind ebenfalls enthalten (mindestens auf Basis des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds). Diese Basisanalyse ist bereits ein **schlüssiges Konzept**. Je nach lokaler Wohnungsmarktsituation, Datenlage und Interesse sind weitere Auswertungen möglich.

Abbildung 21: Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

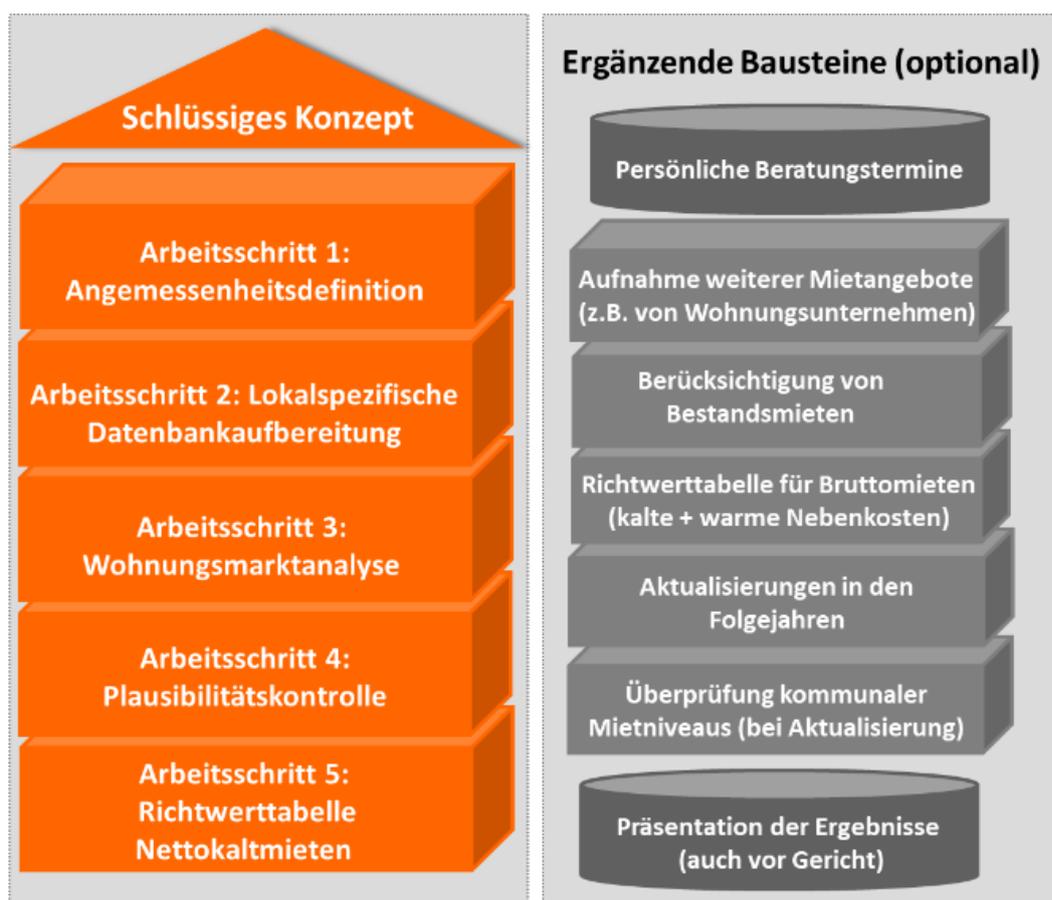


1.2 Ergänzende Leistungsbausteine (optional)

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

- Aufnahme weiterer Mietangebote
- Auswertung von Nebenkostenangaben in Wohnungsinseraten
- Auswertung von Nebenkostendaten vermieteter Wohnungen
- Überprüfung von Vergleichsräumen
- Berücksichtigung von Bestandsmieten vermieteter Wohnungen
- Persönliche Beratungs-, Abstimmungs- und Präsentationstermine
- Beratungen und Stellungnahmen zu Anfragen (gemäß Aufwand, nach Absprache)

Abbildung 22: Bausteine des empirica-Konzepts



empirica

2. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)

2.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

2.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen

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

Angemessene
Wohnungsgrößen

Zur Einschätzung des Preisniveaus für z. B. 50 m² große Wohnungen wäre es zu eng gefasst, nur die „genau 50 m² großen“ Wohnungen zu betrachten. Stattdessen müssen Wohnungsgrößenklassen gebildet werden. In den folgenden Auswertungen wird grundsätzlich eine Bandbreite von +/-10 m² um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt. Das Preisspektrum aller „ca. 50 m² großen Wohnungen“ stellt hier genau genommen das Preisspektrum aller 40 bis unter 60 m² großen Wohnungen dar. (Bemerkung: Diese m²-Werte dürfen nicht mit den Werten zur Definition der physischen Angemessenheit verwechselt werden. Wenn man Wohnungen „bis 50 m²“ für angemessen hält, dann dürfen zur Darstellung des Mietspektrums nicht die Mieten „aller Wohnungen bis 50 m²“ in die Auswertung einfließen, also z. B. nicht die Mieten für 20-m²-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was denn die maximal zulässigen ca. 50 m² großen Wohnungen kosten. Eine gleich große Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „50 m²“ stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen²⁵).

Wohnungsgrößen-
klassen

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

Produktregel

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

Einheit des
Richtwerts

²⁵ Da aus allen Wohnungen mit 40 m² bis unter 60 m² nur das untere Preissegment betrachtet wird, sind dies – bei sonstiger Gleichheit der Wohnungen – tendenziell weiterhin eher die kleineren Wohnungen dieses Größenspektrums, also vor allem die bis zu 50 m² großen Wohnungen.

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

2.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen

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

Angemessener
Vergleichsraum

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

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

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

- (1) Als Indikator für einen **ausreichend großen Raum** der Mietwohnbebauung: Mindestfallzahl von 500 Mietwohnungsangeboten je Vergleichsraum
- (2) Als Indikator für die **räumliche Nähe**: Ggf. Zusammenfassung nur benachbarter Gemeinden/Stadtteile zu einem Vergleichsraum
- (3) Als Indikator für die **Homogenität innerhalb eines Vergleichsraums**: Nur Zusammenfassung von Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau (Mietgefälle von möglichst nicht mehr als 1 Euro/m² 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.²⁶ Die Zusammenfassung mehrerer Gemeinden zu einem Vergleichsraum erfolgt in Absprache mit dem Auftraggeber, um sein Ortswissen über sozialräumliche Bezüge (Schulen, Arbeitsplätze, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) mit einzubeziehen.

Datengrundlage zur Festlegung der Vergleichsräume sind die in der empirica-Preisdatenbank²⁷ enthaltenen Mietwohnungsangebote aus dem gesamten Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers (Landkreis, kreisfreie Stadt). Für jede Gemeinde werden sämtliche Mietwohnungsangebote im Auswertungszeitraum und die jeweilige Quadratmetermiete herausgefiltert. Die Medianmiete einer Gemeinde, d. h. die mittlere Quadratmetermiete über alle Wohnungsgrößen in einer Kommune bzw. in einem Stadtteil, ist ein Maß für das *Mietniveau*. Es wird ausgewiesen, wenn die Mindestfallzahl von 30 erreicht wird.

2.1.3 Überprüfung von Vergleichsräumen im Kreis Nordfriesland (Stand 2020)

Im Rahmen der Aktualisierung 2020 wurden die kommunalen Mietniveaus im Kreis Nordfriesland erneut überprüft.²⁸

Zur Erstellung der Mietniveauekarten werden die kommunalen Mietniveaus in Verbindung mit der Häufigkeit von Mietwohnungsangeboten vor Ort (Fallzahl im Auswertungszeitraum) dargestellt. Datengrundlage zur Vergleichsraumbildung im empirica-Konzept sind die Mieten verfügbarer Wohnungen: Für alle Kommunen bzw. Ämter werden die in der empirica-systeme Marktdatenbank enthaltenen öffentlich inserierten Mietwohnangebote der letzten acht Quartale mit der Höhe der jeweils verlangten Quadratmetermiete herausgefiltert. Der Median der jeweils mittleren Quadratmetermiete über alle Wohnungen (Mindestfallzahl 30) ist ein Maß für das **Mietniveau der Kommune**.

Kommunale
Mietniveaus vor Ort

2.1.3.1 Ergebnis im Kreis Nordfriesland im Rahmen der Aktualisierung 2019

Im Kreis Nordfriesland wurden die kommunalen Mietniveaus zuletzt im Rahmen der Aktualisierung 2019 überprüft. Auswertungszeitraum waren die acht Quartale I/2017 bis

Mietniveaus im Kreis
Nordfriesland - 2019

²⁶ Auch eine Großstadt ist nicht immer homogen: Wenn es besonders teure Stadtteile gibt, führt ein einheitlicher Richtwert (1 Vergleichsraum) dazu, dass vor allem in den günstigeren Stadtteilen angemessene Wohnungen zu finden sind. Um dies zu vermeiden, kann man mehrere Vergleichsräume mit eigenen Richtwerten bilden. In teuren Stadtteilen gelten dann höhere Richtwerte, sodass auch hier angemessene Wohnungen zu finden sind.

²⁷ Details zur empirica-Preisdatenbank, vgl. im Anhang, Kap. 0.

²⁸ Vgl. empirica, Kommunale Mietniveaus und Überprüfung der Vergleichsräume im Landkreis Nordfriesland (Stand 2020), Diskussionspapier, Bonn, 30. Juni 2020.

IV/2018. Insgesamt lagen damit über 4.200 Mietangebote aus dem Kreis Nordfriesland vor.

Das Ergebnis der Auswertungen ist in Abbildung 23 tabellarisch und in Abbildung 25 kartografisch dargestellt. Es zeigt sich: Die Streuung der kommunalen Mietniveaus der Kommunen und Ämter innerhalb des Kreises Nordfriesland reichte damals im **Vergleichsraum Nord** von 5,86 Euro/m² im Amt Bredstedt-Land bis 6,87 Euro/m² in der Stadt Niebüll und im **Vergleichsraum Süd** von 5,97 Euro/m² im Amt Friedrichstadt bis 9,57 Euro/m² in der Gemeinde St. Peter-Ording, gefolgt von 7,00 Euro/m² im Amt Eiderstedt. Der dritte Vergleichsraum besteht aus der **Insel Sylt** mit einem enorm hohen Mietniveau öffentlich inserierter Wohnungen von 15,75 Euro/m².²⁹

Die Spanne der kommunalen Mietniveaus betrug damit im **Vergleichsraum Nord** 1,01 Euro/ m² und im **Vergleichsraum Süd** 3,61 Euro/m² bzw. ohne die (kleine, vom Tourismus geprägte teure) Gemeinde St. Peter-Ording nur 1,04 Euro/m² (Abbildung 24).

Abbildung 23: Kommunale Mietniveaus (Tabelle), Kreis Nordfriesland 2018*

Mietpreis-region	Amt/Kommune	Median in Eur/qm	Fallzahl
Nord	Niebüll, Stadt	6,87	418
Nord	Amt Bökingharde	6,50	116
Nord	Amt Süderlügum	6,40	107
Nord	Bredstedt	6,09	183
Nord	Amt Stollberg	6,00	117
Nord	Amt Karrharde	6,00	113
Nord	Amt Wiedingharde	5,91	114
Nord	Leck	5,87	246
Nord	Amt Bredstedt-Land	5,86	119
Nord	Reußenköge	k.A.	/
Süd	St. Peter-Ording	9,57	171
Süd	Amt Eiderstedt	7,00	130
Süd	Husum	6,92	1.239
Süd	Amt Hattstedt	6,61	82
Süd	Amt Nordstrand	6,44	61
Süd	Amt Treene	6,36	269
Süd	Amt Viöl	6,29	158
Süd	Tönning	6,25	139
Süd	Amt Friedrichstadt	5,97	208
Süd	Amt Pellworm	k.A.	/
Sylt	Amt Landschaft Sylt, inkl. Gem. Sylt	15,75	236
Insel Föhr	Amt Föhr Land, inkl. Gem. Wyk	10,03	49
Summe			4.283

*Auswertungszeitraum: Quartale I/2017 bis IV/2018; (hier: ohne Amrum)

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

empirica

²⁹ Hinzu kamen noch 49 Mietwohnangebote von der Insel Föhr sowie 7 weitere von der Insel Amrum (hier nicht dargestellt). Vgl. dazu den Hinweis in der Erstauswertung 2014 (Bericht vom 17.7.2015, Seite 8, Fußnote 8): Einen vierten Vergleichsraum bilden die Inseln Amrum und Föhr, die aber wegen zu geringer Fallzahl nicht Bestandteil der folgenden Auswertungen sind. Der Landkreis Nordfriesland verweist darauf, dass nach der Rechtsprechung die Inseln Amrum und Föhr einen eigenen Vergleichsraum bilden (vgl. LSG Schleswig-Holstein, Urteil vom 24.06.2010, L 3 AS 76/09).

Abbildung 24: Mietniveaugefälle und Fallzahlen, Kreis Nordfriesland 2018*

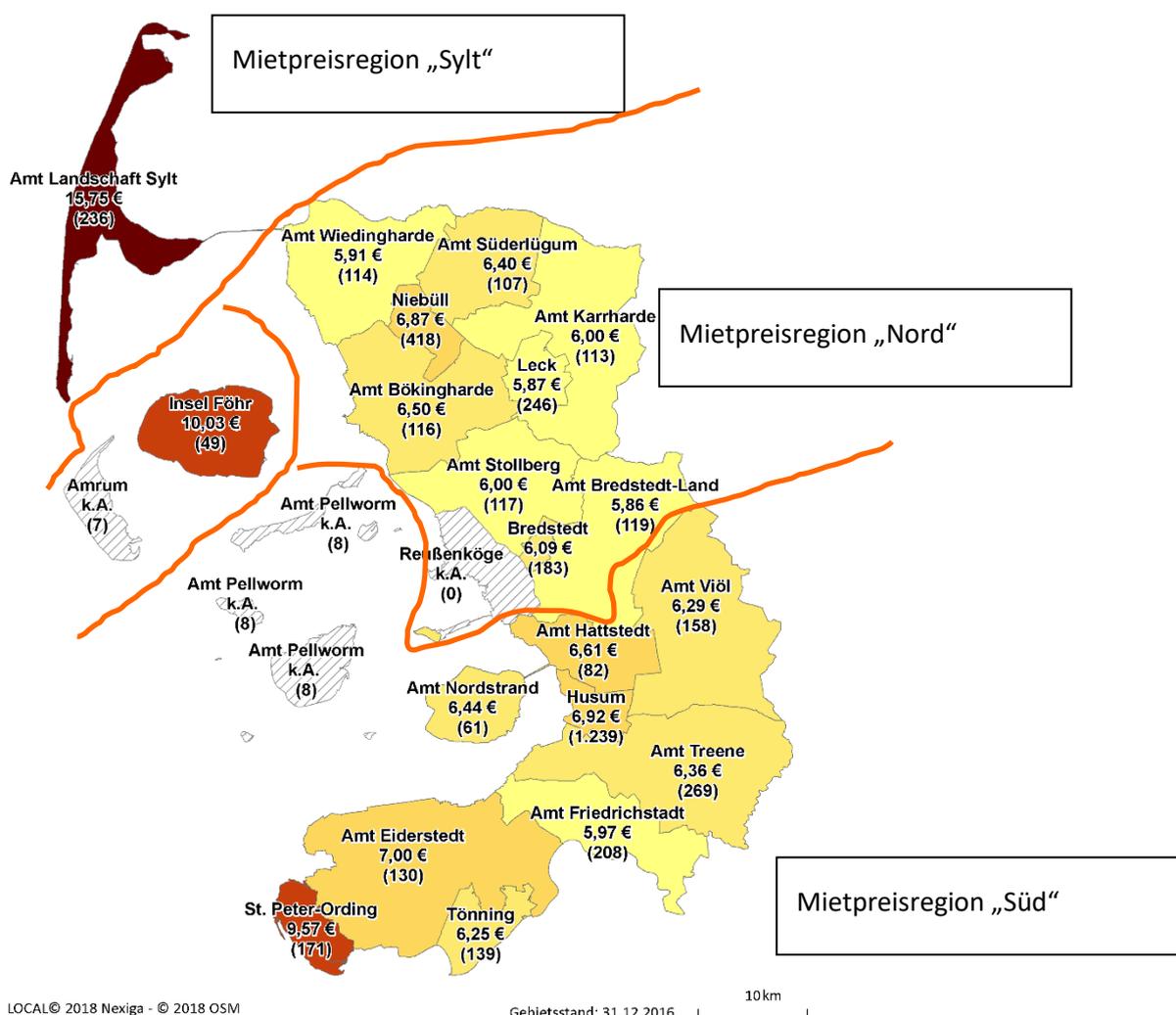
Mietpreisregion	Median (Euro/qm)			Fallzahl
	min	max	Spanne	
Nord	5,86	6,87	1,01	1.533
Süd	5,97	9,57	3,61	2.465
Sylt	15,75	15,75	0,00	236
Summe				4.234
Süd (ohne St. Peter-Ording)	5,97	7,00	1,04	2.465

*Auswertungszeitraum: Quartale I/2017 bis IV/2018

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

empirica

Abbildung 25: Kommunale Mietniveaus (Karte), Kreis Nordfriesland 2018*



LOCAL © 2018 Nexiga - © 2018 OSM

Gebietsstand: 31.12.2016

10km

Nettokaltniete in Euro/m²

- 5,86 € - 6,00 €
- 6,01 € - 6,50 €
- 6,51 € - 7,00 €
- 7,01 € - 7,50 €
- 7,51 € - 8,00 €
- 8,01 € - 8,50 €
- 8,51 € - 9,00 €
- 9,01 € - 9,50 €
- 9,51 € - 10,03 €
- k.A. (Fallzahl < 30)

empirica

* Mittlere Quadratmetermiete (Median) über alle Wohnungsgrößen auf Ebene der Ämter. - Auswertungszeitraum: Quartale I/2017 bis IV/2018. - Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank).

empirica

2.1.3.2 Ergebnis im Kreis Nordfriesland im Rahmen der Aktualisierung 2020

Auswertungszeitraum zur Überprüfung der Vergleichsräume im Kreis Nordfriesland im Zuge der Aktualisierung 2020 sind die acht Quartale II/2018 bis I/2020. Insgesamt liegen damit über 4.300 Mietangebote aus dem Kreis Nordfriesland vor.

Das Ergebnis der Auswertungen ist in Abbildung 26 tabellarisch und in Abbildung 28 kartografisch dargestellt. Es zeigt sich: Die Streuung der kommunalen Mietniveaus der Kommunen und Ämter innerhalb des Kreises Nordfriesland reicht aktuell im **Vergleichsraum Nord** von 6,00 Euro/m² im Amt Bredstedt-Land bis 7,14 Euro/m² in der Stadt Niebüll und im **Vergleichsraum Süd** von 5,96 Euro/m² im Amt Nordstrand bis 9,62 Euro/m² in der Gemeinde St. Peter-Ording, gefolgt von 7,44 Euro/m² in Husum. Der dritte Vergleichsraum besteht aus der **Insel Sylt** mit einem enorm hohen Mietniveau öffentlich inserierter Wohnungen von 15,59 Euro/m².³⁰ Die Spanne der kommunalen Mietniveaus beträgt damit im **Vergleichsraum Nord** inzwischen 1,14 Euro/m² und im **Vergleichsraum Süd** 3,67 Euro/m² - und auch ohne die (kleine, vom Tourismus geprägte teure) Gemeinde St. Peter-Ording immerhin noch 1,48 Euro/m² (Abbildung 27). Wenn man allerdings auch noch die – günstiger gewordene, vorgelagerte Insel Nordstrand außen vorlässt, reduziert sich das Mietgefälle auf 1,04 Euro/m² (Abbildung 27, letzte Zeile)

Mietniveaus im Kreis Nordfriesland - 2020

Abbildung 26: Kommunale (Tabelle), Kreis Nordfriesland 2020*

Mietpreis-region	Amt/Kommune	Median in Eur/qm	Fallzahl
Nord	Niebüll, Stadt	7,14	425
Nord	Amt Bökingharde	6,85	131
Nord	Bredstedt	6,50	231
Nord	Amt Süderlügum	6,47	107
Nord	Amt Stollberg	6,25	125
Nord	Leck	6,20	235
Nord	Amt Wiedingharde	6,19	125
Nord	Amt Karrharde	6,09	104
Nord	Amt Bredstedt-Land	6,00	103
Nord	Reußenköge	k.A.	1
Süd	St. Peter-Ording	9,62	173
Süd	Husum	7,44	1.306
Süd	Amt Eiderstedt	7,42	250
Süd	Amt Hattstedt	7,21	86
Süd	Amt Treene	6,81	257
Süd	Tönning	6,73	136
Süd	Amt Viöl	6,57	155
Süd	Amt Friedrichstadt	6,40	176
Süd	Amt Nordstrand	5,96	54
Süd	Amt Pellworm	k.A.	12
Sylt	Amt Landschaft Sylt, inkl. Gem. Sylt	15,59	148
Insel Föhr	Amt Föhr Land, inkl. Gem. Wyk + Amrum	10,25	48
Summe			4.388

*Auswertungszeitraum: Quartale II/2018 bis I/2020

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

³⁰ Hinzu kommen noch 46 Mietwohnangebote von der Insel Föhr sowie 2 weitere von der Insel Amrum (hier nicht dargestellt). Vgl. dazu den Hinweis in der Erstauswertung 2014 (Bericht vom 17.7.2015, Seite 8, Fußnote 8): Einen vierten Vergleichsraum bilden die Inseln Amrum und Föhr, die aber wegen zu geringer Fallzahl nicht Bestandteil der folgenden Auswertungen sind. Der Landkreis Nordfriesland verweist darauf, dass nach der Rechtsprechung die Inseln Amrum und Föhr einen eigenen Vergleichsraum bilden (vgl. LSG Schleswig-Holstein, Urteil vom 24.06.2010, L 3 AS 76/09).

Abbildung 27: Mietniveaugefälle und Fallzahlen, Kreis Nordfriesland 2020*

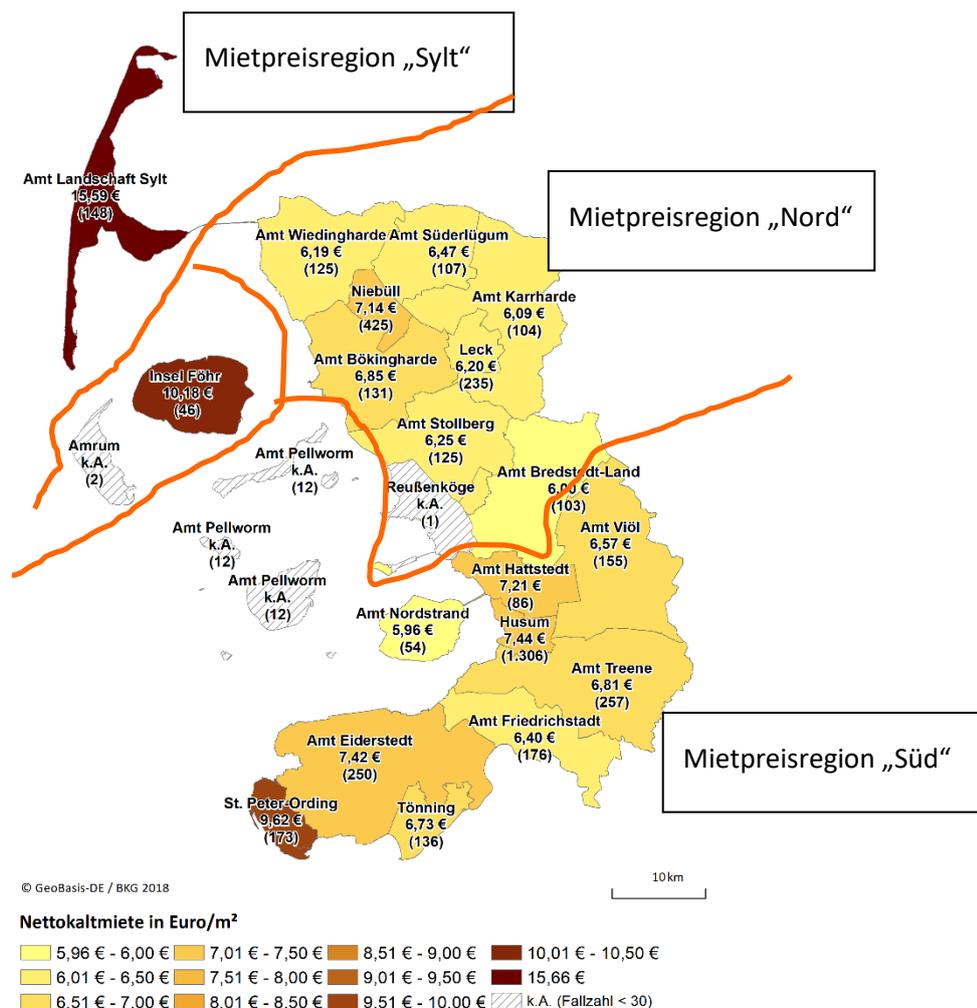
Mietpreisregion	Median (Euro/qm)			Fallzahl
	min	max	Spanne	
Nord	6,00	7,14	1,14	1.587
Süd	5,96	9,62	3,67	2.605
Sylt	15,59	15,59	0,00	148
Summe				4.340
Süd (ohne St. Peter-Ording)	5,96	7,44	1,48	2.420
Süd (ohne St. Peter-Ording und ohne Amt Nordstrand)	6,40	7,44	1,04	2.244

*Auswertungszeitraum: Quartale II/2018 bis I/2020

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 28: Kommunale Mietniveaus (Karte), Kreis Nordfriesland 2020*



* Mittlere Quadratmetermiete (Median) über alle Wohnungsgrößen auf Ebene der Ämter. - Auswertungszeitraum: Quartale II/2018 bis I/2020. - Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme-Marktdatenbank).

empirica

2.1.3.3 Fazit und Empfehlung

Im Vergleich zum Stand zur Aktualisierung 2019 hat sich Folgendes verändert: Die Mietniveaus sind bis auf zwei Ausnahmen **in allen Kommunen und Ämtern leicht gestiegen** (um +5 bis +48 Cent/m²). Größere Veränderungen gab es nur im **Amt Hattstedt** (+60 Cent/m²) sowie auf der vorlagerten Insel (**Amt Nordstrand**), auf der das Mietniveau sogar gefallen ist (um -49 Cent/m²). Die beiden Kommunen liegen beide im Vergleichsraum Süd, so dass sich durch die niedrigen Mieten im Amt Nordstrand hier nun die **Spanne im VR Süd** (auch ohne St. Peter-Ording) von 1,04 auf 1,48 Euro/m² vergrößert hat (vgl. Abbildung 24 zu Abbildung 27). Die **Spanne im VR Nord** ist durch die teurer gewordene Stadt Niebüll ebenfalls leicht größer geworden, liegt mit 1,14 Euro/m² aber noch in einem vertretbaren Rahmen.

Veränderungen gegenüber 2019

Empfehlung: Wir empfehlen, im Kreis Nordfriesland auch in der Aktualisierung 2020 die **Vergleichsräume beizubehalten**. Es gibt keine Zuordnung der Gemeinden, mit der sich alle drei Grundsätze deutlich besser einhalten ließen: Sobald man, um die Spanne zu reduzieren, Kommunen mit größeren Mietunterschieden isoliert betrachtet, wird dort die Mindestfallzahl nicht mehr oder nur knapp erreicht. Um die Mindestfallzahl von 500 in allen Festland-Vergleichsräumen gut zu erreichen, schlagen wir vor, die Vergleichsräume Nord und Süd so zu belassen, aber für Bedarfsgemeinschaften, die in den teuren Kommunen Niebüll (VR Nord) und St. Peter-Ording (VR Süd) leben, bei Überschreitung der Richtwerte **im Einzelfall** zu prüfen, ob sich die Unterkunftskosten durch einen **zumutbare Umzug** senken lassen oder nicht. Die Mietwohnangebote im besonders günstigen Amt Nordstrand haben im VR Süd bei einer Fallzahl von nur 54 von 2.605 Mietwohnungsangebote (2 %) kaum Einfluss auf die Mietobergrenzen dort; dafür können Bedarfsgemeinschaften aus dem VR Süd hier besonders günstige Wohnungen finden, was unschädlich ist.

Eine **Alternative** wäre, Niebüll zusammen mit dem angrenzenden, nächstteureren Amt Bökingharde zu einem neuen Vergleichsraum zu erklären („**Vergleichsraum Nord-Mitte**“). Die Fallzahl liegt dann immer noch knapp über der Mindestfallzahl, und das Mietgefälle beträgt dann nur 0,29 Euro/m² (im neuen VR Nord-Mitte) bzw. 0,47 Euro/m² (im verbleibenden VR Nord). Im Ergebnis werden die Richtwerte im neuen VR Nord-Mitte **leicht höher** und die Richtwerte im verbleibenden VR Nord **leicht niedriger** liegen als im Falle eines unveränderten, gemeinsamen VR Nord. Nachteile: (1.) Durch die Neudefinition der Vergleichsräume werden im Rahmen der Aktualisierung 2020 dann möglicherweise für einige Gemeinden (im verbleibenden VR Nord) die Richtwerte abgesenkt, obwohl sich die konkreten Mieten vor Ort erhöht haben! (2.) Bei der dann nur noch geringen Fallzahl von 556 wird die Gesamt-Mindestfallzahl (500) zwar knapp erreicht, aber vermutlich wird es einzelne Wohnungsgrößenklassen geben, für die es dann aufgrund der gesunkenen Fallzahl ggf. erforderlich wird, die Richtwert über Näherungswerte herzuleiten, weil die Mindestfallzahl von 100 je Wohnungsgrößenklasse nicht mehr eingehalten werden kann. Dies führt ggf. zu einer weiteren schwer nachvollziehbaren Änderung einzelner Richtwerte.

Daher empfehlen wir trotz dieser „rechnerischen“ Alternative eines neuen Vergleichsraums Nord-Mitte weiterhin, **die bisherigen Vergleichsräumen beizubehalten**: Dann ändern sich die Mietobergrenzen in allen Vergleichsräumen gerade (nur) so, wie sich auch die Mieten seit der letzten Aktualisierung 2019 verändert haben – und nicht etwa, weil die Kommunen neuen Vergleichsräumen zugeordnet wurden. Das ist für alle leicht nachvollziehbar. Und in den wenigen besonders teuren Kommunen (Niebüll, St. Peter-Ording) sollten bei Härtefällen Ausnahmeregelungen gelten, wenn ein Umzug in eine kostengünstigere Wohnung (z.B. in eine andere Gemeinde) im **Einzelfall** nicht zumutbar scheint.

2.1.4 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments

Schließlich muss definiert werden, welche Wohnqualität für Bedarfsgemeinschaften als angemessen gelten soll: Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit (§ 22 SGB II) beschreibt, dass offensichtlich einige Wohnstandards für Bedarfsgemeinschaften auszuschließen sind (z. B. Luxuswohnungen). Nach geltender Rechtsprechung sollen Bedarfsgemeinschaften nicht *alle* verfügbaren Wohnungen, sondern nur Wohnungen mit einem einfachen und im unteren Segment liegenden Ausstattungsgrad zustehen.³¹ Dies soll über die Festlegung einer Mietobergrenze erreicht werden: Wohnungen bis zur Mietobergrenze gelten dann als angemessen, teurere Wohnungen als unangemessen.

Angemessene
Wohnungsqualität

Wo diese Grenzen des unteren Wohnungsmarktsegments genau verlaufen sollen, haben weder Gesetzgeber noch BSG konkretisiert. Es gibt keine offizielle Definition, welcher Wohnstandard „einfach“ und welcher „gehoben“ ist. Denn die Grenzen sind fließend. Selbst wenn zur Beschreibung des einfachen Standards eine vollständige Auflistung *aller* Wohnwertmerkmale in *allen* möglichen Kombinationen möglich wäre, ließe sich nicht jede Wohnung eindeutig zuordnen (etwa bei der Bewertung, wie viele Quadratmeter Balkon ein älteres Baualter kompensieren). Die Bewertung würde zudem regional unterschiedlich ausfallen (z. B. bei der Frage, ob ein kleiner Balkon nun zum einfachen oder gehobenen Standard zählt).

Daher empfiehlt sich eine *relative* Definition des einfachen Standards: Bedarfsgemeinschaften wird grundsätzlich ein fester Anteil des aktuellen lokalen Wohnungsangebots zugesprochen, unabhängig davon, wie diese jeweils günstigsten Wohnungen konkret ausgestattet sind.³² Damit wird automatisch berücksichtigt, dass es von den lokalen Verhältnissen abhängt, ob z. B. ein kleiner Balkon bereits zum gehobenen Standard zählt (weil nur wenige Wohnungen überhaupt einen Balkon haben) oder ob auch Wohnungen des einfachen Standards einen kleinen Balkon haben (weil praktisch alle Wohnungen in der Region einen Balkon haben). Eine Abgrenzung, die Bedarfsgemeinschaften *grundsätzlich Zugang zu einem bestimmten Teil* des Wohnungsmarkts garantiert, ist überall möglich (systematisches Vorgehen), aber bleibt dennoch hinsichtlich des konkreten regionalen Wohnungsangebots flexibel. Die genaue Abgrenzung des Wohnungsmarktsegments, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, hängt von den örtlichen Gegebenheiten ab (z. B. von der Qualität des Wohnungsbestands). Wie auch die Festlegung einer angemessenen Wohnungsgröße (Details vgl. Anhang Kap 2.1.1) gibt es hier kein Richtig oder Falsch. Vielmehr geht es um die sozialpolitische Kernfrage: „Welchen Wohnstandard will und kann der Sozialstaat Hilfebedürftigen finanzieren – angesichts der jeweils konkreten Situation vor Ort?“

Im empirica-Konzept wird daher die Obergrenze der qualitativen Angemessenheit in Arbeitsschritt 1 so definiert, dass aus der Mietverteilung aller Wohnungsangebote einer Wohnungsgrößenklasse (vom einfachen bis luxuriösem Standard, vgl. Mietspektren-Kurven in Arbeitsschritt 3) grundsätzlich ein gewisser Anteil als qualitativ angemessen angesehen wird (z. B. unteres Fünftel, Viertel oder Drittel). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank, in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt

³¹ „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.

³² Sie müssen lediglich einen gewissen physischen Mindeststandard erfüllen, so z. B. Heizung, WC und Bad haben. Die Definition des Mindeststandards gilt deutschlandweit für jeden (z. B. auch für Asylbewerber usw.).

werden.³³ Durch die Bildung einer Mietobergrenze gelten nur Wohnungen bis zu dieser Höchstmiets (bzw. mit den Merkmalskombinationen, die man dazu anmieten kann) als angemessen. Die Festlegung erfolgt in Absprache mit dem Leistungsträger, sodass angesichts des konkreten Wohnungsangebots vor Ort bis zu dieser Höchstmiets Wohnungen anmietbar sind, die einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.³⁴ Dies wird in Arbeitsschritt 4 auch noch einmal ausdrücklich am aktuellen Markt überprüft (und die gewählte Abgrenzung vor Fertigstellung des Endberichts ggf. noch einmal angepasst).

Die Mietobergrenzen für verschiedene Wohnungsmarktabgrenzungen werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (Abbildung 13, Seite 19). Die verschiedenen Spalten der Tabelle nennen die Höchstmieten für verschiedene Wohnungsmarktabgrenzungen.

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

Der Kreis Nordfriesland ergänzt dazu:

„Ein angemessener Wohnungsstandard liegt vor, wenn die Wohnung nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist, es sich um eine ‚Wohnung mit bescheidenem Zuschnitt‘ handelt (‚lediglich einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung‘).

Wenn der Grundsicherungsträger bei seiner Auswertung den gesamten Wohnungsmarkt betrachtet, kann der einfache Wohnungsstandard auch über den Wohnungspreis definiert werden. In der München-Entscheidung hat das BSG die Grenze bei den kostengünstigsten unteren 20 % der am Markt angebotenen Wohnungen gezogen. (BSG, Urteil vom 10.09.13, Az. B 4 AS 77/12 R, Rn. 37).“

Der Kreis Nordfriesland ergänzt außerdem:

„Mit den ausgewiesenen Mietobergrenzen kann im Kreis Nordfriesland eine menschenwürdige Daseinssicherung der Leistungsberechtigten gewährleistet werden. Dies ist auf der Grundlage der erfassten Wohnungsangebote hinsichtlich der unteren 25% der Fall, denn dieser Marktausschnitt erfasst den unteren Standard in Nordfriesland, ohne dass der unterste Standard sich in diesem Marktsegment befindet. Der unterste Standard ist deshalb nicht in den betrachteten Datensatz einbezogen, weil zum einen bundesweit Substandardwohnungen ohnehin kaum noch vorhanden sind. Des Weiteren werden Substandardwohnungen typischerweise

³³ Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang, Kap. 0.

³⁴ Vgl. BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R – RdNr 20: „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.“

ohne Vermarktung in Zeitungs- oder Internetanzeigen angeboten. Zudem sind bei der Auswertung ohnehin nur Wohnungen ab 40 qm einbezogen worden. Insbesondere auf der Insel Sylt ist die Erfassung solcher Unterkunftsöglichkeiten in den ausgewerteten Daten ausgeschlossen, weil dort in diesem Segment die Wohnfläche weit unter 40 qm liegt. Zudem flossen auf der Insel Sylt zu einem großen Teil Wohnungsangebote der KLM (Kommunales Liegenschaftsmanagement) ein, die Substandardwohnungen nicht anbieten.

Soweit der veröffentlichte Wohnungsmarkt betrachtet wird, merkt das Sozialgericht Schleswig zutreffend an, dass der veröffentlichte Wohnungsmarkt nicht zwingend eine repräsentative Stichprobe des gesamten Wohnungsmarktes darstellt (Beschlüsse vom 10.03.2014, S 9 AS 9/14 ER und vom 19.12.2014, S 17 SO 49/14 ER: Es ist nicht ohne Weiteres anzunehmen, dass hierbei Wohnungen aller Wohnstandards in proportional gleichem Umfang annonciert werden). Soweit diese Stichprobe nicht repräsentativ ist, steht jedoch fest, dass der annoncierte Wohnungsmarkt tendenziell höherpreisig ist, weil der Vermieter die Vermarktungskosten der Miete zuschlagen muss und auf die - gegenüber z. B. einem Aushang im Supermarkt - zusätzlichen Kontakte zu Mietinteressenten nur angewiesen ist, wenn er einen aus seiner Sicht optimalen und damit höheren Preis erzielen will (vgl. SG Schleswig, Urteil vom 22.03.2013, S 9 AS 1269/11).

Dementsprechend ist mit der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG, Urteil vom 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R, RdNr. 37, München-Entscheidung) der höchste Mietpreis der unteren 20% zugrunde zu legen. Nach der Rechtsprechung des Schleswig-Holsteinischen LSG (Urteil vom 19.05.2014, L 6 AS 146/13 - "Kiel", SchllHA 2014, 477, 484) ist die Transferleistungsempfängerquote zu der Abgrenzung des Marktsegments in Beziehung zu setzen und sicherzustellen, dass der Puffer hinreichend groß ist. In der Kiel-Entscheidung standen für 16% Transferleistungsempfänger (nach aktuellstem Stand 31.12.2016: 17,8 % lt. Statistikamt Nord) 33% des Wohnungsmarktes zu Verfügung, in Nordfriesland liegt die Transferleistungsempfängerquote zwischen 8 und 9 Prozent (nach aktuellstem Stand 31.12.2016: 8,01 % lt. Statistikamt Nord), sodass auch hier der Puffer hinreichend groß ist, weil auch hier der Wohnungsmarkt-Prozentsatz mehr als doppelt so groß ist wie die Transferleistungsempfängerquote.

Schließlich ist in Rechnung zu stellen, dass in München und Kiel die Untersuchungen auf den jeweils vorhandenen Mietspiegel basieren, der nur bereits vermietete Wohnungen in die Auswertung einbezieht, hingegen im hiesigen Untersuchungszeitraum nur zur Anmietung angebotene Wohnungen in die Analyse einbezogen werden. Zudem umfassten die Untersuchungen in den München- und Kiel-Entscheidungen die Vermietungen in dem Zeitraum der vorangegangenen vier Jahre, während die hier untersuchten Wohnungsangebote den letzten zwei Jahren entstammen, sodass wegen der gegenwärtig steigenden Mieten in das hiesige Verfahren der Angebotsmieten-Auswertung insgesamt höhere Werte einfließen im Vergleich zum Auswertungsverfahren in der München- und Kiel-Entscheidung. Die in die hiesige angebotsmietenbasierte Auswertung einfließenden Daten sind daher tendenziell höherpreisig im Verhältnis zu den in die bestandsmietenbasierte Auswertung einfließenden Daten in München und Kiel.

Das Sozialgericht Schleswig führt im Übrigen in bisheriger ständiger Rechtsprechung aus: „Angesichts des Umstandes, dass der Kreis Nordfriesland dabei auch

die SGB XII- und AsylbLG-Bezieher mitberücksichtigt hat und es andererseits in Nordfriesland kein signifikantes studentisches Nachfragepotential gibt, ist das Abstellen auf 20% des Wohnungsmarktes nicht zu beanstanden.“

2.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank

Die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank; bis 2011: IDN Immodaten GmbH) reicht zurück bis ins Jahr 2004 und ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Im Januar 2012 wurde sie von Rohdaten der IDN Immodaten GmbH auf Marktdaten der empirica-systeme GmbH umgestellt. Seit Dezember 2019 ist die empirica-systeme GmbH mit der Value AG verschmolzen.

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

Wohnwertmerkmale

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

Dopplerbereinigung

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

Validität

Eine Stichprobe ist repräsentativ, wenn es sich um eine Zufallsauswahl handelt und die Merkmale in der Stichprobe in derselben Häufigkeit vorkommen wie in der Grundgesamtheit. Unsere Stichprobe zeichnet sich vor allem durch eine ausgewogene Berücksichtigung aller Immobilienmarktakteure (privat, gewerblich, öffentlich gefördert etc.) und aller öffentlich verfügbaren Quellen (Internet- und Printmedien) aus, bei der kein Marktsegment

Repräsentativität

systematisch vernachlässigt wird. Zudem erhebt die empirica-systeme GmbH (im Unterschied zu anderen Anbietern) tatsächlich eine Zufallsstichprobe mit Bezug auf die Erfassungszeitpunkte. Dadurch werden (anders als bei stichtagsbezogener Datenabfrage) auch sehr kurzzeitig eingestellte Angebote erfasst. Die empirica-Preisdatenbank ist damit eine repräsentative Stichprobe der öffentlich inserierten Immobilien.

In die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de) fließen ausschließlich allgemein zugängliche und mit dem Ziel der Verbreitung veröffentlichte Daten ein. Diese Daten haben keinen direkten Personenbezug und dienen ausschließlich Zwecken der Immobilienmarktforschung. Erhoben werden die zur Beschreibung einer Immobilie relevanten Informationen und diese lediglich im Umfang einer repräsentativen Stichprobe aller öffentlich inserierten Immobilien. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten werden dokumentiert, wodurch eine vollständige Transparenz gewährleistet ist. Weitere Informationen stehen online zur Verfügung.³⁵

Transparenz und
Datenschutz

2.3 Details zu Arbeitsschritt 3: Einfluss der Daten von Wohnungsunternehmens

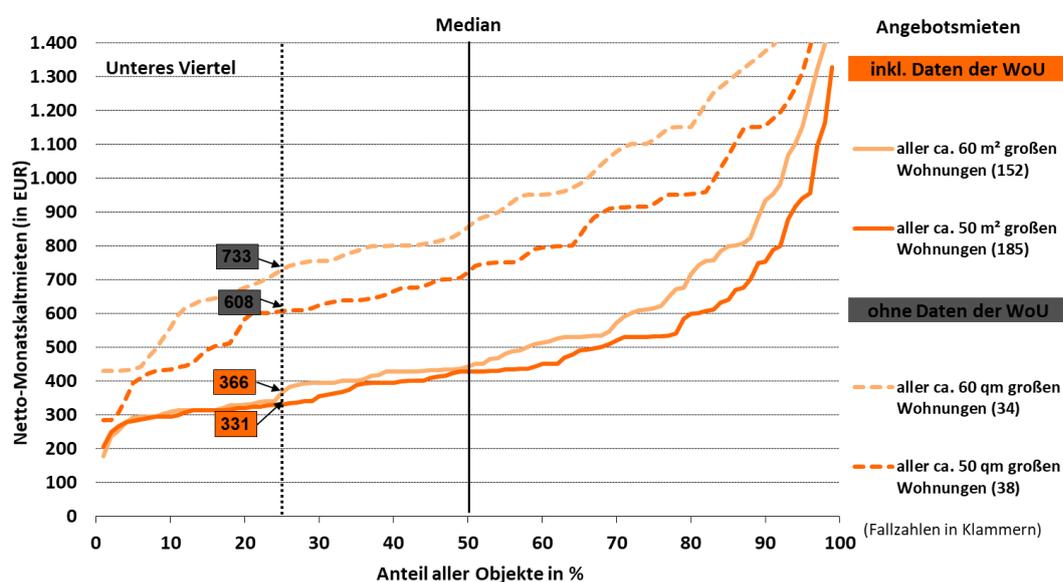
Die folgenden Grafiken verdeutlichen den Einfluss der Wohnungsunternehmen in der Mietpreisregion „Sylt“ im Kreis Nordfriesland: Das Mietspektrum allein der *öffentlich inserierten* Wohnungen (d. h. ohne die Daten der Wohnungsunternehmen) wird durch die gepunkteten Linien dargestellt, das Mietspektrum inklusive der Daten der Wohnungsunternehmen durch die durchgezogenen Linien.

Ergebnis: Durch Aufnahme der zusätzlichen Daten von Wohnungsunternehmen, die der Kreis Nordfriesland liefert, steigen die Fallzahlen deutlich an – um etwa den Faktor vier bis fünf (durchgezogene statt gepunktete Linien, vgl. Legende zu Abbildung 29). Gleichzeitig sinkt das Mietspektrum in der Mietpreisregion „Sylt“ durch die Angebote der Wohnungsunternehmen beträchtlich. Dies bedeutet: Wenn Bedarfsgemeinschaften auf Sylt allein auf Mietwohnungen angewiesen wären, die öffentlich inseriert werden, müssten die Richtwerte deutlich höher ausfallen: z. B. für 2-Personen-Haushalte in der Mietpreisregion „Sylt“ bei etwa 733 Euro (!) statt 366 Euro (vgl. gepunktete gelbe Linie im Vergleich zur durchgezogenen gelben Linie in Abbildung 29). Denn nur bei einer Mietobergrenze in dieser Höhe könnte gewährleistet werden, dass auch ein Viertel der verfügbaren, *öffentlich inserierten Wohnungen* für Bedarfsgemeinschaften auf Sylt anmietbar sind. Da Bedarfsgemeinschaften in der Mietpreisregion „Sylt“ tatsächlich aber nun auch die Möglichkeit haben, die (deutlich günstigeren) Wohnungen der Wohnungsunternehmen anzumieten, können die Richtwerte für die Wohnungsgrößen, in denen die Wohnungsunternehmen Wohnungen anbieten, wesentlich niedriger ausfallen.

Einfluss der Wohnungsunternehmen
für den Kreis
Nordfriesland

³⁵ Weitere Informationen zur Datenbank sind direkt bei empirica-systeme zu erfahren: www.empirica-systeme.de.

**Abbildung 29: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Mietpreisregion „Sylt“ 2020*;
hier: Vergleich mit und ohne Daten von Wohnungsunternehmen****



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2018 bis II/2020 ** Durchgezogenen Linien und Werte inklusive der Daten der Wohnungsunternehmen (identisch zu Abbildung 11, Seite 15). Gestrichelte Linie und Werte hier: ohne Daten der Wohnungsunternehmen. - Werte in Kästchen auf den nächsten vollen Euro aufgerundet.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank); Daten von Wohnungsunternehmen (übermittelt vom Kreis Nordfriesland) **empirica**

2.4 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den Kreis Nordfriesland

2.4.1 Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich

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

Die bisherigen Richtwerte im Kreis Nordfriesland wurden auf Basis der Mieten verfügbarer Wohnungen ermittelt, die im Auswertungszeitraum Januar 2017 bis Dezember 2018 (Quartale I/2017 bis IV/2018) angeboten wurden (Aktualisierung 2019). Für die neuen Richtwerte wurde der Zeitraum Juli 2018 bis Juni 2020 ausgewertet (Aktualisierung 2020). Abbildung 30 stellt die bisherigen Richtwerte (Aktualisierung 2019) den neuen Richtwerten (Aktualisierung 2020) gegenüber.

Zeitlicher Vergleich
im Kreis Nordfriesland

Abbildung 30: Änderung der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten im Kreis Nordfriesland: von Aktualisierung 2019 zu 2020

Mietpreis-region	Aktualisierung (Stand 2019)							
	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)							
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	6-Pers.-Haushalt	7-Pers.-Haushalt	8-Pers.-Haushalt
1 - Nord	293	330	400	428	470	520	568	600
2 - Süd	300	340	407	460	500	544	580	600
3 - Sylt	301	373	432	619	791	k.A.	k.A.	k.A.

Mietpreis-region	Aktualisierung 2020							
	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)							
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	6-Pers.-Haushalt	7-Pers.-Haushalt	8-Pers.-Haushalt
1 - Nord	330	350	430	480	535	560	600	635
2 - Süd	330	371	460	510	550	625	650	695
3 - Sylt	331	366	467	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Quelle: Aktualisierung 2019: Abbildung 12 (S. 20) im Bericht vom 28. März 2019 (Quartale I/2017 bis IV/2018); Aktualisierung 2020: orange Spalten in Abbildung 13 (Quartale III/2018 bis II/2020) **empirica**

Abbildung 31 zeigt die Differenz zwischen beiden Werten. Sie entspricht der Summe aus zwei Effekten: In der Aktualisierung 2019 wurde das für Bedarfsgemeinschaften angemessene Wohnungsmarktsegment beim unteren Fünftel angesetzt. Inzwischen sind die Mieten im Kreis Nordfriesland gestiegen. Daher müssen die Richtwerte entsprechend angehoben werden (**Markteffekt**). *Zusätzlich* grenzt der Kreis Nordfriesland das untere Wohnungsmarktsegment ab sofort etwas großzügiger ab, nämlich beim unteren Viertel; er finanziert also ab sofort noch etwas „bessere“ Wohnungen. Dadurch erhöhen sich die Richtwerte diesmal zusätzlich (**Qualitätseffekt**).

Abbildung 31: Veränderung der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten: Aktualisierung 2020 im Vergleich zur Aktualisierung 2019**Markteffekt (Mietsteigerungen):**

Mietpreis-region	Differenz 2020 (unteres Fünftel) zu 2019 (unteres Fünftel)								
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	6-Pers.-Haushalt	7-Pers.-Haushalt	8-Pers.-Haushalt	Mittel*
1 - Nord	+17	+15	+3	+34	+38	+30	+32	+4	+22
2 - Süd	+15	+19	+43	+30	+28	+56	+70	+52	+39
3 - Sylt	+20	-42	+18	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	-1
Mittel*	+17	-3	+21	+32	+33	+43	+51	+28	

Qualitätseffekt (Unteres Viertel statt unteres Fünftel):

Mietpreis-region	Differenz 2020 (unteres Fünftel) zu 2020 (unteres Viertel)								
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	6-Pers.-Haushalt	7-Pers.-Haushalt	8-Pers.-Haushalt	Mittel*
1 - Nord	+20	+5	+27	+18	+27	+10	+0	+31	+17
2 - Süd	+15	+12	+10	+20	+22	+25	+0	+43	+18
3 - Sylt	+10	35	+17	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	+21
Mittel*	+15	+17	+18	+19	+25	+18	+0	+37	

Gesamteffekt (Summe beider Effekte):

Mietpreis-region	Differenz 2020 zu 2019								
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	6-Pers.-Haushalt	7-Pers.-Haushalt	8-Pers.-Haushalt	Mittel*
1 - Nord	+37	+20	+30	+52	+65	+40	+32	+35	+39
2 - Süd	+30	+31	+53	+50	+50	+81	+70	+95	+58
3 - Sylt	+30	-7	+35	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	+19
Mittel*	+32	+15	+39	+51	+58	+61	+51	+65	

* Ungewichteter Mittelwert, auf einen Euro aufgerundet. – Angaben in Euro je Wohnung

Quelle: Aktualisierung 2019: Abbildung 12 (S. 20) im Bericht vom 28. März 2019 (Quartale I/2017 bis IV/2018); Aktualisierung 2020: gelbe Spalten in Abbildung 13 (Quartale III/2018 bis II/2020) **empirica**

Im Ergebnis steigen die Richtwerte im Kreis Nordfriesland durch die Aktualisierung 2020 im ungewichteten Mittel über alle Vergleichsräume je nach Haushaltsgröße um +15 bis +65 Euro. Dies ist angesichts der allgemeinen Mietsteigerung im Landkreis Nordfriesland und der Segmenterweiterung auch von der Größenordnung her plausibel: Die durchschnittliche Miete über alle Wohnungsgrößenklassen im Landkreis Nordfriesland ist seit der letzten Auswertung stark gestiegen (zwischen dem 2. Quartal 2018 und 2. Quartal

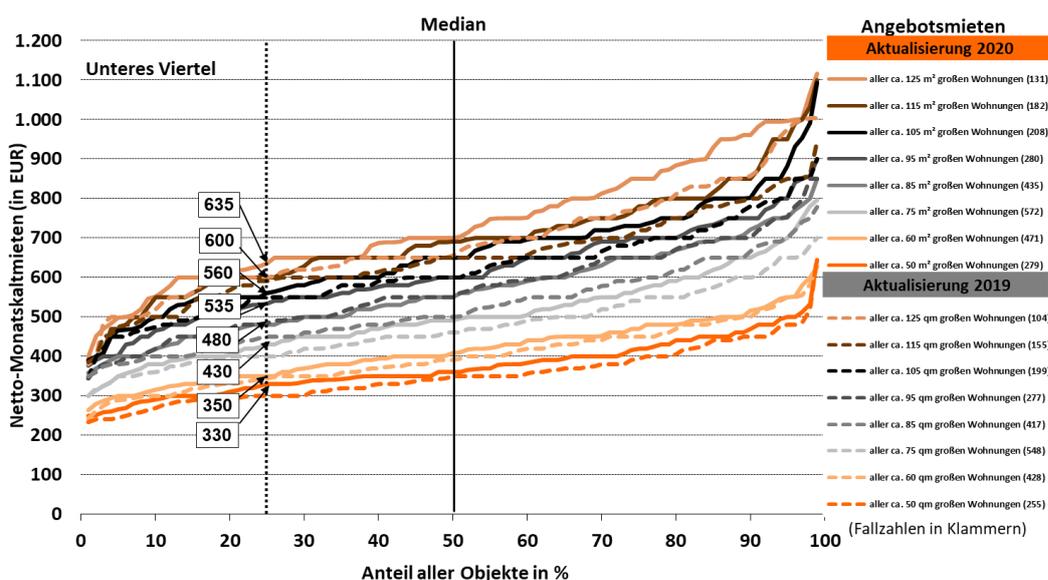
Zeitliche Plausibilisierung für den Kreis Nordfriesland

2020 um +0,50 Euro/m², vgl. Abbildung 15, Seite 22). Für eine Wohnfläche von 75 m² macht dies überschlägig schon eine Erhöhung um knapp +40 Euro/Monat aus. Daher ist eine entsprechende Erhöhung der Richtwerte im Landkreis Nordfriesland plausibel.

Zur Veranschaulichung stellen die Abbildung 32 ff. detailliert dar, wie sich das Mietspektrum der *einzelnen Wohnungsgrößenklassen* in den Vergleichsräumen verändert hat: Dargestellt sind die Kurvenverläufe der Aktualisierung 2019 (gestrichelt) und der Aktualisierung 2020 (durchgezogen). Im Kreis Nordfriesland zeigt sich, dass sich das Mietspektrum für fast alle Wohnungsgrößen *nach oben geschoben* hat: Für fast alle Wohnungsgrößenklassen liegen die durchgezogenen Kurven (2020) über den gestrichelten Kurven (2019).³⁶ Lediglich das Mietspektrum der ca. 60 m² großen Wohnungen auf Sylt (einschließlich der nicht öffentlich inserierten Wohnungsangebote der Wohnungsunternehmen) liegt diesmal etwas niedriger als im Zeitraum der Aktualisierung 2019.

Fazit: Die Mieten im Kreis Nordfriesland sind seit der letzten Auswertung (außer auf Sylt) für alle Wohnungsgrößenklassen deutlich gestiegen. Entsprechende Erhöhungen der Mietobergrenzen sind erforderlich, damit Bedarfsgemeinschaften trotz der inzwischen gestiegenen Mieten ein Viertel der aktuell verfügbaren Wohnungen anmieten können. Die neuen Richtwerte sind daher **zeitlich plausibel**.

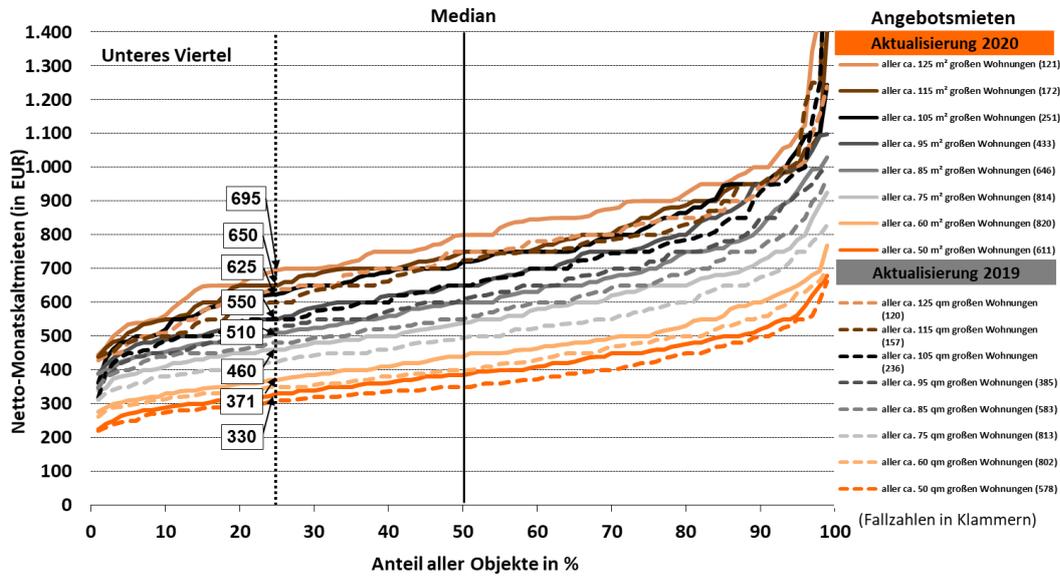
Abbildung 32: Veränderung des Mietspektrums, Mietpreisregion „Nord“, Aktualisierung 2019 zu Aktualisierung 2020*



* Wohnungsgrößen +/- 10 m². – Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2019: Quartale I/2017 bis IV/2018 (gestrichelte Linien); Aktualisierung 2020: Quartale III/2018 bis II/2020 (durchgezogene Linien); Werte in Kästchen auf den nächsten vollen Euro aufgerundet.

³⁶ Die durchgezogenen Linien entsprechen den Linien in Abbildung 9 f. (Seite 14 f.).

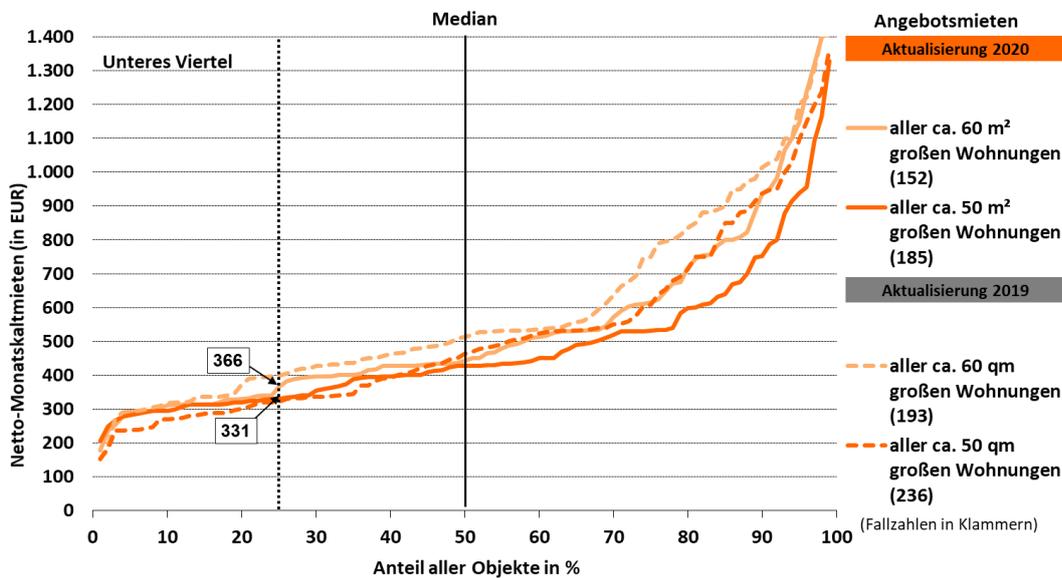
Abbildung 33: Veränderung des Mietspektrums, Mietpreisregion „Süd“, Aktualisierung 2019 zu Aktualisierung 2020*



* Wohnungsgrößen +/- 10 m². – Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2019: Quartale I/2017 bis IV/2018 (gestrichelte Linien); Aktualisierung 2020: Quartale III/2018 bis II/2020 (durchgezogene Linien); Werte in Kästchen auf den nächsten vollen Euro aufgerundet.

empirica

Abbildung 34: Veränderung des Mietspektrums, Mietpreisregion „Sylt“, Aktualisierung 2019 zu Aktualisierung 2020*



* Wohnungsgrößen +/- 10 m². – Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2019: Quartale I/2017 bis IV/2018 (gestrichelte Linien); Aktualisierung 2020: Quartale III/2018 bis II/2020 (durchgezogene Linien); Werte in Kästchen auf den nächsten vollen Euro aufgerundet.

empirica

2.4.2 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen

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

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

Hinweis: Zu beachten ist bei diesem Vergleich, dass in Wohnungsinseraten nicht *alle* Merkmale einer Wohnung angegeben werden, sondern nur solche, die der Vermieter für besonders informativ oder attraktiv hält (Ausstattung, Heizungsart, Baualter usw.). Wenn in einem Wohnungsinserat also z. B. kein Balkon erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung über keinen Balkon verfügt. Umgekehrt gilt aber: *Mindestens* die Wohnungsangebote mit dem Hinweis auf einen Balkon verfügen über einen Balkon (ggf. noch weitere, deren Balkon aber nicht in der Anzeige erwähnt wird). Daher sind alle folgenden Fallzahlen Mindestfallzahlen. Entsprechendes gilt für die Badausstattung: In Deutschland hat praktisch jede zur Vermietung angebotene Wohnung eine Badewanne/Dusche und eine Toilette. Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.³⁷ In einigen Anzeigen wird lediglich präzisiert, was genau im Bad davon vorliegt: ob eine Badewanne *und/oder* eine Dusche und ob ein Fenster vorhanden sind und ob die Wohnung (zusätzlich) über ein „Gäste-WC“ verfügt (vgl. Abbildung 36).

Abbildung 35 und Abbildung 36 zeigen die Ergebnisse – hier am Beispiel der ca. 50 m² großen Wohnungen in der Mietpreisregion „Nord“, die im Zeitraum 1. Juli 2018 bis 30. Juni 2020 gemäß der empirica-systeme Marktdatenbank öffentlich inseriert angeboten wurden.³⁸

³⁷ 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.

³⁸ Details zur Datengrundlage, vgl. Kap. 2.2.1.

Abbildung 35: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 1-Personen-Haushalte, Mietpreisregion „Nord“, 2020*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 50 m ² Wohnfläche in der Mietpreisregion Nord						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 330 Euro (=angemessen für 1PHH)		Differenz des Anteils (%-)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen		279		81		
Größenklasse	40 bis unter 45 m ²	30	11%	17	21%	10%
	45 bis unter 50 m ²	56	20%	20	25%	5%
	50 bis unter 55 m ²	98	35%	34	42%	7%
	55 bis unter 60 m ²	95	34%	10	12%	-22%
		279	100%	81	100%	
Anzahl Zimmer	1	18	6%	8	10%	4%
	2	241	86%	69	85%	-1%
	3	20	7%	/	5%	-2%
		279	100%	81	100%	
Baujahresklasse	bis 1949	8	3%	/	2%	-1%
	1950er-Jahre	5	2%	/	4%	2%
	1960er-Jahre	10	4%	/	5%	1%
	1970er-Jahre	7	3%	0	0%	-3%
	1980er-Jahre	8	3%	/	5%	2%
	1990er-Jahre	30	11%	17	21%	10%
	2000er-Jahre	/	0%	0	0%	0%
	2010er-Jahre k.A.	11 199	4% 71%	0 51	0% 63%	-4% -8%
		279	100%	81	100%	
Befuerung der Heizung	Gas	74	27%	23	28%	1%
	Öl	42	15%	13	16%	1%
	Alternativ	6	2%	0	0%	-2%
	Elektro	/	0%	0	0%	0%
	Kohle k.A.	0 156	0% 56%	0 45	0% 56%	0% 0%
		279	100%	81	100%	
Heizungssystem	Zentral	75	27%	29	36%	9%
	Etage	17	6%	7	9%	3%
	Zimmer	0	0%	0	0%	0%
	k.A.	187	67%	45	56%	-11%
		279	100%	81	100%	
Amt	Amt Bökingharde	20	7%	/	2%	-5%
	Amt Bredstedt-Land	14	5%	7	9%	4%
	Amt Karrharde	11	4%	9	11%	7%
	Amt Stollberg	31	11%	7	9%	-2%
	Amt Süderlügum	19	7%	6	7%	0%
	Amt Wiedingharde	27	10%	11	14%	4%
	Bredstedt	45	16%	13	16%	0%
	Leck	37	13%	18	22%	9%
	Niebüll	75	27%	8	10%	-17%
		279	100%	81	100%	

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2018 bis II/2020; / = geringe Fallzahl (< 5). - Höhe des Richtwerts: 330 Euro (vgl. Abbildung 13). - In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 330 Euro *relativ selten*. - In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 330 Euro *relativ häufig*.
Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank) **empirica**

Lesehilfe zu Abbildung 35: **Überschrift**: Für ca. 50 m² große Wohnungen in der Mietpreisregion „Nord“ liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 330 Euro (vgl. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, Abbildung 13, Seite 19). **1. Zeile**: Der Auswertung liegt eine Fallzahl von 279 zugrunde (= alle ausgewertete Wohnungsangebote aus der empirica-systeme Marktdatenbank; vgl. Abbildung 6, Seite 10). Von diesen 279 Angebotsfällen werden 81 zu einer Miete bis maximal 330 Euro angeboten (= angemessene Wohnungen, hier: 29 %).

Denn dies ist ja gerade die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß ein Viertel aller Wohnungen angemessen sein soll.³⁹ Spalte „Wohnungsmerkmale“: Aufgelistet sind Merkmale, die in den Wohnungsanzeigen zur Wohnungsbeschreibung erwähnt werden. Die Spalten „Anzahl“ sagen aus, wie viele ausgewertete Wohnungsangebote aus der empirica-systeme Marktdatenbank (*aller bzw. aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze*) mit dieser Angabe inseriert wurden. Die Spalten „Anteil“ sagen aus, wie viel Prozent (*aller bzw. aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze; Summe = „100 %“*) über dieses Merkmal (mindestens) verfügen.⁴⁰ Die letzte Spalte gibt die Differenz an, um wie viele Prozentpunkte sich der Anteil bei den Wohnungsangeboten *unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* im Vergleich zu dem Anteil bei *allen* Wohnungsangeboten unterscheidet. So wird deutlich, ob für angemessene Wohnungen dieses Merkmal über- oder unterdurchschnittlich häufig erwähnt wird: Bei positiver Differenz (grün) verfügen angemessene Wohnungen *relativ häufig* über dieses Merkmal; bei negativer Differenz (rot) hingegen *relativ selten*. **Kleine Differenzen von bis zu +/- 5 Prozentpunkten können Zufallsschwankungen sein und sind daher vernachlässigbar.**

Im Ergebnis wird am Beispiel der in Mietpreisregion „Nord“ öffentlich inserierten, etwa 50 m² großen Wohnungen deutlich, dass „verfügbare Wohnungen mit einer Miete bis zu 330 Euro“ im Vergleich zu „allen verfügbaren Wohnungen“ (gemäß dunkelgrüner Markierung in Abbildung 35) *überdurchschnittlich häufig*

- nur 40 bis 55 m² Wohnfläche haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen mit etwa 50 m² Wohnfläche (+/- 10 m²) immerhin 12 % auch *mehr als 55 m² Wohnfläche* haben;
- im Amt Karrharde und in Leck liegen; dass aber von den öffentlich inserierten, angemessenen Wohnungen immerhin 10 % auch in Niebüll liegen. In jedem Amt können angemessene Wohnungen gefunden werden. Eine räumliche Segregation von Bedarfsgemeinschaften („Ghettoisierung“) ist nicht zu befürchten.

Qualitätsmerkmale in Mietpreisregion „Nord“

³⁹ Es handelt sich hier um etwas mehr als 25 % der Wohnungsangebote, weil die Mietspektrenkurve an dieser Stelle eine kleine „Stufe“ aufweist (Abbildung 9, Seite 14): Es gibt viele Wohnungen für genau 330 Euro, so dass mehr als genau 25 % als angemessen gelten.

⁴⁰ Alle Fallzahlen sind Mindestangaben. Zusätzlich könnten die Wohnungen ohne Angabe im Inserat zu diesem Merkmal („k.A.“) über dieses Merkmal verfügen sowie auch Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden (z. B. von Wohnungsunternehmen oder durch Supermarktaushänge etc.).

Abbildung 36: Besondere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 1-Personen-Haushalte, Mietpreisregion „Nord“, 2020*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 50 m ² Wohnfläche in der Mietpreisregion Nord					
Wohnungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 330 Euro (=angemessen für 1PHH)		Differenz des Anteils
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen	279		81		
Gäste-WC	/	1%	/	1%	0%
Bad mit Fenster	12	4%	/	2%	-2%
Bad mit Wanne	44	16%	11	14%	-2%
Balkon/Terrasse	128	46%	30	37%	-9%
Gärten/-anteil/-nutzung	86	31%	22	27%	-4%
Aufzug	13	5%	/	2%	-3%
barrierefrei	20	7%	/	5%	-2%
Fliesenboden	39	14%	7	9%	-5%
Laminatboden	28	10%	6	7%	-3%
Parkettboden	/	1%	0	0%	-1%
Teppichboden	0	0%	0	0%	0%
Einbauküche inklusive	217	78%	53	65%	-13%
Dachgeschoss	85	30%	26	32%	2%
Neubau	15	5%	0	0%	-5%
gepflegt	31	11%	12	15%	4%
neuwertig	/	1%	0	0%	-1%
renoviert	25	9%	8	10%	1%
saniert	15	5%	0	0%	-5%
Parkmöglichkeit	139	50%	28	35%	-15%

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2018 bis II/2020; / = geringe Fallzahl (< 5).

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

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

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

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 36 nennt weitere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird.

Die dunkelrote Markierung der letzten Spalte (d. h. ein Wert unter -5 %) weist am Beispiel der ca. 50 m² großen verfügbaren Wohnungen in der Mietpreisregion „Nord“ darauf hin, dass zu angemessenen Wohnungen einige Merkmale *seltener* als zu anderen verfügbaren Wohnungen angegeben werden, hier z. B. seltener, dass sie über Balkon/ Terrasse, eine Einbauküche oder eine Parkmöglichkeit verfügen. Zu keine der angemessenen Wohnungen wurde angegeben, dass sie sich in einem Neubau befindet. **Fazit: Die Mietobergrenze von 330 Euro scheint also wunschgemäß dazu zu führen, dass ein allzu gehobener Wohnstandard ausgeschlossen wird.**

Gleichzeitig lässt sich aber auch Folgendes sagen: Von den in der Mietpreisregion „Nord“ für 1-Personen-Haushalte angemessenen verfügbaren Wohnungen haben dennoch *mindestens*⁴¹ 65 % eine Einbauküche, *mindestens* 37 % Balkon oder Terrasse, *mindestens*

Besondere Ausstattungsmerkmale in der Mietpreisregion „Nord“

⁴¹ 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.

35 % eine Parkmöglichkeit, *mindestens* 27 % einen Garten, *mindestens* 7 % Laminatboden und sind *mindestens* 5 % barrierefrei. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 50 m² Wohnfläche (genauer: 40 bis unter 60 m²), liegen in der Mietpreisregion „Nord“ und waren im Auswertungszeitraum für maximal 330 Euro anmietbar.

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

2.4.3 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Zum Schluss soll noch sichergestellt werden, dass zu den ermittelten Richtwerten (vgl. gelbe Spalten in Abbildung 13, Seite 19) auch *zu einem späteren Zeitpunkt* Wohnungen konkret verfügbar sind und dass diese ebenfalls qualitative Mindeststandards erfüllen.

Konkrete
Angemessenheit

Dies ist über eine tagesaktuelle Online-Stichprobe auf gängigen Immobilienportalen leicht überprüfbar: Jeder, der im Internet nach verfügbaren Wohnungen mit Mieten unterhalb der ermittelten Richtwerte sucht, findet konkrete Wohnungsangebote vor Ort und erhält anhand der Beschreibung und der Fotos auch einen gewissen Eindruck von der Qualität der angebotenen Wohnungen. Eine Online-Überprüfung simuliert damit zu jedem beliebigen Zeitpunkt die Suche einer Bedarfsgemeinschaft nach einer angemessenen Wohnung. Daher empfiehlt sich auch für Leistungsträger und Sozialgerichte, eine solche Online-Überprüfung der Verfügbarkeit angemessener Wohnungen regelmäßig vorzunehmen.⁴² Denn wenn über einen längeren Zeitraum keine Wohnungen bis zur Mietobergrenze anmietbar sind, sind die Mietobergrenzen tatsächlich nicht (mehr) hoch genug. In der Praxis hat eine Bedarfsgemeinschaft mehrere Monate Zeit, eine entsprechende Wohnung zu finden, aber auch an jedem beliebigen Stichtag könnten bereits angemessene Wohnungen verfügbar sein.

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

Im Folgenden werden beispielhaft Wohnungsangebote aus verschiedenen Vergleichsräumen mit Anzeigentext aufgelistet, deren Größe angemessen ist und deren Monatsnettokaltmiete gleichzeitig unter dem ermittelten Richtwert liegt (Abbildung 37 ff.). Die Beispiele zeigen, dass *auch zu einem beliebigen späteren Stichtag* nach Ermittlung der Richtwerte angemessene Wohnungen öffentlich angeboten wurden und welche Wohnqualität diese haben. Wir empfehlen auf diese Weise eine regelmäßige Überprüfung dieser konkreten Verfügbarkeit auch für die Zukunft. Denn wenn irgendwann über einen längeren

⁴² Eine Stichtagsauswertung in gängigen Internetportalen ersetzt allerdings keine persönliche Begehung der entsprechenden Objekte. Eine genaue Qualitätsüberprüfung kann nur vor Ort vorgenommen werden.

Zeitraum hinweg keine Wohnungen mehr zum Richtwert gefunden werden (oder nur solche unterhalb des Mindeststandards), wird es Zeit, die Richtwerte entsprechend der Marktentwicklung zu aktualisieren.

Verfügbarkeit im Kreis Nordfriesland: Zu den oben ermittelten Richtwerten im Kreis Nordfriesland (vgl. orange markierte Werte in Abbildung 13, Seite 19) wurden kurz vor Abgabe des Berichtsentwurfs, nämlich am 26.08.2020 und am 03.09.2020 für die meisten Haushaltsgrößen angemessene Wohnungen auf einschlägigen Internetportalen gefunden (vgl. Abbildung 37 ff.).

Lesehilfe: In Abbildung 37, erste Zeile, wird z. B. eine Wohnung in Stedesand (Mietpreisregion „Nord“) angeboten, die für eine Personen angemessen groß (also über etwa 50 m² Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 330 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1997 mit 58 m² Wohnfläche, die für 315 Euro angemietet werden kann. Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, Einbauküche und eine Abstellkammer. Die Wohnung ist für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft in der Mietpreisregion „Nord“ zur ermittelten Mietobergrenze anmietbar. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf.

Fazit: Eine Mietobergrenze von 330 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften in der Mietpreisregion „Nord“ ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert. Zu dieser Miete sind angemessen große Wohnungen konkret verfügbar.

Hinweis: In der Mietpreisregion „Sylt“ wurde über die Online-Stichprobe an beiden Stichtagen keine öffentlich inserierte Wohnung unterhalb der Richtwerte gefunden. Dies ist durch den Einfluss der Wohnungsunternehmen zu erklären: Die Angebote der Wohnungsunternehmen werden nicht öffentlich inseriert, machen aber in der Mietpreisregion „Sylt“ mehr als die Hälfte aller Wohnungsangebote aus (281 von 421) (vgl. Abbildung 6, Seite 10). Die (nicht öffentlich inserierten) Mieten der Wohnungsunternehmen auf Sylt liegen deutlich unterhalb der (wenigen) öffentlich inserierten (vgl. Abbildung 29, Seite 43). Das bedeutet: Bedarfsgemeinschaften auf Sylt finden angemessene anmietbare Wohnungen vor allem bei den Wohnungsangeboten der Wohnungsunternehmen, weniger dagegen über Internet- und Zeitungsinserate. Solche Wohnungen können aber nicht über eine Online-Stichprobe gefunden werden. Auch Wohnungen für große Haushalte (ab sechs Personen) werden im Kreis Nordfriesland nicht täglich angeboten. Sie konnten zum Stichtag der Online-Stichprobe nicht gefunden werden.⁴³

Konkrete Verfügbarkeit im Kreis Nordfriesland

⁴³ Die hier dargestellte Stichprobe nennt nur Positivbeispiele. Wenn für bestimmte Haushaltsgrößen und/oder zu einzelnen Vergleichsräumen keine Wohnung aufgelistet ist, bedeutet dies nicht, dass grundsätzlich keine angemessenen Wohnungen verfügbar sind. Teilweise muss man länger suchen und ggf. auch noch Wohnungen in Betracht ziehen, die nicht öffentlich inseriert wurden (z. B. Angebote von Wohnungsunternehmen).

Abbildung 37: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Pers.-Haushalte im Kreis Nordfriesland

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß ist (ca. 50 m ²)								
Vergleichsraum	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
Nord	Stedesand	330	58	315	1997	3	Dachgeschosswohnung verfügt über Fußbodenheizung, Einbauküche, drei Zimmern und einer Abstellkammer	www.immobilienscout24.de (26.08.2020)
Süd	Nordstrand	330	53	304	1994	2	Dachgeschosswohnung im 1. Obergeschoss, Außenabstellraum vorhanden, Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (03.09.2020)
Süd	Viöl	330	42	255	1972	1	1. Obergeschoss, Kellerraum & Dachbodenraum vorhanden. Die Warmwasserbereitung läuft zentral über die Heizanlage. Gaszentralheizung, Balkon	www.immobilienscout24.de (03.09.2020)

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

empirica

Abbildung 38: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Pers.-Haushalte im Kreis Nordfriesland

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 60 m ²)								
Vergleichsraum	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
Süd	Husum	371	60	346	1965	3	Balkon, Vollbad, Herd und Spüle, Kabel-TV, Dachbodenanteil, Kellerraum	www.immonet.de (03.09.2020)
Nord	Stedesand	350	58	315	1997	3	Dachgeschosswohnung verfügt über Fußbodenheizung, Einbauküche, drei Zimmern und einer Abstellkammer	www.immobilienscout24.de (26.08.2020)
Süd	Husum	371	54	350	1991	2	Wohnung befindet sich im obersten Geschoss eines insgesamt 17 Mietparteien umfassenden Wohnhauses. Sie verfügt über ein Tageslichtbad mit Badewanne, Fliesen- und Laminatboden, einer Einbauküche	www.immobilienscout24.de (26.08.2020)

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

empirica

Abbildung 39: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Pers.-Haushalte im Kreis Nordfriesland

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 75 m ²)								
Vergleichsraum	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
Süd	Oldenswort	460	80	450	-	4	Zu der Erdgeschosswohnung gehört ein Garten, Wintergarten, Duschbad und eine Einbauküche	www.immobilienscout24.de (26.08.2020)
Süd	Husum	460	79	431	1976	3	Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche, Tageslichtbad mit Badewanne, Balkon und einem Kellerraum	www.immobilienscout24.de (26.08.2020)

empirica

Abbildung 40: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Pers.-Haushalte im Kreis Nordfriesland

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 85 m ²)								
Vergleichsraum	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
Süd	Oldenswort	510	80	450	-	4	Zu der Erdgeschosswohnung gehört ein Garten, Wintergarten, Duschbad und eine Einbauküche	www.immobilienscout24.de (26.08.2020)
Nord	Klixbüll	480	80	480	1995	4	EBK, Bad mit FensterGarten/-anteil/-mitbenutzung, Terrasse, Zentralheizung, Parkplatz	www.immonet.de (03.09.2020)
Süd	Husum	510	79	431	1976	3	Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche, Tageslichtbad mit Badewanne, Balkon und einem Kellerraum	www.immobilienscout24.de (26.08.2020)

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

empirica

Abbildung 41: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Pers.-Haushalte im Kreis Nordfriesland

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 95 m ²)								
Vergleichsraum	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
Nord	Langenhorn	535	90	500	1956	3	Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und verfügt über eine Einbauküche, zwei Sanitärräumen mit jeweils einer Dusche und einem großen Garten	www.immobilienscout24.de (26.08.2020)
Nord	Leck	535	88	484	-	4	Wohnung verfügt über eine Einbauküche, Laminatboden in der gesamten Wohnung, einem Balkon und einem Bad mit Badewanne	www.immobilienscout24.de (26.08.2020)

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

empirica

2.5 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle für den Kreis Nordfriesland

Abbildung 42: Basistabelle für Kreis Nordfriesland: Fallzahlen der ausgewerteten Wohnungsangebote (1.7.2018 bis 30.6.2020)

Mietwohnungsangebote im Kreis Nordfriesland (1.7.2018 bis 30.6.2020)																							
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 €	5	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	0%
über 200 bis 300 €	24	18	14	14	17	/	6	7	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106	7%
über 300 bis 400 €	/	9	14	38	54	48	45	51	29	17	7	8	/	-	/	/	-	-	/	-	-	335	27%
über 400 bis 500 €	-	-	/	/	24	38	67	60	77	50	41	21	6	8	6	/	/	-	/	/	-	416	52%
über 500 bis 600 €	-	-	-	-	/	5	21	19	41	40	36	30	26	15	26	7	13	5	8	10	10	303	70%
über 600 bis 700 €	-	-	-	-	/	/	/	/	14	34	21	24	21	9	20	15	14	11	22	19	228	84%	
über 700 bis 800 €	-	-	-	-	/	-	-	-	/	10	8	10	14	10	8	9	19	8	8	26	134	92%	
über 800 bis 900 €	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	/	/	/	/	7	/	31	59	96%	
über 900 bis 1.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	/	37	48	99%	
über 1.000 bis 1.100 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	/	7	11	99%	
über 1.100 bis 1.200 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	99%	
über 1.200 bis 1.300 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	99%	
über 1.300 bis 1.400 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99%	
über 1.400 bis 1.500 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	99%	
über 1.500 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	100%	
Gesamt	33	29	30	56	98	95	140	138	167	152	115	94	74	46	66	42	54	37	49	141	1.656	-	
davon in EZFH*	-	-	-	-	-	-	5	6	12	13	15	13	23	14	22	21	31	19	29	94	317	-	

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

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank); Daten von Wohnungsunternehmen (übermittelt vom Kreis Nordfriesland)

empirica

Lesebeispiel: Angebotsmieten für ca. 60 m² große Wohnungen in Mietpreisregion „Nord“

Orange: Die orange markierten Felder in der letzten Zeile nennen die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 60 m² große Wohnungen (d. h. mit „50 m² bis unter 70 m²“) in der Mietpreisregion „Nord“. In der Summe ergibt sich eine Fallzahl von 471 ca. 60 m² großen Wohnungen (98+95+140+138= 471). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 6, Seite 10 und in Abbildung 9, Seite 13 (Legende) verwiesen.

Gelb: Die meisten dieser 471 Wohnungen kosten zwischen 300 und 500 Euro (vgl. auch Verlauf der zweituntersten Linie in Abbildung 9, Seite 13). Genau 25 % dieser 471 Wohnungen kosten bis zu 350 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 9, Seite 13). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 2-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 60 m² große Wohnungen in der Mietpreisregion „Nord“ verfügbar, aber nicht alle ca. 60 m² großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

Abbildung 43: Fortsetzung Basistabelle für den Kreis Nordfriesland

Mietwohnungsangebote im Kreis Nordfriesland (1.7.2018 bis 30.6.2020)																							
Miete	Größenklasse																				Summe	kumulierte %	
	unter 35 m²	35 bis unter 40 m²	40 bis unter 45 m²	45 bis unter 50 m²	50 bis unter 55 m²	55 bis unter 60 m²	60 bis unter 65 m²	65 bis unter 70 m²	70 bis unter 75 m²	75 bis unter 80 m²	80 bis unter 85 m²	85 bis unter 90 m²	90 bis unter 95 m²	95 bis unter 100 m²	100 bis unter 105 m²	105 bis unter 110 m²	110 bis unter 115 m²	115 bis unter 120 m²	120 bis unter 125 m²	125 m² und mehr			
bis 100 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%	
über 100 bis 200 €	27	/	-	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31	1%
über 200 bis 300 €	41	41	44	25	16	8	6	-	/	-	-	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	184	8%
über 300 bis 400 €	9	22	41	46	105	71	69	33	23	7	6	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	437	26%
über 400 bis 500 €	/	-	9	29	75	67	83	86	86	53	44	22	17	9	7	/	/	/	/	/	/	598	49%
über 500 bis 600 €	-	-	/	15	20	15	35	53	54	66	50	51	30	9	14	/	8	/	11	/	443	67%	
über 600 bis 700 €	-	-	-	/	5	12	18	30	54	46	33	29	34	20	23	12	12	5	12	14	361	81%	
über 700 bis 800 €	-	-	-	-	/	/	/	/	17	20	24	19	23	14	22	13	13	11	13	15	213	89%	
über 800 bis 900 €	-	-	-	-	-	-	/	/	/	10	5	/	10	10	8	/	5	6	11	32	109	94%	
über 900 bis 1.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	/	9	13	5	7	/	9	/	/	/	31	97%	
über 1.000 bis 1.100 €	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	5	/	8	/	/	/	/	/	8	28	99%
über 1.100 bis 1.200 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	-	/	-	-	-	-	/	7	99%	
über 1.200 bis 1.300 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	/	/	99%	
über 1.300 bis 1.400 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	6	99%
über 1.400 bis 1.500 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	9	99%
über 1.500 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	9	10	100%
Gesamt	80	64	98	119	223	174	216	208	237	209	165	137	135	70	91	41	49	30	52	135	2.533	-	
davon in EZFH*	-	-	-	-	/	/	/	8	17	11	16	18	28	23	24	19	22	19	25	93	327	-	
bis 100 €	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	0%	
über 100 bis 200 €	14	-	/	-	-	-	/	-	-	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18	4%
über 200 bis 300 €	7	/	/	11	/	/	6	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	-	-	35	13%
über 300 bis 400 €	10	/	9	10	24	13	-	-	/	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73	31%
über 400 bis 500 €	/	/	7	10	13	18	/	6	13	-	/	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85	51%
über 500 bis 600 €	8	/	-	6	13	/	/	/	6	/	/	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	45	62%
über 600 bis 700 €	-	-	/	/	/	5	5	/	/	/	/	8	/	-	-	-	-	-	-	-	-	35	71%
über 700 bis 800 €	-	/	/	/	/	/	/	/	/	/	-	/	/	-	/	-	-	/	-	-	-	24	76%
über 800 bis 900 €	/	/	-	-	-	/	-	/	/	-	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	17	81%
über 900 bis 1.000 €	-	-	/	/	/	-	-	/	/	/	-	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	15	84%
über 1.000 bis 1.100 €	/	-	-	-	/	-	/	/	/	/	/	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	8	86%
über 1.100 bis 1.200 €	-	-	-	/	/	-	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	86%
über 1.200 bis 1.300 €	-	-	-	-	-	/	/	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	-	/	-	-	5	87%
über 1.300 bis 1.400 €	-	-	-	-	-	-	/	/	-	-	/	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	9	90%
über 1.400 bis 1.500 €	-	-	-	-	-	/	/	-	-	/	/	-	-	/	-	/	/	/	/	6	17	33	91%
über 1.500 €	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	-	-	/	-	/	/	/	6	17	33	100%	
Gesamt	46	10	26	45	62	49	23	17	34	11	12	27	8	5	/	/	/	5	7	17	412	-	
davon in EZFH*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	-	-	/	5	/	15	27	-	

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

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank); Daten von Wohnungsunternehmen (übermittelt vom Kreis Nordfriesland)

3. Anhang zu Kap. 5 (Prüfschema): Veränderungen durch Aktualisierung

Die neuen **Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten** liegen aufgrund gestiegener Mieten und aufgrund der neuen Abgrenzung beim unteren Viertel höher als bisher (vgl. Abbildung 31, Seite 45). Gegenüber der letzten Aktualisierung werden zudem auch etwas höhere kalte Nebenkosten angesetzt. Im Ergebnis steigen damit auch die Richtwerte für **angemessenen Bruttokaltmieten** (vgl. Veränderung von Abbildung 50 zu Abbildung 51)

Abbildung 44: Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten, Kreis Nordfriesland (Stand 2019)*

Mietpreis-region	Aktualisierung (Stand 2019)							
	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)							
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	6-Pers.-Haushalt	7-Pers.-Haushalt	8-Pers.-Haushalt
1 - Nord	293	330	400	428	470	520	568	600
2 - Süd	300	340	407	460	500	544	580	600
3 - Sylt	301	373	432	619	791	k.A.	k.A.	k.A.

*Quelle: vgl. Aktualisierung 2019, a.a.O., Abbildung 12, Seite 20, Bericht vom 28.03.2019

empirica

Abbildung 45: Richtwerte für angemessene Nettokaltkaltmieten, Kreis Nordfriesland (Stand 2020)*

Mietpreis-region	Aktualisierung (Stand 2020)							
	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)							
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	6-Pers.-Haushalt	7-Pers.-Haushalt	8-Pers.-Haushalt
1 - Nord	330	350	430	480	535	560	600	635
2 - Süd	330	371	460	510	550	625	650	695
3 - Sylt	331	366	467	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

*Quelle: Vgl. Abbildung 14, Seite 21.

empirica

Abbildung 46: Veränderung der angemessenen Nettokaltmieten, Kreis Nordfriesland (2020 zu 2019*)

Mietpreis-region	Differenz 2020 zu 2019							
	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)							
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	6-Pers.-Haushalt	7-Pers.-Haushalt	8-Pers.-Haushalt
1 - Nord	+37	+20	+30	+52	+65	+40	+32	+35
2 - Süd	+30	+31	+53	+50	+50	+81	+70	+95
3 - Sylt	+30	-7	+35	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

*Quelle: Differenz aus Abbildung 45 und Abbildung 44

empirica

Abbildung 47: Richtwerte für angemessene kalte Nebenkosten, Kreis Nordfriesland (Stand 2019)*

	Angemessene kalte Nebenkosten (Euro)							
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt	6- Personen- Haushalt	7- Personen- Haushalt	8- Personen- Haushalt
1,43 Euro/qm	72	86	108	122	136	151	165	179

*Quelle: vgl. Aktualisierung 2019, a.a.O., Abbildung 14, Seite 23, Bericht vom 28.03.2019

empirica

Abbildung 48: Richtwerte für angemessene kalte Nebenkosten, Kreis Nordfriesland (Stand 2020)*

	Angemessene kalte Nebenkosten (Euro)							
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt	6- Personen- Haushalt	7- Personen- Haushalt	8- Personen- Haushalt
1,47 Euro/m²	74	89	111	125	140	155	170	184

*Quelle: Vgl. Abbildung 16, Seite 24.

empirica

Abbildung 49: Veränderung der angemessenen kalten Nebenkosten, Kreis Nordfriesland (2020 zu 2019*)

	Differenz 2020 zu 2019							
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt	6- Personen- Haushalt	7- Personen- Haushalt	8- Personen- Haushalt
	+2	+3	+3	+3	+4	+4	+5	+5

*Quelle: Differenz aus Abbildung 48 und Abbildung 49

empirica

Abbildung 50: Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten, Kreis Nordfriesland (Stand 2019)*

Mietpreisregion		1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt	6- Personen- Haushalt	7- Personen- Haushalt	8- Personen- Haushalt
Nord	Richtwert für Bruttokaltmiete	365 €	416 €	508 €	550 €	606 €	671 €	733 €	779 €
Süd	Richtwert für Bruttokaltmiete	372 €	426 €	515 €	582 €	636 €	695 €	745 €	779 €
Sylt	Richtwert für Bruttokaltmiete	373 €	459 €	540 €	741 €	927 €	k.A.	k.A.	k.A.

*Quelle: vgl. Aktualisierung 2019, a.a.O., Abbildung 18, Seite 26, Bericht vom 28.03.2019

empirica

Abbildung 51: Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten, Kreis Nordfriesland (Stand 2020)*

Mietpreisregion		1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt	6- Personen- Haushalt	7- Personen- Haushalt	8- Personen- Haushalt
Nord	Richtwert für Bruttokaltmiete	404 €	439 €	541 €	605 €	675 €	715 €	770 €	819 €
Süd	Richtwert für Bruttokaltmiete	404 €	460 €	571 €	635 €	690 €	780 €	820 €	879 €
Sylt	Richtwert für Bruttokaltmiete	405 €	455 €	578 €	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

* Jeweils höchster Wert von Angebots- und Bestandsmieten (vgl. unterstrichene Werte in Abbildung 19). Werte auf den nächsten vollen Euro aufgerundet.

Quelle: Vgl. Abbildung 20, Seite 27.

empirica

Abbildung 52: Veränderung der angemessenen Bruttokaltmieten, Kreis Nordfriesland (2020 zu 2019)*

Mietpreisregion		1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt	6- Personen- Haushalt	7- Personen- Haushalt	8- Personen- Haushalt
Nord	Richtwert für Bruttokaltmiete	+39 €	+23 €	+33 €	+55 €	+69 €	+44 €	+37 €	+40 €
Süd	Richtwert für Bruttokaltmiete	+32 €	+34 €	+56 €	+53 €	+54 €	+85 €	+75 €	+100 €
Sylt	Richtwert für Bruttokaltmiete	+32 €	-4 €	+38 €	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

*Quelle: Differenz aus Abbildung 51 und Abbildung 50

empirica

4. Anforderungen an ein KdU-Konzept und Erfahrungen in der Praxis

4.1 Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica)

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

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

empirica hat im Jahr 2008 ein Verfahren zur Herleitung von KdU-Richtwerten entwickelt, das diese selbst gestellten Anforderungen erfüllt. Erst später, am 22.09.2009 verlangte das BSG zur Herleitung von KdU-Richtwerten ein „schlüssiges Konzept“. Die Anforderungen, die das BSG damit verbindet, erfüllt das empirica-Konzept ebenfalls (vgl. nachfolgendes Kapitel sowie die sozialrichterlichen Bestätigungen im Anhang, Kap. 4.4)

4.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des BSG)

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

Abbildung 53: Anforderungen des BSG an ein schlüssiges KdU-Konzept⁴⁴

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 8: 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. 1.2).
Bezeichnung des Beobachtungszeitraumes	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Kap. 2.2.2). Der Beobachtungszeitraum wird zudem im Bericht unter jeder Abbildung angegeben.
Festlegung und Dokumentation der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen)	Vgl. Arbeitsschritt 2: Wichtigste Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank; ggf. ergänzt um weitere Daten (Anhang, Kap. 1.1). Art und Weise der Datenhebung(en) werden im Bericht dokumentiert.
Gewährleistung von Repräsentativität und Validität	Die empirica-Preisdatenbank stellt eine valide und repräsentative Stichprobe aller öffentlich inserierten Wohnungsangebote dar (Näheres vgl. Eckwerte der empirica-Preisdatenbank, Anhang, Kap. 0).
Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze	Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze gehört zum Grundverständnis von empirica.
Darstellung und Begründung der gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwerte oder Kappungsgrenze)	Im Bericht wird darlegt, wie aus den vorliegenden Daten in Absprache mit dem Auftraggeber Mietobergrenzen (Kappungsgrenzen) festgelegt werden. Extremwerte bleiben unberücksichtigt, die gezogenen Schlüsse werden begründet.

Anforderungen des BSG

empirica

⁴⁴ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

Darüber hinaus werden mit dem empirica-Konzept weitere Vorgaben des BSG⁴⁵ aus dem Urteil vom 22. September 2009 erfüllt:

- „Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass **die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes** wiedergegeben werden.“ (Rd.Nr. 18) => Die empirica-Preisdatenbank ist hochaktuell. Sie enthält Mietangebote zum letzten aktuellen Quartal. Sie ist eine der größten und differenziertesten Mietpreisdatenbanken Deutschlands.
- „Entscheidend ist vielmehr, dass (...) ein Konzept zu Grunde liegt, dieses (...) schlüssig und damit **die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunfts-kosten auf ein "angemessenes Maß" hinreichend nachvollziehbar** ist.“ (Rd.Nr. 18) => Im Rahmen des empirica-Konzepts werden die Richtwerte systematisch so festgelegt, dass sie für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den gleichen Teil des Wohnungsmarkts für angemessen erklären. Dadurch werden die Unterkunfts-kosten auf ein angemessenes Maß begrenzt und die Nachvollziehbarkeit ist sowohl durch Gerichte als auch durch Leistungsbezieher gewährleistet.
- „Für die Datenerhebung kommen nicht nur die Daten von **tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen** in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten.“ (Rd.Nr. 22) => Im Kern der Analyse (vgl. Kap. 2.3) werden die Mieten der tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen ausgewertet; auf Wunsch können zusätzlich die Mieten vermieteter Wohnungen berücksichtigt werden (vgl. Anhang, Kap. 1.1 und 1.2).
- „Die Verwaltung ist daher bis auf weiteres **nicht auf eine bestimmte Vorgehensweise festgelegt**. Sie selbst kann auf Grund ihrer Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten am besten einschätzen, **welche Vorgehensweise** sich für eine Erhebung der grundsicherungsrechtlich erheblichen Daten **am besten** eignen könnte.“ (Rd.Nr. 20) => Die Verwaltung kann auch die empirica-Vorgehensweise für am besten geeignet halten. Die empirica-Vorgehensweise wurde auch schon von Sozialgerichten bestätigt (vgl. Anhang, Kap. 4.4).

⁴⁵ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

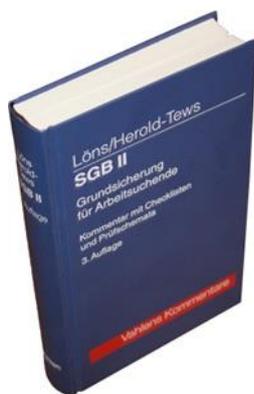
4.3 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern

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

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

Im Februar 2020 nahm Petra Heising (empirica) an der **Fachveranstaltung** „Soziale Sicherung des Wohnens für Haushalte mit niedrigen Einkommen“ **zum Austausch zwischen Sozialgerichtsbarkeit, Leistungsträgern und Konzeptstellern** teil. Von Dezember 2015 bis Juni 2017 war Petra Heising (empirica) Mitglied der **AG „Unterkunftsbedarfe“** des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V., die zum Ziel hatte, dass Bundesgerichte, Bundesministerien, kommunale Leistungsträger und private Institute gemeinsam Parameter zur Deckung der Unterkunftsbedarfe gemäß SGB II und SGB XII beschreiben und entsprechende Empfehlungen erarbeiten. empirica beteiligt sich zudem an **Fachdiskussionen** zum Thema, insbesondere an Vorschlägen zur Vereinfachung.⁴⁶

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



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

Dieser Rückgriff dürfte sich bereits deshalb ohnehin anbieten, weil bei den Beratungsunternehmen nicht nur lediglich eine Ansammlung von Daten, sondern auch bereits deren Auswertung unter Beachtung eines nach Auffassung des Leistungsträgers **schlüssigen Konzepts** abgefragt werden kann. Der vom Leistungsträger zu betreibende Aufwand verringert sich dadurch wesentlich. (§ 22 Rn44).“⁴⁷

46 Vgl. z.B. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, KdU-Richtlinien: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/BBSR_Werkstattbericht_Kdu_Konzepte_DL_2_2014.pdf

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

4.4 Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen

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

Fachbeiträge von empirica zu den Themen *Kosten der Unterkunft* und *Herleitung von Angemessenheitsgrenzen* befinden sich hier, darunter auch Vorschläge zur Vereinfachung: www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/schluessiges-konzept-kosten-der-unterkunft/.

- empirica verweist auf **Widersprüche in der Rechtsprechung**, die es Leistungsträgern fast unmöglich machen, ein schlüssiges Konzept zu erstellen. Abrufbar unter: www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/wie-sozial-koennen-sozialgerichte-sein/
- empirica listet verschiedene Rückmeldungen von Sozialgerichten zum gleichen Konzept auf, um deutlich zu machen, wie schwer es für Leistungsträger ist, Angemessenheitsgrenzen herzuleiten, die **von allen Sozialgerichtskammern akzeptiert** werden. Abrufbar unter: www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/das-gluecksspiel-mit-den-mietobergrenzen/
- empirica zeigt auch, welche Auswirkungen der **Verweis auf die Wohngeldtabelle** hat: Damit können Hilfeempfänger **im Norden besser wohnen** als im Süden Deutschlands! Ist das wirklich – auch nur „hilfsweise“ - so gewollt? Abrufbar unter: www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/1119-kdu-auswirkungen-von-verweisen-auf-wohngeldtabelle-10/
- empirica beschreibt die Folgen wohlgemeinter, aber nicht durchdachter Gesetzestexte und bringt einen Vorschlag zur **Neuformulierung des § 22** in die Diskussion ein: Wenn nicht die Angemessenheit, sondern die **Mindestleistungen des Sozialstaats** definiert würden (z.B. eine Mindestwohnungsgröße), wäre Leistungsträgern klarer, was sie letztlich gewährleisten müssen, und Sozialgerichte könnten es leichter überprüfen. Vgl. letzte Seite hier: www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/zur-herleitung-von-angemessenheitsgrenzen-gut-gemeint-doch-schlecht-gemacht/

Der **Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica)** liegt deutschlandweit auf Landkreisebene vor: Der neueste Stand (2019) kann als Tabelle, Grafik oder Karte bestellt werden. Auch die **inserierten Nebenkosten** auf Landkreisebene sind tabellarisch aufbereitet und können bestellt werden: www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/GruSiMietspiegel_empirica_BESTELLFORMULAR.pdf bzw. www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/GruSi-Nebenkostenspiegel_empirica_BESTELLFORMULAR.pdf

4.5 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern

Das empirica-Konzept zur Herleitung von KdU-Richtwerten wurde 2008 entwickelt und wird inzwischen in mehr als 1.000 Kommunen in rund 50 Landkreisen und kreisfreien Städten verwendet. Alle Beteiligten sind mit den ermittelten Werten zufrieden, offensichtlich auch die Bedarfsgemeinschaften selbst. Denn die *Zahl der Sozialgerichtsverfahren* ist vielerorts nach Einführung der empirica- Richtwerte *messbar zurückgegangen*.

Inzwischen betonen auch Sozialgerichte, dass vor allem zu prüfen sei, ob sich mit der ermittelten Angemessenheitsgrenze der Unterkunftsbedarf decken lässt. So erläutert z.B. die **36. Kammer des SG Gelsenkirchen**, Urteil vom 1.3.2017, S 36 AS 1939/16: „Zur Überzeugung der Kammer ist zu prüfen, ob die von dem Leistungsträger ermittelte Angemessenheitsgrenze (...) es dem Leistungsberechtigten ermöglicht, in dem streitgegenständlichen Bedarfszeitraum eine andere, bedarfsgerechte, kostengünstigere Wohnung anzumieten. (...) Ob bei der Ermittlung der als angemessen angesehenen Kosten für Unterkunft und Heizung daher **systematische Ermittlungen und Bewertungen** (...) vorausgegangen sind und ob anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze berücksichtigt worden sind (...), ist in dem Fall, in welchem der Leistungsträger nachweist, dass die konkrete Angemessenheit gegeben ist (...) **unerheblich**. Denn in diesem Fall wird es dem betroffenen Leistungsempfänger ermöglicht, seinen **Bedarf für die Unterkunft** - ggf. nach einem Umzug - unter voller Übernahme der hierfür anfallenden Kosten **zu decken** und ein Leben zu führen, das der Würde des Menschen entspricht (vgl. hierzu § 1 Abs. 1 SGB II). Das der Ermittlung zugrunde gelegte Konzept ist in einem solchen Fall (...) **als schlüssig anzusehen, ohne dass es einer weitergehenden Prüfung bedarf**. Umgekehrt wäre das Konzept nicht schlüssig, wenn die konkrete Angemessenheit zu verneinen wäre.“ [Hervorhebungen von empirica].

Weitere Sozialgerichte der 1. und 2. Instanz bestätigen das empirica-Konzept:

Bayern

Das **Bayerische Landessozialgericht** erläutert am 18.06.2020: „Ein schlüssiges Konzept muss die Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarktes im Vergleichsraum der Angemessenheitsgrenze zugrunde liegen.“ Es urteilt schließlich: „Gemessen hieran stellt das Konzept des Beklagten (...) eine nicht zu beanstandende Grundlage für die ermittelte Angemessenheitsgrenze für Ein-Personen-Haushalte im Jahr 2018 dar.“ Und weiter: „So kann schon angenommen werden, dass aufgrund der vom Gesetz eingeräumten Methodenvielfalt Bestandsmieten außer Acht gelassen werden können, zumal die alleinige Einbeziehung von Angebotsmieten am ehesten dem Umstand Rechnung tragen, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind (...).“ (L 8 SO 270/19).

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

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

NRW

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

Der 7. Senat des **Landessozialgerichts NRW** hat bereits am 5.12.2019 zum empirica-Konzept geurteilt: „Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wurde, und ist daher ein ‚schlüssiges Konzept‘.“ Es erläutert dazu: „Das hier gegebene Außerachtlassen von Bestandsmieten ist von der den Grundbesitzern eingeräumten Methodenfreiheit gedeckt und trägt am ehesten dem Umstand Rechnung, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind.“ (L 7 AS 1764/18)

Der 19. Senat des **Landessozialgerichts NRW** hat am 15.5.2017 bestätigt, dass das empirica-Konzept im Rahmen der hier möglichen Prüfungsdichte „den Anforderungen an ein ‚schlüssiges Konzept‘ nach der Rechtsprechung des BSG“ genügt (L 19 AS 772/17 B ER).

Der 12. Senat des **Landessozialgerichts 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).

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

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

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

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

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

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

Das **Sozialgericht Duisburg** urteilt am 14.7.2017, „dass die Beklagte insbesondere unter Heranziehung des empirica-Gutachtens ein schlüssiges Konzept (...) vorgelegt hat.“

(S 17 AS 6/17)

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

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

- Sachsen** Das **Landessozialgericht Sachsen** hat am 1.6.2017 geurteilt: „Die vom Beklagten festgelegte Mietobergrenze für den Vergleichsraum (...) erfolgte auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts“ (L 7 AS 917/14).⁴⁸
- 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)
- Baden-Württemberg** Das **Sozialgericht Konstanz** hat am 15.5.2018 das empirica-Konzept als „schlüssig“ bezeichnet: „Die vom Beklagten für den Vergleichsraum A festgelegte Mietobergrenze ist auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts erfolgt.“ (S 3 AS 2368/16)
- Schleswig-Holstein** Das **Sozialgericht Schleswig** hat bereits mehrfach über das empirica-Konzept geurteilt:
Am 22.5.2019 urteilt die **15. Kammer** zum empirica-Konzept: „Die Bewilligung der Unterkunftskosten (...) hält einer gerichtlichen Überprüfung stand.“ und „Nach alledem ist das Konzept gemessen an den Anforderungen des Bundessozialgerichts für einen Einpersonenhaushalt schlüssig.“ (S 15 SO 50/17)
Die **25. Kammer** urteilt am 25.8.2017 zum empirica-Konzept: „Nach alledem ist das Konzept gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig.“ (S 25 AS 403/15). Sie bezeichnet am 11.2.2016 das empirica-Konzept als „gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig“ (S 25 AS 206/15 ER).
Die **24. Kammer** bezeichnet am 8.12.2015 das empirica-Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig“. (S 24 AS 202/15 ER)

⁴⁸ Das Prüfschema des betroffenen Landkreises sieht vor, dass die von empirica ermittelte angemessene Nettokaltmiete (zzgl. der kalten Nebenkosten) nur dann zum Tragen kommt, solange nicht wenigstens 80% der im Bestand des Leistungsträgers befindlichen Wohnungen je Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum eine höhere Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete zzgl. Nebenkosten) aufweisen. Dem Streitfall lagen aber dennoch die empirica-Werte zugrunde.

Niedersachsen

Die **16. Kammer** des **Sozialgerichts Osnabrück** hat am 30.7.2019 die nach empirica-Konzept ermittelten Mietobergrenzen anerkannt (S 16 AS 556/18) und stellt im Urteil fest: „Nach Ansicht der Kammer bietet das Konzept des Beklagten eine hinreichende Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarkts wiedergegeben werden. (...) Einem schlüssigen Konzept steht nicht entgegen, dass der Beklagte die Werte aus den neu zu vermietenden Wohnungen gewonnen hat. Diese Vorgehensweise stellt vielmehr in besonderer Weise sicher, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen zum jeweiligen Zeitpunkt auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können (vgl. LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 11.12.2008, L 13 AS 210/08)⁴⁹ (...)“

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

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

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

Nachrichtlich:

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

49 Das Zitat daraus ist unten wiedergegeben (vgl. Seite 13).

4.6 Referenzliste

Die von empirica ermittelten Richtwerte haben sich in der Praxis bewährt: Inzwischen arbeiten bereits rund **50 Landkreise und kreisfreie Städte** mit Angemessenheitsgrenzen, die nach dem empirica-Konzept hergeleitet wurden (Auswahl s.u.). Seit 2008 hat empirica - einschließlich der ebenso detaillierten Aktualisierungen – bereits **über 160 Gutachten** zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen erstellt. Die regelmäßigen Aktualisierungen (siehe Jahreszahlen in Klammern) zeigen, dass die Richtwerte des empirica-Konzepts offensichtlich **zielführend und alltagstauglich** sind. Ansprechpartner in den Landkreisen und Städten können von ihren Erfahrungen mit den ermittelten Richtwerten berichten.

- ***Landkreis Altenkirchen (Rheinland-Pfalz):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung angemessener Unterkunftskosten gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenkirchen“.
Landkreis Altenkirchen (2019)
- ***Landkreis Altötting (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altötting“.
Landkreis Altötting (2019)
- ***Stadt Kaiserslautern (Rheinland-Pfalz):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Kaiserslautern“
Stadt Kaiserslautern (2019)
- ***Stadt Hagen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Hagen“
Stadt Hagen (2019)
- ***Stadt Solingen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Solingen“,
Stadt Solingen (2018, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Böblingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Böblingen nach einem schlüssigen Konzept“
Landratsamt Böblingen (2018, Aktualisierung 2020)
- ***Kreis Plön (Schleswig-Holstein):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Plön nach einem schlüssigen Konzept“
Kreis Plön (2017, Aktualisierung 2019)
- ***Kreis Segeberg (Schleswig-Holstein):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Segeberg nach einem schlüssigen Konzept“
Kreis Segeberg (2017)

- ***Landkreis Günzburg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Günzburg nach einem schlüssigen Konzept“
Landkreis Günzburg (2017, Aktualisierung 2019)
- ***Stadt Dortmund (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Dortmund nach einem schlüssigen Konzept“
Stadt Dortmund (2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020)
- ***Stadt Mönchengladbach (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Mönchengladbach nach einem schlüssigen Konzept“
Stadt Mönchengladbach (2016, Aktualisierung 2018)
- ***Landkreis Marburg-Biedenkopf (Hessen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Marburg-Biedenkopf“
Landkreis Marburg-Biedenkopf (2017, Aktualisierung 2019)
- ***Bad Tölz-Wolfratshausen (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen“
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen (2016)
- ***Kreis Kleve (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Kreis Kleve“
Jobcenter Kreis Kleve (2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)
- ***Landkreis Weimarer Land (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Weimarer Land nach einem schlüssigen Konzept“
Landratsamt Weimarer Land (2015, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Ebersberg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ebersberg“
Landkreis Ebersberg (2015, Aktualisierung 2018)
- ***Landkreis Ludwigsburg (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ludwigsburg“
Jobcenter Landkreis Ludwigsburg (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Rheinisch-Bergischer Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Rheinisch-Bergischen Kreis“
Jobcenter Rhein-Berg (2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)

- ***Landkreis Heidenheim (Baden-Württemberg):** Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Heidenheim“
Landratsamt Heidenheim (2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Kreis Nordfriesland (Schleswig-Holstein):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für den Kreis Nordfriesland“
Kreis Nordfriesland (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Helmstedt (Niedersachsen):** „Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Helmstedt“
Landkreis Helmstedt (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019)
- ***Stadt Trier (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Trier“
Stadt Trier (2014, Aktualisierung 2017)
- ***Stadt Gelsenkirchen (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept in Gelsenkirchen“
Stadt Gelsenkirchen (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Osnabrück (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Osnabrück“
Landkreis Osnabrück, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Oberallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Oberallgäu“
Landkreis Oberallgäu (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019)
- ***Landkreis Nienburg/Weser (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Nienburg“
Landkreis Nienburg (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Grafschaft Bentheim (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Grafschaft Bentheim“
Landkreis Grafschaft Bentheim, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020)

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

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