Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft

gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII

im Kreis Nordfriesland

Aktualisierung 2025

empirica

Auftraggeber

Kreis Nordfriesland

Auftragnehmer

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

Bearbeitung

Petra Heising, Martin Stenzel, Emil Unrath

unter Mitarbeit von Lennard Maroldt

Projektnummer

202505627

Bonn, 27. August 2025

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG iii

1. Vorbemerkungen 1

1.1 Aufgabenverständnis 1

1.2 Bisherige Auswertungen für den Kreis Nordfriesland 2

1.3 Aufbau des Berichts 3

1.4 Regionale Einordnung des Landkreises 4

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 im Kreis Nordfriesland 11

2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum 1 „Nord“ (Lesebeispiel) 11

2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum 2 „Süd“ 14

2.3.3 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Kreis Nordfriesland 14

2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle 16

2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den Kreis Nordfriesland 17

3. Beurteilung der Angemessenheit im Kreis Nordfriesland 18

3.1 Ergänzung um Nebenkosten durch den Kreis Nordfriesland 18

3.2 Verschiedene Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit 19

3.3 Prüfschema im Kreis Nordfriesland 20

3.3.1 Erster Prüfschritt: Komponentenprüfung 20

3.3.2 Mögliche weitere Prüfschritte (Einzelfallprüfung) 21

4. Ausblick und Aktualisierung 23

4.1 Entwicklung der Marktmieten im Kreis Nordfriesland 23

4.2 Entwicklung der Energiepreise für Mieter (Stand Juli 2025) 24

ANHANG 26

1. Das empirica-Konzept 26

1.1 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts 26

1.2 Ergänzende Leistungsbausteine 27

2. Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand im Kreis Nordfriesland (Zensus) 28

3. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete) 30

3.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung 30

3.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen 30

3.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen 31

3.1.3 Überprüfung der Vergleichsräume im Kreis Nordfriesland (Stand 2024) 33

3.1.4 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments 36

3.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank 38

3.3 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den Kreis Nordfriesland 39

3.3.1 Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich 39

3.3.2 Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich 40

3.3.3 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen 43

3.3.4 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard 47

3.4 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle Kreis Nordfriesland - Aktualisierung 2025 52

4. Anhang zu Kap. 3 (Beurteilung der Angemessenheit) 54

4.1 Anhang zu Kap. 3.1 (Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen) 54

4.1.1 Ergebnistabellen im Kreis Nordfriesland, Stand 2024 54

4.1.2 Ergebnistabellen im Kreis Nordfriesland, Stand 2025 55

4.1.3 Veränderung der Ergebnisse im Kreis Nordfriesland, 2024 zu 2025 56

4.2 Anhang zu Kap. 3.2 (Vor- und Nachteile verschiedener Prüfschemata) 57

4.2.1 Offene Fragen bei der Bruttomietenprüfung 57

4.2.2 Vorteile der Nettokaltmietenprüfung 58

5. Anforderungen an ein KdU-Konzept 59

5.1 Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica) 59

5.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts) 60

6. Erfahrungen aus der Praxis 62

6.1 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern 62

6.2 Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen 63

6.3 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern 64

6.4 Referenzliste 70

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 – Stand 2015**). Grundlage waren zunächst Mieten der acht Quartale IV/2012 bis III/2014). Aktualisierungen folgten alle ein bis zwei Jahre; seit 2021 immer jährlich. Ziel der hier vorliegenden **Aktualisierung 2025** ist es nun, nach fast einem weiteren Jahr die aktuellen Verhältnisse an den Mietwohnungsmärkten im Kreis Nordfriesland erneut transparent zu machen und die Angemessenheitsgrenzen ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum sind diesmal die Quartale II/2023 bis I/2025.

Die Rahmenbedingungen bleiben unverändert: Der Kreis Nordfriesland wird auf dem Festland weiterhin in **zwei Vergleichsräume** unterteilt (Seite 7). In jedem Vergleichsraum werden die Mietobergrenzen für **1- bis 8-Personen-Haushalte** so festgelegt, dass Bedarfsgemeinschaften dort weiterhin **ein Drittel** der öffentlich inserierten Wohnungen in der für sie angemessenen Größe anmieten können. Damit lässt sich ihr Unterkunftsbedarf decken.

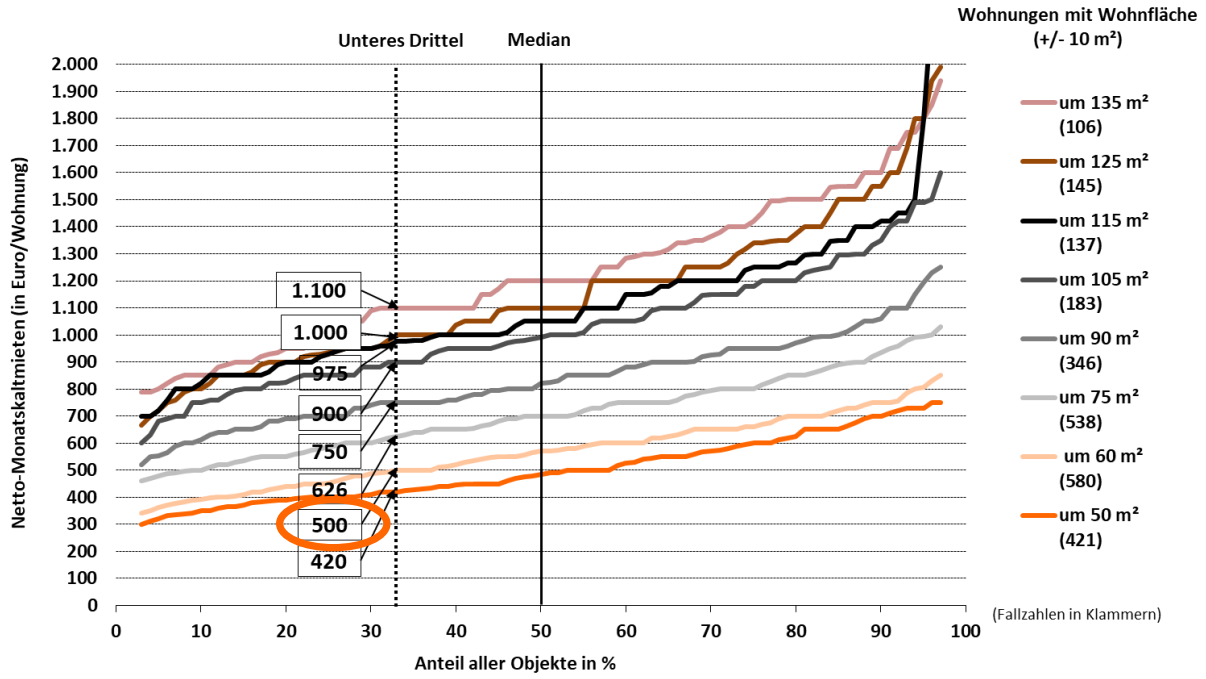
Für jede Haushaltsgröße wird das relevante **Mietspektrum** durch eine aufsteigende Linie dargestellt, so dass die Richtwerte direkt ablesbar sind (Abbildung 1). Die Mietspektrenkurven in Arbeitsschritt 3 zeigen wertungsfrei die aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt, wie sie sich für jeden Wohnungssuchenden (z. B. beim Blick ins Internet) darstellen. Die abgelesenen Richtwerte bilden eine **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten** im Kreis Nordfriesland zum Stand 2025 (Seite 18). Die Angemessenheitsgrenze für kalte Nebenkosten legt der Kreis Nordfriesland fest (Abbildung 2).

Aus den Ergebnissen erstellt der Leistungsträger das **Prüfschema** (Seite 20): Die Wohnkosten eines Haushalts sind natürlich angemessen, wenn jede einzelne Komponente (Grundmiete, kalte und warme Nebenkosten) gemessen ist (Komponentenprüfung). Weitere Prüfschritte können folgen (Einzelfallprüfung). Der Kreis Nordfriesland prüft die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft anhand der Bruttokaltmiete: Zur Richtwertermittlung addiert er die von empirica ermittelten Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten und die von ihm angesetzten Angemessenheitsgrenzen für kalte Nebenkosten. Das Ergebnis ist eine Richtwerttabelle für **eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten** im Kreis Nordfriesland zum Stand 2025 (Abbildung 3).

Fazit der Aktualisierung 2025: Die **Richtwerte** im Kreis Nordfriesland werden angehoben, und zwar für Nettokaltmieten je nach Haushaltsgröße und Vergleichsraum um +20 bis +60 Euro/Haushalt (Seite 56). Grund dafür sind die gestiegenen **Mieten** im Kreis Nordfriesland (Seite 23). Damit Bedarfsgemeinschaften weiterhin ein Drittel der verfügbaren Wohnungen anmieten können, müssen die Angemessenheitsgrenzen für Nettokaltmieten so steigen. Zusätzlich erhöht der Kreis Nordfriesland die Angemessenheitsgrenzen für kalte Nebenkosten um +5 bis +13 Euro/Wohnung. Im Ergebnis steigen damit die Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten im Kreis Nordfriesland je nach Haushaltsgröße und Vergleichsraum um +25 bis +71 Euro/Haushalt.

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

Abbildung 1: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im Vergleichsraum 2 „Süd“, 2025*



* Auswertungszeitraum: Quartale II/2023 bis I/2025.
Quelle: vgl. Abbildung 10 (Seite 14): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 2: Angemessene kalte Nebenkosten im Kreis Nordfriesland (Stand 2025)

	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
	50 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²	115 m²	125 m²	135 m²
1,89 Euro/m²	95	114	142	171	199	218	237	256

Quelle: vgl. Abbildung 13 (Seite 19): Kreis Nordfriesland **empirica**

Abbildung 3: Richtwerttabelle für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten im Kreis Nordfriesland (Stand 2025)

Vergleichsraum	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	495	584	742	860	999	1.078	k.A.	k.A.
Süd	515	614	768	921	1.099	1.193	1.237	1.356

Quelle: vgl. Abbildung 15 (Seite 22): Summe der Werte in Abbildung 1 und Abbildung 2 **empirica**

1. Vorbemerkungen

1.1 Aufgabenverständnis

Angemessenheit von Unterkunftskosten

Das Sozialgesetzbuch (SGB) soll dazu beitragen, ein menschenwürdiges Dasein zu sichern (§ 1 SGB I). Wohnkosten („Bedarfe für Unterkunft und Heizung“) werden in ihrer tatsächlichen Höhe finanziert, allerdings nur soweit sie angemessen sind (§ 22 SGB II). Kreise und kreisfreie Städte sind als Leistungsträger zuständig, den unbestimmten Rechtsbegriff der Angemessenheit auszufüllen. Der Kreis Nordfriesland hat empirica in diesem Zusammenhang erneut mit einer **Aktualisierung** von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) im Kreis Nordfriesland zum Stand 2025 beauftragt.

empirica-Konzept

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

Einfachheit und Aktualität

Die dargestellten Kurven in Arbeitsschritt 3 (ab Seite 8) bilden wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie es vom Bundessozialgericht verlangt wird und wie sie sich auch für Wohnungssuchende (z. B. beim Blick ins Internet) darstellen. Der Kurvenverlauf hängt allein von der Wohnungsmarktsituation vor Ort ab (und nicht vom verwendeten Konzept). Nur mit Kenntnis dieser *aktuellen* Verhältnisse lassen sich die Kosten für Unterkunft und Heizung auf ein angemessenes Maß beschränken.

Erfahrung

Beim empirica-Konzept werden die Mietobergrenzen im Sinne der Leistungsempfänger so hoch gewählt, dass dazu auch wirklich ein bestimmter Anteil an Wohnungen anmietbar ist. Die erforderlichen Daten liegen bei empirica bereits vor und können auf Wunsch um weitere Daten ergänzt werden. Das **Bundessozialgericht** (BSG) hat das empirica-Konzept am 17.9.2020 bestätigt (vgl. Seite 64). Es wird inzwischen in über 70 der 400 Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland verwendet (vgl. ab Seite 70). Leistungsträger können in der Praxis offenbar gut mit den Werten arbeiten. Das ist uns wichtig. Die **Erfahrungen** aus **über 330 Gutachten** zum Thema fließen auch in die vorliegenden Auswertungen **für den Kreis Nordfriesland** mit ein.

Effizienz und Schlüssigkeit

Eine gute Methodik ist auch effizient: Die Herleitung von Angemessenheitsgrenzen wird nicht allein dadurch besser, dass möglichst *viele* Daten (z. B. veraltete Bestandsmieten) erhoben werden, sondern möglichst *aktuelle.* Selbst schlüssig hergeleitete Mietobergrenzen können (irgendwann) zu niedrig sein. Auch für Bedarfsgemeinschaften selbst ist nicht das Konzept wichtig, sondern das Ergebnis: Zu den ermittelten Mietobergrenzen müssen **bedarfsdeckende Wohnungen** des einfachen Standards **aktuell vor Ort anmietbar** sein! Nur dann sind die Mietobergrenzen (noch) gut gewählt. Daher stellt das empirica-Konzept diese Frage in den Vordergrund und konzentriert sich auf die dafür erforderlichen Auswertungen. Es ist systematisch für alle Wohnungsmärkte anwendbar – für ländliche und städtische Regionen, Hochpreis- und Niedrigpreisregionen sowie Schrumpfungs- und Wachstumsregionen. Weitere Informationen zum empirica-Konzept sind online abrufbar: www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/schluessiges-konzept-kosten-der-unterkunft/

1.2 Bisherige Auswertungen für den Kreis Nordfriesland

Erstauswertung 2014

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 – Stand 2015**).[1] Datengrundlage waren die Mieten verfügbarer Wohnungen gemäß empirica-Preisdatenbank[2] und einem Datensatz mit Daten von Wohnungsunternehmen aus den acht Quartalen IV/2012 bis III/2014. Als angemessen für die verschiedenen Haushaltsgrößen in den drei Vergleichsräume (Mietpreisregionen) galt jeweils das **untere Fünftel** anmietbarer Wohnungen in angemessener Größe. Ergebnis war eine „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Kreis Nordfriesland (Stand 2015)". Als Prüfschema für Angemessenheit entwickelte der Kreis Nordfriesland auf Basis von Daten, die er zu Bestandsmieten und Nebenkosten einbrachte, eine „Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten im Kreis Nordfriesland (Stand 2015)".

Aktualisierungen 2016 bis 2023

Aktualisierungen folgten auf gleiche Weise alle ein bis zwei Jahre: Die erste Aktualisierung der Mietobergrenzen basierte auf Mieten aus den acht Quartalen IV/2013 bis III/2015 (**Aktualisierung - Stand 2016**)[3], die zweite Aktualisierung auf Mieten der Quartale I/2015 bis IV/2016 (**Aktualisierung 2017**)[4], die dritte auf Mieten der Quartalen I/2017 bis IV/2018 (**Aktualisierung 2019**)[5], die vierte auf Mieten der Quartale III/2018 bis II/2020 (**Aktualisierung 2020**)[6] und die fünfte auf Mieten der Quartale III/2019 bis II/2021 (**Aktualisierung 2021**)[7]. Ergänzende Auswertungen zu Bestandsmieten (bis Aktualisierung 2020) und zu Nebenkosten stammten vom Kreis Nordfriesland. Im Zuge der Aktualisierungen 2019 bis 2024 wurde jeweils auch eine aktuelle Mietniveaukarte erstellt. In den Aktualisierungen 2020 und 2021 grenzte der Kreis Nordfriesland das untere Wohnungsmarktsegment nicht mehr beim unteren Fünftel, sondern bereits großzügiger, nämlich beim **unteren Viertel**, der anmietbaren Wohnungen ab. Angesichts der Auffassung des LSG Schleswig-Holsteins zum Konzept des Kreises im Rahmen einer mündlichen Verhandlung vom Januar 2022 sowie interner Beratungen veranlasste der Kreis Nordfriesland bereits mit Wirkung **ab März 2022** für die Vergleichsräume „Nord" und „Süd" folgende **rückwirkende Anpassungen** bei allen bisherigen Auswertungen: 1. Berücksichtigung eines Perzentils in Höhe von 33 % („**unteres Drittel**"); 2. Berücksichtigung anderer kalter Nebenkosten (Quelle: Kreis Nordfriesland); 3. Keine Berücksichtigung des Datensatzes der Wohnungsunternehmen.[8] Seitdem werden diese gerichtlichen Vorgaben in allen nachfolgenden Aktualisierungen übernommen: Es folgt die **Aktualisierung 2022**[9] (basierend auf den Quartalen III/2020 bis II/2022) und die **Aktualisierung 2023**[10] (basierend auf den Quartelen III/2021 bis II/2023).

---

1 Erstauswertung (Stand 2015): 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.

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

3 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.

4 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.

5 Aktualisierung 2019: empirica, Schlüssiges Konzept zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für den Kreis Nordfriesland, Bonn, 28. März 2019.

6 Aktualisierung 2020: empirica, Schlüssiges Konzept zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für den Kreis Nordfriesland, Bonn, 17. September 2020.

7 Aktualisierung 2021: empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Nordfriesland, Bonn, 2. November 2021.

8 Überarbeitung: empirica, Mietobergrenzen im Kreis Nordfriesland, Überarbeitung nach den Vorgaben des Landessozialgerichts Schleswig-Holstein von Januar 2022 (Erstauswertung 2014 bis Aktualisierung 2021), Bonn, 14. April 2022.

9 Aktualisierung 2022: empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Nordfriesland, Bonn, 23. November 2022.

10 Aktualisierung 2023: empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Nordfriesland, Bonn, 9. November 2023.

In der Aktualisierung 2023 wurden nachrichtlich auch einmal lokale Einzeldaten von Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen im Kreis Nordfriesland ausgewertet. Seit der **Aktualisierung 2024**[11] (basierend auf den Quartale III/2022 bis II/2024) werden nur noch für die Festlandkommunen Richtwerte ermittelt.

Besonderheiten bei der Rundung im Gutachten für den Kreis Nordfriesland: Üblicherweise werden Angemessenheitsgrenzen von empirica auf 10 Euro je Wohnung und Monat gerundet, um Scheingenauigkeiten bei den Richtwerten für monatliche Nettokaltmieten und monatliche Nebenkostenabschläge eines Haushalts zu vermeiden. Der Kreis Nordfriesland aber bat – als Folge entsprechender sozialgerichtlicher Anmerkungen – darum, Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten auf 1 Euro/Wohnung und Monat aufzurunden (also z.B. 335,01 Euro/Wohnung nicht auf 340 Euro/Wohnung oder 335 Euro/Wohnung Monatsmiete zu runden, sondern auf 336 Euro/Wohnung). Da die zugrundeliegenden Mieten aus acht Quartalen Zufallsschwankungen unterliegen und zudem Haushalte nicht aufgrund weniger Euro zum Umzug aufgefordert werden, halten wir dieses Vorgehen weiterhin für eine Scheingenauigkeit. Dennoch kommen wir dem Wunsch des Kreises im Folgenden gerne weiterhin nach.

NEU: Aktualisierung 2025

Ziel der vorliegenden **Aktualisierung 2025** ist es nun, nach einem weiteren Jahr, erneut Transparenz über die aktuelle Höhe der Mieten der Festlandkommunen im Kreis Nordfriesland zu schaffen und die Angemessenheitsgrenzen ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum sind dieses Mal die Quartale II/2023 bis I/2025.

1.3 Aufbau des Berichts

Die Herleitung von Richtwerten für angemessene **Nettokaltmieten** erfolgt im Rahmen des empirica-Konzepts in fünf Arbeitsschritten (**Kap. 2**). Das letztliche Prüfschema, d. h. die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen auf Basis der vorliegenden Auswertungen, legt der Leistungsträger fest (**Kap. 3**).[12] Mieten können sich ändern. Daher wird auch der Trend der Mieten – und aus aktuellem Anlass auch die Entwicklung der Energiepreise in Deutschland – aufgezeigt (**Kap. 4**). Die Details zu den Auswertungen sind im **Anhang** dargestellt.

Eine **Aktualisierung** im Rahmen des empirica-Konzepts ist keine simple Indexfortschreibung, sondern erfolgt in gleicher Detailliertheit wie die Erstauswertung: An den neuen Mietspektrenkurven ist auf einen Blick erkennbar, wie hoch die Richtwerte in welchem Vergleichsraum bei welchen Wohnungsgrößen inzwischen sein müssen, um den Wohnbedarf weiterhin zu decken. Entsprechend der Mietänderungen – und nur dann! – werden die Richtwerte im Rahmen der Aktualisierung angepasst. Die Veränderungen der Mieten- und Nebenkostenspektren gegenüber der letzten Auswertung werden durch **gleichzeitige Darstellung der alten und neuen Kurven** transparent gemacht (vgl. Seite 42). Das ist leicht nachvollziehbar und zielgenauer als eine einfache Indexfortschreibung.

Jedes Kapitel beginnt mit Erläuterungen zur Methodik, wie sie in allen empirica-Gutachten zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen angewendet wird. So profitiert jeder

---

[11] Aktualisierung 2024: empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Nordfriesland, Bonn, 24. Oktober 2024.

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

Leistungsträger von Antworten auf Fragen und Anmerkungen, die auch andernorts zum empirica-Konzept gestellt wurden.

Ergebnisse für den Kreis Nordfriesland

Die konkreten Ergebnisse für den Kreis Nordfriesland sind zum schnelleren Auffinden mit Randstrichen markiert. Ergebnis ist eine **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten** im Kreis Nordfriesland zum aktuellen Stand (Abbildung 12, Seite 18); deren Veränderung seit der letzten Auswertung ist im Anhang dargestellt (ab Seite 54). Die **Angemessenheitsgrenze für kalte Nebenkosten** legt der Kreis Nordfriesland weiterhin selbst fest. Als Prüfschema bildet der Kreis Nordfriesland daraus eine **Richtwerttabelle für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten** im Kreis Nordfriesland zum Stand 2025 (Abbildung 14, Seite 21).

1.4 Regionale Einordnung des Landkreises

Der Kreis Nordfriesland liegt im äußersten Norden Deutschlands. Nördlich angrenzend liegt das Nachbarland Dänemark, westlich die Nordsee, südlich der Kreis Dithmarschen und östlich der Kreis Schleswig-Flensburg. Insgesamt umfasst der Kreis Nordfriesland 133 amtsangehörige Gemeinden. Die Städte Friedrichstadt, Husum, Tönning sowie die Gemeinden Sylt und Reußenköge sind amtsfrei; die übrigen Gemeinden sind in **acht Ämtern** organisiert (Abbildung 4). Im Kreis gibt es keine Bundesautobahnen, aber eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße (B 5) sowie Zubringer-Bundesstraßen aus den benachbarten Kreisen in Schleswig-Holstein. Die Insel Sylt ist über einen Damm (Autoreisezug) mit dem Festland verbunden.

Der Wohnungsbestand im Kreis Nordfriesland gemäß Zensus 2022 wird im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 2, ab Seite 28).

Abbildung 4: Regionale Einbindung des Kreis Nordfriesland

Übersichtskarte Kreis Nordfriesland

Kreis Nordfriesland | Ämter
Umlandkreise | neue Ämter

© GeoBasis-DE / BKG 2024 © OSM 2024

empirica

2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)

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

2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

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

In der vorliegenden Aktualisierung 2025 werden die bisherigen Angemessenheitsdefinitionen des Kreises beibehalten, welche seit der Aktualisierung 2022 gelten:

- **Physische Angemessenheit:** Der Kreis Nordfriesland bezieht sich bei der Festlegung angemessener Wohnungsgrößen weiterhin auf die ständige Rechtsprechung des Bundessozialgerichts, nach der sich die Wohnflächengrenzen an den Wohnungsbauförderungsbestimmungen der einzelnen Bundesländer orientieren.[13] Nach Angabe des Kreises Nordfriesland haben sich die Verwaltungsvorschriften im SHWoFG zum 01.09.2019 geändert. Demnach gilt nun Folgendes: Eine Wohnung für eine Person wird als „angemessen groß“ bezeichnet, wenn sie **50 m²** Wohnfläche hat. Für zwei Personen gelten **60 m²**, für drei Personen **75 m²**, für Vierpersonenhaushalte ab sofort **90 m²** und für Fünfpersonenhaushalte **105 m²** als „angemessen groß“. Bei größeren Bedarfsgemeinschaften werden jeder weiteren Person +10 m² zusätzlich zugesprochen: Für sechs Personen also nun **115 m²**, für sieben Personen **125 m²** und für 8 Personen **135 m²** (Details vgl. im Anhang-Kap. 3.1.1, ab Seite 30).
- **Räumliche Angemessenheit:** Wie bereits in den bisherigen Auswertungen ordnet der Kreis Nordfriesland die Festlandkommunen auf Basis der kommunalen Mietniveaus in den ehemaligen Ämter weiterhin den **beiden Vergleichsräumen „Nord“** und **„Süd“** zu (Abbildung 5)[14] (Details zu den empirica-Grundsätzen bei der Vergleichsraumbildung, vgl. Anhang-Kap. 3.1.2, ab Seite 31).
- **Qualitative Angemessenheit:** Wie bereits seit der Aktualisierung 2023 definiert der Kreis Nordfriesland die qualitative Angemessenheit (angesichts der Auffassung des LSG Schleswig-Holstein zum KdU-Konzept des Kreises aus einer mündlichen Verhandlung vom Januar 2022 sowie den Feststellungen des LSG zu einem Urteil im September 2022) weiterhin folgendermaßen: Als angemessenes Marktsegment, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, gilt das **untere Drittel** des Wohnungsmarkts der verfügbaren Wohnungen (Details vgl. Anhang-Kap. 3.1.3, ab Seite 33).[15]

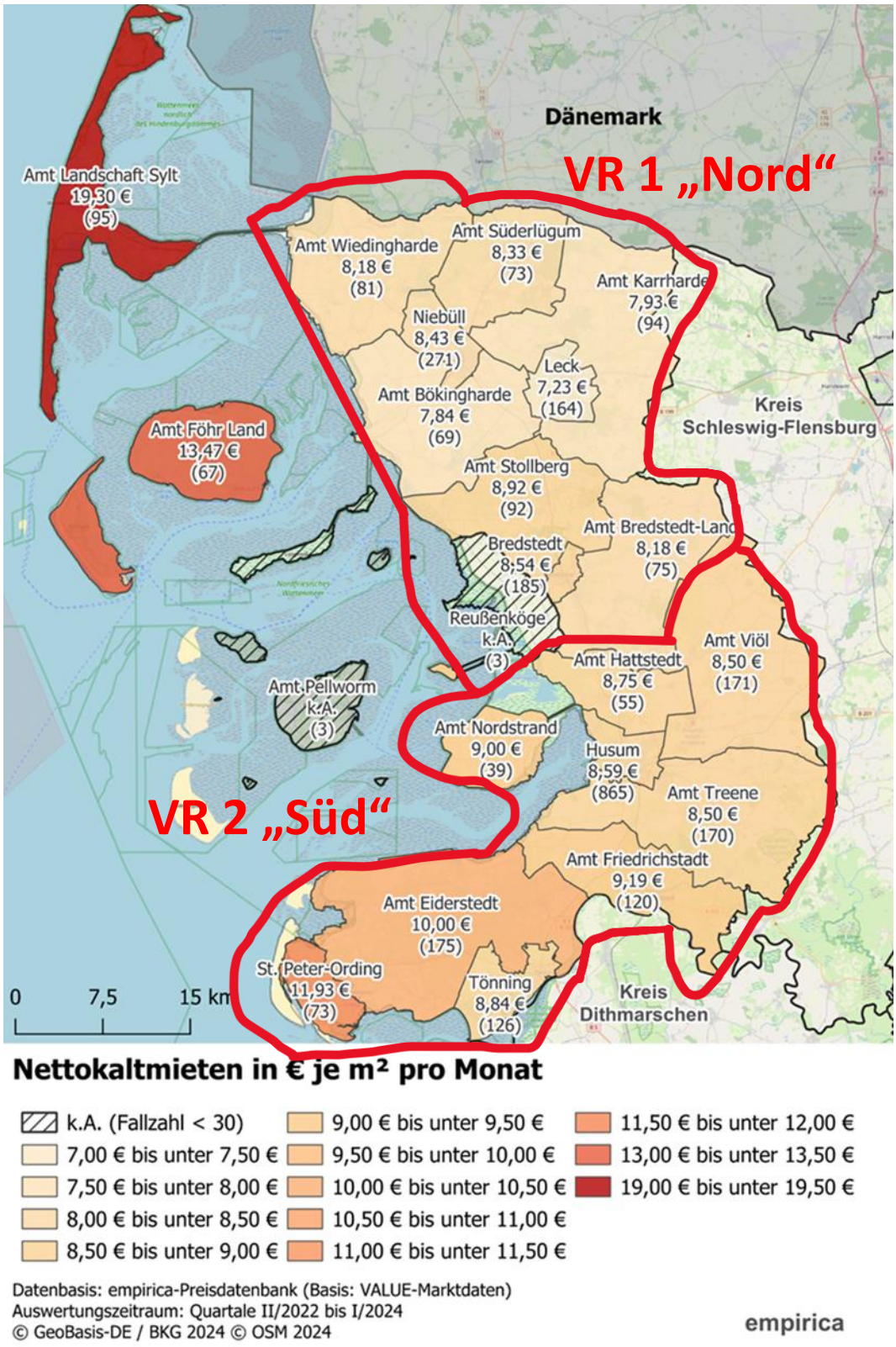
---

[13] 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. In Schleswig-Holstein ergeben sich die Wohnflächengrenzen aus § 9 Abs. 1 Schleswig-Holsteinischem Wohnraumfördergesetz (SHWoFG) in Verbindung mit Anlage A.1.2, Absatz 4 der Wohnraumförderungsbestimmungen.

[14] Einen weiteren Vergleichsraum bildet die Insel „Sylt“ sowie ebenso die Inseln Amrum und Föhr. Die Inseln werden wegen zu geringer Fallzahl in der vorliegenden Auswertung nicht berücksichtigt. 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 2ff.).

[15] Die Anmietbarkeit eines gewissen Mindeststandards dazu wird ebenfalls überprüft (vgl. Arbeitsschritt 4, ab Seite 16).

Abbildung 5: Kommunale Mietniveaus (Stand 2024)* und die zwei Festland-Vergleichsräume (VR 1 und VR 2) im Kreis Nordfriesland



* Auswertungszeitraum der Mietniveaukarte: Quartale II/2022 bis I/2024. Fallzahl in Klammern.
Quelle: vgl. Abbildung 25 (Seite 35): **Aktualisierung 2024, a. a. O.**, Bericht vom 24. Oktober 2024, dort Abb. 5 (Seite 7): empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdaten) **empirica**

2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

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

2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen

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

- Dazu zählen zum einen die Mieten *öffentlich inserierter* Wohnungen (gemäß Wohnungsinseraten in Internet und Zeitung), wie sie zum Beispiel von der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) erfasst werden,
- zum anderen auch Mieten *nicht öffentlich inserierter* Wohnungen, zum Beispiel von örtlichen Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungsangebote nicht alle öffentlich inserieren, sondern auch Wohnungen über Wartelisten vergeben.[16]

Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

empirica-Preisdatenbank

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

Die Daten werden kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchiert und im Querschnitt (über alle Quellen) und im Längsschnitt (über die Zeit) professionell um **Doppler bereinigt**. Auch die in den Inseraten enthaltenen Wohnwertmerkmale (z. B. Ort, Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung usw.) werden erfasst. [17] Auf die VALUE Marktdatenbank (ursprünglicher Name: empirica-systeme Marktdatenbank) wird auch in der Fachliteratur verwiesen.[18]

Nicht öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Datensatz von Wohnungsunternehmen

Wenn Wohnungen, etwa aus sozialen Gründen, günstiger angeboten werden, erfolgt die Vergabe häufig nach Warteliste, und einige Wohnungen werden erst gar **nicht öffentlich inseriert**. Diese Angebote können dann auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein. Gleichwohl sind sie ein Teil des Marktes **verfügbarer Wohnungen**. Daher können

---

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

17 Details der **empirica-Preisdatenbank** sind im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 3.2, ab Seite 39).

18 Vgl. u. a. **Forschungsbericht** des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (…), abrufbar unter: Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung (bmas.de), vgl. S.181.

grundsätzlich auch noch weitere lokalspezifische Daten in die Auswertung aufgenommen werden. Dieser **Datensatz von Wohnungsunternehmen** kann über den Leistungsträger an empirica weitergeleitet werden und wird dann mit in den Auswertungsdatensatz aufgenommen. Hinweis: Diese (optionale) Aufnahme nicht öffentlich inserierter Wohnungsangebote führt tendenziell zu gleich hohen oder niedrigeren Richtwerten, da Wartelisten nur existieren, wenn Wohnungen **unterhalb der Marktmiete** angeboten werden. Bei Aufnahme dieser Daten wird ihr Einfluss auf die Mietstruktur ebenfalls dargestellt.

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

Neben den Mieten *verfügbarer* Wohnungen (Angebotsmieten) gibt es Mieten vermieteter, also *nicht verfügbarer* Wohnungen (Bestandsmieten). Die Auswertung von Bestandsmieten ist zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen **nicht erforderlich**: Das **Bundessozialgericht** (BSG) hat die **Widersprüche** zur Relevanz von Bestandsmieten **aufgelöst**. Am 17.9.2020 stellte es klar: *„Bei der Prüfung des Angemessenheitsbegriffs ist (…) letztlich entscheidend, ob der jeweilige Kläger im konkreten Vergleichsraum eine ‚angemessene' Wohnung anmieten kann. (…) Insofern können Angebotsmietenkonzepte ein geeignetes Verfahren darstellen, um ein wohnungsbezogenes Existenzminimum zu ermitteln, auch wenn keine Bestandsmieten erhoben werden (…). Eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bestandsmieten ließe sich auch mit der vom BSG anerkannten Methodenvielfalt bei der Erstellung schlüssiger Konzepte (…) nicht vereinbaren."*[19]

Auch die **Landessozialgerichte** NRW und Bayern akzeptieren reine Angebotsmietenkonzepte und erläutern dazu: *„Das hier gegebene Außerachtlassen von Bestandsmieten ist von der den Grundsicherungsträgern eingeräumten Methodenfreiheit gedeckt und trägt am ehesten dem Umstand Rechnung, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind."*[20]

Datengrundlage im Kreis Nordfriesland

Zur Herleitung von Mietobergrenzen für die Festlandkommunen im Kreis Nordfriesland fließen – wie bereits seit der Aktualisierung 2017 – auch in die vorliegende Aktualisierung 2025 weiterhin nur *öffentlich inserierte* Mietwohnungsangebote in die Auswertung ein. Datengrundlage ist somit die empirica-Preisdatenbank.

2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

Mindestfallzahl

Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen werden für jeden Vergleichsraum alle bekannten Mietwohnungsangebote der betrachteten Wohnungsgrößenklassen im gesamten Auswertungszeitraum aus der (ggf. um einen Datensatz von Wohnungsunternehmen erweiterten) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) herausgefiltert.[21] Auswertungszeitraum sind je nach Fallzahl die letzten vier, acht oder zwölf Quartale (bis einschließlich des letzten abgelaufenen Quartals), so dass es keine Verzerrungen durch saisonale Schwankungen gibt. Um statistisch relevante Aussagen über das gesamte Mietspektrum treffen zu können, wird darauf geachtet, dass eine Mindestfallzahl von 100 angebotenen Wohnungen für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum

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

[20] Vgl. Landessozialgericht NRW, Urteil vom 5.12.2019 - L 7 AS 1764/18 (abrufbar unter: L 7 AS 1764/18 | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland) sowie Bayerisches Landessozialgericht, Urteil vom 18. Juni 2020 - L 8 SO 270/19. Vgl. Sozialgerichtliche Bestätigungen ab Seite 65.

[21] Angebote für Wohngemeinschaften, möbliertes Wohnen und Wohnen auf Zeit sowie Angebote mit Pauschalmieten werden zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen nicht mit ausgewertet.

erreicht wird.[22] Bei zu geringer Fallzahl für einzelne Wohnungsgrößen, z. B. in Vergleichsräumen mit ohnehin nur wenigen Mietwohnungen, werden in Einzelfällen Näherungswerte berechnet, deren Herleitung ebenfalls transparent erläutert wird.

Fallzahlen im Kreis Nordfriesland

- **Auswertungszeitraum**: Zur Richtwertbestimmung in der vorliegenden Auswertung werden sämtliche in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die im Kreis Nordfriesland in den acht Quartalen II/2023 bis I/2025 (also zwischen dem 01.04.2023 und 31.03.2025) angeboten wurden.
- **Fallzahl:** Im Ergebnis liegen damit die Mieten von knapp 3.000 Mietwohnungsangeboten aus dem Kreis Nordfriesland vor (Abbildung 6). Alle damit vorliegenden Mietwohnungsangebote (Rohdaten) werden in der Basistabelle detailliert nach Vergleichsraum, Wohnungsgröße und Nettokaltmiete sortiert dargestellt.[23] Abbildung 6 zeigt im Überblick, wie sich diese Mietwohnungsangebote auf die beiden Vergleichsräume und relevanten Wohnungsgrößenklassen dort verteilen. Zu jeder der hier angegebenen Fallzahl werden die Mieten (ab Mindestfallzahl 100) der Höhe nach sortiert und als aufsteigende Linie dargestellt (vgl. Arbeitsschritt 3).
- **Mindestfallzahl:** Die Mindestfallzahl von 100 wird für die üblichen relevanten Haushaltsgrößen erreicht; nur für die 7- und 8-Personen-Haushalte, die hier auf Wunsch des Kreises Nordfriesland mitbetrachtet werden, reichen die Fallzahlen an Mietwohnungsangebote in den für sie angemessenen Größen im Vergleichsraum 1 „Nord“ nicht aus, so dass für diese keine Richtwerte ermittelt werden (vgl. eckige Klammern in Abbildung 6 sowie gestrichelte Linien in Abbildung 9).

Abbildung 6: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung, Kreis Nordfriesland, 2025*

Vergleichsraum		Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**								alle Wohnungsgrößen***
		um 50 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	um 115 m²	um 125 m²	um 135 m²	
1	Nord	197	320	384	239	153	108	[90]	[65]	1.151
2	Süd	421	580	538	346	183	137	145	106	1.822
	Gesamt	**618**	**900**	**922**	**585**	**336**	**245**	**235**	**171**	**2.973**

* Auswertungszeitraum: Quartale II/2023 bis I/2025. - ** Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m² („um 60 m²“ heißt genauer „50 m² bis unter 70 m²“). - *** Entspricht nicht der Zeilensumme (da alle Wohnungsgrößen). Zur Aufteilung der Fallzahlen auf Wohnungsgrößenklassen vgl. Basistabelle (ab Seite 52). [ ] bei Fallzahl <100.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank) **empirica**

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

[23] Die Basistabelle nennt die Fallzahlen der Rohdaten je Vergleichsraum, aufgelistet nach 5-m²-Schritten der Wohnfläche und 100-Euro-Schritten der verlangten Nettokaltmiete (vgl. Anhang-Kap. 3.4, ab Seite 53). Der Begriff „Mietwohnungsangebote“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. letzte Zeile der Basistabelle).

2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im Kreis Nordfriesland

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

2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum 1 „Nord“ (Lesebeispiel)

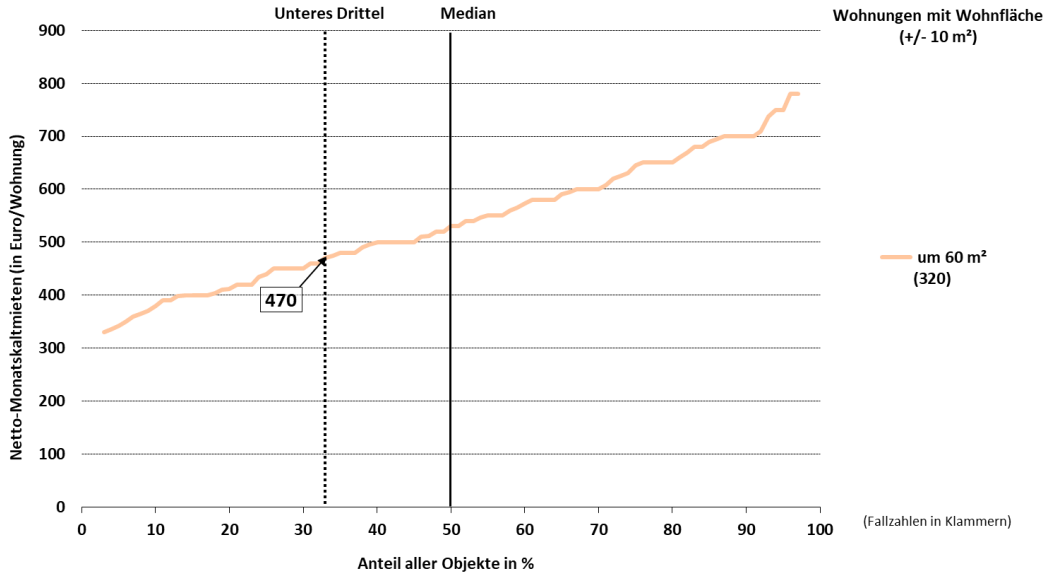
Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum (VR) wird zunächst das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die jeweiligen Fallzahlen (Abbildung 6) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafiken angegeben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

Lesebeispiel: Mietspektrum

Zur Verdeutlichung geschieht dies hier im Lesebeispiel *für ca. 60 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Nord“:* Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 60 m² großen Wohnungen, die aus den letzten acht Quartalen im Vergleichsraum 1 „Nord“ bekannt sind (vgl. Abbildung 6: Fallzahl 320) nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 7, Fallzahl in der Legende). Der Verlauf der Kurve zeigt die Miethöhen, zu denen jedes dieser 320 Mietobjekte angemietet werden konnte: Die Kurve beginnt hier links bei unter 350 Euro/Wohnung pro Monat (billigste Wohnung) und endet rechts bei über 750 Euro/Wohnung pro Monat (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß sind und im gleichen Vergleichsraum liegen (hier: in VR 1 „Nord“), können Mietunterschiede nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr, kleinräumige Lage etc.) zustande kommen.

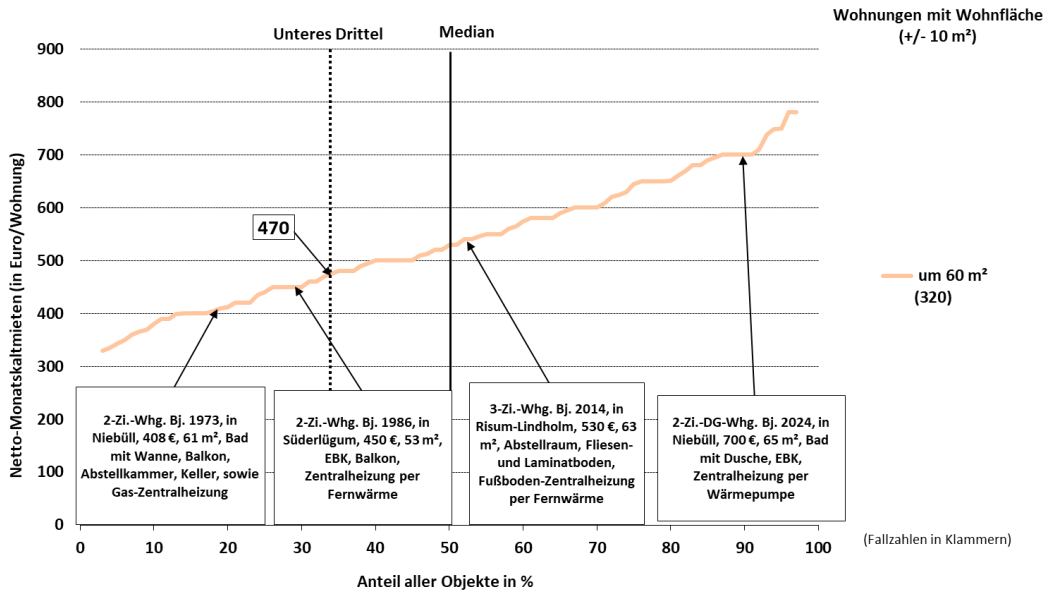
Die dargestellte Kurve bildet sich aus den Miethöhen konkreter Wohnungsangebote. So zeigen die Wohnungsbeispiele in Abbildung 8, dass im Vergleichsraum 1 „Nord“ unter anderem folgende Wohnungen mit ca. 60 m² Wohnfläche angeboten wurden: Für 408 Euro eine 2-Zimmer-Wohnung in Niebüll aus dem Jahr 1973 mit 61 m² Wohnfläche, die ein Wannenbad, Balkon, Abstellkammer, Keller und eine Gas-Zentralheizung hat; für 450 Euro eine etwas jüngere 2-Zimmer-Wohnung in Süderlügum aus dem Jahr 1986 mit 53 m² Wohnfläche, die neben einem Balkon und einer Zentralheizung über Fernwärme auch eine Einbauküche hat; für 530 Euro eine noch neuere 3-Zimmer-Wohnung in Risum-Lindholm aus dem Jahr 2014 mit 63 m² Wohnfläche, die neben einem Abstellraum sowie Laminat- und Fliesenböden auch eine Fußbodenheizung hat; und für 700 Euro eine 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Niebüll in einem Neubau aus dem Jahr 2024 mit 65 m² Wohnfläche, die über Duschbad, eine Einbauküche und eine Zentralheizung per Wärmepumpe verfügt.

Abbildung 7: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 60 m² großer verfügbarer Wohnungen in VR 1 „Nord“, 2025*



* Auswertungszeitraum: Quartale II/2023 bis I/2025.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 8: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 60 m² großer verfügbarer Wohnungen in VR 1 „Nord“, 2025*



* Auswertungszeitraum: Quartale II/2023 bis I/2025.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

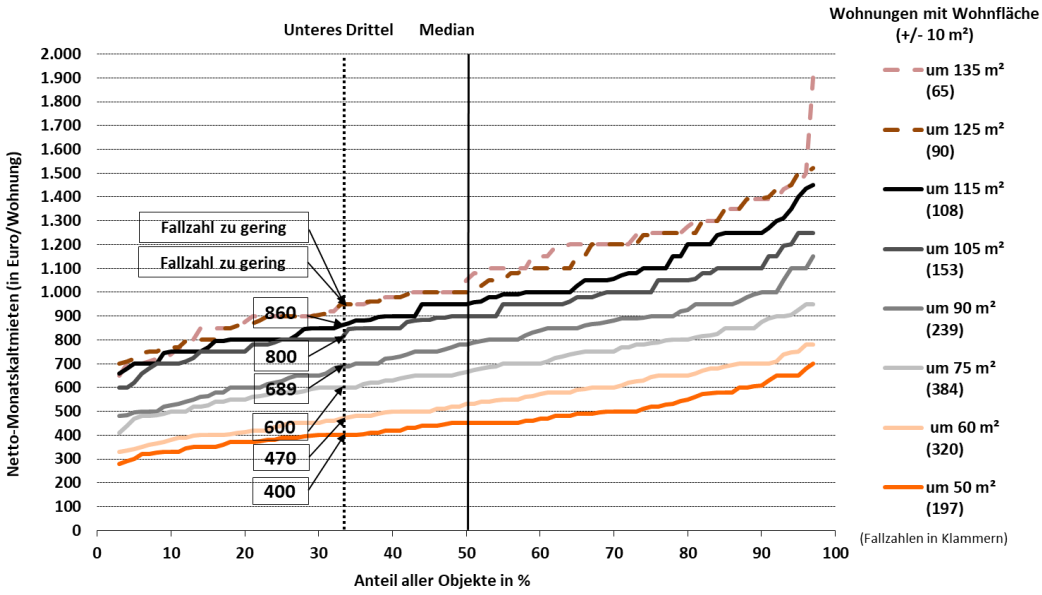
Wenn nun z. B. der Miethöchstwert des *unteren Drittels* (33 %) als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der **33 %-Linie** ablesen (bei ca. 60 m² großen Wohnungen hier z. B. **470 Euro**). Gemäß Abbildung 8 sind dann also die

beiden linken Beispielwohnungen angemessen, die beiden rechten aber nicht. Wenn diese Abgrenzung plausibel erscheint, ist 470 Euro ein guter Richtwert, bis zu dem die Nettokaltmiete für eine 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum 1 „Nord“ noch als angemessen gelten könnte. Denn er besagt: Mindestens 33 % aller Wohnungsangebote des Auswertungsdatensatzes aus Vergleichsraum 1 „Nord“ mit etwa 60 m² Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 2-Personen-Haushalte angemessen ist) werden für maximal 470 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.[24]

Mietspektrum im VR 1 „Nord“

Führt man diese Auswertung für alle relevanten Wohnungsgrößenklassen durch und zieht für *alle* Wohnungsgrößenklassen die Grenze beim unteren Drittel, so ergeben sich daraus folgende Richtwerte für den Vergleichsraum 1 „Nord“ (Abbildung 9): Verfügbare, ca. 50 m² große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **400 Euro** im Monat, verfügbare, ca. 60 m² große Wohnungen (für 2-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **470 Euro**, verfügbare, ca. 75 m² große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **600 Euro**, verfügbare, ca. 90 m² große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **689 Euro** und verfügbare ca. 105 m² große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **800 Euro**. In der Legende sind die jeweiligen Fallzahlen angegeben. Sie entsprechen den Fallzahlen in Abbildung 6.

Abbildung 9: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen in VR 1 „Nord“, 2025*



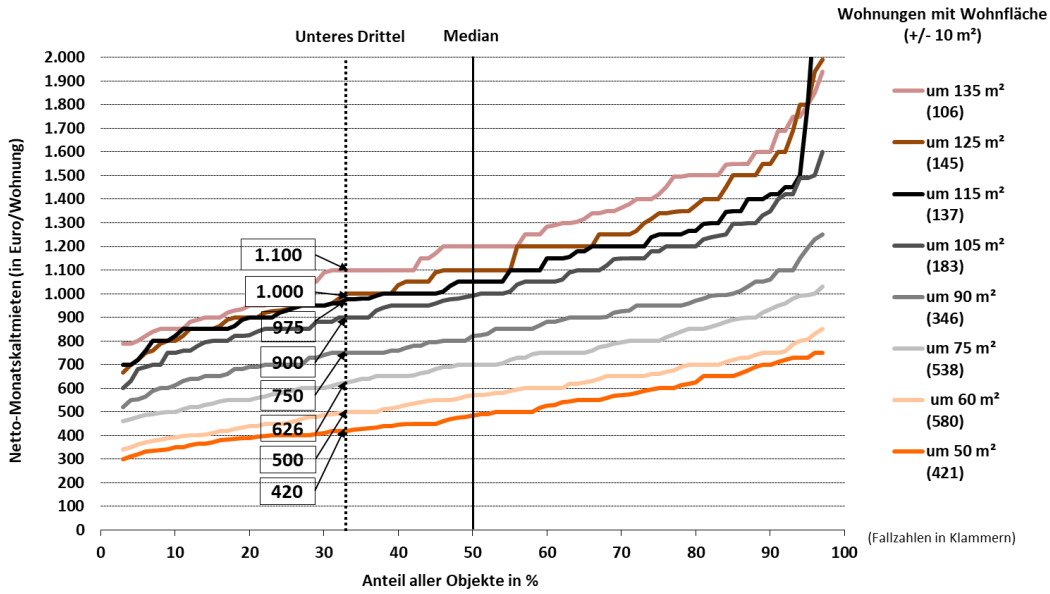
* Auswertungszeitraum: Quartale II/2023 bis I/2025.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

[24] Falls eine großzügigere oder engere Abgrenzung als ein Drittel gewählt werden soll, liegt die zielführende Mietobergrenze entsprechend höher oder niedriger. So lassen sich z. B. auch die Höchstmieten des unteren Fünftels (20 %), des unteren Viertels (25 %) und der unteren Hälfte (50 %) der anmietbaren Wohnungen ablesen. Die entsprechenden Werte werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (vgl. Abbildung 11, Seite 15). Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden darin sämtliche Richtwerte auf 10 Euro pro Wohnung und Monat gerundet. Die Qualitätsmerkmale angemessener Wohnungen werden in Arbeitsschritt 4 dargestellt (ab Seite 16).

2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum 2 „Süd“

Auf gleiche Weise werden im Folgenden auch die Mietpreisspektren im Vergleichsraum 2 „Süd“ dargestellt.[25]

Abbildung 10: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen in VR 2 „Süd“, 2025*



* Auswertungszeitraum: Quartale II/2023 bis I/2025.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

2.3.3 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Kreis Nordfriesland

Die **Mietspektrenkurven** bilden wertungsfrei das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen ab, wie es sich für jeden Wohnungssuchenden, z. B. beim Blick ins Internet, darstellt. Ihr Verlauf zeigt die lokale Wohnungsmarktsituation, unabhängig von der gewählten Mietobergrenze und dem verwendeten Konzept. Der **Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica)** nennt die darin ermittelten Eckwerte in der Übersicht (Abbildung 11). Aus den verschiedenen Spalten können die Mietobergrenzen abgelesen werden, die je nach Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments als Richtwerte gelten könnten. Grundsätzlich gilt: Je großzügiger die Abgrenzung gewählt wird, desto höher die Wohnqualität der Wohnungen, die Bedarfsgemeinschaften anmieten können. Damit es sich um ein „Konzept“ im Sinne des Bundessozialgerichts 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.

[25] Besonders hohe Mieten werden hier u.a. für Neubauwohnungen in St. Peter Ording verlangt.

Abbildung 11: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Kreis Nordfriesland, 2025*

Vergleichsraum		Erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2025															
		50 m² große Mietwohnungen** angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person				60 m² große Mietwohnungen** angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen				75 m² große Mietwohnungen** angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen				90 m² große Mietwohnungen** 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%
1	Nord	370	388	400	450	412	440	470	530	550	580	600	665	600	625	689	780
2	Süd	390	400	420	485	439	452	500	570	550	585	626	700	690	700	750	820

Vergleichsraum		Erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2025															
		105 m² große Mietwohnungen** angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen				115 m² große Mietwohnungen** angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen				125 m² große Mietwohnungen** angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen				135 m² große Mietwohnungen** angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen			
		Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
		20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%
1	Nord	750	800	800	900	800	800	860	950	k.A.	k.A.	k.A.	1.000	k.A.	k.A.	k.A.	1.050
2	Süd	825	850	900	990	900	930	975	1.050	900	935	1.000	1.100	950	1.000	1.100	1.200

* Auswertungszeitraum: Quartale II/2023 bis I/2025.** Wohnungsgrößen +/- 10 m². Alle Werte auf 1 Euro/Wohnung pro Monat aufgerundet (vgl. Besonderheiten zur Rundung im Kreis Nordfriesland auf: Seite 3).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Damit ist gewährleistet, dass für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Anteil des Wohnungsmarktes und damit die gleiche relative Wohnqualität anmietbar ist (z. B. *für alle* das untere Drittel oder *für alle* das untere Viertel usw.). Die Abgrenzung (Spalte des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels) sollte so gewählt werden, dass dazu Wohnungen des einfachen Standards angemietet werden können, die die Daseinssicherung gewährleisten, aber keine Wohnungen des gehobenen Standards (vgl. dazu Arbeitsschritt 4).

Abgrenzung des unteren Segments im Kreis Nordfriesland

Der Kreis Nordfriesland grenzt das untere Marktsegment beim *unteren Drittel* (33 %) aller verfügbaren Wohnungen ab (vgl. Arbeitsschritt 1: Definition der qualitativen Angemessenheit in Kap. 2.1). Die Richtwerttabelle ergibt sich demnach aus den orange markierten Spalten „unteres Drittel“ des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für den Kreis Nordfriesland (Abbildung 11). Eine entsprechende Überprüfung und Plausibilisierung folgen (Arbeitsschritt 4). Danach werden die hier markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

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

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

Im **Ergebnis** zeigt sich: Die in Abbildung 11 markierten Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften im Kreis Nordfriesland sind

- **räumlich plausibel**, weil die Richtwerte im südlichen Bereich des Landkreises (Vergleichsraum 2 „Süd“) überall höher liegen als im Norden des Landkreises (Vergleichsraum 1 „Nord“). Damit spiegeln sie das leichte Mietgefälle im Kreis Nordfriesland (vgl. Abbildung 5, Seite 7) sehr gut wider (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.1);
- **zeitlich plausibel**, weil die im Ergebnis nun vorliegende Anhebung der Mietobergrenzen die Mietsteigerungen im Kreis Nordfriesland seit der letzten Auswertung (vgl. Abbildung 16, Seite 23) widerspiegelt (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.2);
- **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 eine Parkmöglichkeit, einen Balkon, einen Garten oder eine Einbauküche verfügen und seltener auch, dass es sich um eine

Neubauwohnung handelt oder um größere Wohnungen als angemessen wäre (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.3);

- **hoch genug**, so dass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard erfüllen und die Daseinssicherung gewährleistet ist. So können zu den ermittelten Richtwerten z. B. auch Wohnungen mit Einbauküche, Balkon/Terrasse, Garten oder Aufzug angemietet werden (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.3);
- **Zudem sind zu ihnen Wohnungen konkret verfügbar:** Bereits an nur zwei beliebigen späteren Stichtagen (hier am 1. und 7. Juli 2025) wurden zu den ermittelten Mietobergrenzen im Kreis Nordfriesland bereits für alle Haushaltsgrößen angemessen große Wohnungen öffentlich inseriert gefunden (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.4).

Fazit: Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in der Spalte „unteres Drittel“ markierten Mietobergrenzen (vgl. Abbildung 11) sind also plausibel: Man kann zu ihnen vor Ort konkret Wohnungen anmieten, die den Mindeststandard erfüllen, die Daseinssicherung gewährleisten und keinen gehobenen Standard aufweisen. Das Ziel, die Bedarfe der Unterkunft zu decken und gleichzeitig auf ein angemessenes Maß zu begrenzen, wird mit diesen Werten offensichtlich erreicht.

2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den Kreis Nordfriesland

Erstellung einer Richtwerttabelle

In Arbeitsschritt 5 werden die gezogenen Schlüsse (Richtwerte) dargestellt und begründet: Die gemäß der Arbeitsschritte 1 bis 3 ermittelten Richtwerte werden nach erfolgreicher Plausibilitäts-, Verfügbarkeits- und Qualitätsprüfung (Arbeitsschritt 4) aus dem Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (Abbildung 11, orange Spalten) in die Richtwerttabelle (Abbildung 12) übernommen.

Angemessene Nettokaltmieten im Kreis Nordfriesland

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 12)[26]. Die Richtwerte sagen aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität – angemessene Wohnung kostet (Nichtprüfungsgrenze). Teurere Wohnungen sind grundsätzlich „nicht angemessen“. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich.

[26] Die Zuordnung der Kommunen zu den Vergleichsräumen zeigt Abbildung 25.

Abbildung 12: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Kreis Nordfriesland (Stand 2025)

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (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	Nord	400	470	600	689	800	860	k.A.	k.A.
2	Süd	420	500	626	750	900	975	1.000	1.100

Zur Abgrenzung der Vergleichsräume: vgl. Abbildung 5 (Seite 7).
Quelle: vgl. Abbildung 11 (Seite 15): Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale II/2023 bis I/2025, unteres Drittel: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

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

3. Beurteilung der Angemessenheit im Kreis Nordfriesland

3.1 Ergänzung um Nebenkosten durch den Kreis Nordfriesland

Die obigen Auswertungen von empirica (Kap. 2) führen über die Darstellung des Mietspektrums verfügbarer Wohnungen zu einer **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Kreis Nordfriesland** (Abbildung 12).

Angemessene kalte Nebenkosten im Kreis Nordfriesland

Die **Angemessenheitsgrenze für kalte Nebenkosten** legt der Kreis Nordfriesland weiterhin selbst fest. Er erläutert dazu: *„BK-Wert für die anstehende Aktualisierung: **1,89 €/qm.** Grundlage für diesen Wert ist die aktuelle Auswertung des Deutschen Mieterbundes veröffentlicht am 20.12.2024 (https://mieterbund.de/aktuelles/meldungen/aktueller-betriebskostenspiegel-fuer-deutschland-2/ .)“*[27]

Der Kreis Nordfriesland setzt in der vorliegenden Aktualisierung 2025 als angemessene kalte Nebenkosten daher nun 1,89 Euro/m² an. Er multipliziert diesen Wert mit der jeweils angemessenen Wohnfläche und verwendet das Ergebnis – auf 1 Euro/Wohnung aufgerundet – als Richtwert für angemessene kalte Nebenkosten für die verschiedenen Haushaltsgrößen im Kreis Nordfriesland (Abbildung 13).

[27] Vgl. E-Mail des Landkreises Nordfriesland vom 14. Juli 2025.

Abbildung 13: Angemessene kalte Nebenkosten im Kreis Nordfriesland (Stand 2025)

	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
	50 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²	115 m²	125 m²	135 m²
1,89 Euro/m²	**95**	**114**	**142**	**171**	**199**	**218**	**237**	**256**

Quelle: Kreis Nordfriesland empirica

3.2 Verschiedene Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit

Mit diesen Ergebnissen **endet die statistische Analyse:** Die aktuellen Mieten im unteren Wohnungsmarktsegment vor Ort **beschreiben** die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarkts (Abbildung 12). Die eigentliche **Beurteilung der Angemessenheit** ist aber nun gar keine statistische, sondern eine **sozialpolitische Frage** und daher von der Datenanalyse zu trennen. Ob nur mittlere oder auch höhere Nebenkosten staatlicherseits übernommen werden sollen, und ob überhöhte Grundmieten nie oder nur bei niedrigen kalten Nebenkosten (Bruttokaltmietenprüfung) angemessen sein sollen, muss der Sozialstaat (Gesetzgeber, Leistungsträger, Sozialgerichte) festlegen. Als Hilfsmittel zur Beurteilung der Angemessenheit können Mietobergrenzen dienen, die sich an diesen Vorgaben ausrichten.

Der Bedarf eines Haushalts für Unterkunft und Heizung setzt sich aus drei voneinander unabhängigen **Komponenten** zusammen: den Kosten für die **Wohnung** (Grundmiete/ Nettokaltmiete), den Kosten für den **Betrieb der Wohnung** (Betriebskosten/kalte Nebenkosten) und den Kosten für das **Heizen der Wohnung** (Heizkosten/warme Nebenkosten). Die Wohnkosten eines Haushalts sind sicher angemessen, wenn jede Komponente für sich angemessen ist (Komponentenprüfung).

- **Als erster Prüfschritt** ist immer eine **Komponentenprüfung** sinnvoll, denn nur mit ihr lässt sich die **Ursache** einer Überschreitung erkennen: Dazu werden die **Nettokaltmiete** und die kalten und warmen **Nebenkosten getrennt** auf ihre Angemessenheit hin geprüft. Nur durch Prüfung der reinen **Nettokaltmiete** kann ein gehobener Wohnstandard verlässlich ausgeschlossen werden.[28] Kalte Nebenkosten (wie Grundsteuern) und Heizkosten (auch abhängig vom Sanierungszustand) haben hingegen andere Ursachen und sollten daher nicht sofort mit der Grundmiete verrechnet werden. So werden die **Bedarfe für Unterkunft und Heizung gedeckt** und gleichzeitig (wie in § 22 SGB II verlangt) auf ein angemessenes Maß **begrenzt**: Die Wohnkosten eines konkreten Haushalts gelten als angemessen, solange seine **Nettokaltmiete** nicht den Höchstwert des unteren Marktsegments übersteigt und seine **Nebenkosten** nicht auffallend hoch sind (Nichtprüfungsgrenze). Bei auffallend hohen Nebenkosten kann eine Einzelfallprüfung

[28] 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." Abrufbar unter: B 7b AS 18/06 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland

erfolgen, bei der zunächst nach dem **Grund für die Überschreitung** gesucht wird (also etwa, ob der Mieter sich hinsichtlich der Nebenkosten angemessen verhält).

- **Mögliche weitere Prüfschritte:** Bei Überschreitung einzelner Komponenten kann auch noch geprüft werden, ob dennoch die **Gesamtkosten** (Bruttowarmmiete) im üblichen Rahmen liegen. **Hinweis**: Bei der Prüfung von **Bruttomieten** werden Grundmiete und Nebenkosten verrechnet, so dass bei niedrigen Nebenkosten ggf. auch ungewollt ein gehobener Standard oder eine unangemessene große Wohnfläche finanziert wird (und bei hohen Nebenkosten ggf. nur weniger Wohnfläche als angemessen wäre). Um dies zu vermeiden, sind Bruttomietenprüfungen allenfalls als zweiter Prüfschritt sinnvoll.

Fazit: Aus den **Ergebnissen** (Abbildung 12, Seite 18, und Abbildung 13, Seite 19) lassen sich also verschiedene **Prüfschemata** ableiten. Ihre Unterschiede und die Aussagen des Bundessozialgerichts dazu werden im Anhang beschrieben (Anhang-Kap. 4.2, Seite 57).

3.3 Prüfschema im Kreis Nordfriesland

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

3.3.1 Erster Prüfschritt: Komponentenprüfung

Zielsetzung: § 22 SGB II verlangt nur, dass Bedarfe für Unterkunft und Heizung „in Höhe der *tatsächlichen* Aufwendungen“ anerkannt werden, und dies auch nur „soweit diese *angemessen* sind.“ Also muss der Wohnbedarf zwar gedeckt werden, aber unangemessen hohe Aufwendungen (etwa für einen gehobenen Wohnstandard, eine übergroße Wohnung, einen zu hohen Wasserverbrauch oder das Heizen bei offenem Fenster) müssen nicht finanziert werden. Entscheidend für die **Angemessenheit** der Wohnung (Standard und Größe) ist die **Nettokaltmiete**; bei **auffallend hohen Nebenkosten** wird im Einzelfall **nach dem Grund gesucht:** Solange sich der Mieter angemessen verhält, werden die Nebenkosten in Höhe der tatsächlichen (nachgewiesenen) Aufwendungen anerkannt.

Komponenten-prüfung

Die Wohnkosten eines konkreten Haushalts sind natürlich angemessen, wenn jede Komponente (Grundmiete, kalte und warme Nebenkosten) für sich genommen angemessen ist (**Komponentenprüfung**). Mit anderen Worten: Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung eines Haushalts gelten auf jeden Fall als angemessen, solange seine Nettokaltmiete den **Richtwert für angemessene Nettokaltmieten** nicht übersteigt; und seine **Nebenkosten** können in Höhe der tatsächlichen (nachgewiesenen) Aufwendungen anerkannt werden, solange sie unter der Nichtprüfungsgrenze liegen (Abbildung 14).

Abbildung 14: Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Kreis Nordfriesland (Stand 2025)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (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	Nord	400	470	600	689	800	860	k.A.	k.A.
2	Süd	420	500	626	750	900	975	1.000	1.100

(b) Angemessene kalte Nebenkosten im Kreis Nordfriesland:

	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
	50 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²	115 m²	125 m²	135 m²
1,89 Euro/m²	95	114	142	171	199	218	237	256

Quelle vgl. Abbildung 12 (Seite 18) und Abbildung 13 (Seite 19): (a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale II/2023 bis I/2025, unteres Drittel: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) (b) Kreis Nordfriesland **empirica**

Mit dieser Komponentenprüfung werden die wichtigsten Vorgaben zur Angemessenheit eingehalten: Ein gehobener Wohnstandard und zu große Wohnflächen werden ausgeschlossen, aber ein **einfacher Wohnstandard für Wohnungen in angemessener Größe im Umkreis um den bisherigen Wohnort wird finanziert**, und zwar **auch bei Neuanmietung** solcher Wohnungen (also zu aktuellen Angebotsmieten). Zusätzlich werden die tatsächlichen (nachgewiesenen) **Nebenkosten** dieser Wohnungen **finanziert**, solange sie unter der Nichtprüfungsgrenze liegen. Wenn angemessene Nettokaltmieten und unauffällig hohe Nebenkosten in ihrer tatsächlichen Höhe übernommen werden, kann der Wohnbedarf am aktuellen Markt vor Ort gedeckt werden.

Solange **jede Komponente** der Wohnkosten eines Haushalts angemessen ist (Abbildung 14), sind es natürlich auch die Summen daraus (also auch seine Bruttokaltmiete, seine Bruttowarmmiete und seine Nettowarmmiete). Falls aber **einzelne Komponenten nicht** angemessen sind, könnte der Leistungsträger festlegen, welche Wohnungen **im Einzelfall dennoch** als angemessen gelten sollen. Dazu sind verschiedene Richtlinien denkbar.

3.3.2 Mögliche weitere Prüfschritte (Einzelfallprüfung)

Eine Einzelfallprüfung kann (je nach Zielsetzung und personeller und finanzieller Kapazität des Leistungsträgers) auf verschiedene Arten erfolgen, zum Beispiel:

a) Bei **auffallend hohen Nebenkosten** kann im Einzelfall geprüft werden, ob denn der **Mieter durch ein anderes Verhalten** überhaupt zur Kostensenkung beitragen könnte. Falls im Einzelfall offensichtlich ist, dass der Mieter die Kosten durch ein unangemessenes Verhalten (z. B. hohen Wasserverbrauch, Heizen bei offenem Fenster) in die Höhe treibt, kann eine Kostensenkungsaufforderung erfolgen (z. B. in Höhe des Einsparpotenzials).

Mieterverhalten angemessen?

Vermieterverhalten angemessen?

b) Bei **auffallend hohen Nebenkosten**, die der Mieter nicht ändern kann, kann im Einzelfall geprüft werden, ob denn der **Vermieter zur Kostensenkung beitragen** könnte. Dazu ist nach der Ursache für die hohen Nebenkosten zu suchen (bei kalten Nebenkosten z. B. teure Gebäudeversicherungen, hohe Hausmeisterkosten; bei warmen Nebenkosten z. B. eine unzureichende Dämmung, ein veraltetes Heizungssystem usw.). Auch Abrechnungsfehler bzw. Übertragungsfehler bei der Prüfung sind denkbar. **Eine Suche nach den Ursachen (und deren Behebung) ist der einzige Weg, die Nebenkosten tatsächlich zu reduzieren!** Abrechnungsfehler sollten nicht zulasten des Mieters bzw. Leistungsträgers gehen. Daher sind die Suchkosten des Leistungsträgers im Verhältnis zum Einsparpotenzial zu sehen.

Gesamtkosten im „üblichen Rahmen“?

c) Einfacher zu prüfen ist Folgendes: Bei **Überschreitung (nur) einer Komponente** kann im Einzelfall geprüft werden, ob trotzdem die **Gesamtkosten im üblichen Rahmen** liegen. Dann ist die Wohnung noch angemessen, solange die Summe aus Grundmiete und allen Nebenkosten (Bruttowarmmiete) die **Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttowarmmieten** nicht übersteigt (was sein kann, wenn dafür die anderen Komponenten entsprechend niedrig liegen).

Bruttokaltmiete trotz hoher NK noch im „üblichen Rahmen“?

d) Eine Beschränkung nur auf die kalten Nebenkosten scheint weniger sinnvoll: Bei **auffallend hohen kalten Nebenkosten** kann im Einzelfall geprüft werden, ob trotzdem die konkrete Bruttokaltmiete die **Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten** nicht übersteigt (was bei entsprechend niedriger Nettokaltmiete möglich ist), und dies ganz unabhängig von den konkreten Heizkosten. **Achtung:** Der umgekehrte Fall, eine **unangemessen hohe Nettokaltmiete** bei niedrigen kalten Nebenkosten (ohne Betrachtung der warmen Nebenkosten), sollte u. E. **nicht finanziert** werden. Denn es gibt keinen Grund, einen gehobenen Standard zu finanzieren (erst recht nicht nur in Orten mit niedrigen Grundsteuern oder Gebühren)!

Prüfschema im Kreis Nordfriesland

Der Kreis Nordfriesland beurteilt die Angemessenheit anhand der Bruttokaltmiete. Das heißt: Bedarfe für Unterkunft gelten für ihn als angemessen, solange die tatsächliche Bruttokaltmiete eines Haushalts die Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 15). Die Richtwerte dafür errechnet der Kreis Nordfriesland aus der Summe der von empirica ermittelten Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 14a) und den vom Kreis Nordfriesland angesetzten Richtwerten für angemessene kalte Nebenkosten (Abbildung 14b).

Abbildung 15: Richtwerttabelle für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten im Kreis Nordfriesland (Stand 2025)

Vergleichsraum	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	495	584	742	860	999	1.078	k.A.	k.A.
Süd	515	614	768	921	1.099	1.193	1.237	1.356

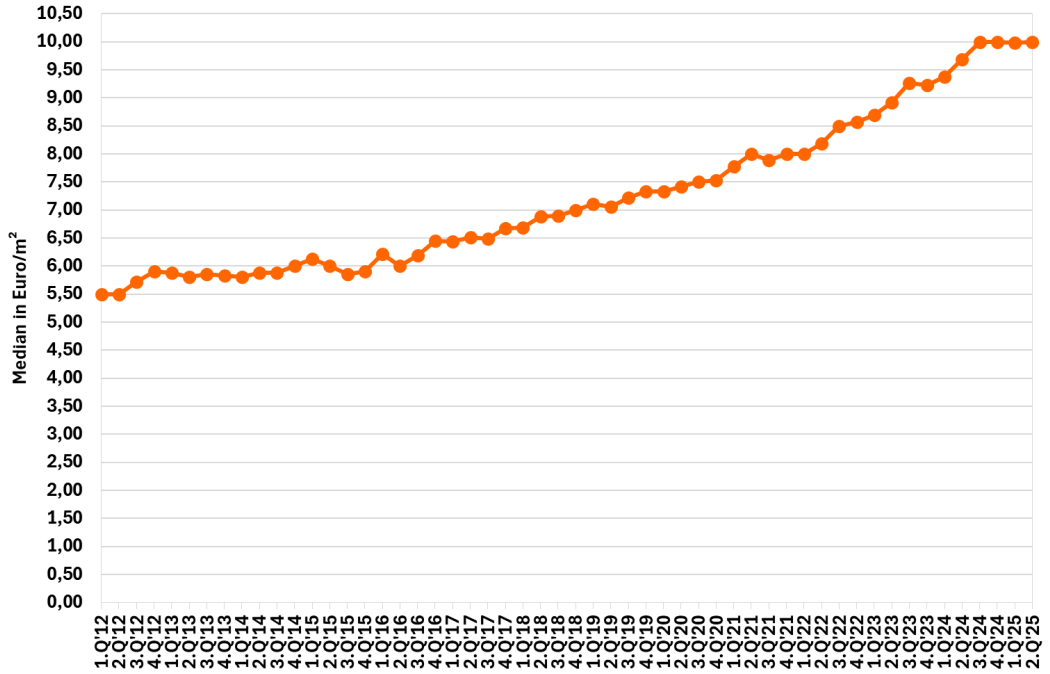
Quelle: Summe der Werte in Abbildung 14a und Abbildung 14b (Seite 21) **empirica**

4. Ausblick und Aktualisierung

4.1 Entwicklung der Marktmieten im Kreis Nordfriesland

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch *in Zukunft* angemessene Wohnungen verfügbar sind, sollte die Höhe der Richtwerte regelmäßig überprüft werden. Zwischen 2020 und 2025 sind im Kreis Nordfriesland die **Mieten verfügbarer Wohnungen** stark gestiegen (Abbildung 16). Wir empfehlen daher eine Beobachtung der weiteren Mietenentwicklung und eine regelmäßige Überprüfung der Richtwerte nach jeweils ein bis zwei Jahren. Denn nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietenentwicklung kann die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen dauerhaft gewährleistet werden. Zudem werden bei regelmäßiger Anpassung größere Sprünge in den Richtwerten vermieden. Entsprechendes gilt für die Entwicklung der Wohnnebenkosten.

Abbildung 16: Entwicklung des Mietniveaus* im Kreis Nordfriesland seit 2012

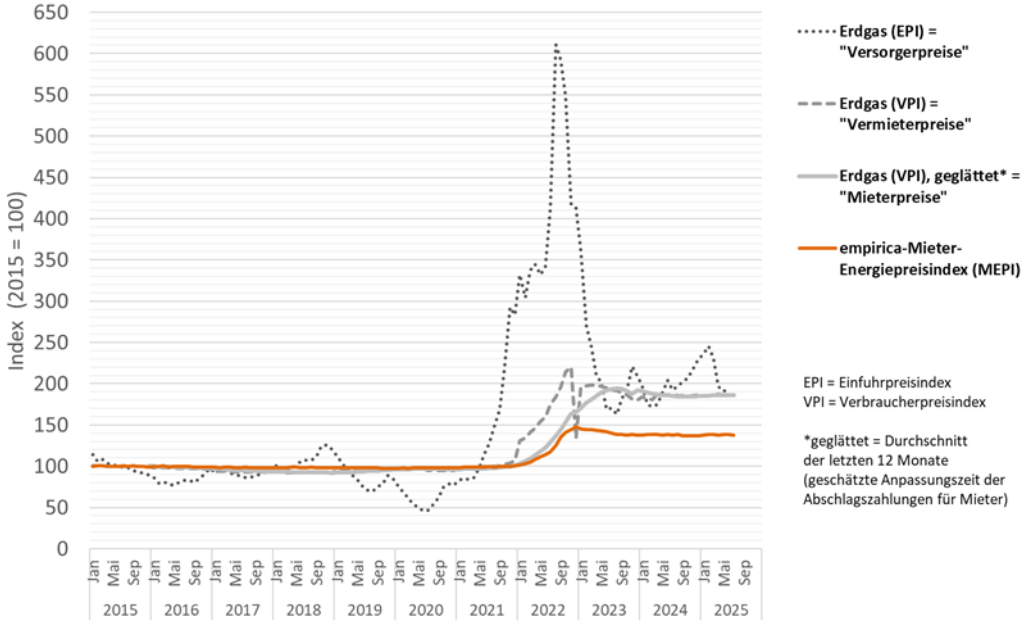


* hier: Monatliche Nettokaltmiete öffentlich inserierter Mietwohnungsangebote (Median in Euro/m²).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

4.2 Entwicklung der Energiepreise für Mieter (Stand Juli 2025)

Seit 2021 haben sich auch die **Energiepreise** stark und schnell geändert (Abbildung 17): Durch die geänderten **Weltmarktpreise** war der Einfuhrpreisindex (EPI) für Erdgas in den Jahren 2021 und 2022 erst extrem gestiegen, dann schnell wieder gesunken und schwankt nun leicht seit Herbst 2023 mit erneutem Rückgang seit Jahresbeginn 2025 (Abbildung 17, gepunktete Linie). Die Preisänderungen kommen bei Wohnungseigentümern und **Vermietern** nur zeitverzögert an: Der Verbraucherpreisindex (VPI) für Erdgas stieg erst 2022, sank (abgesehen von der Einmalentlastung im Dezember 2022) erst Mitte 2023 und stabilisiert sich nun erst seit Januar 2024 (gestrichelte Linie). Für **Mieter** werden Heizkostenabschläge in der Regel noch seltener (nur einmal jährlich mit der Jahresabrechnung) angepasst, so dass sich Preisänderungen noch später bemerkbar machen: Sie sanken erst ab Oktober 2023, aber stabilisieren sich inzwischen auch (durchgezogene graue Linie).

Abbildung 17: Gaspreisindizes und empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI), Deutschland, Januar 2015 bis Juli 2025



Quellen: (1) Index der Einfuhrpreise (EPI)/ Verbraucherpreisindex (VPI): Statistisches Bundesamt (Destatis), abgerufen am 27.08.2025; Jahresdurchschnitt 2015=100. (2) MEPI: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), in Mietwohnungsinseraten genannte Heizkostenabschläge (alle Energieträger), Median 2015=100. Eigene Auswertung, eigene Darstellung **empirica**

Der **empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI = orange Linie)** zeigt die Veränderung der in Wohnungsinseraten genannten Abschlagszahlungen für Heizkosten (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten). Sein Verlauf entsprach zunächst dem der Gaspreisentwicklung für Mieter (graue Linie), sank aber schon ab Januar 2023, weil er alle Energiearten umfasst, darunter u.a. auch Abschläge für Heizöl (für das die Verbraucherpreise schon früher sanken als die für Erdgas). Seit Ende 2023 verläuft der MEPI (orange Linie) wieder parallel zur Gaspreisentwicklung für Mieter (graue Linie).

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

Abbildung 18: empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI)*, Deutschland, Januar 2015 bis Juli 2025

Jahr	Monat											
2015	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	100	101	101	100	100	100	100	100	100	100	100	99
…												
2021	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	98	99	99	99	99	99	100	99	100	100	100	101
2022	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	101	103	105	108	111	114	117	125	135	141	144	148
2023	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	145	145	144	144	143	142	140	138	138	137	138	137
2024	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	137	138	138	138	137	138	137	138	137	137	137	137
2025	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	137	138	138	137	138	138	137	…				

* in Mietwohnungsinseraten genannte Heizkostenabschläge (alle Energieträger), Median 2015 = 100.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Eigene Auswertung **empirica**

Rechenbespiel zur Preisbereinigung:

- In den sechs Jahren zwischen Juli 2015 und Juli 2021 sind die Mieter-Energiepreise konstant geblieben: Veränderung **Juli 2021** gegenüber **Juli 2015:** 100/100 => **Faktor 1,00.**
- Allein in den zwölf Monaten des Jahres 2022 sind sie aber um +47 % (!) gestiegen: Veränderung der Mieter-Energiepreise zwischen **Dez. 2022** und **Dez. 2021**: 148 / 101 => **Faktor 1,47.**
- In den letzten zwei Jahren (Juli 2023 bis Juli 2025) sind sie sind nun wieder leicht gesunken (um -2 %): Veränderung **Juli 2025** gegenüber **Juli 2023**: 137 / 140 => **Faktor 0,98.**

Das bedeutet: Um aktuelle Heizkostenabschläge (z.B. von Juli 2025) mit in Euro ausgedrückten Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten (z.B. von Juli 2023) vergleichen können, müssen sie zunächst **durch den MEPI-Faktor geteilt** werden, der sie auf die Preise zum **Basismonat der Heizkostengrenzen** zurückrechnet. Sie müssen hier also **durch 0,98 geteilt** werden (MEPI-Faktor), damit sie weiterhin dem gleichen Heizenergieverbrauch entsprechen wie im Basismonat, zu dem die Heizkostengrenzen festgelegt wurden.[29]

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

empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI) (empirica-institut.de)

[29] Leistungsträger, die die Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten von empirica herleiten lassen, finden den zugrundeliegenden **Basismonat** inzwischen in jedem empirica-Gutachten zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung **unter den Ergebnistabellen**. Aber auch für andere Heizkostengrenzen (in Euro) ist eine Preisbereinigung sinnvoll – und mit dem MEPI leicht möglich.

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 19):

(1) Definition der physischen, räumlichen und qualitativen Angemessenheit
in Absprache mit dem Auftraggeber (Was ist eine angemessene Wohnung?)

(2) Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbank (empirica-Preisdatenbank)
z. B. durch Ergänzung um einen Datensatz von Wohnungsunternehmen

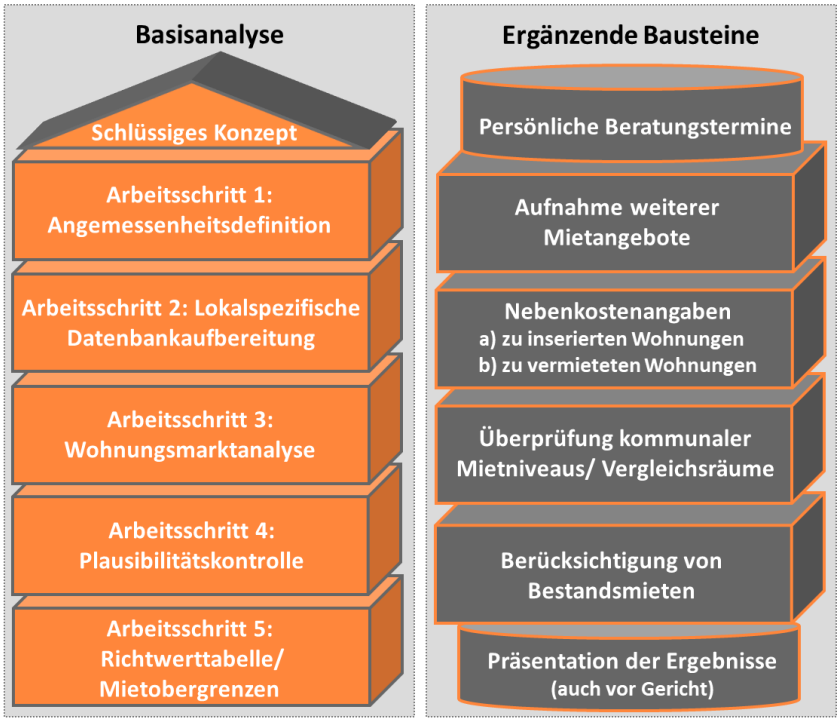
(3) Darstellung des gesamten Mietspektrums verfügbarer Wohnungen
für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen; Verdichtung der Angemessenheitsdefinitionen zu einem Richtwert (monetäre Angemessenheit)

(4) Plausibilitäts- und Qualitätsprüfung zu den ermittelten Richtwerten

(5) Erstellung einer Richtwerttabelle
mit Mietobergrenzen für angemessene Nettokaltmieten für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum (Was kostet eine angemessene Wohnung?)

Aussagen zu den Wohnnebenkosten sind ebenfalls enthalten (mindestens auf Basis des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds). Die Basisanalyse ist bereits ein **schlüssiges Konzept**. Je nach lokaler Wohnungsmarktsituation, Datenlage und Interesse sind weitere Auswertungen möglich (vgl. ergänzende optionale Bausteine, ab Seite 27).

Abbildung 19: Aufbau des empirica-Konzepts (Basisanalyse und Baustein)



empirica

1.2 Ergänzende Leistungsbausteine

Baukastensystem

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

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

Grundmiete

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

Nebenkosten

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

Daten von Dritten

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

Aktualisierungen und Vor-Ort-Termine

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

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

Im Kreis Nordfriesland wohnten laut letztem Zensus (Stand Mai 2022) rund 85.700 Haushalte, davon rund 40.300 zur Miete (Abbildung 20). Die Mieterquote betrug damit etwa 47 %, die Eigentümerquote etwa 53 %. Derzeit sind rund 4.500 der zur Miete wohnenden Haushalte im Kreis Nordfriesland SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Stand Februar 2025).[30] Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte seit 2022 proportional zur Einwohnerentwicklung verändert hat (Mai 2022 bis Juni 2024: +1,4 %)[31], beträgt der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten derzeit etwa 11 %.

Abbildung 20: Haushalte im Kreis Nordfriesland, 2022

Art der Wohnungsnutzung	Haushalte	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	45.371	52,9%
Zu Wohnzwecken vermietet	40.348	47,1%
Insgesamt	**85.717**	**100,0%**

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2022) **empirica**

Im Mai 2022 waren laut Zensus im Kreis Nordfriesland rund 41.800 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 21 und Abbildung 22).[32] Von diesen hatten die meisten eine Zentralheizung (75,5 %) und nur vereinzelte Wohnungen hatten keine Heizung (0,3 %). Die meisten wurden mit Gas beheizt (55,2 %) und praktisch keine mit Kohle (0,0 %).

Abbildung 21: Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung, Kreis Nordfriesland, 2022

Art der Wohnungsnutzung	Wohnungen	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	46.849	45,6%
Zu Wohnzwecken vermietet	41.758	40,6%
Ferien- und Freizeitwohnung	10.421	10,1%
Leer stehend	3.750	3,6%
Insgesamt	**102.773**	**100,0%**

Hinweis: Abweichung der Summe durch sog. Geheimhaltungsverfahren des Statistischen Bundesamts.
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2022) **empirica**

[30] Von derzeit 4.711 SGB II-Bedarfsgemeinschaften im Kreis Nordfriesland wohnen 4.451 zur Miete (Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand Februar 2025); diese haben eine durchschnittliche Wohnfläche von 50 m² (1-Personen-Haushalte) bzw. 91 m² (5-Personen-Haushalte). Zum Vergleich: Als angemessen werden im Kreis Nordfriesland 50 m² (1-Personen-Haushalte) bzw. 105 m² (5-Personen-Haushalte) angesehen (vgl. Arbeitsschritt 1, Seite 6).

[31] Seit dem Zensus-Stichtag ist die Einwohnerzahl im Kreis Nordfriesland von 168.489 (15.05.2022) auf nun 170.776 (30.06.2024) gestiegen, d. h. um +1,4 % (Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder). Geschätzte Mieterhaushalte im Februar 2025: 40.348*1,014 = 40.913.

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

Abbildung 22: Vermietete Wohnungen nach Heizungsart und Energieträger, Kreis Nordfriesland, 2022

Heizungsart	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	
	Anzahl	Anteil
Fernheizung (Fernwärme)	6.346	15,2%
Etagenheizung	2.127	5,1%
Blockheizung	865	2,1%
Zentralheizung	31.547	75,5%
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	742	1,8%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	133	0,3%
Insgesamt	**41.758**	**100,0%**
Energieträger		
Gas	23.030	55,2%
Heizöl	8.755	21,0%
Kohle	4	0,0%
Holz, Holzpellets	707	1,7%
Biomasse (ohne Holz), Biogas	120	0,3%
Solar-/Geothermie, Wärmepumpen	1.824	4,4%
Strom (ohne Wärmepumpe)	842	2,0%
Fernwärme (verschiedene Energieträger)	6.346	15,2%
Kein Energieträger (keine Heizung)	133	0,3%
	41.758	**100,0%**

Hinweis: Abweichung der Summe durch sog. Geheimhaltungsverfahren des Statistischen Bundesamts.
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2022) **empirica**

Definiert man als Mindeststandard für eine zumutbare Wohnung neben dem Vorhandensein eines Bades (Badewanne/Dusche) und WCs auch das Vorhandensein (1.) einer Heizung, die (2.) besser als ein Kohleofen ist, dann erfüllten im Mai 2022 gerade einmal (0,3 + 0,0 =) 0,3 % des Mietwohnungsbestandes im Kreis Nordfriesland diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2022).[33]

Anmerkung: Die hier im Anhang genannten Zahlen aus dem Zensus 2022 beschreiben den Zustand des **Mietwohnungsbestands** im Kreis Nordfriesland zum **Stand Mai 2022**. Die Auswertungen zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen im Hauptteil des Berichts (Kap. 2) aber beziehen sich auf den **aktuellen Mietwohnungsbestand** im Kreis Nordfriesland (inklusive der seitdem hinzugekommenen Neubauten in entsprechend guter Qualität), und davon sogar nur auf diejenigen Wohnungen, die im Auswertungszeitraum tatsächlich **zur Neuvermietung angeboten** wurden. Das sind tendenziell die besseren Wohnungen des aktuellen Bestands. Denn Substandardwohnungen, also etwa Wohnungen ohne Heizung oder ohne WC, werden praktisch nie öffentlich inseriert oder von Wohnungsunternehmen angeboten. Mieten von Wohnungen, die im Auswertungszeitraum nicht angeboten wurden, fließen auch nicht in die Auswertungen des Hauptteils zur Herleitung der Richtwerte ein.

[33] Merkmale zur Badausstattung wurden im Zensus 2022 nicht mehr erhoben: Schon zum letzten Zensus (Stand 2011) hatten fast alle vermieteten Wohnungen in Deutschland eine Badewanne/Dusche und ein WC (98,4 %).

3. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)

3.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

3.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen

Angemessene Wohnungsgrößen

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

Wohnungsgrößenklassen

Zur Einschätzung des Preisniveaus für z. B. 50 m² große Wohnungen wäre es zu eng gefasst, nur die „genau 50 m² großen“ Wohnungen zu betrachten. Stattdessen müssen Wohnungsgrößenklassen gebildet werden. In den Auswertungen wird daher eine gleichmäßige Bandbreite von +/-10 m² um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt.[34] Das Preisspektrum aller „ca. 50 m² großen Wohnungen“ stellt dann genau genommen das Preisspektrum aller 40 bis unter 60 m² großen Wohnungen dar. (Bemerkung: Diese m²-Werte dürfen nicht mit den Werten zur Definition der physischen Angemessenheit verwechselt werden. Wenn man Wohnungen „bis 50 m²“ für angemessen hält, dann dürfen zur Darstellung des Mietspektrums nicht die Mieten „aller Wohnungen bis 50 m²“ in die Auswertung einfließen, also z. B. nicht die Mieten für 20-m²-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was denn angemessen große Wohnungen mit 50 m² Wohnfläche kosten. Eine gleich große Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „50 m²“ stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen.[35])

Produktregel

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

Einheit des Richtwerts

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

---

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

[35] 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.

3.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen

Angemessener Vergleichsraum

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

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

Räumliche Nähe

- Ein Vergleichsraum muss also einen **zusammenhängenden** Umkreis um den derzeitigen Wohnort bilden, z. B. das Gemeindegebiet, in dem die Bedarfsgemeinschaft derzeit wohnt.

Ausreichend großer Raum der Mietwohnbebauung

- Falls die **Fallzahl** in einzelnen, z. B. ländlichen, Gemeinden nicht ausreicht, um zu statistisch relevanten Mengen zu kommen, können mehrere benachbarte Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden. Durch die Beachtung der Fallzahl verfügbarer Mietwohnungen je Vergleichsraum wird ein statistisch relevanter, ausreichend großer Raum der Mietwohnbebauung definiert.

Homogenität des Vergleichsraums

- Gemeinden, die zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden, sollten hinsichtlich ihrer Lage und Infrastruktur vergleichbar (homogen) sein. Homogenität ist aber keine eindeutig messbare Kategorie. Die Grenzen sind fließend. Da aber Wohnungen in attraktiven Lagen mit guter Infrastruktur *teurer* sind, sind kleinräumige Marktmieten ein guter Indikator für **Homogenität.**

Diese drei Grundsätze entsprechen auch den Anforderungen des **Bundesozialgericht** (BSG).[36] Dabei kann das gesamte Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters einen

[36] Vgl. BSG-Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R (Rdnr. 21, abrufbar unter: B 4 AS 30/08 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland): „Da es bei der Festlegung des Vergleichsraumes um die Ermittlung einer (angemessenen) Referenzmiete am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld des Hilfebedürftigen geht, sind die Grenzen des Vergleichsraumes insbesondere nach folgenden Kriterien abzustecken: Es geht darum zu beschreiben, welche **ausreichend großen Räume** (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung auf Grund ihrer **räumlichen Nähe** zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet **homogenen Lebens- und Wohnbereich** bilden.“

Vergleichsraum bilden. Als Grund für eine mögliche Unterteilung kommen auch lt. BSG „deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau in Betracht“.[37]

Drei Grundsätze der Vergleichsraum-bildung (empirica)

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

(1) Als Indikator für einen ausreichend großen Raum der Mietwohnbebauung:
Mindestfallzahl von **500 Mietwohnungsangeboten** je Vergleichsraum

(2) Als Indikator für die räumliche Nähe:
Ggf. Zusammenfassung **benachbarter Gemeinden** zu einem Vergleichsraum[38]

(3) Als Indikator für die Homogenität innerhalb eines Vergleichsraums:
Nur Zusammenfassung von Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau (**Mietgefälle** zwischen den Kommunen möglichst nicht mehr als **1 bis 2 Euro/m²**).

Zur **Vergleichsraumbildung** werden im empirica-Konzept die aktuellen kommunalen **Mietniveaus** und Fallzahlen der Mietwohnungsangebote zunächst auf einer **Landkreiskarte** dargestellt und so in einen räumlichen Zusammenhang gebracht. Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).[39] Für jede Kommune werden die darin im Auswertungszeitraum enthaltenen Mietwohnungsangebote aus dem Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers mit ihrer Quadratmetermiete (in Euro/m²) herausgefiltert. Für Kommunen mit relevantem Mietmarkt (d.h. mit einer gewissen Mindestfallzahl an Mietwohnangeboten) ist der Median aller Quadratmetermieten ein Maß für das **Mietniveau der Kommune.** Bei gering ausgeprägten Mietwohnungsmärkten (geringen Fallzahlen) können **benachbarte** Kommunen mit **ähnlichem Mietniveau** zu einem **Vergleichsraum** zusammengefasst werden. Das Ergebnis wird tabellarisch und kartografisch so dargestellt, dass Mietspanne und Fallzahl eines jeden Vergleichsraums erkennbar werden.

Im empirica-Konzept werden die Vergleichsräume im Zuge der **Erstauswertung** festgelegt. Eine Einteilung in verschiedene Vergleichsräume erfolgt dabei 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.[40] Bei einem größeren Mietgefälle empfiehlt sich die Vergleichsraumbildung, so dass in jedem Vergleichsraum Richtwerte gelten können, die auch wirklich die *lokalen* Verhältnisse widerspiegeln. Die Zusammenfassung mehrerer Gemeinden oder Stadtteile zu einem Vergleichsraum erfolgt in Absprache mit dem Auftraggeber, um sein Ortswissen über **sozialräumliche Bezüge** (Schulen, Arbeitsplätze, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) mit einzubeziehen. Bei **Aktualisierungen** werden diese Vergleichsräume in der Regel **beibehalten**, damit sich Mietobergrenzen nur ändern, sofern sich auch die Mieten seit der letzten

---

37 Vgl. BSG-Urteil vom 30.01.2019 - B14 AS 24/18 R (Rdnr. 23, abrufbar unter: B 14 AS 24/18 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland): „Nach der (…) gesetzgeberischen Vorgabe in § 22b Abs 1 Satz 4 SGB II bildet das **Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum**, der indes aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in mehrere Vergleichsräume zu **unterteilen sein kann**, für die jeweils eigene Angemessenheitswerte bestimmt werden können. **Als solche örtlichen Gegebenheiten kommen** weniger unterschiedliche Landschaften, sondern eher räumliche Orientierungen, wie Tagespendelbereiche für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen, sowie aus der Datenerhebung ersichtliche, **deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau in Betracht**.“

38 Den Grundsatz, dass nur benachbarte Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden, verfolgt empirica schon immer. Er wurde später auch vom BSG formuliert: vgl. BSG-Urteil vom 30.01.2019 - B14 AS 41/18 R (Rdnr. 34); abrufbar unter: B 14 AS 41/18 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland

39 Zu den Eckwerten der empirica-Preisdatenbank: vgl. ab Seite 39.

40 Auch eine Großstadt ist nicht immer homogen: Wenn es besonders teure Stadtteile gibt, führt ein einheitlicher Richtwert (1 Vergleichsraum) dazu, dass nur in bestimmten Stadtteilen angemessene Wohnung zu finden sind. Und ohne größeres Mietgefälle sollten umgekehrt alle Kommunen und Stadtteile ohnehin ähnliche Richtwerte haben.

Auswertung verändert haben. Allerdings können sich im Laufe der Zeit die Mietniveaus von Kommunen desselben Vergleichsraums auseinanderentwickeln. Es kann daher sinnvoll sein, die **Homogenität** der Vergleichsräume ab und an zu **überprüfen**.

3.1.3 Überprüfung der Vergleichsräume im Kreis Nordfriesland (Stand 2024)

Der Kreis Nordfriesland lässt die Homogenität der Vergleichsräume, die im Rahmen der Erstauswertung (Stand 2015) gebildet wurden, bei Aktualisierungen seit 2019 regelmäßig anhand aktueller Mietniveaus und Fallzahlen überprüfen, zuletzt im Zuge der **Aktualisierung 2024**. Die Überlegungen dieser letzten Überprüfung für den Kreis Nordfriesland werden im Folgenden auszugsweise wiedergegeben.[41]

Kommunale Mietniveaus im Kreis Nordfriesland (Stand 2024)

Die Überprüfung der Vergleichsräume im Kreis Nordfriesland im Rahmen der **Aktualisierung 2024** basierte auf Mieten des Auswertungszeitraums der acht Quartale II/2022 bis I/2024 (und damit ein Quartal vor der eigentlichen Analyse). Insgesamt lagen damit über 3.000 Mietangebote aus dem Kreis Nordfriesland vor. Das Ergebnis der Auswertungen ist in Abbildung 23 tabellarisch und in Abbildung 25 kartografisch dargestellt.

Es zeigte sich: Die Streuung der kommunalen Mietniveaus innerhalb des Kreises Nordfriesland reicht im **Vergleichsraum Nord** von 7,23 Euro/m² (Leck) bis 8,92 Euro/m² (Amt Stollberg) und im **Vergleichsraum Süd** von 8,50 Euro/m² (Amt Viöl) bis 11,93 Euro/m² (Gemeinde St. Peter-Ording), gefolgt von 10,00 Euro/m² (Amt Eiderstedt) und 9,19 Euro/m² (Amt Friedrichstadt). Damit beträgt die Mietniveau-Spanne im **Vergleichsraum Nord** 1,69 Euro/m² (Abbildung 24). Im **Vergleichsraum Süd** liegt die Spanne rechnerisch zwar bei 3,43 Euro/m², jedoch ohne die kleine, vom Tourismus geprägten, teure Gemeinde St. Peter-Ording und das angrenzende Amt Eiderstedt beträgt die Spanne hier aber weiterhin nur 0,69 Euro/m² (vgl. Abbildung 24, letzte Zeile). **Ergebnis:** Wie bisher beeinflussen im Kreis Nordfriesland die vom Tourismus geprägten Küstengemeinden kleinräumig das Mietniveau nur dort, dies aber in so einem kleinen Streifen, dass die Küstenorte alleine zu klein sind, um einen eigenen Vergleichsraum zu bilden. Eine andere Zuordnung (etwas für St. Peter-Ording) ist räumlich gar nicht möglich. Inzwischen ist erstmals auch im Vergleichsraum 1 „Nord“ die Mietspanne auf über 1 Euro/m² gestiegen, weil die Mieten in den Küstengemeinden schneller gestiegen sind als die Mieten in weiter im Inland liegenden Gemeinden (Abbildung 24). **Fazit:** Dennoch empfiehlt sich vorerst, **die bisherigen Vergleichsräumen beizubehalten.**[42]

Dann ändern sich die Mietobergrenzen in allen Vergleichsräumen gerade (nur) so, wie sich auch die Mieten seit der letzten Aktualisierung verändert haben – und nicht etwa, weil die Kommunen neuen Vergleichsräumen zugeordnet wurden. In der kleinen Touristengemeinde St. Peter-Ording und in dem angrenzende Amt Eiderstedt sollten bei Härtefällen weiterhin Ausnahmeregelungen gelten, wenn ein Umzug in eine kostengünstigere Wohnung (z.B. in eine andere Gemeinde) im **Einzelfall** nicht zumutbar scheint. [43]

---

41 Vgl. **Aktualisierung 2024**, a.a.O., Bericht vom 24. Oktober 2024, dort ab Seite 35.

42 Ergänzung im Zuge der **Aktualisierung 2025**: Inzwischen sind aufgrund der starken Inflation in ganz Deutschland die Mieten überall nominal gestiegen, so dass ab sofort auch Spannen von **1 bis 2 Euro/m²** akzeptabel sind (vgl. Seite 32).

43 Falls sich die Küstengemeinden in Zukunft weiter verteuern, könnte es sinnvoll sein, die relativ teuren, an der Küste liegende Ämter **ab der nächsten Aktualisierung** dem VR 2 „Süd“ zuzuordnen – und diesen dann ggf. in VR „Südwest“ umzubenennen. Dies bleibt aber abzuwarten, vielleicht ziehen die übrigen Gemeinden in VR 1 „Nord“ bis dahin nach, so dass auch bei der nächsten Aktualisierung keine Änderungen erforderlich ist.

Abbildung 23: Kommunale Mietniveaus* im Kreis Nordfriesland und Einteilung in die beiden Vergleichsräume, 2024**

Vergleichsraum	Kommune	Median in Euro/m²	Fallzahl
VR 1 - Nord	Amt Stollberg	8,92 €	92
	Bredstedt	8,54 €	185
	Niebüll	8,43 €	271
	Amt Süderlügum	8,33 €	73
	Amt Wiedingharde	8,18 €	81
	Amt Bredstedt-Land	8,18 €	75
	Amt Karrharde	7,93 €	94
	Amt Bökingharde	7,84 €	69
	Leck	7,23 €	164
	Reußenköge	k.A.	3
VR 2 - Süd	St. Peter-Ording	11,93 €	73
	Amt Eiderstedt	10,00 €	175
	Amt Friedrichstadt	9,19 €	120
	Amt Nordstrand	9,00 €	39
	Tönning	8,84 €	126
	Amt Hattstedt	8,75 €	55
	Husum	8,59 €	865
	Amt Treene	8,50 €	170
	Amt Viöl	8,50 €	171
	Amt Pellworm	k.A.	3
–	Amt Landschaft Sylt	19,30 €	95
	Wyk	13,59 €	60
	Amt Föhr-Land	k.A.	5
	Amrum	k.A.	2
Gesamt			**3066**

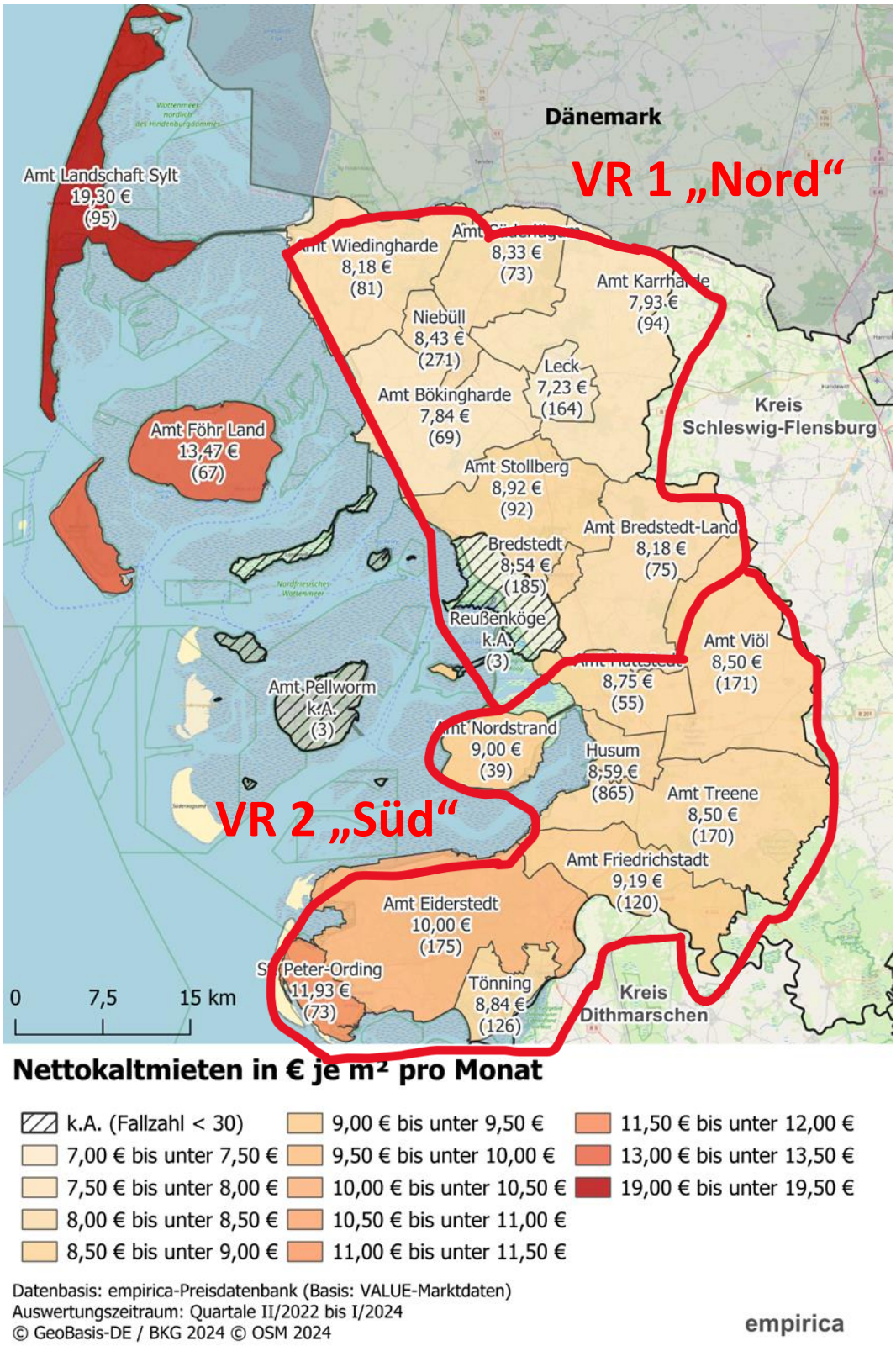
* Mittlere Quadratmetermiete (Median) über alle Wohnungsgrößen in einer Kommune. - ** Auswertungszeitraum der Mietniveaukarte: Quartale II/2022 bis I/2024.
Quelle: vgl. **Aktualisierung 2024**, a. a. O., Bericht vom 24. Oktober 2024, dort Abb. 25 (Seite 39): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 24: Mietgefälle und Fallzahl je Vergleichsraum im Kreis Nordfriesland, 2024*

Vergleichsraum	Median (Euro/m²)			Fallzahl
	min	max	Spanne	
VR 1 - Nord	7,23	8,92	1,69	1.107
VR 2 - Süd	8,50	11,93	3,43	1.797
Gesamt				**2.904**
Süd (ohne St. Peter-Ording und Amt Eiderstedt)	8,50	9,19	0,69	

* Auswertungszeitraum der Mietniveaukarte: Quartale II/2022 bis I/2024.
Quelle: vgl. **Aktualisierung 2024**, a. a. O., Bericht vom 24. Oktober 2024, dort Abb. 26 (Seite 39): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 25: Kommunale Mietniveaus (Stand 2024)* und die zwei Festland-Vergleichsräume (VR 1 und VR 2) im Kreis Nordfriesland - Karte



* Auswertungszeitraum der Mietniveaukarte: Quartale II/2022 bis I/2024. Fallzahl in Klammern.
Quelle: vgl. **Aktualisierung 2024**, a. a. O., Bericht vom 24. Oktober 2024, dort Abb. 5 (Seite 7): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Überprüfung der drei Grundsätze zur Vergleichsraumbildung:

1. In den VR 1 und 2 wird weiterhin die Mindestfallzahl von 500 erreicht (Abbildung 24).
2. Jeder Vergleichsraum bildet ein zusammenhängendes Gebiet (Abbildung 25).
3. Die Spanne der Mietniveaus von möglichst nur 1 bis 2 Euro/m² innerhalb eines Vergleichsraums wird nicht ganz eingehalten, aber bedingt nur durch einzelne (vom Tourismus geprägten) Gemeinden (Abbildung 24).

Fazit: Derzeit spricht noch nichts dagegen, die bisherigen **Vergleichsräume beizubehalten.**

3.1.4 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments

Angemessene Wohnungsqualität

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

Wo diese Grenzen des unteren Wohnungsmarktsegments verlaufen, hat der Gesetzgeber leider nicht konkretisiert. Es gibt keine offizielle Definition, welcher Wohnstandard „einfach“ und welcher „gehoben“ ist. Die Grenzen sind fließend, so dass selbst dann, wenn alle Wohnwertmerkmale aller Wohnungen bekannt wären, sich nicht jede Wohnung eindeutig einer der Kategorien „einfach“ oder „gehoben“ zuordnen ließe. Denn anders als beim Mietspiegel muss bei der Angemessenheitsprüfung ja nicht die Miete für „typische“ Wohnungen beziffert werden, sondern gerade die Miete von Wohnungen an der **Grenze** zwischen dem einfachen und dem gehobenen Standard! So muss z. B. definiert werden, wie viele Quadratmeter mehr Balkon ein älteres Baualter kompensieren, um weiterhin zum gehobenen Standard zu zählen. Die Antwort darauf fällt regional unterschiedlich aus, etwa bei der Frage, ob ein kleiner Balkon zum einfachen oder gehobenen Standard zählt.[45]

Eine Mietobergrenze ist nur dann zielführend, wenn sie unter allen *anmietbaren* Wohnungen genau die *angemessenen* von den *unangemessenen* Wohnungen trennt. Daher empfiehlt sich eine *relative* Definition des einfachen Standards: Bedarfsgemeinschaften wird grundsätzlich ein fester Anteil des aktuellen lokalen Wohnungsangebots zugesprochen, unabhängig davon, wie diese jeweils günstigsten Wohnungen konkret ausgestattet sind. Damit wird automatisch berücksichtigt, dass es von den lokalen Verhältnissen abhängt, ob z. B. ein kleiner Balkon bereits zum gehobenen Standard zählt (weil nur wenige Wohnungen überhaupt einen Balkon haben) oder ob auch Wohnungen des einfachen Standards einen kleinen Balkon haben (weil praktisch alle Wohnungen in der Region einen

[44] „Sodann ist der Wohnstandard festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht.“ Vgl. BSG-Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 10/06 R (Rdnr. 24); abrufbar unter: B 7b AS 10/06 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland

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

Balkon haben). Eine Abgrenzung, die Bedarfsgemeinschaften *grundsätzlich Zugang zu einem bestimmten Teil* des Wohnungsmarkts garantiert, ist überall möglich (systematisches Vorgehen), aber bleibt dennoch hinsichtlich des konkreten regionalen Wohnungsangebots flexibel. Die genaue Abgrenzung des Wohnungsmarktsegments, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, hängt von den örtlichen Gegebenheiten ab (z. B. von der Qualität des Wohnungsbestands). Wie auch bei der Festlegung einer angemessenen Wohnungsgröße gibt es hier kein Richtig oder Falsch. Vielmehr geht es um die sozialpolitische Kernfrage: „Welchen Wohnstandard will, kann und muss der Sozialstaat Hilfebedürftigen finanzieren – angesichts der jeweils konkreten Situation vor Ort?“

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

Die Mietobergrenzen für verschiedene Wohnungsmarktabgrenzungen werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in den Spalten ausgewiesen (Abbildung 11, Seite 15). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank, in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden.[46] In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt.[47] Aber auch Abgrenzungen z. B. beim unteren Fünftel (20 %) oder unteren Viertel (25 %) sind denkbar.[48] In Deutschland sind praktisch alle öffentlich inserierten und/oder von Wohnungsunternehmen angebotenen Wohnungen bewohnbar. Selbst eine Wohnung beim 5 %-Quantil hat meist schon eine Heizung und ein Bad. Bedarfsgemeinschaften werden also nie auf einen unzumutbar schlechten Standard verwiesen, wenn man ihnen ermöglicht, 20 %, 25 % oder 33 % der angebotenen Wohnungen anzumieten. Sie haben immer noch Auswahlmöglichkeiten.

Die Festlegung der relevanten Spalte erfolgt in Absprache mit dem Leistungsträger, so dass angesichts des konkreten Wohnungsangebots vor Ort bis zu dieser Höchstmiete

---

[46] Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang, Kap. 3.2.

[47] Dies entspricht auch den Empfehlungen des LSG NRW: Am 26.3.2014 hat das LSG NRW in einem Verfahren das empirica-Konzept zugrunde gelegt und dabei als Grundsatz eine Abgrenzung beim unteren Drittel empfohlen (Protokoll L 12 AS 1159/11).

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

Wohnungen anmietbar sind, die einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.[49] Dies wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch einmal am aktuellen Markt überprüft. Grundsätzlich gilt: **Je großzügiger** die Abgrenzung des unteren Marktsegments gewählt wird**, desto besser ist die anmietbare Wohnqualität** - und umso höher die Kosten für den Leistungsträger. Der Gesetzgeber hat hierzu keine konkreten Vorgaben gemacht, sondern überlässt die Festlegung, was genau „angemessen" ist, dem Leistungsträger (§ 22 SGB II).

3.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank

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

Wohnwertmerkmale

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

Dopplerbereinigung

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.

Validität

Eine Stichprobe ist valide, wenn systematische Fehler ausgeschlossen werden können. In unserer Stichprobe werden invalide oder widersprüchliche Aussagen durch eine expertengestützte Plausibilitätsprüfung vermieden. Anbieterangaben aus Freitext und Angebotsformular werden gegenübergestellt und ggf. korrigiert (z. B. Nicht-Wohnungsangebote wie Büros oder Gewerberäume, die in der Kategorie „Wohnungen" einsortiert wurden), unplausible oder preisverzerrende Beobachtungen herausgefiltert (z. B. untypisch

[49] 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." Abrufbar unter: B 7b AS 18/06 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland

große/kleine Wohnflächen, Angabe der Brutto- anstelle der Nettokaltmiete, Fertighäuser ohne Grundstücke etc.) und fehlende Angaben ergänzt (z. B. aktuelle Gemeindekennziffern oder Stadtteile). Nur durch eine derart umfangreiche Aufbereitung kann die hohe Datenqualität bezogen auf Validität, Vollständigkeit der Objektmerkmale und räumliche Verortung garantiert werden.

Repräsentativität

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

Transparenz und Datenschutz

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

3.3 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den Kreis Nordfriesland

3.3.1 Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich

Die Richtwerte sollen die „aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes“[50] abbilden. Die Richtwerte in teureren Vergleichsräumen müssen also tendenziell höher liegen als die Richtwerte in Vergleichsräumen mit niedrigerem Mietniveau, damit Bedarfsgemeinschaften überall die gleiche relative Wohnqualität anmieten können. Mietobergrenzen sind räumlich plausibel, wenn sie diese Mietunterschiede widerspiegeln.

Räumliche Plausibilisierung im Kreis Nordfriesland

Im Kreis Nordfriesland gibt es auf dem Festland ein leichtes Gefälle der kommunalen Mietniveaus ausgehend vom Süden des Kreises nach Norden hin abfallend (vgl. Abbildung 5, Seite 7). Die ermittelten Mietobergrenzen für den Kreis Nordfriesland (vgl. Spalte „Höchstwert des unteren Drittels in Abbildung 11, Seite 15) spiegeln dieses Mietgefälle sehr gut wider: Die ermittelten Richtwerte im Vergleichsraum 2 „Süd“ liegen für alle Haushaltsgrößen über den Werten in Vergleichsraum 1 „Nord“. Die ermittelten Richtwerte im Kreis Nordfriesland (orange markierte Werte in Abbildung 11, Seite 15) sind also **räumlich plausibel**.

[50] Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R (Rdnr. 18); abrufbar unter: B 4 AS 18/09 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland

3.3.2 Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich

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

Zeitlicher Vergleich im Kreis Nordfriesland

Die bisherigen Richtwerte im Kreis Nordfriesland wurden auf Basis der Mieten verfügbarer Wohnungen ermittelt, die im Auswertungszeitraum Juli 2022 bis Juni 2024 (Quartale III/2022 bis II/2024) angeboten wurden (Aktualisierung 2024). Für die neuen Richtwerte wurden die Quartale II/2023 bis I/2025 ausgewertet (Aktualisierung 2025). Abbildung 26 stellt die bisherigen Richtwerte (Aktualisierung 2024) den neuen Richtwerten (Aktualisierung 2025) gegenüber. Abbildung 27 zeigt die Differenz zwischen beiden Werten.

Abbildung 26: Neue und alte Richtwerte im Kreis Nordfriesland (Aktualisierung 2025 im Vergleich zur Aktualisierung 2024)

Vergleichsraum		Aktualisierung 2024 ("unteres Drittel")							
		Angemessene Nettomonatskaltmiete (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	380	450	580	650	770	800	k.A.	k.A.
2	Süd	400	470	596	700	850	960	960*	k.A.
Vergleichsraum		Aktualisierung 2025 ("unteres Drittel")							
		Angemessene Nettomonatskaltmiete (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	400	470	600	689	800	860	k.A.	k.A.
2	Süd	420	500	626	750	900	975	1.000	1.100

* Plausible Setzung. Quelle: **Aktualisierung 2024**, a. a. O., Bericht vom 24. Oktober 2024, dort: markierte Spalten in Abb. 11, S. 17 (Quartale III/2022 bis II/2024); **Aktualisierung 2025**: markierte Spalten in Abbildung 11, S. 15 (Quartale II/2023 bis I/2025)

empirica

Abbildung 27: Veränderung der Richtwerte durch die Aktualisierung 2025 (im Vergleich zur Aktualisierung 2024); Kreis Nordfriesland

Veränderung der Richtwerte 2024 zu 2025		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	Mittel*
1	Nord	+20	+20	+20	+39	+30	+60	k.A.	k.A.	+30
2	Süd	+20	+30	+30	+50	+50	+15	+40	k.A.	+30
		+20	+30	+30	+40	+40	+40	+40		+30

* Ungewichteter Mittelwert, gerundet auf 10er-Stelle.
Quelle: Differenz der Werte in Abbildung 26

empirica

Zeitliche Plausibilisierung im Kreis Nordfriesland

Plausibilisierung: Die Richtwerte für Nettokaltmieten steigen je nach Haushaltsgröße und Vergleichsraum um +15 bis +60 Euro/Haushalt. Dies ist angesichts der allgemeinen Mietsteigerung im Kreis Nordfriesland auch durchaus plausibel, denn das Mietniveau im Kreis Nordfriesland ist im Laufe der drei Quartale seit der letzten Auswertung weiter gestiegen (z. B. zwischen dem 2. Quartal 2024 und dem 1. Quartal 2025 um +0,31 Euro/m², vgl. Abbildung 16, Seite 23). Für eine Wohnfläche von 60 m², wie sie für 2-Personen-Haushalte angemessen ist, macht dies überschlägig eine Erhöhung um rd. +20 Euro pro Monat aus. Daher ist eine entsprechende Erhöhung der Richtwerte im Kreis Nordfriesland erforderlich und plausibel.

Abbildung 28 ff. stellen detailliert dar, wie sich zudem das Mietspektrum der *einzelnen Wohnungsgrößenklassen* in den Vergleichsräumen verändert hat: Dargestellt sind die Kurvenverläufe der Aktualisierung 2024 (gestrichelt) und der Aktualisierung 2025 (durchgezogen).[51]

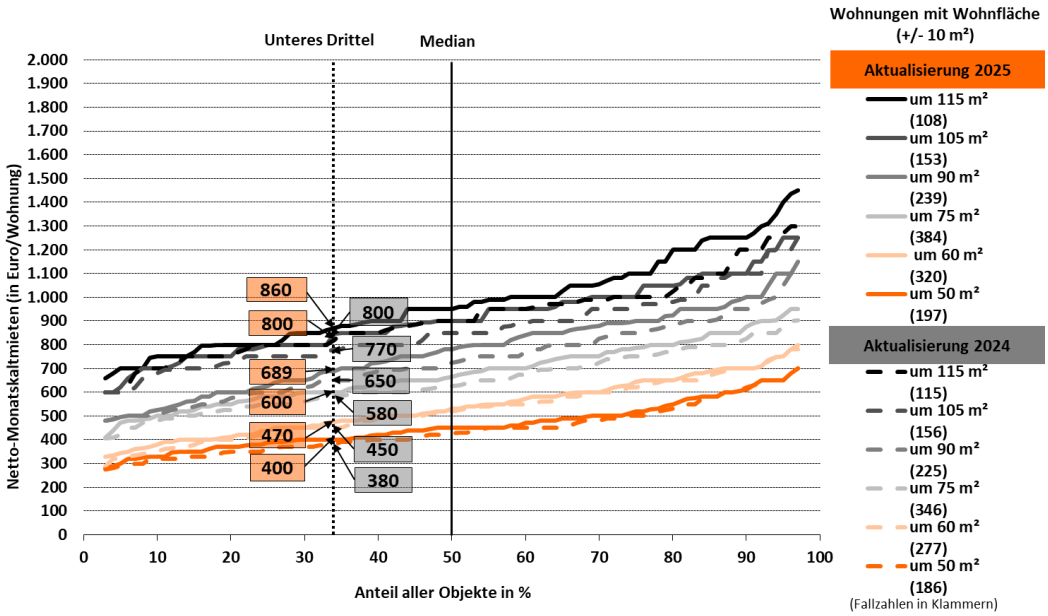
Mietenänderung seit letzter Auswertung im Kreis Nordfriesland

Im Kreis Nordfriesland zeigt sich, dass sich das Mietspektrum für alle Wohnungsgrößen nach oben geschoben hat: Für alle Wohnungsgrößenklassen liegen die durchgezogenen Kurven (2025) oberhalb der gestrichelten Kurven (2024).

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

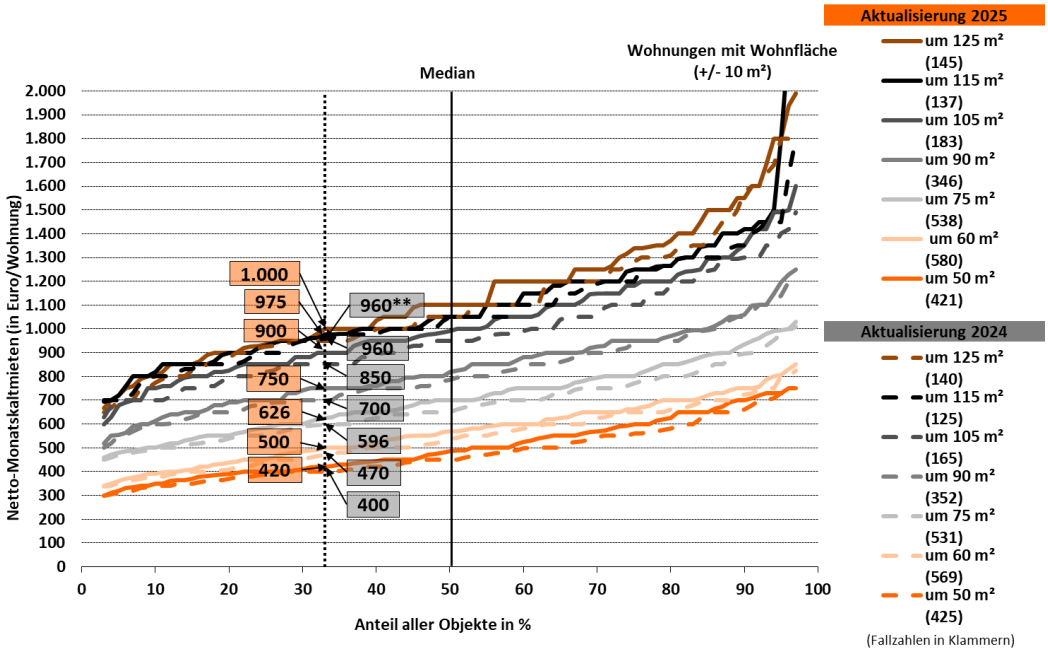
[51] Die durchgezogenen Linien entsprechen den Linien in Abbildung 9 f. (ab Seite 13); die gestrichelten Linien stammen aus den entsprechenden Abbildungen der letzten Auswertung.

Abbildung 28: Veränderung des Mietspektrums, VR 1 „Nord“, Stand 2024 zu Stand 2025*



* Auswertungszeitraum: **Aktualisierung 2024** (gestrichelte Linien): Quartale III/2022 bis II/2024, **Aktualisierung 2025** (durchgezogene Linien): Quartale II/2023 bis I/2025.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 29: Veränderung des Mietspektrums, VR 2 „Süd“, Stand 2024 zu Stand 2025*



* Auswertungszeitraum: **Aktualisierung 2024** (gestrichelte Linien): Quartale III/2022 bis II/2024, **Aktualisierung 2025** (durchgezogene Linien): Quartale II/2023 bis I/2025. ** Wert rechnerisch 950 Euro, hier: plausible Setzung.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

3.3.3 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen

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

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

Hinweis: Zu beachten ist bei diesem Vergleich, dass in Wohnungsinseraten nicht *alle* Merkmale einer Wohnung angegeben werden, sondern nur solche, die der Vermieter für besonders informativ oder attraktiv hält (Ausstattung, Heizungsart, Baualter usw.). Wenn in einem Wohnungsinserat also z. B. kein Balkon erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung über keinen Balkon verfügt. Umgekehrt gilt aber: *Mindestens* die Wohnungsangebote mit dem Hinweis auf einen Balkon verfügen über einen Balkon (ggf. noch weitere, deren Balkon aber nicht in der Anzeige erwähnt wird). Daher sind alle folgenden Fallzahlen Mindestfallzahlen. Entsprechendes gilt für die Badausstattung: In Deutschland hat praktisch jede zur Vermietung angebotene Wohnung eine Badewanne/Dusche und eine Toilette. [53] Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.[54] In einigen Anzeigen wird lediglich präzisiert, was genau im Bad davon vorliegt: ob eine Badewanne *und/oder* eine Dusche und ob ein Fenster vorhanden sind und ob die Wohnung (zusätzlich) über ein „Gäste-WC“ verfügt (vgl. Abbildung 31).

Abbildung 30 und Abbildung 31 zeigen die Ergebnisse – hier am Beispiel der ca. 75 m² großen Wohnungen in Vergleichsraum 1 „Nord“, die im Zeitraum der acht Quartale II/2023 bis I/2025 (also vom 1. April 2023 bis 31. März 2025) gemäß der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) öffentlich inseriert angeboten wurden.

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

[53] Im Zensus 2022 wurden diese Merkmale zur Badausstattung schon nicht mehr erhoben (vgl. Fußnote 33, Seite 29).

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

Abbildung 30: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 3-Personen-Haushalte in VR 1 „Nord“, 2025*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 75 m² Wohnfläche im Vergleichsraum 1 "Nord"						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 600 Euro (=angemessen für 3PHH)		Differenz des Anteils
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	(%-Punkte)
ausgewertete Wohnungen		**384**		**137**		
Größenklasse	65 bis unter 70 m²	93	24%	47	34%	10%
	70 bis unter 75 m²	117	30%	38	28%	-3%
	75 bis unter 80 m²	89	23%	21	15%	-8%
	80 bis unter 85 m²	85	22%	31	23%	0%
		384	**100%**	**137**	**100%**	
Anzahl Zimmer	1	8	2%	/	1%	-1%
	2	134	35%	55	40%	5%
	3	211	55%	69	50%	-5%
	4	31	8%	12	9%	1%
	5 und mehr	0	0%	0	0%	0%
		384	**100%**	**137**	**100%**	
Baujahresklasse	bis 1949	11	3%	5	4%	1%
	1950er-Jahre	/	1%	/	1%	0%
	1960er-Jahre	6	2%	5	4%	2%
	1970er-Jahre	5	1%	/	3%	2%
	1980er-Jahre	9	2%	/	2%	0%
	1990er-Jahre	10	3%	/	3%	0%
	2000er-Jahre	7	2%	0	0%	-2%
	2010er-Jahre	15	4%	/	1%	-2%
	2020er-Jahre	25	7%	/	1%	-6%
	k.A.	292	76%	111	81%	5%
		384	**100%**	**137**	**100%**	
Heizenergieart	Gas	54	14%	22	16%	2%
	Öl	13	3%	5	4%	0%
	Alternativ	38	10%	0	0%	-10%
	Elektro	0	0%	0	0%	0%
	Kohle	0	0%	0	0%	0%
	k.A.	279	73%	110	80%	8%
		384	**100%**	**137**	**100%**	
Heizungssystem	Zentral	105	27%	24	18%	-10%
	Etage	/	1%	/	1%	0%
	Zimmer	0	0%	0	0%	0%
	k.A.	276	72%	112	82%	10%
		384	**100%**	**137**	**100%**	
Kommune	Amt Bökingharde	33	9%	16	12%	3%
	Amt Bredstedt-Land	28	7%	7	5%	-2%
	Amt Karrharde	25	7%	11	8%	2%
	Amt Stollberg	35	9%	12	9%	0%
	Amt Süderlügum	25	7%	6	4%	-2%
	Amt Wiedingharde	28	7%	8	6%	-1%
	Bredstedt	75	20%	20	15%	-5%
	Leck	55	14%	30	22%	8%
	Niebüll	80	21%	27	20%	-1%
		384	**100%**	**137**	**100%**	

* Auswertungszeitraum: Quartale II/2023 bis I/2025, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 3-Personen-Haushalte in VR 1 „Nord“: 600 Euro (vgl. Abbildung 11, Seite 15). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 600 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 600 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Lesehilfe zu Abbildung 30: Überschrift: Für ca. 75 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Nord“ liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 600 Euro (vgl. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, Abbildung 11, Seite 15). 1. Zeile: Der Auswertung liegt eine Fallzahl von 384 zugrunde (vgl. Abbildung 6, Seite 10). Von diesen 384 Angebotsfällen werden 137 zu einer Miete bis maximal 600 Euro angeboten (36 %): Denn dies ist ja die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Drittel aller Wohnungen angemessen sein soll.[55] 3. Zeile: Die 137 ausgewerteten Angebote stammen aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) und können daher auch differenziert nach Wohnungsmerkmalen ausgewertet werden. Spalte „Wohnungsmerkmale“: Aufgelistet sind Merkmale, die in den Wohnungsanzeigen zur Wohnungsbeschreibung erwähnt werden. Die Spalten „Anzahl“ sagen aus, wie viele ausgewertete Wohnungsangebote aus der empirica-Preisdatenbank (*aller* bzw. *aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze)* mit dieser Angabe inseriert wurden. Die Spalten „Anteil“ sagen aus, wie viel Prozent (*aller* bzw. *aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* aus der empirica-Preisdatenbank*; Summe = „100 %“*) über dieses Merkmal (mindestens) verfügen.[56] Die letzte Spalte gibt die Differenz an, um wie viele Prozentpunkte sich der Anteil an Angaben bei den Wohnungsangeboten *unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* im Vergleich zu dem Anteil an Angaben 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 Angaben zu diesem Merkmal; bei negativer Differenz (rot) hingegen *relativ selten*. **Kleine Differenzen von bis zu +/- 5 Prozentpunkten können Zufallsschwankungen sein und sind daher vernachlässigbar.**

Qualitätsmerkmale angemessener Wohnungen im VR 1 „Nord“

Im Ergebnis wird am Beispiel der in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthaltenen **öffentlich inserierten Wohnungen** mit etwa 75 m² (genauer: 75 bis unter 85 m²) Wohnfläche im Vergleichsraum 1 „Nord“ deutlich, dass im Vergleich zu *allen* Wohnungen dieser Größe dort (linke Spalten) **diejenigen mit einer Miete bis zu 600 Euro** davon (rechte Spalten) überdurchschnittlich **häufig** (vgl. **dunkelgrüne Markierung** in Abbildung 30)

- nur 65 bis 70 m² Wohnfläche haben; dass aber von den öffentlich inserierten Wohnungen mit angemessener Miete immerhin 38 % (15 % + 23 %) auch mehr als 75 m² Wohnfläche haben;
- ohne Angaben zur Heizungssystem inseriert werden; dass aber von den öffentlich inserierten Wohnungen mit angemessener Miete jedenfalls *mindestens* 19 % (18 % + 1 %) eine Zentral- oder Etagenheizung haben, und dass keine der hier ausgewerteten Wohnung mit dem Hinweis auf eine Zimmerheizung angeboten wurde.
- ohne Angaben zur Heizenergieart inseriert werden; dass aber von den öffentlich inserierten Wohnungen mit angemessener Miete jedenfalls *mindestens* 20 % (16 % + 4 %)

[55] Es handelt sich hier um etwas mehr als 33 % der Wohnungsangebote, weil die Mietspektrenkurve an dieser Stelle eine kleine „Stufe“ aufweist (Abbildung 9, Seite 13): Es gibt viele Wohnungen für genau 600 Euro, so dass mehr als genau 33 % als angemessen gelten.

[56] 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.).

mit Gas oder Öl beheizt werden, und dass keine der hier ausgewerteten Wohnung mit dem Hinweis auf einen Kohleofen angeboten wurde[57];

- in der Gemeinde Leck liegen; dass aber auch in allen anderen (ehemaligen) Ämtern Wohnungen mit angemessener Miete öffentlich inseriert werden; und dies meist zu ähnlichen Anteilen, wie dort überhaupt Mietwohnungen öffentlich inserierte werden;

Eine extreme Konzentration angemessener Wohnungen auf einige wenige Gemeinden („Ghettoisierung“) ist nicht zu erkennen.

Abbildung 31: Weitere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 3-Personen-Haushalte in VR 1 „Nord“, 2025*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 75 m² Wohnfläche im Vergleichsraum 1 "Nord"					
Wohnungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 600 Euro (=angemessen für 3PHH)		Differenz des Anteils
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen	**384**		**137**		
Gäste-WC	28	7%	5	4%	-4%
Bad mit Fenster	20	5%	6	4%	-1%
Bad mit Wanne	82	21%	34	25%	3%
Balkon/Terrasse	264	69%	78	57%	-12%
Garten/-anteil/-nutzung	179	47%	51	37%	-9%
Aufzug	20	5%	7	5%	0%
barrierefrei	39	10%	9	7%	-4%
Fliesenboden	49	13%	10	7%	-5%
Laminatboden	20	5%	7	5%	0%
Parkettboden	/	1%	/	1%	0%
Teppichboden	6	2%	/	1%	0%
Einbauküche inklusive	328	85%	106	77%	-8%
Dachgeschoss	93	24%	34	25%	1%
Neubau	46	12%	/	2%	-10%
gepflegt	28	7%	10	7%	0%
neuwertig	7	2%	0	0%	-2%
renoviert	55	14%	19	14%	0%
saniert	41	11%	11	8%	-3%
Parkmöglichkeit	298	78%	84	61%	-16%

* Auswertungszeitraum: Quartale II/2023 bis I/2025, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 3-Personen-Haushalte in VR 1 „Nord“: 600 Euro (vgl. Abbildung 11, Seite 15). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 600 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 600 Euro *relativ häufig*.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 31 nennt weitere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird, und enthält auch zu ihnen die entsprechenden Fallzahlen.

[57] Vom gesamten Mietwohnungsbestand im Kreis Nordfriesland hatten schon 2022 nur vereinzelte Wohnungen keine Heizung (0,3 %) und praktisch keine wurde mit Kohle (0,0 %) beheizt (vgl. Abbildung 22, Seite 29, Quelle: Zensus 2022).

Wohnwertmerkmale angemessener Wohnungen im VR 1 „Nord“

Eine **dunkelrote** Markierung in der letzten Spalte (d. h. ein Wert unter -5 %) weist am Beispiel der in der empirica-Preisdatenbank enthaltenen öffentlich inserierten Wohnungen mit etwa 75 m² im Vergleichsraum 1 „Nord“ darauf hin, dass zu Wohnungen mit einer Miete bis zu 600 Euro einige Merkmale *seltener* als zu anderen verfügbaren Wohnungen angegeben werden, hier z. B. seltener, dass sie über eine Parkmöglichkeit, einen Balkon oder eine Terrasse, einen Garten oder eine Einbauküche verfügen. Außerdem handelt es sich seltener um eine Neubauwohnung (vgl. dunkelrote Markierung in Abbildung 31) und auch seltener um größere Wohnungen als angemessen wäre (vgl. dunkelrote Markierung in Abbildung 30).
Fazit: Die Mietobergrenze von 600 Euro scheint also im Vergleichsraum 1 „Nord“ zielführend dafür zu sorgen, dass ein allzu gehobener Wohnstandard für 3-Personen-Haushalte ausgeschlossen wird.

Gleichzeitig lässt sich aber auch Folgendes sagen: Von den im Vergleichsraum 1 „Nord“ öffentlich inserierten Wohnungen mit etwa 60 m², die im Auswertungszeitraum für eine Miete von bis zu 600 Euro anmietbar waren, haben dennoch *mindestens*[58] 77 % eine Einbauküche, *mindestens* 57 % Balkon oder Terrasse, *mindestens* 37 % einen Garten und *mindestens* 5 % einen Aufzug; zudem sind *mindestens* 7 % der Wohnungen barrierefrei. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 75 m² Wohnfläche (genauer: 65 bis unter 85 m²), liegen im Vergleichsraum 1 „Nord“ und waren im Auswertungszeitraum für maximal 600 Euro anmietbar.
Fazit: Mit der Mietobergrenze von 600 Euro kann die Daseinssicherung für 3-Personen-Haushalte im Vergleichsraum 1 „Nord“ offensichtlich gewährleistet werden.

3.3.4 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Konkrete Angemessenheit

Zum Schluss soll kurz vor Abgabe des Berichtsentwurfs noch sichergestellt werden, dass zu den ermittelten Richtwerten (vgl. orange Spalten in Abbildung 11, Seite 15) auch *zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt* Wohnungen konkret verfügbar sind, die qualitative Mindeststandards erfüllen. Dies ist über eine tagesaktuelle Online-Stichprobe auf gängigen Immobilienportalen leicht überprüfbar: Wenn man im Internet nach anmietbaren, angemessen großen Wohnungen mit Mieten unterhalb der Richtwerte sucht, findet man konkrete Wohnungsangebote vor Ort und erhält anhand der Beschreibung und der Fotos einen gewissen Eindruck von der Qualität der angebotenen Wohnungen. Eine Online-Überprüfung simuliert damit zu jedem beliebigen Zeitpunkt die **Suche einer Bedarfsgemeinschaft nach einer angemessenen Wohnung**. Daher empfiehlt sich auch für Leistungsträger und Sozialgerichte, eine solche Online-Überprüfung der Verfügbarkeit angemessener Wohnungen regelmäßig selbst vorzunehmen.[59]

Die nachfolgende Tabelle enthält **Beispiele** von angemessenen Wohnungen **an einzelnen Stichtagen**. Aber Achtung: Falls hier für bestimmte Haushaltsgrößen oder Vergleichsräume keine Wohnung aufgelistet sein sollte, bedeutet dies nicht, dass hier *grundsätzlich* keine angemessenen Wohnungen verfügbar wären! Denn angemessene Wohnungen lassen sich nicht nur online finden (sondern z. B. auch durch die Direktansprache von Wohnungsunternehmen), und außerdem werden auch nicht *überall* und *jeden* Tag Wohnungen in *allen* Größen angeboten. **Eine Wohnungssuche dauert daher meist länger als nur**

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

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

einen Tag. Auch wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften haben mehrere Monate Zeit, eine entsprechende Wohnung zu finden. Erst wenn zwar immer wieder Wohnungen in angemessener Größe angeboten werden, aber keine davon mit ausreichend niedriger Miete, dann wäre dies ein Indiz dafür, dass die Mietobergrenzen tatsächlich (inzwischen) zu niedrig gewählt sind und aktualisiert werden sollten.

Die nachfolgende Auflistung zeigt daher **beispielhaft tagesaktuelle Angebote** von Wohnungen, deren Größe angemessen ist und deren monatliche Nettokaltmiete unter dem ermittelten Richtwert liegt (Abbildung 32 ff.). Diese Positiv-Beispiele zeigen, dass auch an einem beliebigen Stichtag *nach* Ermittlung der Richtwerte angemessen teure Wohnungen vor Ort öffentlich inseriert angeboten wurden und welche Wohnqualität diese haben.

Konkrete Verfügbarkeit im Kreis Nordfriesland

Verfügbarkeit im Kreis Nordfriesland: Zu den ermittelten Richtwerten im **Kreis Nordfriesland** (vgl. markierte Werte in Abbildung 11, Seite 15) wurden kurz vor Übermittlung des Berichtsentwurfs auf einschlägigen Internetportalen **an nur zwei Tagen**, nämlich am 1. und 7. Juli 2025, bereits für alle gängigen Haushaltsgrößen angemessen teure Wohnungen in angemessener Größe öffentlich inseriert gefunden (Abbildung 32 ff.); zusätzlich gibt es möglicherweise auch noch Wohnungsangebote, die *nicht* öffentlich inseriert werden (z. B. von kommunalen Wohnungsunternehmen). Und Bedarfsgemeinschaften haben zudem nicht nur zwei Tage, sondern mindestens mehrere Monate Zeit zur Wohnungssuche.

Lesebeispiel: In Abbildung 32, erste Zeile, wird z. B. eine Wohnung in Neukirchen (Amt Südtondern, Vergleichsraum 1 „Nord“)[60] angeboten, die für eine Person angemessen groß (also etwa über 50 m² Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 400 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1995 mit 53 m² Wohnfläche, die für 360 Euro angemietet werden kann. Die Wohnung verfügt über ein Tageslichtbad mit Wanne und eine Gasheizung. Die Wohnung ist für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum 1 „Nord“ zur ermittelten Mietobergrenze anmietbar. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf.

Fazit: Eine Mietobergrenze von 400 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum 1 „Nord“ ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert. Zu dieser Miete sind öffentlich inserierte angemessen große Wohnungen konkret verfügbar.

[60] Zur Lage und Vergleichsraumzuordnung der Gemeinden: vgl. Abbildung 5 (Seite 7).

Abbildung 32: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Personen-Haushalte im Kreis Nordfriesland, 2025

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 50 m²)								
Vergleichs-raum	Richt-wert	Ort	Wohn-fläche	Kalt-miete	Bau-jahr	Zimmer-zahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
VR 1	400 €	Neukirchen (Amt Süd-tondern)	53 m²	360 €	1995	2	2-Zimmer-Wohnung. Ausgestattet mit Tageslichtbad mit Wanne, sowie Gas-Heizung	www.immobilien scout24.de (01.07.2025)

Abbildung 33: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Personen-Haushalte im Kreis Nordfriesland, 2025

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 60 m²)								
Vergleichs-raum	Richt-wert	Ort	Wohn-fläche	Kalt-miete	Bau-jahr	Zimmer-zahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
VR 2	500 €	Husum	60 m²	440 €	1987	2	2-Zimmer-Wohnung. Verfügt über Dusche und Wanne, Kellerraum, sowie Gas-Heizung	www.immobilien scout24.de (01.07.2025)
VR 2	500 €	Schwabstedt (Amt Nord-see-Treene)	60 m²	470 €	-	2	"Schöne" 2-Zimmer Wohnung. Ausgestattet mit Dusche, Einbauküche, Stellplatz, sowie Gartenmitbenutzung	www.ebay-kleinanzeigen.de (01.07.2025)
VR 2	500 €	Husum	55 m²	470 €	1914	3	3-Zimmer-Wohnung. Ausgestattet mit Tageslichtbad mit Dusche, Gäste-WC, Fliesen- und Laminatboden, sowie Gas-Heizung	www.immobilien scout24.de (01.07.2025)
VR 1	470 €	Neukirchen (Amt Süd-tondern)	53 m²	360 €	1995	2	2-Zimmer-Wohnung. Ausgestattet mit Tageslichtbad mit Wanne, sowie Gas-Heizung	www.immobilien scout24.de (01.07.2025)

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

Abbildung 34: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Personen-Haushalte im Kreis Nordfriesland, 2025

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 75 m²)								
Vergleichs-raum	Richt-wert	Ort	Wohn-fläche	Kalt-miete	Bau-jahr	Zimmer-zahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
VR 2	**626 €**	**Ostenfeld (Amt Nord-see-Treene)**	80 m²	520 €	-	3	3-Zimmer-Wohnung. Mit Tageslichtbad mit Dusche, Einbauküche, Laminatboden	www.ebay-kleinanzeigen.de (07.07.2025)
VR 2	**626 €**	**Husum**	75 m²	600 €	-	2	2-Zimmer-Wohnung. Verfügt über Tageslichtbad mit Dusche, Küche, Fliesen- und Laminatboden und Balkon	www.ebay-kleinanzeigen.de (01.07.2025)
VR 1	**600 €**	**Neukirchen (Amt Süd-tondern)**	69 m²	585 €	-	3	3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss. Mit Einbauküche, Fliesen-, Laminat- und Parkettboden, sowie Zentralheizung	www.immobilien scout24.de (07.07.2025)
VR 2	**626 €**	**Husum**	68 m²	580 €	1911	3	"Zentrale charmante" 3-Zimmer-Wohnung. Ausgestattet mit Tageslichtbad mit Dusche, Einbauküche, Laminatboden, Gartenmitbenutzung, Kellerraum, sowie Gas-Heizung	www.ebay-kleinanzeigen.de (01.07.2025)
VR 1	**600 €**	**Westre (Amt Süd-tondern)**	65 m²	500 €	-	3	3-Zimmer-Altbauwohnung in "idyllischer Lage am Waldrand". Ausgestattet mit Einbauküche, Terrasse, Gartenmitbenutzung, Laminatboden, Garage	www.ebay-kleinanzeigen.de (07.07.2025)

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

Abbildung 35: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Personen-Haushalte im Kreis Nordfriesland, 2025

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 90 m²)								
Vergleichs-raum	Richt-wert	Ort	Wohn-fläche	Kalt-miete	Bau-jahr	Zimmer-zahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
VR 2	750 €	Husum	94 m²	744 €	1955	4	"Zentral gelegene" 4-Zimmer-Wohnung. Verfügt über Bad mit Wanne, Einbauküche, Balkon, Keller, Dachboden, Parkplatz, Heizung per Fernwärme	www.ebay-kleinanzeigen.de (07.07.2025)
VR 2	750 €	Ostenfeld (Amt Nord-see-Treene)	90 m²	650 €	1996	4	4-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Maisonette. Verfügt über Bad mit Wanne und Dusche, Einbauküche, Gartenmitbenutzung, Abstellkammer, Keller, Laminat- und Fliesenboden, sowie Gas-Heizung	www.immobilien scout24.de (07.07.2025)
VR 2	750 €	Garding (Amt Eiderstedt)	86 m²	680 €	-	3,5	"Helle und zentral gelegene" 3,5-Zimmer-Wohnung. Mit Tageslichtbad mit Dusche, Gartenmitbenutzung, Laminat- und Fliesenboden, sowie Gas-Etagenheizung	www.immobilien scout24.de (07.07.2025)
VR 1	689 €	Leck (Amt Süd-tondern)	85 m²	680 €	-	2	"Helle, freundliche" 2-Zimmer-Wohnung. Ausgestattet mit Tageslichtbad mit Dusche und Wanne, Einbauküche, Fliesen- und Laminatboden	www.ebay-kleinanzeigen.de (01.07.2025)
VR 2	750 €	Ostenfeld (Amt Nord-see-Treene)	80 m²	520 €	-	3	3-Zimmer-Wohnung. Mit Tageslichtbad mit Dusche, Einbauküche, Laminatboden	www.ebay-kleinanzeigen.de (07.07.2025)

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

Abbildung 36: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Personen-Haushalte im Kreis Nordfriesland, 2025

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 105 m²)								
Vergleichs-raum	Richt-wert	Ort	Wohn-fläche	Kalt-miete	Bau-jahr	Zimmer-zahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
VR 1	800 €	Bredstedt (Amt Mittleres Nord-friesland)	110 m²	790 €	-	5	"Zentrale" 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung. Ausgestattet mit 2 Bädern (Duschbad & Wannenbad), Küche, Fliesen- und Dielenboden, Balkon, Fahrradunterstand, Stellplatz, Kellerraum	www.ebay-kleinanzeigen.de (01.07.2025)
VR 2	900 €	Tönning	102 m²	900 €	-	2,5	2,5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss. Mit Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Einbauküche, Balkon, Laminat- und Fliesenboden, Stellplatz, sowie Fußbodenheizung	www.ebay-kleinanzeigen.de (07.07.2025)
VR 2	900 €	Oldersbek (Amt Nord-see-Treene)	96 m²	900 €	-	4	4-Zimmer-Dachgeschosswohnung. Verfügt über Tageslichtbad mit Dusche und Wanne, Einbauküche, Terrasse, sowie Gas-Heizung inkl. Fußbodenheizung, Stellplatz und Gartenmitbenutzung	www.ebay-kleinanzeigen.de (01.07.2025)

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

3.4 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle Kreis Nordfriesland - Aktualisierung 2025

Abbildung 37: Basistabelle für den Kreis Nordfriesland: Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote, hier VR 1 „Nord“

		Wohnungsangebote im LK Nordfriesland 01.04.2023 bis 31.03.2025																								
		Größenklasse																								Summe
	Miete	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 bis unter 130 m²	130 bis unter 135 m²	135 bis unter 140 m²	140 bis unter 145 m²	145 m² und mehr	
VR 1 - Nord	bis 200€	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/
	über 200 bis 300€	13	/	/	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24
	über 300 bis 400€	12	/	11	18	19	12	15	6	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99
	über 400 bis 500€	-	5	9	20	25	21	26	16	10	/	8	6	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	156
	über 500 bis 600€	-	-	-	/	7	19	30	25	27	16	22	6	5	-	6	-	/	-	/	-	-	-	-	-	169
	über 600 bis 700€	/	-	-	/	6	11	20	30	28	25	13	14	11	/	/	/	/	-	/	-	/	/	/	-	177
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	/	-	7	10	29	23	16	9	8	11	11	6	5	/	6	-	/	-	/	/	154
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	/	/	14	13	17	13	13	8	11	5	8	/	/	/	/	/	/	5	127
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	/	8	5	7	11	/	12	5	7	8	/	7	8	/	/	/	8	96
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	13	5	/	/	/	/	/	/	-	/	46
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	/	/	/	-	/	/	/	/	/	/	5	/	30
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	-	/	/	-	/	/	5	-	/	5	25
	über 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	/	/	/	5	-	/	28	47
	Gesamt	26	10	24	45	63	65	99	93	117	89	85	64	50	40	52	29	32	16	31	20	23	7	15	56	1.151
	davon EZFH*	-	-	/	-	-	-	/	7	5	/	12	10	17	16	15	11	12	13	12	14	14	5	11	36	215

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Lesebeispiel: Angebotsmieten für ca. 50 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Nord“

Dunkelorange: Die dunkelorange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 50 m² große Wohnungen (d. h. mit „40 m² bis unter 60 m²“). In der Summe ergibt sich eine Fallzahl von 197 ca. 50 m² großen Wohnungen (24 + 45 + 63 + 65 = 197). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 6 (Seite 10) und in Abbildung 9 (Seite 13) in der Legende verwiesen. Die Gesamtzahl aller Fälle (über alle Wohnungsgrößen und Mieten im Vergleichsraum) ist am rechten Rand dieser Zeile angegeben (hier: 1.151) und entspricht der Angabe für diesen Vergleichsraum in Abbildung 6 (Seite 10).

Hellorange: Die meisten dieser 197 Wohnungen kosten zwischen 300 und 700 Euro (vgl. hellorange Felder oben oder den Verlauf der orangen Linie in Abbildung 9, Seite 13). 33 % dieser 197 Wohnungen kosten bis zu 400 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 9, Seite 13). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 1-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 50 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Nord“ verfügbar, aber nicht alle ca. 50 m² großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

Abbildung 38: Fortsetzung Basistabelle für den Kreis Nordfriesland: VR 2 „Süd“

		Wohnungsangebote im LK Nordfriesland 01.04.2023 bis 31.03.2025																							
		Größenklasse																							
	Miete	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 bis unter 130 m²	130 bis unter 135 m²	135 bis unter 140 m²	140 bis unter 145 m²	145 m² und mehr	Summe
VR 2 - Süd	bis 200€	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**6**
	über 200 bis 300€	24	16	/	5	/	-	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	-	**55**
	über 300 bis 400€	24	19	34	21	36	15	19	5	-	-	-	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**175**
	über 400 bis 500€	5	10	15	20	54	38	25	22	18	6	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**218**
	über 500 bis 600€	-	/	9	16	30	26	45	44	35	20	12	8	/	/	/	-	/	-	/	-	/	-	-	/	**261**
	über 600 bis 700€	-	-	/	6	26	19	42	36	34	23	31	18	9	/	5	-	-	-	/	/	-	-	-	-	**260**
	über 700 bis 800€	-	-	/	/	/	28	15	20	29	23	44	13	11	8	6	/	/	/	/	/	/	-	-	-	**214**
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	/	/	7	10	14	23	21	17	22	5	17	6	6	/	/	/	8	-	/	/	**173**
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	/	/	16	7	17	20	17	8	16	/	8	7	14	-	5	-	/	/	**147**
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	/	-	6	5	7	8	5	13	/	/	/	9	/	7	/	6	/	**83**
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	6	/	8	6	9	-	5	9	/	/	/	12	**68**
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	-	/	/	/	6	/	/	/	5	/	/	/	/	6	**43**
	über 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	8	8	/	6	8	16	9	/	10	42	**119**
	Gesamt	**59**	**48**	**69**	**69**	**153**	**130**	**154**	**143**	**149**	**112**	**134**	**89**	**84**	**39**	**82**	**31**	**31**	**23**	**52**	**35**	**35**	**8**	**28**	**65**	**1.822**
	davon EZFH*	-	-	-	-	/	/	/	11	12	11	15	7	20	16	26	22	11	16	29	22	21	8	20	48	320

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

4. Anhang zu Kap. 3 (Beurteilung der Angemessenheit)

4.1 Anhang zu Kap. 3.1 (Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen)

4.1.1 Ergebnistabellen im Kreis Nordfriesland, Stand 2024

Abbildung 39: Ergebnistabellen im Kreis Nordfriesland (Stand 2024)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (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	Nord	380	450	580	650	770	800	k.A.	k.A.
2	Süd	400	470	596	700	850	960	960	k.A.

(b) Angemessene kalte Nebenkosten

	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
	50 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²	115 m²	125 m²	135 m²
1,80 Euro/m²	90	108	135	162	189	207	225	243

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Auswertungszeitraum: Quartale III/2022 bis II/2024, unteres Drittel. Alle Werte auf 1 Euro/Wohnung aufgerundet.
Quelle: vgl. **Aktualisierung 2024**, a.a.O., Bericht vom 24. Oktober 2024 (dort Abb. 12, Seite 19, und Abb. 13, Seite 20): (a) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE-Marktdaten); (b) Kreis Nordfriesland. **empirica**

Abbildung 40: Richtwerttabelle für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten im Kreis Nordfriesland (Stand 2024)

Vergleichsraum	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	470	558	715	812	959	1007	k.A	k.A
Süd	490	578	731	862	1039	1167	1185	k.A

Quelle: vgl. **Aktualisierung 2024**, a.a.O., Bericht vom 24. Oktober 2024 (dort Abb. 15, Seite 24): Werte in Abbildung 39a plus Werte in Abbildung 39b **empirica**

4.1.2 Ergebnistabellen im Kreis Nordfriesland, Stand 2025

Abbildung 41: Ergebnistabellen im Kreis Nordfriesland (Stand 2025)*

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (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	Nord	400	470	600	689	800	860	k.A.	k.A.
2	Süd	420	500	626	750	900	975	1.000	1.100

(b) Angemessene kalte Nebenkosten

	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
	50 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²	115 m²	125 m²	135 m²
1,89 Euro/m²	95	114	142	171	199	218	237	256

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Auswertungszeitraum: Quartale II/2023 bis I/2025, unteres Drittel.
Quelle: vgl. Abbildung 12 (Seite 18) und Abbildung 13 (Seite 19): (a) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); (b) Kreis Nordfriesland **empirica**

Abbildung 42: Richtwerttabelle für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten im Kreis Nordfriesland (Stand 2025)

Vergleichsraum	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	495	584	742	860	999	1.078	k.A.	k.A.
Süd	515	614	768	921	1.099	1.193	1.237	1.356

Quelle: vgl. Abbildung 15 (Seite 22): Summe der Werte in Abbildung 41a und Abbildung 41b **empirica**

4.1.3 Veränderung der Ergebnisse im Kreis Nordfriesland, 2024 zu 2025

Abbildung 43: Differenz der Ergebnistabellen im Kreis Nordfriesland (Stand 2025 zu Stand 208624)

(a) Veränderung der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (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	Nord	+20	+20	+20	+39	+30	+60	k.A.	k.A.
2	Süd	+20	+30	+30	+50	+50	+15	+40	k.A.

(b) Veränderung der angemessenen Nebenkosten

	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
	50 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²	115 m²	125 m²	135 m²
0,09 Euro/m²	+5	+6	+7	+9	+10	+11	+12	+13

Quelle: Differenz der Werte zwischen Abbildung 41 und Abbildung 39 **empirica**

Abbildung 44: Veränderung der Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten im Kreis Nordfriesland (Stand 2025 zu Stand 2024)

Vergleichsraum	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	+25	+26	+27	+48	+40	+71	k.A.	k.A.
Süd	+25	+36	+37	+59	+60	+26	+52	k.A.

Quelle: Differenz der Werte in Abbildung 42 und Abbildung 40 (bzw. Summe der Werte aus Abbildung 43a+b) **empirica**

4.2 Anhang zu Kap. 3.2 (Vor- und Nachteile verschiedener Prüfschemata)

4.2.1 Offene Fragen bei der Bruttomietenprüfung

Das Bundessozialgericht nennt **mehrere Prüfschemata** und verlangt lediglich, dass ein „**schlüssiges Konzept** zur Ermittlung der angemessenen **Netto- oder Bruttokaltmiete“** ein „planmäßiges Vorgehen“ erfordert.[61] Zielführend zum Ausschluss eines gehobenen Standards sind Nettokaltmietenkonzepte. Bruttomietenkonzepte sind ungenauer, da sie mehrere Komponenten der Wohnkosten miteinander verrechnen (Bruttokalt- oder Bruttowarmmiete). Zudem ist nicht festgelegt, ob die Angemessenheitsgrenzen dazu **eng oder weit gefasst** werden sollen: Dabei macht es einen großen Unterschied, ob zur Herleitung eines Bruttomieten-Richtwerts lediglich *mittlere* Nebenkosten oder ein *oberer Grenzwert* zur angemessenen Nettokaltmiete hinzuaddiert wird.[62] **Wichtiger als die Festlegung der Datenquelle ist also die Höhe der Abgrenzung (eng oder weit gefasst).**

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

Eine **Bruttomiete** ist nicht nur „zu hoch“, wenn eine Wohnung „zu gut“ oder „zu groß“ ist, sondern auch, wenn einfach nur die Nebenkosten „zu hoch“ sind.[63] Gerade Mieter von **einfachen Wohnungen** wohnen aber oft in Wohnblöcken mit relativ **hohen kalten Nebenkosten** (durch Aufzüge, Gebäudereinigungsdienste und Hausmeister usw.) und in ungedämmten Wohnungen mit relativ hohem Heizenergieverbrauch. Wenn man die Angemessenheit über eine Bruttomiete definiert, wohnen Mieter mit hohen Nebenkosten nur dann angemessen, wenn sie qualitativ schlechtere oder kleinere Wohnungen bewohnen als Mieter mit niedrigen Nebenkosten (denn nur dann haben sie die gleiche Bruttomiete). Anders ausgedrückt: Falls die Bruttomiete eines Haushalts unangemessen hoch ist, weiß man im Einzelfall noch nicht, ob dies daran liegt, dass die Nettokaltmiete relativ hoch ist (er also „zu gut“ oder „zu groß“ wohnt), oder lediglich daran, dass der Vermieter relativ hohe Abschlagszahlungen verlangt (z. B. weil lt. Mietvertrag viele Kostenpositionen auf den Mieter umgelegt werden, wie etwa Versicherungen, Grundsteuer usw.). Beim Prüfschema der Bruttomiete stellt sich daher noch die Frage, ob man wirklich auch Mieter von einfachen Wohnungen zur Kostensenkung auffordern will, bzw. ob auch **Nebenkosten, die der Mieter nicht ändern kann**, unangemessen sein können.

---

61 BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R (Rdnr. 27); abrufbar unter: Bundessozialgericht - Homepage -

62 Laut BSG kann es reichen, *den Median* zu verwenden, wenn „sich die Datenerhebung auf den gesamten Wohnungsmarkt (…) und nicht nur auf Wohnungen (…) mit möglicherweise *geringeren* kalten Betriebskosten (…) bezieht.“ Vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R (Rdnr. 41); abrufbar unter: Bundessozialgericht - Homepage - Bundessozialgericht - Homepage -. – Dabei haben Wohnungen des einfachen Standards bzw. Wohnungen von Leistungsbeziehern nicht systematisch niedrigere kalte Betriebskosten als andere Wohnungen: Vgl. empirica-paper Nr. 259; abrufbar unter: Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica (empirica-institut.de)

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

4.2.2 Vorteile der Nettokaltmietenprüfung

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

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

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

---

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

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

5. Anforderungen an ein KdU-Konzept

5.1 Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica)

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

- **allgemeingültig, gerecht und übertragbar sein, d. h.**
  - in städtischen und ländlichen Regionen gleichermaßen anwendbar
  - unter den lokalen Marktbedingungen realistisch (Wohnungen verfügbar)
  - aber nicht zu pauschal (um Härtefälle zu vermeiden)
- **schlüssig und transparent begründet sein, d. h.**
  - mit hoher Transparenz nachvollziehbar hergeleitet
  - Lage und Qualität der Wohnung implizit berücksichtigend und
  - die Einhaltung des Mindeststandards gewährleistend
- **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. 6.3).

5.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts)

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

Abbildung 45: Anforderungen des BSG an ein schlüssiges KdU-Konzept[66]

Anforderungen des BSG

Definition eines schlüssigen Konzepts (BSG)	Berücksichtigung im empirica-Konzept
Datenerhebung ausschließlich in genau eingegrenzten Vergleichsräumen und über den gesamten Vergleichsraum	Vgl. Arbeitsschritt 1 (Bildung von Vergleichsräumen). Die Daten werden im gesamten Landkreis erhoben.
Nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen, Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Beschreibung der Datengrundlage), Arbeitsschritte 1 (Qualitative Angemessenheit), Arbeitsschritt 3 (Abbildung 8: Differenzierung nach Standard der Wohnungen und nach Wohnungsgrößen) sowie Arbeitsschritt 4 (Qualitätskontrolle). Datengrundlage: Betrachtung der Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungsgrößen über alle Wohnungsstandards (Arbeitsschritt 3); ggf. ergänzt um weitere Daten, z. B. Nebenkosten (vgl. Anhang-Kap. 1.2).
Bezeichnung des Beobachtungszeitraumes	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Kap. 2.2.2). Der Beobachtungszeitraum wird unter jeder Abbildung angegeben.
Festlegung und Dokumentation der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen)	Vgl. Arbeitsschritt 2: Wichtigste Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank; ggf. ergänzt um weitere Daten (Anhang-Kap. 1.1). Art und Weise der Datenhebung(en) werden im Bericht dokumentiert.
Gewährleistung von Repräsentativität und Validität	Die empirica-Preisdatenbank stellt eine valide und repräsentative Stichprobe öffentlich inserierter Wohnungsangebote dar (Näheres vgl. Eckwerte der empirica-Preisdatenbank, Anhang-Kap. 3.2).
Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze	Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze gehört zum Grundverständnis von empirica.
Darstellung und Begründung der gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwerte oder Kappungsgrenze)	Im Bericht wird darlegt, wie aus den vorliegenden Daten in Absprache mit dem Auftraggeber Mietobergrenzen (Kappungsgrenzen) festgelegt werden. Extremwerte bleiben unberücksichtigt, die gezogenen Schlüsse werden begründet.

empirica

[66] Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R (Rdnr. 17-22); abrufbar unter: B 4 AS 18/09 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland

Vor allem werden mit dem empirica-Konzept weitere Vorgaben des BSG[67] aus dem Urteil vom 22. September 2009 erfüllt:

- „Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass **die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes** wiedergegeben werden." (Rd.Nr. 18) → Die empirica-Preisdatenbank ist hochaktuell. Sie enthält Mietangebote zum letzten aktuellen Quartal. Sie ist eine der größten und differenziertesten Mietpreisdatenbanken Deutschlands.

- „Entscheidend ist vielmehr, dass (…) ein Konzept zu Grunde liegt, dieses (…) schlüssig und damit **die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten auf ein ‚angemessenes Maß' hinreichend nachvollziehbar** ist." (Rd.Nr. 18) → Im Rahmen des empirica-Konzepts werden die Richtwerte systematisch so festgelegt, dass sie für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den gleichen Teil des Wohnungsmarkts für angemessen erklären. Dadurch werden die Unterkunftskosten auf ein angemessenes Maß begrenzt und die Nachvollziehbarkeit ist sowohl durch Gerichte als auch durch Leistungsbezieher gewährleistet.

- „Für die Datenerhebung kommen nicht nur die Daten von **tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen** in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten." (Rd.Nr. 22) → Im Kern des empirica-Konzepts werden die Mieten der tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen ausgewertet; auf Wunsch können die Mieten vermieteter Wohnungen zusätzlich berücksichtigt werden (vgl. Anhang-Kap. 1.2).

- „Die Verwaltung ist daher bis auf weiteres **nicht auf eine bestimmte Vorgehensweise festgelegt**. Sie selbst kann auf Grund ihrer Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten am besten einschätzen, **welche Vorgehensweise** sich für eine Erhebung der grundsicherungsrechtlich erheblichen Daten **am besten** eignen könnte." (Rd.Nr. 20) → Die Verwaltung kann auch die empirica-Vorgehensweise für am besten geeignet halten.

Das **Bundessozialgericht** bestätigt am 17.9.2020, dass das **empirica-Konzept schlüssig** ist: *„Zutreffend ist das LSG (…) zu dem Ergebnis gekommen, dass der Beklagte die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (…) nach einem schlüssigen Konzept ermittelt hat."*[68] (vgl. dazu auch Anhang-Kap. 6.3, ab Seite 64).

[67] Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R (Rdnr. 17-22); abrufbar unter: B 4 AS 18/09 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland

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

6. Erfahrungen aus der Praxis

6.1 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern

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

Auf Tagungen unter Beteiligung von Bundessozialrichtern wurden empirica-Mitarbeiter als **Referenten** zum Thema angefragt, u. a. vom Dt. Sozialgerichtstag, vom Niedersächsischen Landkreistag, vom Arbeitsministerium Schleswig-Holstein und Deutschen Städtetag. empirica beteiligt sich zudem an **Fachdiskussionen** zum Thema, insbesondere an Vorschlägen zur Vereinfachung.[69] Im September 2022 informierte sich Mats Dunkel (empirica) über den aktuellen Diskussionsstand zu den **Neuregelungen des SGB II** mit Fachkräften aus Kommunen, Jobcentern, freien Trägern und Verbänden sowie Landes- und Bundesministerien in Rahmen der Fachveranstaltung **„Aktuelle Fragen der Grundsicherung für Arbeitsuchende“.** Im Februar 2020 hatte Petra Heising (empirica) an der Fachveranstaltung **„Soziale Sicherung des Wohnens für Haushalte mit niedrigen Einkommen“** zum Austausch zwischen Sozialgerichtsbarkeit, Leistungsträgern und Konzepterstellern teilgenommen. Von Dezember 2015 bis Juni 2017 war Petra Heising (empirica) Mitglied der **AG „Unterkunftsbedarfe“** des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e. V., die zum Ziel hatte, dass Bundesgerichte, Bundesministerien, kommunale Leistungsträger und private Institute gemeinsam Parameter zur Deckung der Unterkunftsbedarfe gemäß SGB II und SGB XII beschreiben und entsprechende Empfehlungen erarbeiten.

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

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

Dieser Rückgriff dürfte sich bereits deshalb ohnehin anbieten, weil bei den Beratungsunternehmen nicht lediglich nur 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.“[70]

---

[69] Vgl. z. B. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, KdU-Richtlinien: BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014 (empirica-institut.de)

[70] Quelle: Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende, 3. Auflage, München 2011, Seite 269.

6.2 Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen

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

- empirica hat auch einen **Mieter-Energiepreisindex (MEPI)** entwickelt. Mit ihm lässt sich zeitnah der Faktor berechnen, um den Leistungsträger ihre Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten eigenständig anpassen können, um dem gleichen Energieverbrauch zu entsprechen. Abrufbar unter: empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI) (empirica-institut.de)

- empirica beschreibt Ansätze zum Umgang mit den **drastischen Energiepreissteigerungen** im Jahr 2022 und zeigt Lösungen für die Bemessung der Angemessenheit von Heizkosten auf. Vgl. **empirica-paper Nr. 267 und 268**, abrufbar unter: Drastische Energiepreissteigerungen und ihre Folgen für Sozialämter und Jobcenter (empirica-institut.de) und Energiepreissteigerungen und angemessene Heizkosten (empirica-institut.de)

- empirica vergleicht verschiedene **Prüfschemata zur Angemessenheit**. Vgl. **empirica-paper Nr. 262**, abrufbar unter: Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit | empirica (empirica-institut.de).

- empirica diskutiert in diesem Zusammenhang auch die Sinnhaftigkeit der **Deckelung von Nebenkosten**. Vgl. **empirica-paper Nr. 259**, abrufbar unter: Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica (empirica-institut.de)

- empirica verweist auf **Widersprüche in der Rechtsprechung**, die es Leistungsträgern fast unmöglich machten, ein schlüssiges Konzept zu erstellen. Vgl. **empirica-paper Nr. 252a**, abrufbar unter: Wie sozial können Sozialgerichte sein? | empirica (empirica-institut.de)

- 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 akzeptiert** werden. Vgl. **empirica-paper Nr. 235**, abrufbar unter: Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen | empirica (empirica-institut.de)

- empirica zeigt auch, welche Auswirkungen der **Verweis auf die Wohngeldtabelle** hat: Damit können Hilfeempfänger **im Norden besser wohnen** als im Süden Deutschlands! Ist das wirklich – auch nur „hilfsweise“ - so gewollt?, abrufbar unter: 11/19 | KdU: Auswirkungen von Verweisen auf Wohngeldtabelle +10% | empirica (empirica-institut.de)

- empirica bringt einen Vorschlag zur **Neuformulierung des § 22** in die Diskussion ein: Wenn nicht die Angemessenheit, sondern die **Mindestleistungen des Sozialstaats** definiert würden, wäre klarer, was Leistungsträger gewährleisten und Sozialgerichte überprüfen müssen. Vgl. letzte Seite hier: Vgl. **empirica-paper Nr. 245**, abrufbar unter: Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, aber... | empirica (empirica-institut.de)

- empirica hat zu den Themen „Kosten der Unterkunft“ und „Herleitung von Mietobergrenzen“ bereits 2015 Vorschläge zur Vereinfachung gemacht: Vgl. **empirica-Paper Nr. 224**, abrufbar unter: Schlüssiges Konzept: Kosten der Unterkunft | empirica (empirica-institut.de)

- Der **Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica)** liegt deutschlandweit auf Landkreisebene vor. Auch die **inserierten Nebenkosten** auf Landkreisebene sind tabellarisch aufbereitet und können bestellt werden: Bestellformular: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) (empirica-institut.de) bzw. Grundsicherungsrelevanter Nebenkostenspiegel (empirica) (empirica-institut.de)

6.3 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern

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

Das BSG hat das empirica-Konzept bestätigt:

BSG

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

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

„Revisionsrechtlich nicht zu beanstanden ist auch die Würdigung des LSG, dass ein **Anteil von 33 Prozent** an allen erfassten Angebotsmieten ausreichend ist, um das untere Segment des Wohnungsmarktes abzubilden, ohne dass der Senat damit aussprechen würde, dass ein Anteil von 33 Prozent zwingend wäre." (RdNr 37).[71]

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

Niedersachsen

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

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

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

Die ***16. Kammer*** hat am 30.07.2019 die nach empirica-Konzept ermittelten Mietobergrenzen anerkannt (S 16 AS 556/18) und stellt fest: „Nach Ansicht der Kammer bietet das Konzept des Beklagten eine hinreichende Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarkts wiedergegeben werden. (…) Einem schlüssigen Konzept steht nicht entgegen, dass der Beklagte die Werte aus den neu zu vermietenden Wohnungen gewonnen hat. Diese Vorgehensweise stellt vielmehr in besonderer Weise sicher, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen zum jeweiligen Zeitpunkt auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können (vgl. LSG Nds. -Bremen, Urteil vom 11.12.2008, L 13 AS 210/08)[72] (…)

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].*

[72] Das Zitat daraus ist unten nachrichtlich wiedergegeben.

Baden-Württemberg

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

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

Bayern

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

Das ***Sozialgericht Bayreuth*** bestätigt am 03.04.2024: „Der Beklagte hat die abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft zutreffend ermittelt. Bei der „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII" durch die Firma Empirica AG handelt es sich um ein schlüssiges Konzept. (…) Dem Konzept kann auch nicht angelastet werden, dass die kalten Betriebskosten lediglich auf der Datengrundlage von Wohnungen einfachen Standards erhoben wurden. Als Datengrundlage zur Herleitung der angemessenen kalten Betriebskosten wurden vielmehr alle in öffentlichen Mietwohnungsangeboten genannten Nebenkostenabschläge einbezogen." (S 13 SO 79/23).
Ebenso hier: „Bei der „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB ii und § 35 SGB XII" durch die Firma Empirica AG handelt es sich um ein schlüssiges Konzept. (…) Der räumliche Vergleichsmaßstab entspricht den Anforderungen an ein schlüssiges Konzept." (S 13 SO 89/20).

Das ***Sozialgericht München*** hat das empirica-Konzept bestätigt:
Die ***22. Kammer*** urteilte am 8.4.2020: "Diesen Anforderungen genügt die Studie der beauftragten Firma. Sie hat das Analyseprofil nach Maßgabe der vom BSG entwickelten Kriterien (…) für ein schlüssiges Konzept aufgesetzt und dabei auf eine umfangreiche Datenbank (Preisdatenbank) zurückgegriffen, die sich aus Datenquellen verschiedener Vertriebskanäle speist." (S 22 SO 27/20)
Die ***46. Kammer*** hatte bereits am 24.01.2018 bestätigt: „Dieses Konzept ist nach den Kriterien des BSG ein schlüssiges Konzept." (S 46 AS 1426/15) - Die angestrebten Berufungen zum Bayerischen Landessozialgericht wurden daraufhin zurückgenommen.

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

NRW

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

Der 7. Senat des ***Landessozialgerichts NRW*** hat bereits am 05.12.2019 zum empirica-Konzept geurteilt: „Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht gerecht ermittelt wurde, und ist daher ein ‚schlüssiges Konzept'." Es erläutert dazu: „Das hier gegebene Außerachtlassen von Bestandsmieten ist von der den Grundsicherungsträgern eingeräumten Methodenfreiheit gedeckt und trägt am ehesten dem Umstand Rechnung, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind." (L 7 AS 1764/18)
Der 19. Senat des ***Landessozialgerichts NRW*** hat am 15.05.2017 bestätigt, dass das empirica-Konzept im Rahmen der hier möglichen Prüfungsdichte „den Anforderungen an ein 'schlüssiges Konzept' nach der Rechtsprechung des BSG" genügt (L 19 AS 772/17 B ER).
Der 12. Senat des ***Landessozialgerichts NRW*** hat am 26.03.2014 das Vorgehen im Rahmen des empirica-Konzepts akzeptiert und lediglich zwei Änderungswünsche angebracht (zur Abgrenzung der Wohnungsgrößenklassen und des unteren Wohnungsmarktsegments, vgl. L 12 AS 1159/11 Protokoll).

Im ***Sozialgericht Gelsenkirchen*** wird das empirica-Konzept von mehreren Kammern als „schlüssig“ bezeichnet:
So urteilt die ***44. Kammer*** am 28.03.2019: „Zur Überzeugung der Kammer sind die (…) Angemessenheitsgrenzen zutreffend ermittelt worden. Die Kammer hält das Konzept (…) für schlüssig.“ (S 44 AS 981/16)
Die ***53. Kammer*** urteilt am 14.03.2019: „Die für den Bereich der Beklagten angemessenen Unterkunftskosten ergeben sich aus dem (…) erstellten schlüssigen Konzept (…). Bedenken gegen die (…) ermittelten angemessenen Kosten der Unterkunft bestehen nicht. Das vorliegende Konzept entspricht zur vollen Überzeugung der Kammer den vorstehend dargelegten Anforderungen.“ (S 53 AS 2507/16)
Die ***50. Kammer*** urteilt am 19.02.2019: „Die (…) angemessenen Unterkunftskosten ergeben sich aus dem (…) erstellten schlüssigen Konzept (…). (…) Das vorliegende Konzept entspricht zur vollen Überzeugung der Kammer den vorstehend dargelegten Anforderungen.“ (S 50 AS 2598/16)
Die ***41. Kammer*** urteilt am 20.11.2018: „Das Gericht hält die in dem Konzept (…) dargelegten Werte (…) für abstrakt und konkret angemessen. (…) Das Konzept der Beklagten entspricht den vom Bundessozialgericht aufgestellten Vorgaben (…).“ (S 41 AS 325/16).
Die ***36. Kammer*** akzeptiert im Urteil vom 1.3.2017 die im empirica-Konzept hergeleiteten Werte und argumentiert: „Ob bei der Ermittlung systematische Ermittlungen und Bewertungen (…) vorausgegangen sind (…), ist in dem Fall, in welchem der Leistungsträger nachweist, dass die konkrete Angemessenheit gegeben ist (…) unerheblich. Denn in diesem Fall wird es dem betroffenen Leistungsempfänger ermöglicht, seinen Bedarf für die Unterkunft (…) zu decken und ein Leben zu führen, das der Würde des Menschen entspricht (vgl. hierzu § 1 Abs. 1 SGB II). Das der Ermittlung zugrunde gelegte Konzept ist in einem solchen Fall (…) als schlüssig anzusehen, ohne dass es einer weitergehenden Prüfung bedarf.“ (S 36 AS 1939/16)

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

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

Das ***Sozialgericht Köln*** hat am 24.09.2015 das empirica-Konzept als ein „schlüssiges Konzept im Sinne der Rechtsprechung des BSG“ bezeichnet (S 17 AS 3680/10).

Sachsen

Das ***Landessozialgericht Sachsen*** hat am 01.06.2017 geurteilt: „Die vom Beklagten festgelegte Mietobergrenze für den Vergleichsraum (…) erfolgte auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts“ (L 7 AS 917/14).[73]

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

Mecklenburg-Vorpommern

Das ***Sozialgericht Neubrandenburg*** hat am 17.06.2025 die von empirica ermittelte Angemessenheitswerte für Nettokaltmieten und kalte Nebenkosten akzeptiert und dazu angemerkt: „Der Schlüssigkeit des Konzepts steht dabei nicht entgegen, dass die Ermittlung der angemessene Nettokaltmiete – wie vorliegend - allein auf der Erhebung von Angebotsmieten beruht (…).“ (S 11 AS 160/24)

Rheinland-Pfalz

Das ***Sozialgericht Mainz*** hat am 21.11.2024 geurteilt: „Diese Aufwendungen sind unangemessen und die Beklagte hat zu Recht lediglich den angemessenen Teil berücksichtigt. (…) Das schlüssige Konzept der Beklagten stützt sich auf die Ausarbeitung des Unternehmens empirica (…).“ (S 5 AS 347/21)

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

Schleswig-Holstein

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

[73] 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.

6.4 Referenzliste

Die von empirica ermittelten Richtwerte haben sich in der Praxis bewährt: Inzwischen arbeiten **über 70 Landkreise und kreisfreie Städte** mit Angemessenheitsgrenzen, die nach dem empirica-Konzept hergeleitet wurden (siehe unten). Seit 2008 hat empirica damit bereits **über 330 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.

- ***Landkreis Sonneberg (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Sonneberg“.
  Landkreis Sonneberg (2025)

- ***Landkreis Traunstein (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Traunstein“.
  Landkreis Traunstein (2024)

- ***Landkreis Nordsachsen (Sachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Nordsachsen“.
  Landkreis Nordsachsen (2024)

- ***Landkreis Berchtesgadener Land (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Berchtesgadener Land“.
  Landkreis Berchtesgadener Land (2024)

- **Landkreis Miesbach (Bayern): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Miesbach“.
  Landkreis Miesbach (2024)

- ***Landkreis Ahrweiler (Rheinland-Pfalz): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ahrweiler“.
  Landkreis Ahrweiler (2024)

- ***Landkreis Mittelsachsen (Sachsen): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Mittelsachsen“.
  Landkreis Mittelsachsen (2024)

- ***Landkreis Hildburghausen (Thüringen): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Hildburghausen“.
  Landkreis Hildburghausen (2024)

- ***Landkreis Tirschenreuth (Bayern): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Tirschenreuth“.
  Landkreis Tirschenreuth (2024)

- ***Landkreis Neustadt an der Waldnaab (Bayern): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab“.
  Landkreis Neustadt an der Waldnaab (2024)

- ***Kreis Borken (Nordrhein-Westfalen): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Borken“.
  Kreis Borken (2023)

- ***Landkreis Donau-Ries (Bayern): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Donau-Ries“.
  Landkreis Donau-Ries (2023, Aktualisierung 2025)

- ***Landkreis Märkisch-Oderland (Brandenburg): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Märkisch-Oderland“.
  Landkreis Märkisch-Oderland (2023)

- ***Landkreis Rostock (Mecklenburg-Vorpommern): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Rostock“.
  Landkreis Rostock (2023, Aktualisierung 2025)

- ***Landkreis Havelland (Brandenburg): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Havelland“.
  Landkreis Havelland (2023, Aktualisierung 2025)

- ***Hohenlohekreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Hohenlohekreis“.
  Hohenlohekreis (2022)

- ***Landkreis Reutlingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Reutlingen“.
  Landkreis Reutlingen (2022, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Garmisch-Partenkirchen (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Garmisch-Partenkirchen“.
  Landkreis Garmisch-Partenkirchen (2022, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Altenburger Land (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenburger Land“.
  Landkreis Altenburger Land (2021, Aktualisierung 2023)

- ***Stadt Offenbach (Hessen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Offenbach“.
  Stadt Offenbach (2021, Aktualisierung 2022)

- ***Rhein-Kreis Neuss (Nordrhein-Westfalen):** Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Kreis Neuss“.
  Rhein-Kreis Neuss (2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2025)

- ***Rems-Murr-Kreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rems-Murr-Kreis“.
  Rems-Murr-Kreis (2021, Aktualisierung 2023)

- ***Landkreis Limburg-Weilburg (Hessen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Limburg-Weilburg“.
  Landkreis Limburg-Weilburg (2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***Landkreis Tübingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Tübingen“.
  Landkreis Tübingen (2020, Aktualisierung 2025)

- ***Landkreis Vorpommern-Greifswald (Mecklenburg-Vorpommern): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Vorpommern-Greifswald“.
  Landkreis Vorpommern-Greifswald (2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge“.
  Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge (2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Neumarkt i.d.OPf. (Bayern)**: „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz“
  Landkreis Neumarkt i.d.OPf. (2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***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, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***Landkreis Altötting (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altötting“.
  Landkreis Altötting (2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***Stadt Kaiserslautern (Rheinland-Pfalz):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Kaiserslautern“
  Stadt Kaiserslautern (2019, Aktualisierung 2023)

- ***Stadt Hagen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Hagen“
  Stadt Hagen (2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2024)

- ***Stadt Solingen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Solingen“,
  Stadt Solingen (2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Böblingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Böblingen nach einem schlüssigen Konzept“
  Landratsamt Böblingen (2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Kreis Plön (Schleswig-Holstein):** „Herleitung von Mietobergrenzen für an-gemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Plön nach einem schlüssigen Konzept“
  Kreis Plön (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***Landkreis Günzburg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Günzburg nach einem schlüssigen Konzept“
  Landkreis Günzburg (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***Stadt Dortmund (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Dortmund nach einem schlüssigen Konzept“
  Stadt Dortmund (2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2025)

- ***Stadt Mönchengladbach (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Mönchengladbach nach einem schlüssigen Konzept“
  Stadt Mönchengladbach (2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Marburg-Biedenkopf (Hessen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Marburg-Biedenkopf“
  Landkreis Marburg-Biedenkopf (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 202)

- ***Bad Tölz-Wolfratshausen (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen“
  Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen (2016, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2024)

- ***Kreis Kleve (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Kreis Kleve“
  Jobcenter Kreis Kleve (2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***Landkreis Weimarer Land (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Weimarer Land nach einem schlüssigen Konzept“
  Landratsamt Weimarer Land (2015, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***Landkreis Ebersberg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ebersberg“
  Landkreis Ebersberg (2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2025)

- ***Landkreis Ludwigsburg (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ludwigsburg“
  Jobcenter Landkreis Ludwigsburg (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Rheinisch-Bergischer Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Rheinisch-Bergischen Kreis“
  Jobcenter Rhein-Berg (2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***Landkreis Heidenheim (Baden-Württemberg):** Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Heidenheim“
  Landratsamt Heidenheim (2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Kreis Nordfriesland (Schleswig-Holstein):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für den Kreis Nordfriesland“
  Kreis Nordfriesland (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2025)

- ***Landkreis Helmstedt (Niedersachsen):** „Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Helmstedt“
  Landkreis Helmstedt (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2025)

- ***Stadt Trier (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Trier“
  Stadt Trier (2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2023)

- ***Stadt Gelsenkirchen (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept in Gelsenkirchen“
  Stadt Gelsenkirchen (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Schaumburg (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Schaumburg“
  Landkreis Schaumburg, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***Landkreis Gifhorn (Niedersachsen):** „Wohnungsmarktgutachten zur Überprüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Gifhorn“
  Landkreis Gifhorn (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***Landkreis Osnabrück (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Osnabrück“
  Landkreis Osnabrück, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2025)

- ***Landkreis Oberallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Oberallgäu“
  Landkreis Oberallgäu (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Nienburg/Weser (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Nienburg“
  Landkreis Nienburg (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Grafschaft Bentheim (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Grafschaft Bentheim“
  Landkreis Grafschaft Bentheim, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2025)

- ***Landkreis Unterallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Unterallgäu“
  Landkreis Unterallgäu (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Mainz-Bingen (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Mainz-Bingen“
  Landkreis Mainz-Bingen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***Kreis Recklinghausen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Recklinghausen“
  Kreis Recklinghausen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis München (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II im Landkreis München“
  Landkreis München (2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***Landkreis Ravensburg (Baden-Württemberg):** Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ravensburg“
  Landkreis Ravensburg (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2025)

- ***Landkreis Lindau (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Lindau (Bodensee)“
  Landkreis Lindau/Bodensee (2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***Kreis Viersen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietober-grenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II / § 35 SGB XII im Kreis Viersen“
  Kreis Viersen (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***Stadt Mainz (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für die Stadt Mainz“
  Stadt Mainz (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Rhein-Erft-Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Erft-Kreis“
  Rhein-Erft-Kreis (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***Landkreis Kulmbach (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Kulmbach“
  Landratsamt Kulmbach (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Ostallgäu (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Ostallgäu nach einem schlüssigen Konzept“
  Landratsamt Ostallgäu (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***Stadt Krefeld (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für die Stadt Krefeld“
  Stadt Krefeld (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2025)

- ***Rhein-Neckar-Kreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Rhein-Neckar-Kreis“
  Rhein-Neckar-Kreis (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***Landkreis Landsberg am Lech (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien von Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Landkreis Landsberg am Lech“
  Landkreis Landsberg am Lech (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***Landkreis Fulda (Hessen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Fulda“
  Landkreis Fulda (2010/2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***Landkreis Leipzig (Sachsen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Leipzig (insgesamt) und vier ausgewählte Kommunen (Grimma, Borna, Markkleeberg und Markranstädt)“
  Landkreis Leipzig (2010, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Ennepe-Ruhr-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 SGB II in den Gemeinden des Ennepe-Ruhr-Kreises“
  Ennepe-Ruhr-Kreis (2010, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Rhein-Sieg-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II in den Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises“
  Rhein-Sieg-Kreis (2009, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

* Richtwerte gelten bereits.