Rhein-Kreis Neuss

Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Bericht im November 2013

ANALYSE & KONZEPTE

Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone +49 (0)40 4850 098-0
fax +49 (0)40 4850 098-98
mail info@analyse-konzepte.de

Inhaltsverzeichnis

0 Überblick: Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Rhein-Kreis Neuss 3

1 Aufgabenstellung und Vorgehensweise 5

2 Datenverfügbarkeit und Datenschutz 7

3 Vergleichsraum und Wohnungsmarkttypen 9

3.1 Vergleichsraum 9

3.2 Wohnungsmarkttypen 10

3.3 Homogener Lebens- und Wohnbereich 11

4 Regionale Differenzierung der Wohnungsmärkte im Rhein-Kreis Neuss 13

4.1 Ergebnis der Wohnungsmarkttypisierung 14

5 Grundlagen der Mietenerhebungen 16

5.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße 16

5.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards 17

5.3 Grundgesamtheit und repräsentative Datenbasis 18

5.3.1 Grundgesamtheit 18

5.3.2 Erhebung von Bestandsmieten 20

5.4 Extremwertkappung 22

5.5 Erfassung der Angebotsmieten 24

6 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen 27

6.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes 27

6.2 Iteratives Verfahren 30

6.3 Angemessenheitsrichtwerte 33

6.4 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser 47

Anlage 1 Histogramme der erhobenen Mieten im Rhein-Kreis Neuss 48

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinden im Rhein-Kreis Neuss 13
Tab. 2 Rhein-Kreis Neuss: Typisierung des Kreisgebietes 14
Tab. 3 Fördergrenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen 16
Tab. 4 Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte 21
Tab. 5 Ergebnisse der Extremwertkappung 23
Tab. 6 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte 23
Tab. 7 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten 25
Tab. 8 Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten 26
Tab. 9 Nachfragergruppen im unteren Marktsegment 28
Tab. 10 Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen bis 50 m² 31
Tab. 11 Perzentilgrenzen: Netto-Kaltmieten in €/m² 33
Tab. 12 Übersicht Kalte Betriebskosten 34
Tab. 13 Wohnungsmarkt I: Bestandsmieten (Jüchen, Rommerskirchen, Grevenbroich) 35
Tab. 14 Wohnungsmarkt II: Bestandsmieten (Dormagen) 35
Tab. 15 Wohnungsmarkt III: Bestandsmieten (Neuss) 36
Tab. 16 Wohnungsmarkt IV: Bestandsmieten (Kaarst) 36
Tab. 17 Wohnungsmarkt V: Bestandsmieten (Meerbusch) 37
Tab. 18 Wohnungsmarkt VI: Bestandsmieten (Korschenbroich) 37
Tab. 19 Wohnungsmarkt I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten 39
Tab. 20 Wohnungsmarkt II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten 39
Tab. 21 Wohnungsmarkt III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten 40
Tab. 22 Wohnungsmarkt IV: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten 40
Tab. 23 Wohnungsmarkt V: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten 41
Tab. 24 Wohnungsmarkt VI: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten 41
Tab. 25 Maximale Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot 42
Tab. 26 Maximale Netto-Kaltmiete und Anteil der Neuvertragsmieten 43
Tab. 27 Maximale Brutto-Kaltmiete und Anteil der Neuvertrags- und Angebotsmieten 44
Tab. 28 Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft 45
Tab. 29 Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den Werten der alten Richtlinie 46
Tab. 30 Übersicht warme Betriebskosten 47

Abbildungsverzeichnis

Karte 1 Clusteranalyse: Wohnungsmarkttypisierung des Rhein-Kreises Neuss 15
Abb. 1 Definition des angemessenen Marktsegmentes 29
Abb. 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen 32
Abb. A1 Wohnungsmarkttyp I, bis 50 m², Netto-Kaltmieten 50
Abb. A2 Wohnungsmarkttyp I, > 50 bis 65 m², Netto-Kaltmieten 50
Abb. A3 Wohnungsmarkttyp I, > 65 bis 80 m², Netto-Kaltmieten 51
Abb. A4 Wohnungsmarkttyp I, > 80 bis 95 m², Netto-Kaltmieten 51
Abb. A5 Wohnungsmarkttyp I, > 95 m², Netto-Kaltmieten 52
Abb. A6 Wohnungsmarkttyp II, bis 50 m², Netto-Kaltmieten 53
Abb. A7 Wohnungsmarkttyp II, > 50 bis 65 m², Netto-Kaltmieten 53
Abb. A8 Wohnungsmarkttyp II, > 65 bis 80 m², Netto-Kaltmieten 54
Abb. A9 Wohnungsmarkttyp II, > 80 bis 95 m², Netto-Kaltmieten 54
Abb. A10 Wohnungsmarkttyp II, > 95 m², Netto-Kaltmieten 55
Abb. A11 Wohnungsmarkttyp III, bis 50 m², Netto-Kaltmieten 56
Abb. A12 Wohnungsmarkttyp III, > 50 bis 65 m², Netto-Kaltmieten 56
Abb. A13 Wohnungsmarkttyp III, > 65 bis 80 m², Netto-Kaltmieten 57
Abb. A14 Wohnungsmarkttyp III, > 80 bis 95 m², Netto-Kaltmieten 57
Abb. A15 Wohnungsmarkttyp III, > 95 m², Netto-Kaltmieten 58
Abb. A16 Wohnungsmarkttyp IV, bis 50 m², Netto-Kaltmieten 59
Abb. A17 Wohnungsmarkttyp IV, > 50 bis 65 m², Netto-Kaltmieten 59
Abb. A18 Wohnungsmarkttyp IV, > 65 bis 80 m², Netto-Kaltmieten 60
Abb. A19 Wohnungsmarkttyp IV, > 80 bis 95 m², Netto-Kaltmieten 60
Abb. A20 Wohnungsmarkttyp IV, > 95 m², Netto-Kaltmieten 61
Abb. A21 Wohnungsmarkttyp V, bis 50 m², Netto-Kaltmieten 62
Abb. A22 Wohnungsmarkttyp V, > 50 bis 65 m², Netto-Kaltmieten 62
Abb. A23 Wohnungsmarkttyp V, > 65 bis 80 m², Netto-Kaltmieten 63
Abb. A24 Wohnungsmarkttyp V, > 80 bis 95 m², Netto-Kaltmieten 63
Abb. A25 Wohnungsmarkttyp V, > 95 m², Netto-Kaltmieten 64
Abb. A26 Wohnungsmarkttyp VI, bis 50 m², Netto-Kaltmieten 65
Abb. A27 Wohnungsmarkttyp VI, > 50 bis 65 m², Netto-Kaltmieten 65
Abb. A28 Wohnungsmarkttyp VI, > 65 bis 80 m², Netto-Kaltmieten 66
Abb. A29 Wohnungsmarkttyp VI, > 80 bis 95 m², Netto-Kaltmieten 66
Abb. A30 Wohnungsmarkttyp VI, > 95 m², Netto-Kaltmieten 67

0 Überblick: Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Rhein-Kreis Neuss

Für den Rhein-Kreis Neuss wurden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung ermittelt, die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst. Herleitung, Definition und Hinweise zur Anwendung sind in den nachfolgenden Kapiteln ausführlich beschrieben.

Für Bedarfsgemeinschaften werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung übernommen, soweit diese angemessen sind. Für den Rhein-Kreis Neuss wurden die in untenstehender Tabelle dargestellten Richtwerte für angemessene Miethöhen ermittelt. Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wird die Produkttheorie angewendet, d. h. das Produkt aus Netto-Kaltmiete je m² und Betriebskosten je m² multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche ergibt die maximale Brutto-Kaltmiete, die der angemessenen Miete entspricht. Hierbei wird nach der Zahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft unterschieden. Die angegebene Wohnfläche ist dabei ein Richtwert, der einzig für die Ermittlung des Produktes gemäß der von der Rechtsprechung entwickelten Produkttheorie relevant ist. Es kann auch eine größere oder kleinere Wohnfläche bewohnt werden, solange das maximal angemessene Produkt (Brutto-Kaltmiete) nicht überschritten wird.

Die durch die Mietwerterhebung erhobenen Daten spiegeln die Mietpreis-Situation (ortsübliche Miete) im Rhein-Kreis Neuss für den jeweiligen Wohnungsmarkttyp wider. Dabei wurde der Richtwert so definiert, dass die überwiegende Zahl der Fälle schon vor einer Einzelfallprüfung angemessen wohnt. In den Fällen, in denen die Miete oberhalb des Richtwertes liegt, muss eine entsprechende Einzelfallprüfung vorgenommen werden. Hierfür müssen dann unter anderem die persönlichen Lebensumstände sowie das zum Zeitpunkt des Bedarfs vorhandene Wohnungsangebot geprüft werden. Im Rahmen der Erstellung des schlüssigen Konzepts wurde bei der Ableitung der Richtwerte geprüft, ob auf Basis der erhobenen Angebotsmieten ein theoretisches Angebot verfügbar war (abstrakte Angemessenheit).

Sprechen persönliche Umstände bzw. ein zum Bedarfszeitpunkt nicht vorhandenes entsprechendes Wohnungsangebot (z.B. kurzfristige Notwendigkeit) dafür, dass kein den Richtwerten entsprechender Wohnraum zur Verfügung steht, so muss der Träger ggf. auch höhere Mietkosten übernehmen.

Zur regionalen Differenzierung der Angemessenheitswerte wurden folgende räumliche Einheiten gebildet (s. Kap. 4):

- Wohnungsmarkttyp I: Grevenbroich, Jüchen, Rommerskirchen
- Wohnungsmarkttyp II: Dormagen
- Wohnungsmarkttyp III: Neuss
- Wohnungsmarkttyp IV: Kaarst
- Wohnungsmarkttyp V: Meerbusch
- Wohnungsmarkttyp VI: Korschenbroich

Die nachfolgenden Wohnungsmarkttypen stellen unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung einen homogenen Wohn- und Lebensbereich dar, die aufgrund der Einwohnerzahlen groß genug sind, jeweils einen eigenen Wohnungsmarkt darstellen zu können. Eine Ausnahme bildet der Wohnungsmarkttyp I. Dieser wurde gemäß der Rechtsprechung des BSGs unter Berücksichtigung einer Mindestgröße des Wohnungsmarktes, der räumlichen Nähe und unter Berücksichtigung der verkehrlichen Verbindungen aus drei Gemeinden zu einem gemeinsamen Wohnungsmarkttyp zusammengefasst.

Rhein-Kreis Neuss:
Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für die Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)

Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	**1 Person**	**2 Personen**	**3 Personen**	**4 Personen**	**5 Personen**	**Jede weitere Person**
Wohnfläche	≤ 50m²	50 bis ≤ 65 m²	65 bis ≤ 80 m²	80 bis ≤ 95 m²	> 95m²	+ 15 m²
Wohnungsmarkttyp I	389,00	460,85	545,60	670,70	777,70	106,50
Wohnungsmarkttyp II	402,00	467,35	550,40	658,35	839,30	114,45
Wohnungsmarkttyp III	391,50	479,05	558,40	665,00	775,50	105,75
Wohnungsmarkttyp IV	435,00	523,25	643,20	739,10	894,30	121,95
Wohnungsmarkttyp V	395,00	485,55	553,60	654,55	998,80	136,20
Wohnungsmarkttyp VI	391,00	499,85	606,40	732,45	823,90	112,35

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013

ANALYSE & KONZEPTE

Die Bedarfe für Heizung und Warmwasser werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind, soweit sie nicht die Obergrenzen des bundesweiten Heizspiegels der Spalte "bei erhöhtem Verbrauch" überschreiten (www.heizspiegel.de). Die Bemessung der angemessenen Heizkosten ist nicht Gegenstand des Schlüssigen Konzeptes.

1 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Seit Januar 2005 wird das System der Mindestsicherung in Deutschland in drei Rechtskreisen geregelt, und zwar in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Ein wichtiger Bestandteil ist hierbei die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU).[1] Diese setzen sich zusammen aus den Kosten für die Grundmiete, den kalten Betriebskosten sowie den Kosten für Heizung und zentraler Warmwasseraufbereitung.

Anerkannt werden für Bedarfsgemeinschaften die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung, jedoch nur bis zur Höhe der "angemessenen" Kosten (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II).

Eine Definition dessen, was unter "angemessen" zu verstehen ist, ob und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen, sondern ist unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten vor Ort von den jeweiligen kommunalen Trägern durch ein schlüssiges Konzept festzulegen.

Der Begriff der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung unterliegt dabei der richterlichen Kontrolle (BSG, Urteil vom 17.1.2009 - B 4 AS 27/09 R).

Die Bedarfe können durch ein "schlüssiges Konzept" definiert werden, für das vom BSG ein Anforderungs- und Prüfungsschema entwickelt wurde (vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R).

Ausgangspunkt ist eine eigenständige **Datenerhebung** – die sogenannte Mietwerterhebung – die über den gesamten **Vergleichsraum** – den Rhein-Kreis Neuss – erfolgte. Die Mietwerterhebung muss den relevanten Wohnungsmarkt **repräsentativ** und empirisch **valide** abbilden. Der so gewonnene Datensatz ist unter Einhaltung anerkannter **mathematisch-statistischer Grundsätze** auszuwerten. Dies beinhaltet u. a.

- eine nachvollziehbare **Definition des Gegenstandes** der Beobachtung,
- Angaben über den **Beobachtungszeitraum,**
- Festlegung der **Art und Weise** der Datenerhebung,
- Angaben über die gezogenen **Schlüsse** (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Analyse & Konzepte hat vor diesem Hintergrund ein Untersuchungskonzept entwickelt, das diese speziellen Anforderungen und Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Mieten zur Festlegung von lokalen Angemessenheitswerten berücksichtigt. Dieses basiert in seinen Grundzügen auf der allgemein anerkannten Vorgehensweise zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln.

Ziel des vorliegenden Konzeptes ist es, mithilfe einer Erhebung auf einer breiten empirischen Grundlage für den Rhein-Kreis Neuss eine Definition für die angemessenen Wohnkosten für KdU-

---

[1] Mit den Änderungen des SGB II im Jahr 2011 wurde der ursprüngliche Begriff "Kosten der Unterkunft" in "Bedarfe für Unterkunft" geändert. Die alte Abkürzung "KdU" und der Begriff "KdU-Regelung" haben sich jedoch sehr stark als eigenständige Begriffe etabliert. Im Folgenden werden daher auch hier diese Begrifflichkeiten weiterhin genutzt und synonym verwandt.

Bezieher vorzunehmen und rechtskonforme Mietpreisrichtwerte transparent und realitätsgerecht zu ermitteln. Des Weiteren werden mit dem Konzept die methodischen Grundlagen, der Ablauf der Untersuchung sowie die Ergebnisse der Mietwerterhebung zur Ermittlung von Mietpreisrichtwerten detailliert und nachvollziehbar dargestellt.

Die Konzeption und die einzelnen Schritte der Vorgehensweise seien hier kurz im Überblick dargestellt, die ausführlichen methodischen Erläuterungen erfolgen im jeweiligen Kapitel.

- **Datenschutz**

  Die Datenerhebung kann nur auf Basis **freiwilliger** Auskünfte von Vermietern erfolgen. Dies und der Umgang mit sensiblen Mietdaten erfordern ein eigenes Datenschutzkonzept (s. Kap. 2).

- **Vergleichsraum**

  In einem ersten Schritt ist das Verhältnis der verschiedenen räumlichen Ebenen - Landkreis, Gemeinden, Vergleichsraum, homogener Lebens- und Wohnbereich - zu definieren (s. Kap.3).

- **Wohnungsmarkttypen**

  Um möglichst repräsentative und marktgerechte Mieten zu ermitteln, hat Analyse & Konzepte ein Verfahren entwickelt, die räumlichen Unterschiede von Mietpreisstrukturen innerhalb eines Kreises (Wohnungsmarkt) richtig zu erfassen (s. Kap. 4).

- **Grundlagen der Mietenerhebungen**

  Im Vorfeld der Datenerhebung sind die angemessene Wohnungsgröße und der angemessene Wohnungsstandard zu definieren. Des Weiteren ist die Grundgesamtheit der einzubeziehenden Wohnungen sowie die erforderliche Stichprobengröße - bereinigt um verzerrende Extremwerte - zu bestimmen, um so einen repräsentativen Datensatz zu ermöglichen (s. Kap. 5).

- **Ableitung der Angemessenheitsgrenzen**

  Entsprechend der Anforderungen des BSG sind für die Ermittlung der Richtwerte sowohl Bestands- als auch Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits die erforderliche Neuversorgung richtig abzubilden. Hierbei ist sowohl der abstrakte Richtwert als auch die konkrete Verfügbarkeit zu überprüfen. Um hierbei weder zu niedrige Richtwerte - und damit ein zu geringes Wohnungsangebot - noch zu hohe Richtwerte - und damit eine Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat Analyse & Konzepte ein interaktives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird (s. Kap. 6).

2 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

Basis des Konzeptes ist entsprechend den Anforderungen des BSG eine eigene Datenerhebung, da im Rhein-Kreis Neuss auf andere repräsentative Datenquellen wie z. B. einem Mietspiegel nicht zurückgegriffen werden kann. Für solch eine Datenerhebung gibt es derzeit keine gesetzlichen Regelungen, entsprechend müssen sie durch Befragungen auf **freiwilliger** Basis bei Mietern oder Vermietern erhoben werden.

Im Falle des Rhein-Kreises Neuss erfolgte eine Datenabfrage bei großen Wohnungsunternehmen sowie eine schriftliche Befragung von Mietern (im Detail vgl. Kap. 5.3). Die Freiwilligkeit der Angaben erfordert – insbesondere wenn zwecks Aktualisierung des Konzeptes Folgebefragungen erforderlich werden – einen sehr sensiblen Umgang mit den Daten: Auch wenn es sich nicht um personenbezogene Daten handelt, so stellen die konkreten, wohnungsbezogenen Daten der Unternehmen bzw. Eigentümer elementare Daten ihres Geschäftsbetriebs dar.

Der Datensatz an sich ist eine Excel-Tabelle mit folgenden Angaben je Wohnung:

Gemeinde	Wohnfläche	Grundmiete	Betriebskosten	Heizkosten	Datum Mietvertrag
Beispiel	56 qm	236,88 €	57,68 €	62,72 €	01.03.2011

Der Datensatz an sich enthält keine weiteren Berechnungen. Alle Informationen zur Entstehung und Struktur des Datensatzes, alle Schlüsse und Auswertungen sowie die Darstellung der Verteilung der Mietwerte (Histogramme, s. Anhang) sind im vorliegenden Bericht dargestellt.

Aufgrund des notwendigen, sensiblen Umgangs liegt der Datensatz nur bei Analyse & Konzepte vor. Die Ergebnisse werden nur in aggregierter Form dargestellt, Einzeldaten werden nicht öffentlich präsentiert, eigentümerspezifische Auswertungen sind nicht möglich.

Analyse & Konzepte geht davon aus, dass der vorliegende Bericht für die Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse ausreichend ist. Sollten Zweifel oder Wünsche hinsichtlich der Berechnungen bestehen, kann Analyse & Konzepte jederzeit entsprechende ergänzende Analysen oder Neuberechnungen im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens durchführen. Sollte dennoch vom Gericht der Datensatz an sich angefordert werden, so kann eine Übersendung erfolgen, soweit keine Weitergabe sowie die Verwendung nur für den Zweck des Verfahrens datenschutzrechtlich sichergestellt werden kann.[2]

Aus datenschutzrechtlicher Sicht von gleichfalls hoher Relevanz ist die Adressgenerierung für die Anschreiben an die Mieter sowie die Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten. Um die Anfor-

[2] Die Mietwerterhebung stellt die bisher umfassendste Mietensammlung im Rhein-Kreis Neuss dar. Aus Sicht von Analyse & Konzepte ist damit die lokale Erkenntnis-Basis gegeben, sodass entsprechend der aktuellen Rechtsprechung des BSG (Urteil vom 11.12.2012 - B 4 AS 44/12 R) im Rahmen des Verfahrens die Angemessenheit ermittelt werden kann bevor auf die Tabellen des Wohngeldgesetzes verwiesen wird.

derungen des Datenschutzes zu erfüllen, hat Analyse & Konzepte im Rahmen der Projektbearbeitung folgende Punkte umgesetzt:

- Erstellung eines Datenschutzkonzeptes,
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung der Mietwerterhebung für den Rhein-Kreis Neuss,
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter,
- Umgehende Löschung aller nicht mehr benötigten personenbezogen Daten (Adressdaten),
- Verpflichtung aller beteiligten Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß § 5 BDSG und DSG NRW,
- Löschung sämtlicher Erhebungsdaten nach Beendigung der Auswertungen.

Nicht mehr notwendige personenbezogene Daten wurden zum jeweils frühestmöglichen Zeitpunkt gelöscht. Diese Löschungen wurden auch auf den entsprechenden Sicherungsdatenträgern vollzogen.

Die befragten Vermieter und Mieter wurden in den Anschreiben über die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Befragung informiert. Darüber hinaus wurden sie darauf hingewiesen, dass die von ihnen zur Verfügung gestellten Daten einzig für die Erstellung der Mietwertübersicht genutzt werden. Die anonymisierten Originaldaten werden nur für Streitfälle zur Verfügung gestellt. Dabei muss sichergestellt werden, dass die Daten nur von berechtigten Personen genutzt werden können. Diese Personen sind auf die Einhaltung des Datenschutzes zu verpflichten, sodass auszuschließen ist, dass die Originaldaten den Kreis der berechtigten Personen verlassen.

Der für den Rhein-Kreis Neuss zuständige Datenschutzbeauftragte wurde im Vorfeld der Erhebung über die Vorgehensweise und die verwendeten Daten informiert.

3 Vergleichsraum und Wohnungsmarkttypen

Als einen Schritt bei der Erstellung eines schlüssigen Konzeptes hat das BSG die Festlegung eines Vergleichsraums gefordert und dies in seinem Urteil vom 19.02.2009 B 4 AS 30/08 R näher ausgeführt: "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 aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden." Entsprechend hält das BSG es für möglich, die Stadt München als einen Vergleichsraum zu betrachten (ebd.).

Was diese Aussage für inhomogene Kreise bedeutet, wie die erforderlichen Referenzmieten empirisch gewonnen werden können und wie im konkreten Einzelfall der homogene Lebens- und Wohnbereich definiert wird, erfordert eine komplexe Betrachtungs- und Vorgehensweise, die im Folgenden näher erläutert werden soll.

3.1 Vergleichsraum

Ausgangspunkt ist die Festlegung des BSG, dass ein maßgeblicher räumlicher Vergleichsmaßstab festgelegt werden muss, innerhalb dessen das Mietpreisniveau angemessener Wohnungen ermittelt werden soll (Urteil des BSG vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R).

In dem für den Kreis erarbeiteten Konzept stellen die einzelnen Wohnungsmarkttypen jeweils den geforderten Vergleichsraum dar. In diesem werden die Referenzmieten erhoben und entsprechend den methodisch-empirischen Standards repräsentative Werte ermittelt.

Das BSG orientiert sich bei seiner theoretischen Ableitung des Wohnortes u. a. an Distanzen bzw. zeitlichen Erreichbarkeitsmaßstäben, wie sie auch arbeitssuchenden Personen zugemutet werden können. So heißt es dort: "Aufrechterhalten des sozialen Umfeldes bedeutet nicht, dass keinerlei Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürften. Vielmehr sind vom Hilfeempfänger auch Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden" (BSG, B 4 AS 30/08).

Generell kann es einer Bedarfsgemeinschaft im Rahmen der abstrakten Prüfung zugemutet werden, innerhalb des Wohnortes bzw. Vergleichsraumes Entfernungen von bis zu 1,5 Stunden in Kauf zu nehmen. Für den Rhein-Kreis Neuss bedeutet dies, dass theoretisch das gesamte Kreisgebiet einen einzigen Vergleichsraum bilden kann, der im Vergleich zu Berlin als einem gerichtlich bestä-

tigten Vergleichsgebiet, noch immer relativ klein ist.[3] Ob dies im Einzelfall zumutbar ist siehe Kap. 3.3.

3.2 Wohnungsmarkttypen

Zentrales Ziel des vorliegenden Konzeptes ist es, abstrakte Bedarfe für Unterkunft empirisch fundiert zu ermitteln. D. h., die Daten müssen repräsentativ, valide und nach den anerkannten mathematisch-statistischen Grundsätzen und Standards erhoben und verarbeitet sein (vgl. Urteil des BSG vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R).

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Kreise in aller Regel keinen einheitlichen Wohnungsmarkt darstellen, sondern mehrere verschiedene Märkte umfassen: So ist auf der einen Seite der Wohnungsmarkt in ländlichen Bereichen hinsichtlich Mietpreis und Wohnungsangebote verschieden von Wohnungsmärkten, die an Randbereichen von Großstädten liegen („Speckgürtel"). Auf der anderen Seite ist auch nicht jede Kommune aufgrund ihrer Größe ein eigener Markt. Daher ist es gerechtfertigt Kommunen empirisch zusammenzufassen. Auf Basis von administrativen Grenzen werden innerhalb des Kreises ähnliche Kommunen zusammengefasst. Die zusammengefassten Gebiete von Kommunen mit vergleichbaren Wohnungsmarkt- und Mietpreisstrukturen werden im Konzept von Analyse & Konzepte als Wohnungsmarkttypen bezeichnet. Kommunen, welche außerhalb des Kreisgebietes liegen, werden nicht berücksichtigt.

Neben den ausgeführten inhaltlichen Gründen gibt es auch ein empirisch-methodisches Argument mehrere Kommunen zusammenzufassen: Insbesondere in kleinen, ländlichen Kommunen, die stark von selbst genutztem Wohneigentum geprägt sind, ist der Mietwohnungsmarkt sehr klein und die Anzahl von Neuvermietungen ist relativ gering.[4] Es ist daher oft kaum möglich für kleine Kommunen, im Sinne der mathematisch-statistischen Grundsätze, eine empirisch ausreichende und belastbare Fallzahl zu generieren. Methodisch üblich ist es daher, ähnlich strukturierte Gebiete zusammenzufassen und so repräsentative Fallzahlen für die Kommunen zu erhalten. Auf die Möglichkeit des empirischen Zusammenfassens verweist auch das BSG in seinem Urteil vom 7. November 2006 (B 7b AS 10/06 R): "Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleine Vergleichsgebiete, die kommunalrechtlich keine selbstständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann".

Das empirische Zusammenfassen von Kommunen bedeutet, dass die in einer Kommune ermittelten Mietwerte für sich allein nicht ausreichend sind, zusammen mit den Werten einer zweiten Kommune jedoch aussagekräftig sein können. Gleiches geschieht auch bei den anerkannten Verfahren zur

---

[3] Auch das LSG Hessen betrachtet den größten hessischen Landkreis Waldeck-Frankenberg als einen Vergleichsraum (L 7 AS 78/12).

[4] Hierbei ist zu beachten, dass man bei der Erfassung von Bestandsmieten auf die freiwilligen Angaben von Vermietern oder Mietern angewiesen ist. Die aktuelle Praxis zeigt hierbei derzeit nur eine relativ geringe Teilnahmebereitschaft (ca. 10-20 %), sodass die Fallzahlen entsprechend niedriger sind.

Erstellung qualifizierter Mietspiegel, bei denen Wohnungen aus verschiedenen Stadtteilen durch ein und dasselbe Mietspiegelfeld repräsentiert werden. Es besteht sogar die Möglichkeit, ganze Mietspiegel auf andere Kommunen zu übertragen, ohne dass in der Kommune, die den Mietspiegel übernimmt, ein Mietwert erhoben wurde.[5] Voraussetzung hierfür ist lediglich, dass sich die Kommunen ähneln.

Diese Vorgehensweise bietet den Vorteil, dass bezogen auf den Wohnungsmarkt teure Kommunen nicht mit günstigeren Kommunen zusammengefasst werden und die Mietunterschiede nicht nivelliert werden. Eine Nivellierung würde bedeuten, dass bei Zusammenfassung teurerer und günstigerer Mieten keine Wohnungen in teureren Bereichen angemietet werden können. In den günstigeren Gemeinden hingegen, aufgrund zu hoher Angemessenheitsgrenzen, Mieten akzeptiert und gezahlt werden müssten, die nicht dem preislich unteren Wohnungsmarktsegment entsprechen. Eine Nivellierung preislich sehr unterschiedlicher Märkte, die räumlich sehr enge Beziehungen aufweisen können, beschleunigt darüber hinaus die vorhandene soziale Segregation. Auf Wohnungsmärkten besteht grundsätzlich eine mehr oder weniger starke Segregation, die durch die Angemessenheitsregelungen kaum verhindert werden kann, sie sollte jedoch durch eine unpassende Zusammenfassung, die alleinig auf der regionalen Verbundenheit beruht, nicht zusätzlich verstärkt werden.

Insgesamt werden durch die Wohnungsmarkttypisierung empirisch valide und repräsentative Referenzmieten für die Ableitung abstrakt angemessener Mieten ermittelt und somit Richtwerte, die die unterschiedlichen Wohnungsmarktsituationen der Kommunen berücksichtigen, abgeleitet. Auf der gleichen methodischen Grundlage wird anhand einer mehrmonatigen Erfassung von Angebotsmieten für die einzelnen Wohnungsmarkttypen ermittelt, ob für diese Richtwerte ein ausreichendes Wohnungsangebot vorliegt.

3.3 Homogener Lebens- und Wohnbereich

Erst im Falle einer über den Angemessenheitsgrenzen liegenden Miete ist individuell zu prüfen, ob es Gründe gibt, auch höhere Mietwerte durch den Leistungsträger übernehmen zu lassen. Hierfür muss durch eine Bestimmung des homogenen Wohn- und Lebensbereichs (Wohnort im Sinne des BSG) für den **Einzelfall** geprüft werden, für welchen Zeitraum Mietangebote berücksichtigt bzw. ausgewertet werden müssen.

Im Falle einer unangemessenen Miete soll, sofern vorhanden, der Verweis auf preisgünstigeren Wohnraum innerhalb des Wohnortes im Sinne des BSG erfolgen. Dadurch soll der Lebensmittelpunkt einer Bedarfsgemeinschaft geschützt werden. Prämisse bei der Definition von Wohnräumen ist, dass dem grundsätzlich zu respektierenden Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird (vgl. BSG, B 14 AS 65/08 R). Entsprechend soll bei der Festlegung von KdU-Angemessenheitsgrenzen einbezogen werden, dass am

---

[5] Der BGH hat in einer seiner jüngsten Entscheidungen die Anwendung von Mietspiegel in vergleichbaren Kommunen zugelassen. Die Anforderungen, die an eine Vergleichbarkeit zu stellen sind, wurden vom BGH nicht ausgeführt (BGH Az. VIII ZR 99/09).

Wohnort (im Sinne des BSG) eine angemessene Wohnung auch verfügbar ist (BSG, B 14/7b AS 44/06 R; BSG, B 4 AS 18/09 R).

Ob der gesamte Vergleichsraum tatsächlich einer Bedarfsgemeinschaft letztendlich zugemutet werden kann, kann nur im Rahmen einer Einzelfallprüfung analysiert werden. So ist der Schulbesuch nur für einen vergleichsweise kleinen Teil der Bedarfsgemeinschaften relevant, nämlich für Haushalte mit Kindern, und kann daher nicht im Rahmen der abstrakten Prüfung berücksichtigt werden. Auch können Kindern mit zunehmendem Alter längere Wegstrecken zugemutet werden. Wesentlich wäre in diesen Fällen, wie die Schulen erreicht werden können. Für Empfänger von Grundsicherung im Alter nach SGBB XII ist die Frage des Schulortes gänzlich hinfällig. Ähnlich argumentiert das BSG in seiner Entscheidung vom 11.12.2012, B 4 AS 44/12 R.

Diese beispielhafte Aufzählung verdeutlicht, dass sich der homogene Wohn-und Lebensbereich im Einzelfall zumeist bestimmen lässt, die Einzelfälle insgesamt jedoch so unterschiedlich sind, dass sich

- zum einen kaum ein für eine Gemeinde (Verwaltungsgemeinde) verallgemeinerbarer Lebensbereich definieren lässt,
- und zum anderen sich dieser empirisch nicht berechnen lässt, aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Indikatoren und Merkmalsausprägungen, für die zum Teil keine Daten vorliegen und die auch nicht sinnhaft zueinander in Beziehung gesetzt werden können.

Der homogene Wohn- und Lebensbereich selbst kann theoretisch immer sowohl Teile des eigenen Wohnungsmarkttyps als auch anderer Wohnungsmarkttypen umfassen. Letztendlich ist die Bedarfsgemeinschaft frei in der Wahl ihres Wohnortes, sofern die jeweiligen örtlichen Angemessenheitsgrenzen eingehalten werden. D. h., im Falle der Unangemessenheit der Miete muss die Bedarfsgemeinschaft nicht innerhalb des gesamten Vergleichsraums oder Wohnungsmarkttyps nach einem passenden Angebot suchen. Ausreichend ist es, innerhalb des homogenen Wohn- und Lebensbereiches nach Alternativwohnraum zu suchen.

Dabei muss sich die Bedarfsgemeinschaft **nicht** am Wohnungsmarkttyp orientieren, in dem sie unangemessen wohnt. So kann auch eine Wohnung in einer anderen Kommune in einem anderen Wohnungsmarkttyp angemietet werden, sofern die Erreichbarkeit gegeben ist. In diesem Fall erfolgt die Angemessenheitsprüfung auf Basis der Werte des Wohnungsmarktes, in dem sich die Alternativwohnung befindet. Im Extremfall kann dies bedeuten, dass eine Wohnung in einem anderen Wohnungsmarkt, obwohl sie ggf. teurer ist, letztendlich trotzdem angemessen sein kann. Generell gelten die Angemessenheitsgrenzen des Wohnungsmarkttyps, in dem sich die angebotene Wohnung befindet.

Sofern durch die Bedarfsgemeinschaft im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung ein Nachweis über die Verfügbarkeit eines Alternativangebotes erbracht werden muss, wird sich dieser bei zu kleinen Kommunen in aller Regel auf die benachbarten Kommunen beschränken können. Bei größeren Kommunen, die über einen eigenständigen und ausreichend großen Wohnungsmarkt verfügen, wird sich die Wohnungssuche auf die eigene Kommune beschränken.

4 Regionale Differenzierung der Wohnungsmärkte im Rhein-Kreis Neuss

Der Rhein-Kreis Neuss verfügt über keinen einheitlichen Wohnungsmarkt und weist größere regionale Unterschiede auf, die sich in unterschiedlichen Mietniveaus im Kreis niederschlagen können. Daher ist es notwendig, vor Ermittlung der Mieten regionale bzw. strukturell homogene Untereinheiten zu bilden.

Aufgrund der Größe des Kreises, der zu den einwohnerstärksten Kreise Deutschlands zählt, sind die einzelnen Kommunen des Rhein-Kreises Neuss oftmals größer als Gesamtkreise in Ost- und Süddeutschland. Diese Größe ermöglicht es, mehrere Kommunen als eigenständige Wohnungsmärkte zu betrachten und diese nicht mit anderen Gemeinden zusammenfassen zu müssen.

Tab. 1 Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinden im Rhein-Kreis Neuss

Stadt/Gemeinde	Einwohnerzahl
Dormagen	63.252
Grevenbroich	65.000
Jüchen	22.709
Kaarst	42.188
Korschenbroich	33.161
Meerbusch	55.717
Neuss	154.056
Rommerskirchen	12.942
Rhein-Kreis Gesamt	**449.025**

Quelle: Bevölkerungsstatistik Rhein-Kreis Neuss 2013 (Stand 30.06.2013)
http://www.rhein-kreis-neuss.de/de/kreisportrait/zahlen-daten-fakten-rhein-kreis-neuss/bevoelkerungsstatistik-rhein-kreis-neuss.html

ANALYSE & KONZEPTE

Deswegen werden für den Rhein-Kreis Neuss Kommunen möglichst nicht zu einem gemeinsamen Wohnungsmarkt zusammengefasst. Dadurch werden eventuelle Unterschiede, die mal größer oder auch kleiner sein können, nicht nivelliert. Somit kommt man den Idealzustand, möglichst kleinräumig Mietwerte ausweisen zu können bei einer gleichzeitig ausreichenden Mindestgröße des jeweiligen Wohnungsmarktes, sehr nah.

Falls es sich aufgrund einer zu kleinen Grundgesamtheit des jeweiligen relevanten Wohnungsbestandes nicht vermeiden lässt, Kommunen zusammenfassen zu müssen, so darf dies nicht willkürlich erfolgen sondern muss die örtlichen Gegebenheiten und Verpflechtungsräume mit berücksichtigen.

Die in der Regel von Analyse & Konzepte angewandte Methode der Clusteranalyse zur Aggregierung von ausreichend großen Wohnungsmarkttypen, brauchte im Rhein-Kreis-Neuss nicht angewandt werden. Mit Ausnahme der Kommunen Jüchen und Rommerskirchen sind die übrigen Kommunen ausreichend groß, um als eigenständige Wohnungsmarktypen fungieren zu können.

4.1 Ergebnis der Wohnungsmarkttypisierung

Tab. 2 gibt die Zuordnung der Kommunen zu den Wohnungsmarkttypen wider. Die Größe der Kommunen bezogen auf die Einwohnerzahl und die Größe des jeweils relevanten Wohnungsbestandes erlaubt es, für das Kreisgebiet 6 Wohnungsmarkttypen auszuweisen.

Aufgrund der zu geringen Größe der Kommunen Jüchen und Rommerskirchen, die nicht direkt benachbart sind und alleine einen zu kleinen Mietwohnungsmarkt aufweisen, wurden diese mit der Kommune Grevenbroich zu einem gemeinsamen Wohnungsmarkt zusammengefasst. Dabei wurde berücksichtigt, dass die beiden bezogen auf den Wohnungsmarkt ähnlich strukturierten Kommunen möglichst weiterhin einem gemeinsamen Wohnungsmarkt angehören.

Eine Analyse des Verflechtungsbereiches und der Verkehrsanbindung der drei Gemeinden in Zusammengang mit der Forderung, dass die Kommunen eines Wohnungsmarkttyps möglichst benachbart sein sollten, ergab, das sich diese Forderung am besten mit der Zusammenfassung der Gemeinden Grevenbroich, Jüchen und Rommerskirchen erzielen lässt.

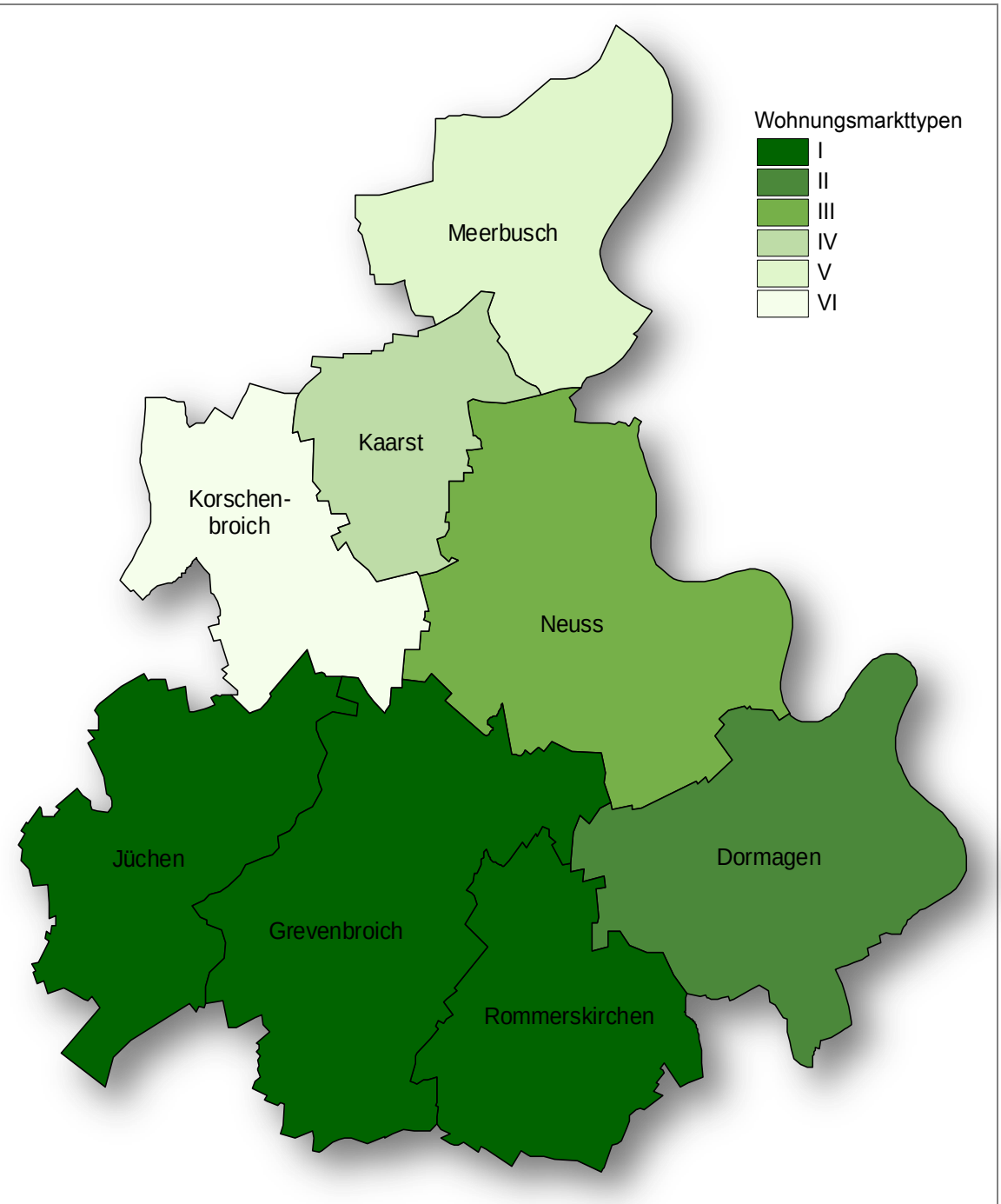
Tab. 2 Rhein-Kreis Neuss: Typisierung des Kreisgebietes

Wohnungsmarkttyp	Kommune
I	Grevenbroich
	Jüchen
	Rommerskirchen
II	Dormagen
III	Neuss
IV	Kaarst
V	Meerbusch
VI	Korschenbroich

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013

ANALYSE & KONZEPTE

Karte 1 Clusteranalyse:
Wohnungsmarkttypisierung des Rhein-Kreises Neuss



Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
Clusteranalyse Analyse & Konzepte
Geobasisinformation © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (www.bkg.bund.de)

www.analyse-konzepte.de

5 Grundlagen der Mietenerhebungen

Im Vorfeld der Datenerhebung sind die angemessene Wohnungsgröße und der angemessene Wohnungsstandard zu definieren. Des Weiteren ist die Grundgesamtheit der einzubeziehenden Wohnungen sowie die erforderliche Stichprobengröße - bereinigt um verzerrende Extremwerte - zu bestimmen, um so einen repräsentativen Datensatz zu ermöglichen.

5.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße

In einem ersten Schritt ist die abstrakt angemessene Wohnungsgröße festzustellen (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R). Sie bildet die Basis für die Berechnung der Mieten nach dem Prinzip der Produkttheorie. Das Produkt zur Beurteilung der Angemessenheit berechnet sich aus der für die jeweilige Größenklasse ermittelte Quadratmetermiete und der für die Größe der Bedarfsgemeinschaft definierten maximalen Wohnfläche. Die Festlegung der angemessenen Wohnungsgrößen erfolgt dabei unabhängig von der Anzahl der Räume (BSG 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R).

Entsprechend der Rechtsprechung des BSG bilden dabei die Fördergrenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus den Rahmen für die rechnerisch in Ansatz zu bringenden maximalen Wohnflächen geregelt. Diese Größenklassen werden für das Konzept des Rhein-Kreises Neuss unverändert übernommen, diese orientieren sich an den nordrhein-westfälischen Wohnraumnutzungsbestimmungen (vgl. BSG, Urteil vom 16.05.2012, B 4 AS 109/11 R).

Tab. 3 Fördergrenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen

Haushaltsgröße	Max. Wohnungsgröße
1 Person	bis 50 m²
2 Personen	> 50 bis ≤ 65 m²
3 Personen	> 65 bis ≤ 80 m²
4 Personen	> 80 bis ≤ 95 m²
5 Personen	> 95 bis ≤ 110 m²
Jede weitere Person	+15 m²

ANALYSE & KONZEPTE

Bei der Mietwerterhebung werden grundsätzlich Wohnungen aller Wohnungsgrößen erfasst und sind entsprechend im Datensatz enthalten. Hinsichtlich der **Auswertung** der Daten gibt es bei der Größenklasse für 1-Personen-Haushalte eine Ausnahme: Hier werden nur Wohnungen von 35-50 m² berücksichtigt. Mit dieser Definition einer Mindestwohnungsgröße, die bei der Erstellung von Mietspiegeln üblich ist, sollen quadratmeterspezifische Mietpreisverzerrungen reduziert werden, um

so die Repräsentativität der Mietwerterhebung sicherzustellen.[6] Hintergrund hierfür ist die Tatsache, dass in aller Regel die Quadratmetermiete einer kleinen Wohnung bei gleicher Ausstattung und Lage höher ist als die einer größeren Wohnung (Wohnkosten-Progression). Allerdings nimmt die Quadratmetermiete in aller Regel keine Größenordnung an, die dazu führen würde, dass eine sehr kleine Wohnung in der Gesamtmiete teurer wäre als eine vergleichbare größere Wohnung.

Da die Größenklasse für 1-Personen-Haushalte eine sehr große Spanne aufweist, sind hier die Verzerrungen besonders groß, insbesondere dann, wenn für die Richtwertermittlung das Produkt gebildet wird und die hohe Quadratmetermiete einer kleinen Wohnung auf die maximal angemessene Wohnfläche bezogen wird. Damit entstehen potenzielle Richtwerte, die weit über den eigentlichen Marktwerten liegen können.

Sollte im Zuge eines Verfahrens das Sozialgericht keine oder eine andere Mindestwohnungsgröße wünschen, so können mit dem vorhandenen Datensatz für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften neue Werte berechnet werden.

5.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards

Die Angemessenheit der Mietkosten für Wohnungen des einfachen Standards soll auf Basis der regionalen Gegebenheiten bestimmt werden, da nur so eine entsprechende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sichergestellt werden kann. Was angemessen ist, ist somit immer relativ. Die Festlegung von Angemessenheitsgrenzen für das einfache Wohnungsmarktsegment ist dabei von zwei Einflussfaktoren abhängig, nämlich der regional vorzufindenden Qualität des relevanten Mietwohnungsbestandes sowie der Anzahl der zu versorgenden Bedarfsgemeinschaften. Denn wenn die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften bzw. deren Anteil an den Haushalten im Kreis größer ist, werden mehr Wohnungen zur hinreichenden Versorgung benötigt als bei geringeren Volumina.

In der BSG-Rechtsprechung wurden zur Bestimmung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit (s. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II) und des hierfür zugrunde gelegten einfachen Standards in der Entscheidung vom 22.09.2009 (BSG, 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R) zwei Erhebungsansätze dargestellt: In der einen Variante können die Mieten speziell nur im unteren Wohnungsmarktsegment erhoben werden, in der anderen Variante wird auf das einfache, mittlere und gehobene Segment - also auf nahezu den gesamten Wohnungsmarkt - abgestellt.

In beiden Ansätzen werden jedoch in der Regel nur Wohnungsbestände berücksichtigt, die über eine vermieterseitige Ausstattung der Wohnung mit einem Bad und einer Sammelheizung (die Brennstoffzufuhr erfolgt nicht mit der Hand) verfügen. Wohnungen ohne Bad oder Sammelheizung

---

[6] Der Ausschluss kleinster Wohnungen erfolgt nur hinsichtlich der Richtwert-Ermittlung, nicht hinsichtlich der tatsächlichen Wohnraumversorgung, die im Sinne der Produkttheorie selbstverständlich möglich ist. Vgl. auch Knickrehm, Sabine: "Schlüssiges Konzept 'Satzungslösung' und Anforderungen des BVerfG" in Sozialrecht aktuell 4/2011, S. 129.

Vgl. auch Ministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Berlin 2002

repräsentieren i. d. R. das unterste Marktniveau, welches nach Ansicht des BSG nicht für eine Anmietung zumutbar ist.

Analyse & Konzepte hat sich für die Nutzung des zweiten Erhebungsansatzes entschieden, da der erst genannte Ansatz (alleinige Erhebung der Mieten im unteren Wohnungsmarktsegment) aus erhebungstechnischer Sicht und der notwendigen Gewährleistung einer Versorgungssicherheit nicht mit einem vertretbaren Aufwand realisiert werden kann. Denn dabei könnte ein einfacher und regional zu bestimmender Wohnungsstandard nur anhand eines umfangreichen Ausstattungskatalogs erhoben werden. Theoretisch ist es möglich, eine Definition der Angemessenheit auf Basis einer Auflistung vorzunehmen, über welche Ausstattungsmerkmale, in welcher Qualität eine Wohnung maximal verfügen darf, um angemessen zu sein. Dies ist in der empirischen Praxis nicht umsetzbar, da dann ein differenzierter Katalog mit Ausstattungsmerkmalen sowie deren jeweiliger Gewichtung erstellt, und dieser dann für jede potenziell infrage kommende Wohnung abgeprüft werden müsste. Dieser Erhebungsaufwand ist i. d. R. nicht realisierbar, zumal die Teilnahme an den Erhebungen freiwillig ist. Der Arbeitsaufwand für die befragten Mieter darf nicht zu hoch sein, da sich diese ansonsten einer Teilnahme verweigern würden.

Selbst wenn dieses Erhebungsproblem gelöst wäre, könnte es trotzdem sein, dass dieser auf Ausstattungsmerkmalen basierende einfache Standard nicht hinreichend groß ist, um alle Bedarfsgemeinschaften versorgen zu können und der Ausstattungskatalog solange durch weitere Ausstattungsmerkmale (oder Merkmalskombinationen) erweitert werden müsste, bis eine entsprechende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sichergestellt werden kann.

Vor diesem Hintergrund definiert Analyse & Konzepte die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard ausschließlich über die Miethöhe. Wie sich in Mietspiegelerhebungen bzw. Mietspiegeltabellen zeigt, gibt es einen engen positiven Zusammenhang zwischen der Ausstattungsqualität einer Wohnung und deren Mietpreis: Je besser die Ausstattung, desto höher ist i. d. R. der Mietpreis. Wohnungen des einfachen Standards sind entsprechend diejenigen Bestände vor Ort mit den niedrigsten Mieten. Auch das BSG weist in seiner aktuellen Rechtsprechung darauf hin, dass sich der Standard in der Wohnungsmiete niederschlägt (BSG 22.08.2012 – B 14 AS 13/12 R).

5.3 Grundgesamtheit und repräsentative Datenbasis

Wählt man wie oben dargestellt den Ansatz, das untere Marktsegment über den Mietpreis abzubilden, so ist der gesamte relevante Markt abzubilden und somit eine repräsentative Datenbasis zu erstellen.

5.3.1 Grundgesamtheit

Die Aufgabe, den gesamten Markt abzubilden, bedeutet nicht alle Wohnungen berücksichtigen zu müssen, denn in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 (B 14/7b AS 44/06 R) hat das BSG dies auf den "in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestand" (Rd.-Nr. 16) beschränkt, ohne diesen jedoch genauer zu definieren. Entscheidend ist, dass nur auf den Bereich Mietwohnungen abzustellen ist. Darüber hinaus kann die Rechtsprechung - analog zum Mietspiegel – dahin gehend inter-

pretiert werden, dass nur Mieten berücksichtigt werden, die prinzipiell für alle Bevölkerungsgruppen, zugänglich sind. Zusätzlich sind Wohnungen, die Zugangsbeschränkungen der sozialen Wohnraumförderung unterliegen, zu berücksichtigen, da diese ja gerade auch für Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung stehen sollen. Dementsprechend werden Mieten, die mit persönlichen Beziehungen oder mit weiteren Leistungen gekoppelt sind, nicht berücksichtigt. Hierzu gehören folgende Wohnungen:

- Wohnungen mit Freundschaftsmieten (Vermietung zu reduzierten Mieten an Angehörige oder nähere Verwandte),
- mietpreisreduzierte Werkswohnungen,
- Wohnungen in Wohn- und Pflegeheimen,
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen (mit Gewerbemietvertrag)
- möblierte Wohnungen,
- Ferienwohnungen.

Solche Mietverhältnisse wurden durch entsprechende Filterfragen bei der Mietwerterhebung im Rhein-Kreis Neuss schon im Vorfeld der Erhebung ausgeschlossen. Die Ausfilterung dieser Bestände kann erst im Rahmen der Erhebung stattfinden, da entsprechende Merkmale nicht zentral erfasst sind.

Für die Betrachtung des Gesamtwohnungsmarktes ist mit Hilfe der amtlichen Statistik diese Filterung nur bedingt möglich. Hier kann der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand wie folgt abgeschätzt werden:

- Der Rhein-Kreis Neuss verfügt über rd. 103.000 Wohngebäude

- Insgesamt stehen im Rhein-Kreis Neuss rd. 212.800 Wohnungen zur Verfügung.

- Laut Zensus 2011 sind rd. 104.647 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei), hierunter befinden sich auch Werkswohnungen und Wohnungen, die zu Freundschaftsmieten und/oder Sonderkonditionen vermietet werden.

Des Weiteren hat das BSG festgelegt, dass Wohnungen des untersten Standards nicht zu berücksichtigen sind, weil Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche im Sinne der Existenzsicherung grundsätzlich nicht auf solche Substandard-Wohnungen verwiesen werden können (BSG Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R). Entsprechend wurden im Rahmen der Erhebungen bzw. Auswertungen nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, die vermieterseitig zumindest über die Merkmale "Bad" **und** "Sammelheizung" verfügen. Substandardwohnungen, die diesem Niveau nicht genügen, blieben unberücksichtigt.

In der amtlichen Statistik ist das Merkmal einer Substandardwohnung letztmalig mit der Gebäude- und Wohnungszählung aufgenommen und seitdem nicht mehr aktualisiert worden. Entsprechend können hierfür keine konkreten Angaben für den Rhein-Kreis Neuss gemacht werden. Es ist aber davon auszugehen, dass der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsmarkt - gerade angesichts vieler leer stehender Altbauten – mehrere Prozentpunkte niedriger liegt, als die oben abgeleiteten 104.647 Wohnungen aus dem Zensus 2011.

5.3.2 Erhebung von Bestandsmieten

Für die Grundgesamtheit gilt es anhand der sogenannten Mietwerterhebung eine repräsentative Datenbasis zu ermitteln. Die Mietwerterhebung für den Rhein-Kreis Neuss basiert auf einer umfangreichen Vermieterbefragung. Um die Mieten im Kreisgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen in einem dreistufigen Verfahren durchgeführt:

1. Stufe

Im ersten Schritt wurden von Analyse & Konzepte die größeren Vermieter und Verwalter identifiziert, die in der Lage sind, eine große Zahl an Mietwerten elektronisch zu übermitteln, da sie über eine professionelle Wohnungsverwaltung verfügen. Diese Vermieter wurden vom Rhein-Kreis Neuss angeschrieben und anschließend von Analyse & Konzepte gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen intensiver telefonischer Kontakte mit den Entscheidungsträgern konnten insbesondere die großen Wohnungsunternehmen für eine Mitwirkung an der Erhebung gewonnen werden.

Um eine höhere Akzeptanz und Beteiligung zu erreichen, wurden die großen Vermieter zu einer Informationsveranstaltung eingeladen, auf der ihnen Ziele und Vorgehensweise der freiwilligen Mietwerterhebung erläutert wurden.

2. Stufe

Um einen möglichst umfassenden Überblick über das örtliche Mietniveau zu erlangen, ist es notwendig, auch die Mieten kleinerer Vermieter in der Erhebung zu berücksichtigen, die weniger professionell und EDV-basiert vermieten. Diese wurden schriftlich befragt.

Für die Befragung der bei kleinen Vermietern wohnenden Mieter wurden Adressdaten von der Deutschen Post direkt genutzt. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den Vermietern und Verwaltern Mietdaten zur Verfügung gestellt wurden.

Insgesamt wurden rd. 12.000 potenzielle Mieterhaushalte angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten.

Im Rahmen der Erhebung erhielten die Vermieter und Verwalter ein Informationsanschreiben sowie entsprechende Erhebungsbögen. Mit der Mietwerterhebung wurden sowohl von den kleinen als auch von den großen Vermietern folgende Daten erhoben:

- Datum des Mietvertragsbeginns
- Datum der letzten Mietänderung
- Wohnungsgröße
- Netto-Kaltmiete
- Kalte Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag)
- Enthalten die kalten Betriebskosten Wasserkosten?
- Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag)
- Beinhalten die Heizkosten die Kosten zur Erstellung von Warmwasser?

3. Stufe

Die Befragung der kleinen Vermieter wird durch Mieten aus dem SGB-II-Datensatz des Jobcenters ergänzt. Dieser Datensatz wird bereinigt um Wohnungen mit unvollständigen Angaben, Eigentumswohnungen und Wohnungen, die bereits mit der 1. oder 2. Stufe erfasst wurden.

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Datenerhebung fand im Rhein-Kreis Neuss von Januar bis Mai 2013 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.01.2013 erhoben.

- Im Ergebnis konnten im Rahmen der Mietwerterhebung für den Rhein-Kreis Neuss insgesamt 17.985 Mietwerte erhoben werden.

Tab. 4 Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte

Wohnungs-markttyp	Wohnungsgröße							
	< 35 m²	≥35 ≤ 50 m²	> 50 ≤ 65 m²	> 65 ≤ 80 m²	> 80 ≤ 95 m²	> 95 m²	nicht zuordenbar	**Summe**
I	94	522	1.166	1.093	376	240	182	**3.673**
II	92	458	580	1.341	419	123	121	**3.134**
III	418	1.473	1.997	2.390	1.200	474	206	**8.158**
IV	48	157	95	176	107	76	47	**706**
V	66	301	447	489	250	83	58	**1.694**
VI	16	69	73	92	57	55	39	**401**
nicht zuordenbar	0	27	86	77	28	1	0	**219**
Summe	**734**	**3.007**	**4.444**	**5.658**	**2.437**	**1.052**	**653**	**17.985**

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013 — ANALYSE & KONZEPTE

Die mit der Mietwerterhebung insgesamt erhobenen Mietwerte konnten aufgrund fehlerhafter oder fehlender Angaben nicht alle für die Auswertung verwendet werden. Ebenso können Mietwerten nicht berücksichtigt werden, die dem Standard der "in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestand" nicht entsprechen (s. Kap. 5.3.1). Es wurde versucht, die nicht relevanten Wohnungen im Vorfeld gar nicht erst zu erfassen, ein Teil musste jedoch anhand der Filterfragen nachträglich aussortiert werden. Ebenso unberücksichtigt blieben Mieten für Wohnungen, deren Wohnfläche weniger als 35 m² betrug.

- Im Ergebnis umfasst die Mietwerterhebung für den Rhein-Kreis Neuss 14.900 auswertbare Mietwerte.

Bezogen auf den Gesamtbestand wurden, bezogen auf den gesamten Mietwohnungsbestand (also inklusive des nicht relevanten Gesamtwohnungsbestandes) somit rd. 17 % erhoben.

Dieser Datensatz liegt den folgenden Auswertungen zugrunde und kann für weitere Analysen im Rahmen gerichtlicher Verfahren herangezogen werden (vgl. Kap. 2).

Hinsichtlich der Repräsentativität des Datensatzes hat das BSG in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass dies dann der Fall ist "wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht" (B 14/7b AS 44/06 R, Rn. 16). In Bezug auf den Rhein-Kreis Neuss wären somit weniger als 10.400 Mietwerte erforderlich. Diesem Konzept liegen 14.900 relevante Datensätzen zu Bestandsmieten aus der Mietwerterhebung sowie weitere 1.763 Angebotsmieten (vgl. Kap. 5.5) Mieten zugrunde. Dies ergibt insgesamt 16.663 Datensätze, so dass von einer sehr guten, umfangreichen und repräsentativen Datenbasis gesprochen werden.

5.4 Extremwertkappung

Sämtliche erhobenen Daten wurden in einer Datenbank zusammengefasst. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu gehörte u. a.:

- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter,
- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Wohnungsmarkttypen und Wohnungsgrößenklassen.

Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Extremwertkappung vorgenommen. Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die sich deutlich von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollen ("Ausreißer").

Für die Frage, wann es sich bei einem Mietwert um einen Extremwert handelt, gibt es keine allgemeingültige Antwort bzw. Definition. In den aktuellen Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln wird folgende Anforderung an eine Extremwertkappung gestellt:

"Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, z. B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen." [7]

Neben den bereits bei der Befragung verwendeten Filterfragen, die außergewöhnliche Mietverhältnisse identifizieren sollen (s. Kap. 5.2.1), setzt Analyse & Konzepte diesen Anspruch mit Hilfe eines Intervalls zur Extremwertbereinigung um.

---

[7] Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. Berlin 2002, S. 42.

Bei allen Mietwerterhebungen werden standardmäßig alle Werte aussortiert, die außerhalb des Bereichs um den Mittelwert herum liegen, der durch die um den Faktor 1,96 multiplizierte Standardabweichung definiert ist. Dieses Vorgehen wurde in Anlehnung an die Verteilungsverhältnisse einer Normalverteilung gewählt, bei der sich in diesem Intervall 95% aller Fälle befinden.

Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als "Ausreißer" (Extremwerte) behandelt. Die jeweiligen feldbezogenen Kappungsgrenzen sind in der Anlage 1 für die einzelnen Tabellenfelder aufgeführt und grafisch dargestellt.

- Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die eigentliche Auswertung insgesamt 14.202 Bestandsmieten zur Verfügung, die die Basis für die weiteren Auswertungen bei den Bestandsmieten bilden.

Tab. 5 Ergebnisse der Extremwertkappung

Vollgültige Mietwerte	**14.900**
./. Extremwertkappung	698
Mietwerte für weitere Auswertungen	**14.202**

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013

ANALYSE & KONZEPTE

Sämtliche 30 Tabellenfelder weisen mit 63 bis 1.869 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.

Tab. 6 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte

Wohnungs-markttyp	**Wohnungsgröße**					
	≥35 ≤ 50 m²	> 50 ≤ 65 m²	> 65 ≤ 80 m²	> 80 ≤ 95 m²	> 95 m²	**Summe**
I	487	1.092	1.010	345	186	**3.120**
II	416	520	1.241	402	102	**2.681**
III	1.286	1.700	1.869	844	389	**6.088**
IV	141	88	158	84	63	**534**
V	281	422	456	235	78	**1.472**
VI	65	63	84	50	45	**307**
Summe	**2.676**	**3.885**	**4.818**	**1.960**	**863**	**14.202**

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013

ANALYSE & KONZEPTE

Die relevanten Mietwerte liegen wesentlich über dem Umfang, der für einen qualifizierten Mietspiegel benötigt wird. So basieren die qualifizierten Mietspiegel für Berlin und Hamburg auf jeweils rd. 10.000 Mietwerten. Der Münchener Mietspiegel basiert als Regressionsmietspiegel auf lediglich rd. 3.500 Mietwerten. Bezogen auf den relevanten Wohnungsbestand liegt der Stichprobenumfang bei rd. 2 %.

5.5 Erfassung der Angebotsmieten

Neben den Bestandsmieten sind die Angebotsmieten zu erfassen, um das aktuelle Vermietungsgeschehen abzubilden und die konkrete Verfügbarkeit prüfen zu können. Daher wurde im Rahmen der Untersuchung neben der Erhebung der Bestandsmieten auch eine Recherche der aktuellen Angebotsmieten vorgenommen.

Die Recherchen der Angebotsmieten wurden im Zeitraum Dezember 2012 bis Mai 2013 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immoscout 24 (Internet-Immobliensuchportal)
- Immonet (Internet-Immobliensuchportal)
- Immowelt (Internet-Immobliensuchportal)
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter
- Internetseiten der großen Wohnungsanbieter im Kreisgebiet.

Die erfassten Mietangebote wurden auf ihre Relevanz geprüft. Zusätzlich wurden bei unklaren bzw. nicht ausreichenden Informationen Nachfragen bei den Vermietern durchgeführt.

Sämtliche Daten wurden in einer Datenbank erfasst. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu gehörte u. a.

- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Wohnungsmarkttypen
- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter
- Eliminierung von Extremwerten durch Begrenzung der Daten auf den Bereich der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts.

Aufgrund ihres Spezialcharakters bzw. ihrer hochwertigeren Ausstattung blieben bei der Analyse der Angebotsmieten Wohnungen des Luxussegments, sofern diese auch entsprechend vermarktet werden, unberücksichtigt.

Tab. 7 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten						
	Wohnungsgröße					
	≥35 ≤ 50 m²	> 50 ≤ 65 m²	> 65 ≤ 80 m²	> 80 ≤ 95 m²	> 95 m²	Summe
I	46	114	138	96	97	**491**
II	30	61	97	45	43	**276**
III	289	470	494	335	196	**1.784**
IV	27	43	77	71	77	**295**
V	74	77	110	80	97	**438**
VI	21	28	47	32	24	**152**
Summe	**487**	**793**	**963**	**659**	**534**	**3.436**

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013 ANALYSE & KONZEPTE

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 3.617 Angebote ermittelt werden. Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des Intervalls der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts über alle als mietwerterhebungsrelevant identifizierten Mieten vorgenommen. Nach Durchführung dieser Extremwertkappung standen für die eigentliche Auswertung insgesamt 3.436 Mieten zur Verfügung.

Diese Anzahl liegt unter dem tatsächlich verfügbaren Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen über diese Medien vermarktet werden. Da man nicht erschienene Angebote nicht berechnen kann, soll dieses Phänomen an folgender Überschlagsrechnung verdeutlicht werden:

- In einem halben Jahr wurden 3.436 verwertbare Angebote erfasst, was auf das Jahr hochgerechnet 6.872 wären.
- Im Rhein-Kreis Neuss gibt es rd. 212.000 Haushalte, die normale Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) liegt bei 8-10 % pro Jahr, wobei hiervon der größte Teil im Mietwohnungsbereich stattfindet.
- Es werden also ca. 17.000-21.000 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot beträgt also nicht einmal die Hälfte.

Für diese Diskrepanz gibt es eine Reihe von Ursachen: So wird ein Teil des Angebotes direkt vermarktet, ohne Anzeigen zu schalten. Z. B. bieten Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst ihnen bekannten Interessenten an. Auch werden gleichartige Wohnungen von Wohnungsunter-

nehmen nur einmal inseriert, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen. Mieter vermitteln ihre Wohnung an Bekannte als Nachmieter usw.

Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen in Printmedien und im Internet erhobenen Angebotsmieten nur einen Teil des Marktes dar, welcher vom Mietniveau deutlich teurer ist als die letztendlich bei der Erhebung festgestellten realen Mietvertragsabschlüsse der Neuvertragsmieten. Wohnungen werden oft teurer inseriert, da Vermieter ein Interesse an Ihrer Gewinnmaximierung haben und um einen Verhandlungsspielraum einzupreisen. „Darüber hinaus würden von den Wohnungsunternehmen häufig nur ausgesuchte Wohnungen öffentlich angeboten, was statistisch in aller Regel zu einer Übergewichtung teurer Wohnungen führe" (Hessisches Landessozialgericht 07.11.2013 – L 4 SO 166/13 B ER).

Der Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten zeigt (s. Kap. 6.2), dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten in der Regel deutlich unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten liegen. Das bedeutet, dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Richtwerte zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt (vgl. Hessisches Landessozialgericht 07.11.2013 – L 4 SO 166/13 B ER). Zur Beurteilung der Qualität der Angebotsmieten sind daher Neuvertragsmieten heranzuziehen. Die Anzahl der erhobenen Neuvertragsmieten im Rhein-Kreis Neuss wird in der Tab. 8 ausgewiesen. Von den relevanten 14.202 Bestandsmieten konnten 1.060 Mieten als Neuvertragsmieten identifiziert werden, welche sich hauptsächlich auf die Wohnungsmarkttypen I und III verteilen. Im Rahmen der Mietwerterhebung wurde versucht von allen Vermieten die Informationen Mietvertragsbeginn und letzte Mietänderung zu erheben. Im Rhein-Kreis Neuss wurden die Informationen seitens der Vermieter leider nicht in allen Fällen zur Verfügung gestellt.

Tab. 8 Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten

	Wohnungsgröße					
	≥35 ≤ 50 m²	**> 50 ≤ 65 m²**	**> 65 ≤ 80 m²**	**> 80 ≤ 95 m²**	**> 95 m²**	**Summe**
I	65	146	124	46	21	**402**
II	0	0	0	0	0	**0**
III	111	168	176	71	40	**566**
IV	2	5	7	4	0	**18**
V	15	20	16	13	0	**64**
VI	0	3	4	3	0	**10**
Summe	**193**	**342**	**327**	**137**	**61**	**1.060**

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013 — ANALYSE & KONZEPTE

6 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

Entsprechend der Anforderungen des BSG sind für die Ermittlung der Richtwerte sowohl Bestands- als auch Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits die erforderliche Neuversorgung richtig abzubilden. Hierbei ist sowohl der abstrakte Richtwert als auch die konkrete Verfügbarkeit zu überprüfen. Um hierbei weder zu niedrige Richtwerte - und damit ein zu geringes Wohnungsangebot - noch zu hohe Richtwerte - und damit eine Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat Analyse & Konzepte ein interaktives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird.

6.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes

Da der Gesetzgeber keine Legaldefinition des "unteren Wohnungsmarktsegmentes" vorgenommen hat, sondern die Mieten über einen unbestimmten Rechtsbegriff (angemessen) regional definieren will, muss das untere Wohnungsmarktsegment aus den örtlichen Verhältnissen abgeleitet werden.

Diese Vorgehensweise erlaubt es, die Richtwerte den regionalen Besonderheiten differenziert anpassen zu können und so den Umfang des Wohnungsangebots dem benötigten Bedarf anzugleichen. Ziel ist es dabei, eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment sicherzustellen und eine Konzentration von Leistungsempfängern zu verhindern (soziale Segregation).

Dabei dürfen die Bedarfsgemeinschaften aber nicht als alleinige Nachfragergruppe nach preisgünstigem Wohnraum betrachtet werden. Vielmehr müssen auch konkurrierende Nachfragergruppen, die auf den gleichen preiswerten Wohnraum angewiesen sind, berücksichtigt werden. Hierzu gehören insbesondere

- Wohngeldempfänger,
- Geringverdiener ohne Leistungsbezug,
- Empfänger von BAFöG/Berufsausbildungshilfe.

Die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment darf nicht zu einer Besserstellung gegenüber Geringverdienern ohne Leistungsbezug führen.

Zur Festlegung des angemessenen Marktsegmentes geht Analyse & Konzepte so vor, dass zunächst für das Untersuchungsgebiet der konkrete Umfang der gesamten Nachfragergruppen nach preiswerten Wohnraum ermittelt wird.

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 9 Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundet)

Haushalte mit ...	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II[1]	6.145	3.610	2.315	1.350	1.020	14.440
Wohngeldempfänger[2]	1.580	470	305	495	500	3.350
Bedarfsgemeinschaften HLU/SGB XII[2]	2.440	830	200	80	60	2.440
Sonstige Nachfragergruppen[3]	6.960	7.850	2.750	2.390	760	6.960
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	17.130	12.760	5.570	4.320	2.340	42.120
Haushalte insg.[4]	69.600	78.500	27.500	23.900	7.600	207.100
Anteil Nachfrager	**25%**	**16%**	**20%**	**18%**	**31%**	**20%**

Quellen:
[1] Jobcenter Rhein-Kreis Neuss 30.06.2013
[2] Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen Stand 31.12.2011
[3] Bundesdurchschnitt nach BBR: Forschungsprojekt "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte"
[4] BBSR Raumordnungsprognose 2030, Rhein-Kreis Neuss, Stand 2013

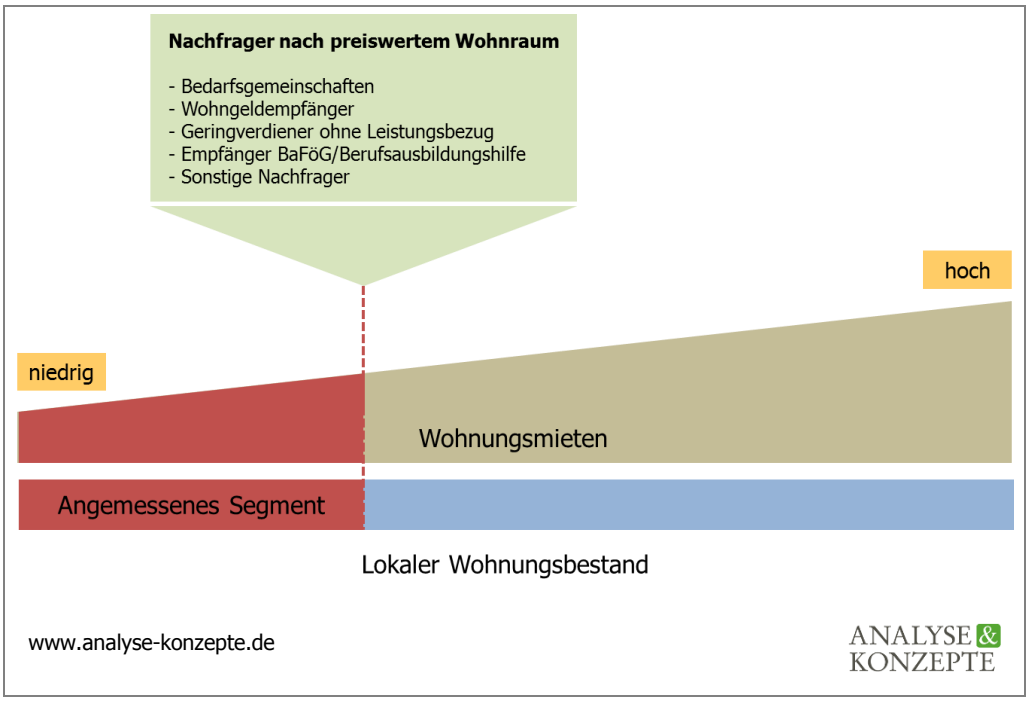
Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013

ANALYSE & KONZEPTE

Dieses Nachfragevolumen wird nun dem Angebot gegenübergestellt: Wenn der ermittelte Umfang der Nachfragergruppe z. B. 40 % der Haushalte beträgt, sollten entsprechend die preisgünstigsten 40 % des lokalen Wohnungsbestandes bei einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt (weder ein Mieter- noch ein vermietermarkt) auch für diese Gruppe zur Verfügung stehen. Diese Abgrenzung über die Miethöhe erfolgt dergestalt, dass die im Rahmen der Untersuchung erhobenen Quadratmetermietwerte (Bestandsmieten) aufsteigend sortiert werden und dann die Grenze bei dem Wert (Miethöhe) gezogen wird, unterhalb dessen 40 % des Wohnungsbestandes liegen (s. Abb. 1).

Die quantitative Bestimmung und Abgrenzung des Segments für die geringverdienenden Nachfragergruppen erfolgt für jede Haushaltsgrößenklasse separat. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Anteil der Leistungsbezieher i. d. R. nicht in allen Haushaltsgrößenklassen gleich ist, sondern sich die Bedarfsgemeinschaften insbesondere auf 1- und 2-Personen-Haushalte konzentrieren.

Abb. 1 Definition des angemessenen Marktsegmentes



Diese Abgrenzung ist jedoch eine vorläufige, denn sie geschieht unter der Annahme, dass sich alle Haushalte bei ihrer Wohnungswahl an den hier festgelegten Wohnungsgrößenvorgaben orientieren, und nicht die Möglichkeit des Produktes nutzen. Entsprechend können die berechneten Anteile der Nachfrager nicht umstandslos den notwendigen Anteil am Wohnungsbestand bilden und müssen in einem iterativen Verfahren angepasst werden.

6.2 Iteratives Verfahren

Bei der Ableitung der Angemessenheitsgrenzen muss berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch für Geringverdiener ohne Transferbezug ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (maximale Wohnfläche multipliziert mit der Miete/m²) die Mieten sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.[8]

Um den Wohnungsmarkt durch die Höhe der Transferzahlungen so gering wie möglich zu beeinflussen, gleichzeitig aber auch ein ausreichendes Wohnungsangebot für die Leistungsempfänger zu gewährleisten, wurde der Umfang des zur Verfügung stehenden Wohnungsangebotes an die Nachfrage der Leistungsempfänger im unteren Wohnungsmarktsegment angepasst. Mit dem iterativen Verfahren können die Ungleichverteilungen zwischen Haushaltsgrößen und Wohnungsgrößen ausgeglichen werden, wenn z. B. dem hohen Anteil an 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften ein proportional kleinerer Anteil an Wohnungen bis 50 m² gegenübersteht. Auch können Besonderheiten der Anbieterstruktur oder Aspekte der sozialen Segregation berücksichtigt werden.

Ausgangspunkt des iterativen Verfahrens ist die in Kap. 6.1 ermittelte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bezogen auf die jeweilige Haushaltsgröße. Dem gegenüber steht das relevante Wohnungsangebot bezogen auf die jeweilige angemessene Wohnungsgröße. Für das Wohnungsangebot können drei unterschiedliche Mietpreise bestimmt werden, und zwar die Bestandsmieten, die Neuvertragsmieten (= real abgeschlossene Bestandsmieten, die bis zu neun Monaten vor dem Erhebungsstichtag, hier der Zeitraum vom März 2012 bis Januar 2013 abgeschlossen wurden) und die Angebotsmieten, die zueinander in Beziehung gesetzt werden müssen.

- Sozialwohnungen i. d. R. nicht inseriert werden (und somit bei den Angebotsmieten nur in kleinen Anteilen berücksichtigt werden),
- günstige und interessante Wohnungen von den Wohnungsunternehmen über Interessentenlisten vermarktet werden,
- nicht jede günstige Wohnung eigenständig vermarktet wird und
- teure Wohnungen wesentlich intensiver vermarktet werden.

Hieraus kann abgeleitet werden, dass der Umfang von Angebotsmieten in der Regel durch Wohnungsbestände, die nicht direkt vermarktet werden, die aber dennoch in der überwiegenden Zahl der Fälle anmietbar sind, erweitert werden müsste.

---

[8] Vgl. hierzu BMVBS/BBSR: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte; Forschungen H. 142

Tab. 10 Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen bis 50 m² (Median in €/m² nettokalt)		
Wohnungsmarkttyp	**Neuvertragsmiete**	**Angebotsmiete**
I	**5,88**	**6,33**
III	**4,95**	**8,80**
V	**6,05**	**8,08**
Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013		ANALYSE & KONZEPTE

Die Tab. 10 dient nur der Darstellung der preislichen Unterschiede zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten und soll die signifikanten Unterschiede zwischen diesen Mieten deutlich machen. Hieraus lässt sich keine Beurteilung des verfügbaren Angebotes ableiten.

Wichtig bei der Ableitung von Angemessenheitsgrenzen ist die Verfügbarkeit von entsprechendem Wohnraum auf Basis des Produktwertes der Unterkunftskosten. Hierfür wird ausgewertet, wie hoch der Anteil derjenigen Angebote ist, die zu dem ausgewiesenen Angemessenheitswert verfügbar sind.

Als ausreichend für "normale Wohnungsmarktverhältnisse", also ohne zusätzliche und kurzfristige Nachfrageveränderungen, können hier Prozentwerte von 10 % bis 20 % bei den Angebotsmieten betrachtet werden.

Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird aus der Verteilung der Bestandsmieten ein Perzentil definiert, das die Ausgangssituation bestimmt. Dieser Anteil orientiert sich grob am Umfang dessen, was als theoretische Untergrenze bzgl. der Versorgung mit Wohnraum bei den SBG II bzw. XII Empfängern angesehen werden kann.

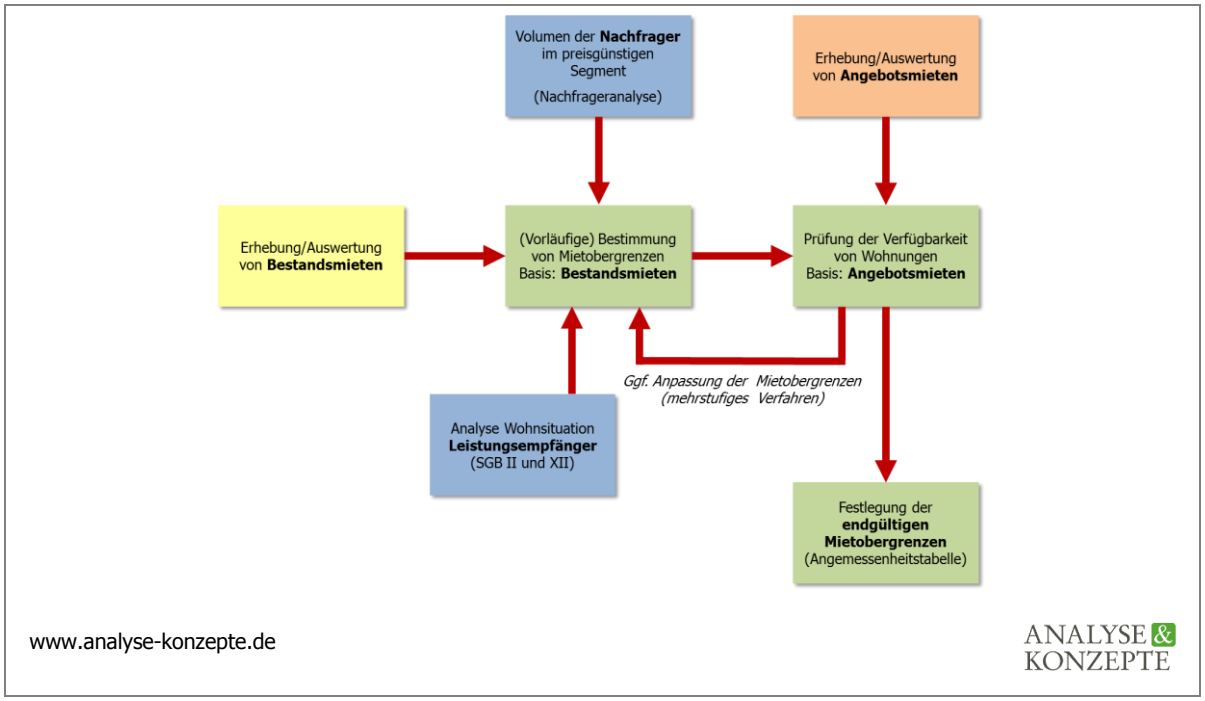
Ein Perzentil ist ein Lagemaß zur Beschreibung von Werteverteilungen: Das 30. Perzentil beschreibt z. B. den Punkt in der Verteilung, bis zu dem 30 % aller Werte liegen, im vorliegenden Falle die untersten 30 % der Mieten.

Sollten die Anteile der erfassten Wohnungsangebote, die zu den auf Basis der Bestandsmieten abgeleiteten Perzentilen in dem jeweiligen Wohnungsmarkt verfügbar sind, in den wesentlichen Gruppen (1- und 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften) zu hoch oder zu niedrig liegen, werden solange erhöhte oder reduzierte Perzentile iterativ geprüft, bis die Angebotsanteile als ausreichend unter den aktuellen Marktbedingungen bewertet werden können.

Dieser Wert wird nochmals in Beziehung zu den Neuvertragsmieten gesetzt, da üblicherweise nur die Neuvertragsmieten die reale Wohnungsmarktsituation abbilden, während die Angebotsmieten in der Regel über den Neuvertragsmieten liegen, zudem erfolgt eine Überprüfung anhand der SGB-II-Daten

in denen die aktuelle Wohnsituation der Bedarfsgemeinschaften abgebildet ist. Um Fehlerbreiten zu verringern, werden letztendlich die Perzentile in 5er Schritten aufgerundet.

Abb. 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen



Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses können für den Rhein-Kreis Neuss folgende Perzentile festgelegt werden:

- Für alle Wohnungsgrößenklassen und Wohnungsmarkttypen wird der Median (50%) ausgewiesen.

Die Ableitung der konkreten Richtwerte und der Nachweis eines ausreichenden Angebotes für diese Perzentile werden in den folgenden Abschnitten dargestellt.

Die konkrete Verteilung aller Mieten, differenziert nach Wohnungsgrößenklassen und Wohnungsmarkttypen, ist in sogenannten Histogrammen im Anhang umfänglich dargestellt.

6.3 Angemessenheitsrichtwerte

Wendet man die genannten Perzentilsgrenzen auf die Bestandsmieten an, ergeben sich die in Tab. 11 dargestellten Netto-Kaltmieten in €/m².

Tab. 11 Perzentilgrenzen: Netto-Kaltmieten in €/m²

Bedarfsgemeinschaft mit … Personen	**1 Person**	**2 Personen**	**3 Personen**	**4 Personen**	**5 Personen**
Wohnfläche	≥35 ≤ 50 m²	> 50 ≤ 65 m²	> 65 ≤ 80 m²	> 80 ≤ 95 m²	> 95 m²
Perzentilgrenzen	**Median**	**Median**	**Median**	**Median**	**Median**
Wohnungsmarkttyp I	5,78	5,20	5,05	5,26	5,07
Wohnungsmarkttyp II	6,04	5,30	5,11	5,13	5,63
Wohnungsmarkttyp III	5,83	5,48	5,21	5,20	5,05
Wohnungsmarkttyp IV	6,70	6,16	6,27	5,98	6,13
Wohnungsmarkttyp V	5,90	5,58	5,15	5,09	7,08
Wohnungsmarkttyp VI	5,82	5,80	5,81	5,91	5,49

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013 — ANALYSE & KONZEPTE

Die Definition der Angemessenheitsgrenze auf der Basis des Medians besagt, dass die Hälfte der Bestandsmieten, bezogen auf den Quadratmeterpreis, als angemessen und somit dem unteren Wohnungsmarktsegment zugehörig definiert wurden.

Bei der Bewertung der Quadratmetermieten muss berücksichtigt werden, dass diese Werte jeweils bezogen auf die maximale Wohnfläche ausgewiesen werden. Aufgrund der von den Sozialgerichten entwickelten Produkttheorie sind die solchermaßen berechneten Richtwerte vom Leistungsträger auch für kleinere Flächen zu übernehmen. In diesen Fällen steigt die vom Leistungsträger als angemessen zu übernehmende Quadratmetermiete.

Um die vom Bundessozialgericht präferierte Bruttokaltmiete ausweisen zu können (BSG Urteil vom 19.10.2010; B 14 AS 50/10 R), wurden im Rahmen der Erhebung die kalten Betriebskostenvorauszahlungen mit erhoben und mit den Betriebskostenvorauszahlungen der Leistungsempfänger abgeglichen. Für die weiteren Berechnungen wird entsprechend dieses Urteils des BSG der Mittelwert (Median) aller erhobenen Betriebskostenwerte differenziert nach Wohnungsgröße und Wohnungsmarkttyp in Ansatz gebracht (vgl. Tab. 12).

Tab. 12 Übersicht Kalte Betriebskosten (€/m²) (Median)						
Größenklasse		**≤ 50 m²**	**50 ≤ 65 m²**	**65 ≤ 80 m²**	**80 ≤ 95 m²**	**> 95 m²**
Kreis	**Mittelwert**	**2,00**	**1,89**	**1,77**	**1,80**	**2,00**
Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013						ANALYSE & KONZEPTE

Aus den Netto-Kaltmieten je Quadratmeter und den kalten Betriebskosten je Quadratmeter wird nun das Produkt durch Multiplikation mit der Obergrenze der angemessenen Wohnflächen je Haushaltsgröße gebildet. Die Fallzahlen, Einzelwerte und Ergebnisse sind als zusammenfassende Übersicht in den Tabellen 13-18 dargestellt.

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 13 Wohnungsmarkt I: Bestandsmieten (Jüchen, Rommerskirchen, Grevenbroich)

Größe in m²	Personen-zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m²	Kalte Betriebs-kosten in €/m² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m²	Max. Brutto-Kaltmiete in €		
						Neu MWE	Alt Jüchen Rommerskirchen	Alt Grevenbroich
bis 50	1	487	5,78	2,00	7,78	389,00	388,00	367,00
> 50 bis ≤ 65	2	1092	5,20	1,89	7,09	460,85	456,95	449,80
> 65 bis ≤ 80	3	1010	5,05	1,77	6,82	545,60	570,40	548,00
> 80 bis ≤ 95	4	345	5,26	1,80	7,06	670,70	706,80	652,65
größer als 95	5	186	5,07	2,00	7,07	777,70	810,70	766,70

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 14 Wohnungsmarkt II: Bestandsmieten (Dormagen)

Größe in m²	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m²	Kalte Betriebs-kosten in €/m² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
						Neu MWE	Alt
bis 50	1	416	6,04	2,00	8,04	402,00	367,00
> 50 bis ≤ 65	2	520	5,30	1,89	7,19	467,35	449,80
> 65 bis ≤ 80	3	1241	5,11	1,77	6,88	550,40	548,00
> 80 bis ≤ 95	4	402	5,13	1,80	6,93	658,35	652,65
größer als 95	5	102	5,63	2,00	7,63	839,30	766,70

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 15 Wohnungsmarkt III: Bestandsmieten (Neuss)

Größe in m²	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m²	Kalte Betriebs-kosten in €/m² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
						Neu MWE	Alt
bis 50	1	1286	5,83	2,00	7,83	391,50	346,50
> 50 bis ≤ 65	2	1700	5,48	1,89	7,37	479,05	451,10
> 65 bis ≤ 80	3	1869	5,21	1,77	6,98	558,40	552,00
> 80 bis ≤ 95	4	844	5,20	1,80	7,00	665,00	645,05
größer als 95	5	389	5,05	2,00	7,05	775,50	740,30

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 16 Wohnungsmarkt IV: Bestandsmieten (Kaarst)

Größe in m²	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m²	Kalte Betriebs-kosten in €/m² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
						Neu MWE	Alt
bis 50	1	141	6,70	2,00	8,70	435,00	367,00
> 50 bis ≤ 65	2	88	6,16	1,89	8,05	523,25	449,80
> 65 bis ≤ 80	3	158	6,27	1,77	8,04	643,20	548,00
> 80 bis ≤ 95	4	84	5,98	1,80	7,78	739,10	652,65
größer als 95	5	63	6,13	2,00	8,13	894,30	766,70

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 17 Wohnungsmarkt V: Bestandsmieten (Meerbusch)

Größe in m²	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m²	Kalte Betriebs-kosten in €/m² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
						Neu MWE	Alt
bis 50	1	281	5,90	2,00	7,90	395,00	352,00
> 50 bis ≤ 65	2	422	5,58	1,89	7,47	485,55	451,10
> 65 bis ≤ 80	3	456	5,15	1,77	6,92	553,60	531,20
> 80 bis ≤ 95	4	235	5,09	1,80	6,89	654,55	666,90
größer als 95	5	78	7,08	2,00	9,08	998,80	848,10

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 18 Wohnungsmarkt VI: Bestandsmieten (Korschenbroich)

Größe in m²	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m²	Kalte Betriebs-kosten in €/m² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
						Neu MWE	Alt
bis 50	1	65	5,82	2,00	7,82	391,00	367,00
> 50 bis ≤ 65	2	63	5,80	1,89	7,69	499,85	449,80
> 65 bis ≤ 80	3	84	5,81	1,77	7,58	606,40	548,00
> 80 bis ≤ 95	4	50	5,91	1,80	7,71	732,45	652,65
größer als 95	5	45	5,49	2,00	7,49	823,90	766,70

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013

ANALYSE & KONZEPTE

Die Tabellen 19 bis 24 beinhalten – neben der Fallzahl und dem berechneten Netto-Kaltmietenwert für die jeweiligen Perzentilgrenzen – den Anteil der Angebotsmieten und der Neuvertragsmieten innerhalb der vorgesehenen Mietrichtwerte. Die Prozentzahl gibt an, wie groß der Anteil der angebotenen Wohnungen ist, der für den entsprechenden Perzentilwert der Bestandsmieten (vgl. Tab. 13 bis 18) angemietet werden kann. Hier lässt sich ablesen, ob aktuell hinreichend viele Wohnungen unterhalb der Mietpreisrichtwerte, bezogen auf den Quadratmeterpreis, als konkretes Angebot zur Verfügung stehen.

Für die Angemessenheitsprüfung ist allerdings nur das Gesamtprodukt ausschlaggebend. Bedarfsgemeinschaften können sowohl größere als auch kleinere Wohnungen anmieten, solange das Gesamtprodukt nicht überschritten wird. Die Aufteilung zwischen den beiden Kostenarten ist dabei frei wählbar. Dies führt dazu, dass der reale Quadratmeterpreis sowohl höher (bei kleineren Wohnungen) als auch niedriger (bei größeren Wohnungen) liegen kann.

Tabelle 25 stellt einen Vergleich des Produktes der Brutto-Kaltmiete im Vergleich zu den berechneten Brutto-Kaltmieten auf Basis der erhobenen Netto-Kaltmieten der Angebote zzgl. der durchschnittlichen kalten Betriebskosten dar. In der Tab. 26 wird der Anteil der Neuvertragsmieten ausgewiesen, der für das maximale Produkt der Netto-Kaltmiete angemietet werden kann. Die erhobenen Neuvertragsmieten dienen als Korrekturfaktor der erhobenen Angebotsmieten. Eine Kontrolle der Angebotsmieten ist deshalb notwendig, da in den Inseraten teure Wohnungen in der Regel statistisch übergewichtet sind und nur ein Teil der verfügbaren Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt tatsächlich inseriert werden (vgl. Abschnitt 5.5). In der Folge liegen die durchschnittlichen Neuvertragsmieten in der Regel deutlich unterhalb den durchschnittlichen Angebotsmieten (vgl. Tab. 10). Für den verfügbaren Wohnungsmarkt bedeutet dies, „dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Richtwerte zur Verfügung stehe, als diese in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck komme" (Hessisches Landessozialgericht 07.11.2013 – L 4 SO 166/13 B ER).

Zur Annäherung an den realen Wohnungsmarkt sind in der Tab. 27 die erhobenen Angebots- und Neuvertragsmieten zzgl. der durchschnittlichen kalten Betriebskosten kombiniert worden. Ausgewiesen wird der Anteil der der Angebots- und Neuvertragsmieten, welcher für das maximale Produkt der Brutto-Kaltmiete anmietbar ist.

Durch den Verzicht auf Wohnfläche wird aufgrund der Produkttheorie bei den leistungsberechtigten Haushalten ein höherer Quadratmetermietpreis akzeptiert. Hieraus resultiert ein tatsächlich zur Verfügung stehendes größeres Wohnungsangebot. Im Ergebnis zeigt sich deutlich, dass mit den gewählten Perzentilgrenzen ein ausreichendes Angebot konkret für alle Haushaltsgrößen zur Verfügung steht.

Tab. 19 Wohnungsmarkt I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Jüchen, Rommerskirchen, Grevenbroich)

	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	**Anzahl der Mieten**	**Netto-Kaltmiete in €/m²**	**Anteil bis Perzentil Bestandsmieten**	**Anzahl der Mieten**	**Netto-Kaltmiete in €/m²**	**Anteil bis Perzentil Bestandsmieten**	**Netto-Kaltmiete in €/m²**
bis 50	46	6,33	24%	65	5,88	49%	5,78
> 50 bis ≤ 65	114	5,92	23%	146	5,56	23%	5,20
> 65 bis ≤ 80	138	5,58	24%	124	5,38	32%	5,05
> 80 bis ≤ 95	96	5,81	21%	46	5,43	28%	5,26
größer als 95	97	5,59	34%	21	5,43	43%	5,07

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 20 Wohnungsmarkt II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Dormagen)

	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	**Anzahl der Mieten**	**Netto-Kaltmiete in €/m²**	**Anteil bis Perzentil Bestandsmieten**	**Anzahl der Mieten**	**Netto-Kaltmiete in €/m²**	**Anteil bis Perzentil Bestandsmieten**	**Netto-Kaltmiete in €/m²**
bis 50	30	6,85	10%	-[1]	-[1]	-[1]	6,04
> 50 bis ≤ 65	61	6,42	3%	-[1]	-[1]	-[1]	5,30
> 65 bis ≤ 80	97	6,21	7%	-[1]	-[1]	-[1]	5,11
> 80 bis ≤ 95	45	6,46	0%	-[1]	-[1]	-[1]	5,13
größer als 95	43	6,36	16%	-[1]	-[1]	-[1]	5,63

[1] Werte für Fallzahlen <10 können nicht ausgewiesen werden.
[1] Mehr als 10 aber weniger als 20 Fälle Quelle: Mietwerterhebung

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013

ANALYSE & KONZEPTE

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 21 Wohnungsmarkt III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Neuss)

	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	**Anzahl der Mieten**	**Netto-Kaltmiete in €/m²**	**Anteil bis Perzentil Bestandsmieten**	**Anzahl der Mieten**	**Netto-Kaltmiete in €/m²**	**Anteil bis Perzentil Bestandsmieten**	**Netto-Kaltmiete in €/m²**
bis 50	289	6,57	36%	111	4,95	79%	5,83
> 50 bis ≤ 65	470	6,48	26%	168	5,28	57%	5,48
> 65 bis ≤ 80	494	6,50	15%	176	5,10	56%	5,21
> 80 bis ≤ 95	335	6,69	14%	71	5,07	65%	5,20
größer als 95	196	6,76	20%	40	5,10	38%	5,05

* Für Fallzahlen < 10 können keine Werte ausgewiesen werden

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 22 Wohnungsmarkt IV: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Kaarst)

	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	**Anzahl der Mieten**	**Netto-Kaltmiete in €/m²**	**Anteil bis Perzentil Bestandsmieten**	**Anzahl der Mieten**	**Netto-Kaltmiete in €/m²**	**Anteil bis Perzentil Bestandsmieten**	**Netto-Kaltmiete in €/m²**
bis 50	27	7,50	30%	2	-[1]	-[1]	6,70
> 50 bis ≤ 65	43	6,77	19%	5	-[1]	-[1]	6,16
> 65 bis ≤ 80	77	6,74	25%	7	-[1]	-[1]	6,27
> 80 bis ≤ 95	71	7,00	13%	4	-[1]	-[1]	5,98
größer als 95	77	6,67	29%	0	-[1]	-[1]	6,13

[1] Werte für Fallzahlen <10 können nicht ausgewiesen werden.
[1] Mehr als 10 aber weniger als 20 Fälle Quelle: Mietwerterhebung

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013

ANALYSE & KONZEPTE

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 23 Wohnungsmarkt V: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Meerbusch)

	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	**Anzahl der Mieten**	**Netto-Kaltmiete in €/m²**	**Anteil bis Perzentil Bestandsmieten**	**Anzahl der Mieten**	**Netto-Kaltmiete in €/m²**	**Anteil bis Perzentil Bestandsmieten**	**Netto-Kaltmiete in €/m²**
bis 50	74	8,08	4%	15	6,05	40%	5,90
> 50 bis ≤ 65	77	7,76	5%	20	5,98	20%	5,58
> 65 bis ≤ 80	110	7,76	3%	16	5,77	6%	5,15
> 80 bis ≤ 95	80	8,08	0%	13	7,47	15%	5,09
größer als 95	97	8,80	11%	0	-[1]	-[1]	7,08

[1] Werte für Fallzahlen <10 können nicht ausgewiesen werden.
[1] Mehr als 10 aber weniger als 20 Fälle.

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 24 Wohnungsmarkt VI: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Korschenbroich)

	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	**Anzahl der Mieten**	**Netto-Kaltmiete in €/m²**	**Anteil bis Perzentil Bestandsmieten**	**Anzahl der Mieten**	**Netto-Kaltmiete in €/m²**	**Anteil bis Perzentil Bestandsmieten**	**Netto-Kaltmiete in €/m²**
bis 50	21	5,39	76%	0	-[1]	-[1]	5,82
> 50 bis ≤ 65	28	5,18	86%	3	-[1]	-[1]	5,80
> 65 bis ≤ 80	47	5,07	91%	4	-[1]	-[1]	5,81
> 80 bis ≤ 95	32	5,49	72%	3	-[1]	-[1]	5,91
größer als 95	24	5,89	33%	0	-[1]	-[1]	5,49

[1] Werte für Fallzahlen <10 können nicht ausgewiesen werden.
[1] Mehr als 10 aber weniger als 20 Fälle.

ANALYSE & KONZEPTE

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 25 Maximale Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot*

Wohnungsmarkttyp		1 Person (bis 50 m²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m²)		3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m²)		4 Personen (> 80 bis ≤ 95 m²)		5 Personen (> 95 bis 110 m²)	
		Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
I	Jüchen, Rommerskirchen, Grevenbroich	389,00	76%	460,85	52%	545,60	54%	670,70	51%	777,70	37%
II	Dormagen	402,00	50%	467,35	36%	550,40	35%	658,35	22%	839,30	9%
III	Neuss	391,50	61%	479,05	51%	558,40	31%	665,00	30%	775,50	27%
IV	Kaarst	435,00	48%	523,25	58%	643,20	62%	739,10	38%	894,30	26%
V	Meerbusch	395,00	34%	485,55	18%	553,60	15%	654,55	3%	998,80	10%
VI	Korschenbroich	391,00	100%	499,85	100%	606,40	100%	732,45	84%	823,90	21%

* Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt)

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013

ANALYSE & KONZEPTE

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 26 Maximale Netto-Kaltmiete und Anteil der Neuvertragsmieten

Wohnungsmarkttyp		1 Person (bis 50 m²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m²)		3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m²)		4 Personen (> 80 bis ≤ 95 m²)		5 Personen (> 95 bis 110 m²)	
		Max. NKM	Anteil Neuvertrag	Max. NKM	Anteil Neuvertrag	Max. NKM	Anteil Neuvertrag	Max. NKM	Anteil Neuvertrag	Max. NKM	Anteil Neuvertrag
I	Jüchen, Rommerskirchen, Grevenbroich	289,00	49%	338,00	23%	404,00	32%	499,70	28%	557,70	43%
II	Dormagen	302,00	-[1]	344,50	-[1]	408,80	-[1]	487,35	-[1]	619,30	-[1]
III	Neuss	291,50	79%	356,20	57%	416,80	56%	494,00	65%	555,50	38%
IV	Kaarst	335,00	-[1]	400,40	-[1]	501,60	-[1]	568,10	-[1]	674,30	-[1]
V	Meerbusch	295,00	40%[2]	362,70	20%	412,00	6%	483,55	15%[2]	778,80	-[1]
VI	Korschenbroich	291,00	-[1]	377,00	-[1]	464,80	-[1]	561,45	-[1]	603,90	-[1]

[1] Werte für Fälle <10 können nicht ausgewiesen werden.
[2] Mehr als 10 aber weniger als 20 Fälle.

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013

ANALYSE & KONZEPTE

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 27 Maximale Brutto-Kaltmiete und Anteil der Neuvertrags- und Angebotsmieten

Wohnungsmarkttyp		1 Person (bis 50 m²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m²)		3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m²)		4 Personen (> 80 bis ≤ 95 m²)		5 Personen (> 95 bis 110 m²)	
		Max. BKM	anmietbare Anteil*	Max. BKM	anmietbare Anteil*	Max. BKM	anmietbare Anteil*	Max. BKM	anmietbare Anteil*	Max. BKM	anmietbare Anteil*
I	Jüchen, Rommerskirchen, Grevenbroich	389,00	82%	460,85	62%	545,60	62%	670,70	64%	777,70	41%
II	Dormagen	402,00	50%	467,35	36%	550,40	35%	658,35	22%	839,30	9%
III	Neuss	391,50	70%	479,05	62%	558,40	45%	665,00	38%	775,50	33%
IV	Kaarst	435,00	52%	523,25	58%	643,20	63%	739,10	37%	894,30	27%
V	Meerbusch	395,00	43%	485,55	31%	553,60	18%	654,55	5%	998,80	11%
VI	Korschenbroich	391,00	100%	499,85	100%	606,40	100%	732,45	85%	823,90	21%

* Basis sind alle Angebots- und Neuvertragsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung.

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013

ANALYSE & KONZEPTE

Die auf Grundlage des iterativen Verfahrens abgeleiteten Werte bilden die Richtwerte, die im Falle des Überschreitens (Unangemessenheit) einer individuellen Prüfung innerhalb des homogenen Lebens- und Wohnbereichs unterzogen werden müssen. Generell wurden die Richtwerte so definiert, dass das Überschreiten des Richtwertes eine Ausnahme bildet. Die Richtwerte orientieren sich somit nicht an Extremwerten, die im Einzelfall für eine Versorgung notwendig sein können, sondern am Normallfall. Hierdurch wird vermieden, dass der gesamte Wohnungsmarkt einer Region durch eine Orientierung an den Extremfällen, durch ein hieraus entstehendes Mietsteigerungspotenzial, negativ beeinflusst wird. Spätestens im Rahmen der Einzelfallprüfung wird eine Versorgung mit Wohnraum sichergestellt. In diesen Fällen erfolgt eine Überprüfung des Angebots zum Bedarfszeitpunkt unter Berücksichtigung der konkreten Situation des Leistungsempfängers.

Die Tab. 29 verdeutlicht noch einmal die preislichen Veränderungen der neuen Angemessenheitsgrenzen gegenüber der bisherigen Richtlinie.

Tab. 28 Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft
(Brutto-Kaltmieten)

Bedarfsgemeinschaften mit … Personen	**1 Person**	**2 Personen**	**3 Personen**	**4 Personen**	**5 Personen**	**Jede weitere Person**
Wohnfläche	≤ 50m²	50 bis ≤ 65 m²	65 bis ≤ 80 m²	80 bis ≤ 95 m²	> 95m²	+ 15m²
Wohnungsmarkttyp I	389,00	460,85	545,60	670,70	777,70	106,50
Wohnungsmarkttyp II	402,00	467,35	550,40	658,35	839,30	114,45
Wohnungsmarkttyp III	391,50	479,05	558,40	665,00	775,50	105,75
Wohnungsmarkttyp IV	435,00	523,25	643,20	739,10	894,30	121,95
Wohnungsmarkttyp V	395,00	485,55	553,60	654,55	998,80	136,20
Wohnungsmarkttyp VI	391,00	499,85	606,40	732,45	823,90	112,35

* Erhöht auf das Produkt der nächst kleineren Wohnungsgrößenklasse
Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013

ANALYSE & KONZEPTE

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 29 Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den Werten der alten Richtlinie

Wohnungsmarkttyp		1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
		MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	Bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%
I	Jüchen, Rommerskirchen	389,00	388,00	0%	460,85	456,95	1%	545,60	570,40	-4%	670,70	706,80	-5%	777,70	810,70	-4%
	Grevenbroich	389,00	367,00	6%	460,85	449,80	2%	545,60	548,00	0%	670,70	652,65	3%	770,70	766,70	1%
II	Dormagen	402,00	367,00	10%	467,35	449,80	4%	550,40	548,00	0%	658,35	652,65	1%	839,30	766,70	9%
III	Neuss	391,50	346,50	13%	479,05	451,10	6%	558,40	552,00	1%	665,00	645,05	3%	775,50	740,30	5%
IV	Kaarst	435,00	367,00	19%	523,25	449,80	16%	643,20	548,00	17%	739,10	652,65	13%	894,30	766,70	17%
V	Meerbusch	395,00	352,00	12%	485,55	451,10	8%	553,60	532,20	4%	654,55	666,90	-2%	998,80	848,10	18%
VI	Korschenbroich	391,00	367,00	7%	499,85	449,80	11%	606,40	548,00	11%	732,45	652,65	12%	823,90	766,70	7%

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013

ANALYSE & KONZEPTE

6.4 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser

Mit den Mietwerten wurden auch die Kosten für Heizung und Warmwasser erhoben, soweit die Abrechnung über den Vermieter läuft. Individuelle Versorgungsverträge der Mieter konnten nicht erfasst werden, ebenso konnte nicht nach der Beheizungsart unterschieden werden. Erhoben wurden die monatlichen Vorauszahlungen.

Trotz dieser Einschränkungen haben die in Tab. 30 dargestellten Heizkostenwerte eine hohe Aussagekraft, da hier 11.796 Werte zugrunde liegen und damit die umfangreichste lokale Datenbasis darstellen.

Tab. 30 Übersicht warme Betriebskosten (€/m²)

Größenklasse	≤ 50 m²	50 ≤ 65 m²	65 ≤ 80 m²	80 ≤ 95 m²	> 95 m²
Mittelwert	**1,16**	**1,13**	**1,14**	**1,19**	**1,26**

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013

ANALYSE & KONZEPTE

Hinsichtlich der berechneten Mittelwerte für die Heizungs- und Warmwasserkosten muss darauf hingewiesen werden, dass diese keinen bindenden Charakter im Sinne von Grenzwerten besitzen. Eine Verwendung der ermittelten Werte im Rahmen einer Brutto-Warmmiete ist rechtlich nicht zulässig. Sie können aber als Orientierungsgröße genutzt werden. Eine individuelle Angemessenheitsprüfung auf Basis dieser Mittelwerte ist, im Gegensatz zu den kalten Betriebskosten, kaum möglich, denn die konkreten Werte einer Wohnung sind u. a. abhängig

- vom Verbrauchsverhalten,
- vom energetischen Zustand von Wohnung und Gebäude,
- von der Lage der Wohnung im Gebäude,
- von den Witterungsbedingungen in der Heizperiode.

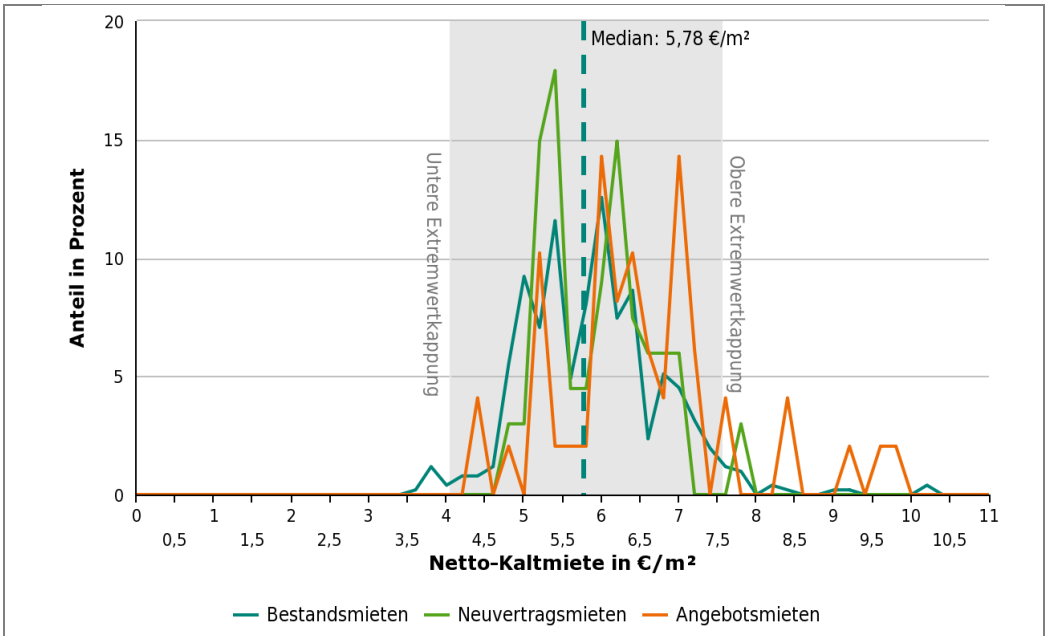
Zudem unterliegen die Heizkosten deutlich stärkeren Schwankungen als die kalten Betriebskosten, sodass die monatlichen Heizkostenvorauszahlungen deutlich von den realen Werten abweichen können.

Anlage 1
Histogramme der erhobenen Mieten
im Rhein-Kreis Neuss

Um den Datensatz der Mietwerterhebung anschaulich darzustellen und einen direkten Vergleich zwischen den Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten zu verdeutlichen, wird im Folgenden die Verteilung der Mietwerte differenziert nach Wohnungsgrößenklassen und Wohnungsmarkttyp dargestellt. Darüber hinaus werden die Intervalle der Extremwertbereinigung aufgezeigt.

Bei einer Normalverteilung („Glockenkurve“) befinden sich in dem Bereich der 1,96-fachen Standardabweichung ober- und unterhalb des Mittelwerts 95 % aller Fälle (die Standardabweichung ist ein Maß für die Streuungsbreite der Werte einer Verteilung). In Anlehnung hieran verwendet Analyse & Konzepte dieses Intervall um die erhobenen Mietwertdaten zu begrenzen. So wird in einem weiteren standardmäßig durchgeführten Schritt sichergestellt, dass sehr niedrige und sehr hohe Werte die Auswertung nicht beeinflussen.

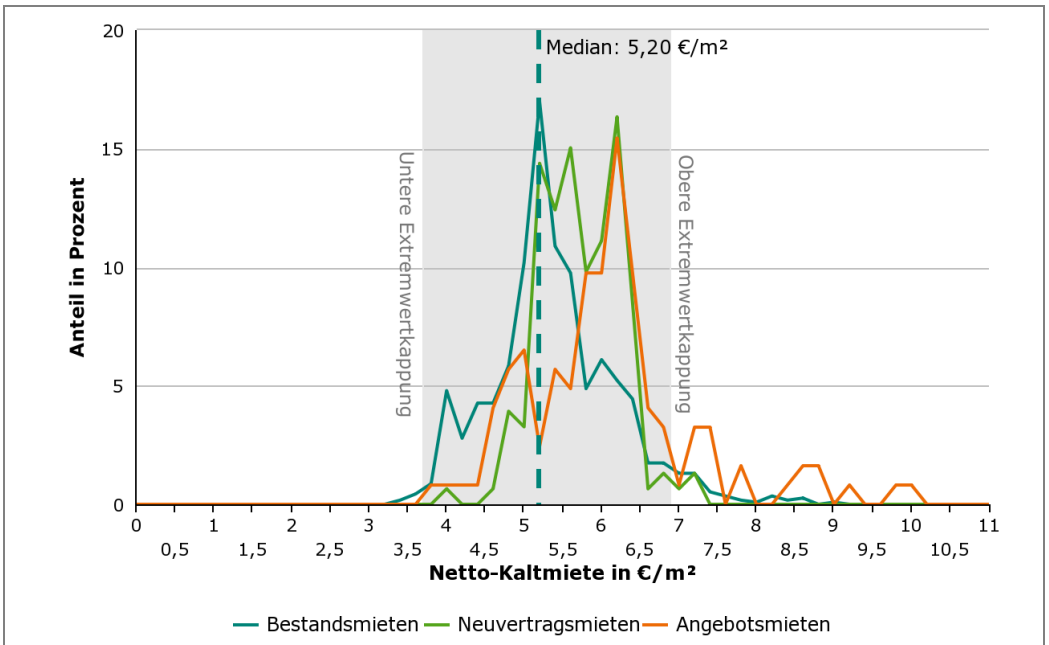
Abb. A1 Wohnungsmarkttyp I, bis 50 m², Netto-Kaltmieten



Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
www.analyse-konzepte.de

Median Bestandsmiete:	5,78 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	4,07 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,56 €/m²
Median Angebotsmiete:	6,33 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	5,88 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	510/49/67

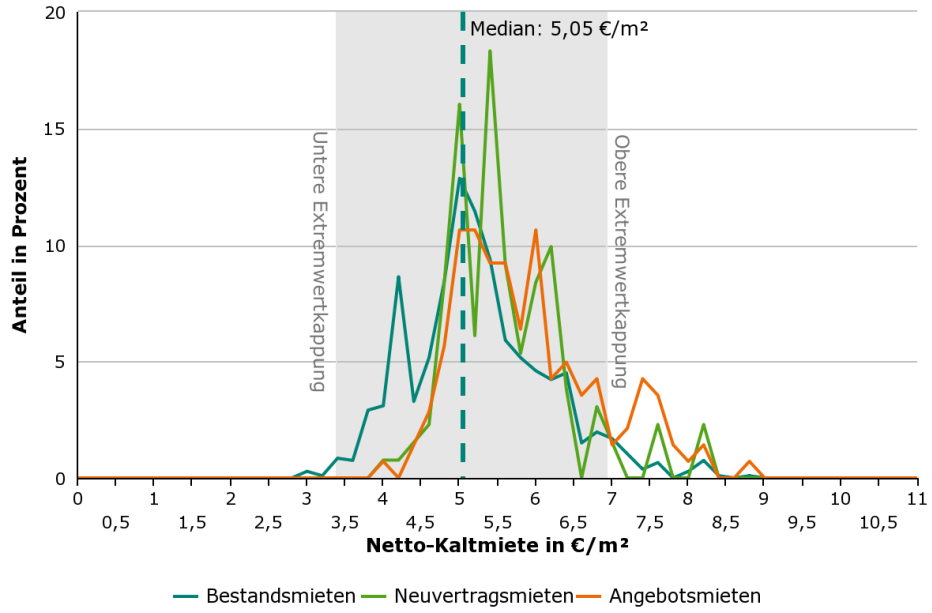
Abb. A2 Wohnungsmarkttyp I, > 50 bis 65 m², Netto-Kaltmieten



Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
www.analyse-konzepte.de

Median Bestandsmiete:	5,20 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,71 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,90 €/m²
Median Angebotsmiete:	5,92 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	5,56 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	1148/123/153

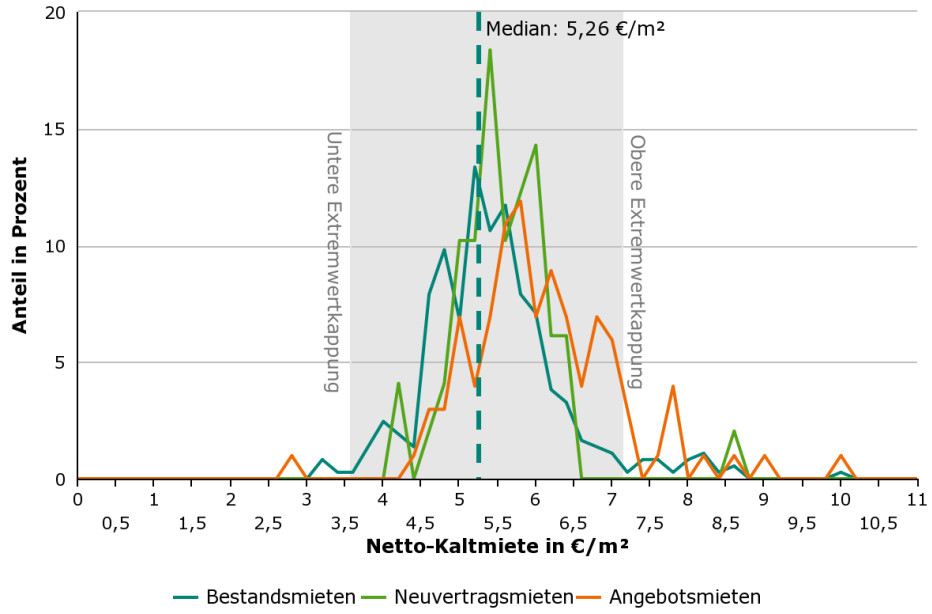
Abb. A3 Wohnungsmarkttyp I, > 65 bis 80 m², Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	5,05 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,40 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,94 €/m²
Median Angebotsmiete:	5,58 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	5,38 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	1066/142/131

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
www.analyse-konzepte.de

Abb. A4 Wohnungsmarkttyp I, > 80 bis 95 m², Netto-Kaltmieten

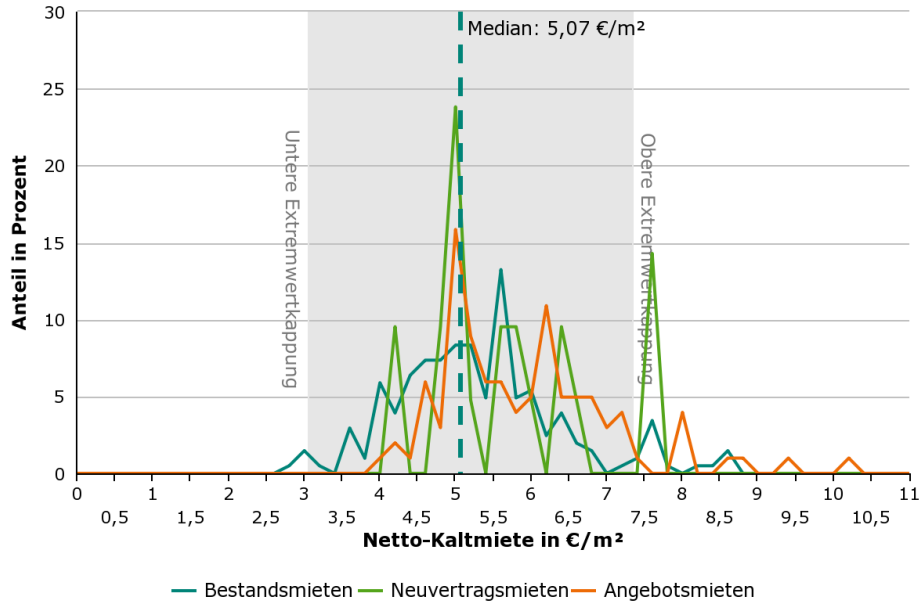


Median Bestandsmiete:	5,26 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,59 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,14 €/m²
Median Angebotsmiete:	5,81 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	5,43 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	367/101/49

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Abb. A5 Wohnungsmarkttyp I, > 95 m², Netto-Kaltmieten

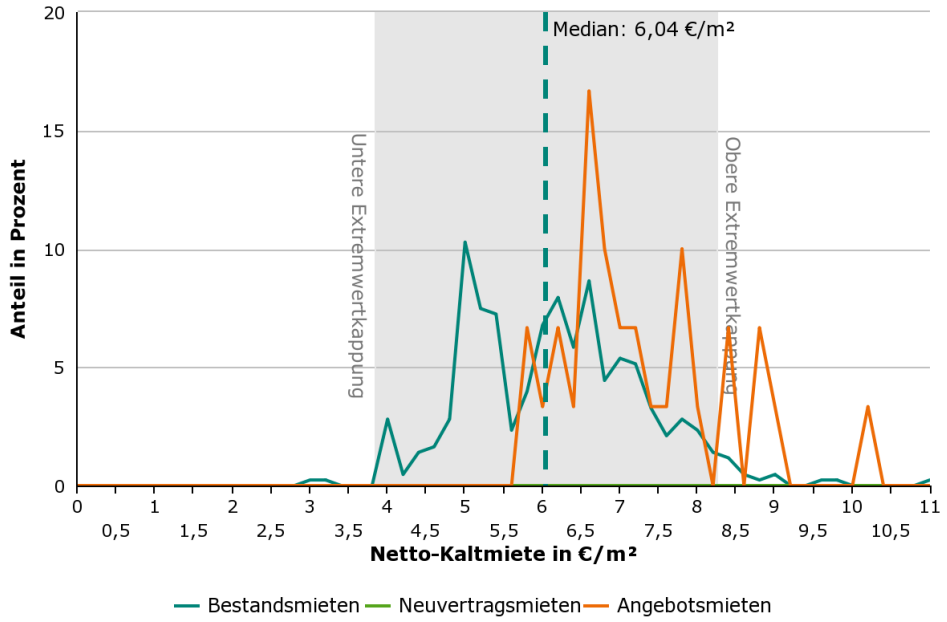


Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Median Bestandsmiete:	5,07 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,07 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,35 €/m²
Median Angebotsmiete:	5,59 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	5,43 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	204/101/21

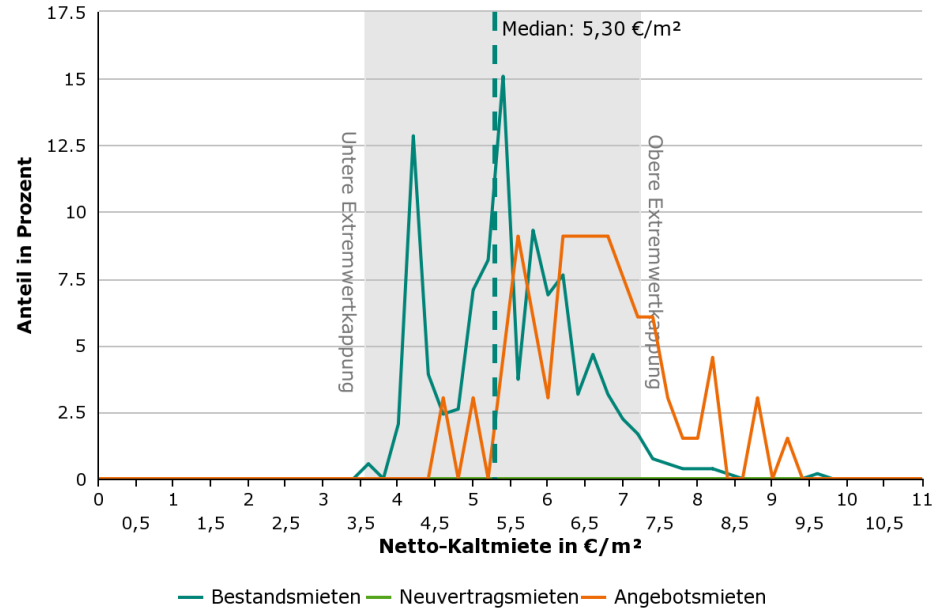
Abb. A6 Wohnungsmarkttyp II, bis 50 m², Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	6,04 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,85 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	8,27 €/m²
Median Angebotsmiete:	6,85 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	0,00 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	428/32/0

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
www.analyse-konzepte.de

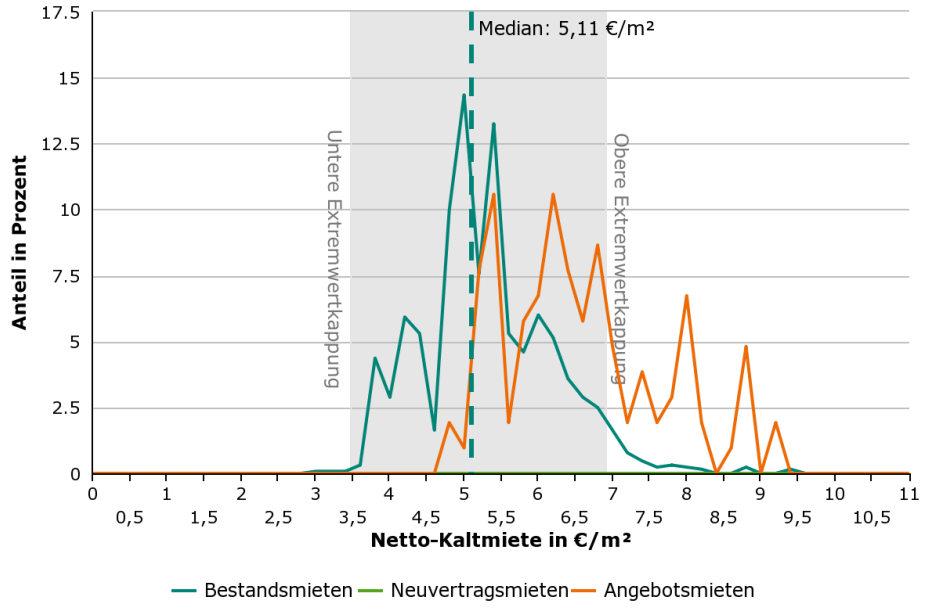
Abb. A7 Wohnungsmarkttyp II, > 50 bis 65 m², Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	5,30 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,57 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,23 €/m²
Median Angebotsmiete:	6,42 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	0,00 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	537/66/0

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
www.analyse-konzepte.de

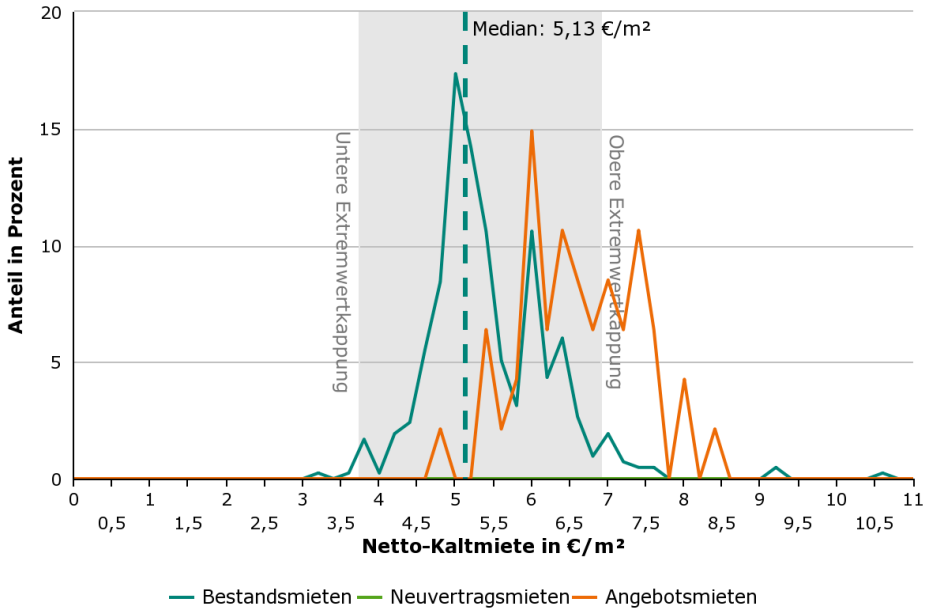
Abb. A8 Wohnungsmarkttyp II, > 65 bis 80 m², Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	5,11 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,48 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,93 €/m²
Median Angebotsmiete:	6,21 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	0,00 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	1283/104/0

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
www.analyse-konzepte.de

Abb. A9 Wohnungsmarkttyp II, > 80 bis 95 m², Netto-Kaltmieten

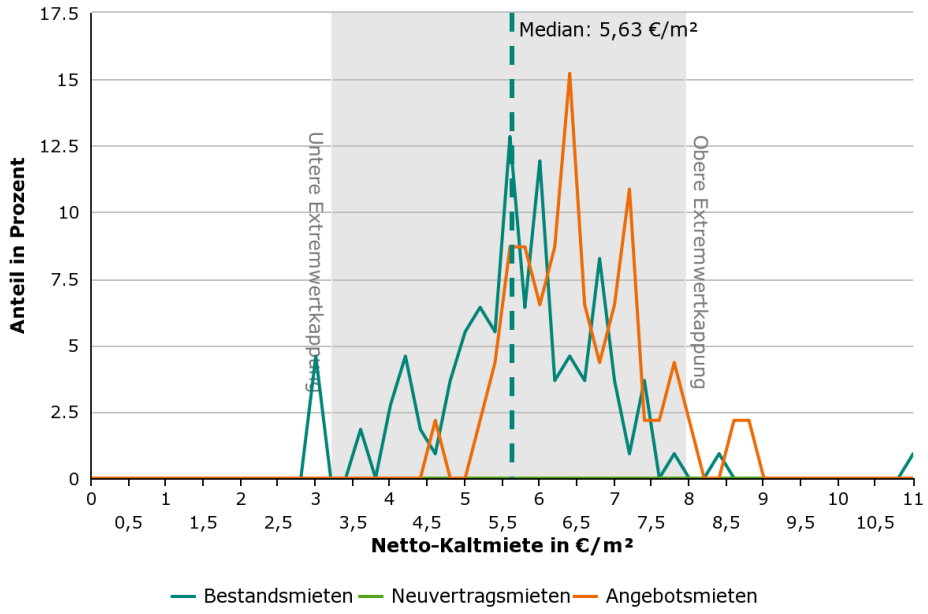


Median Bestandsmiete:	5,13 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,74 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,92 €/m²
Median Angebotsmiete:	6,46 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	0,00 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	415/47/0

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Abb. A10 Wohnungsmarkttyp II, > 95 m², Netto-Kaltmieten

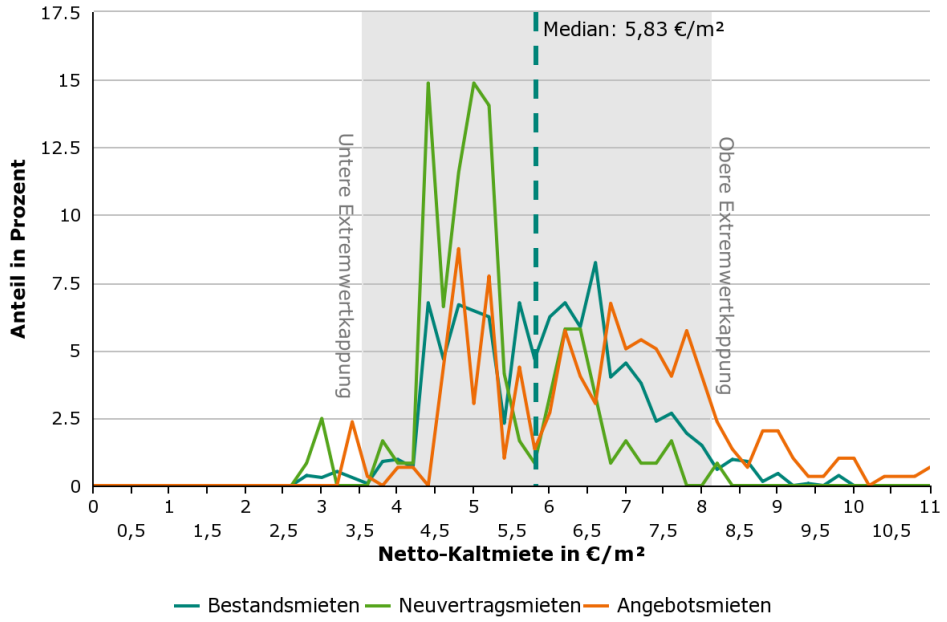


Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Median Bestandsmiete:	5,63 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,22 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,96 €/m²
Median Angebotsmiete:	6,36 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	0,00 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	109/46/0

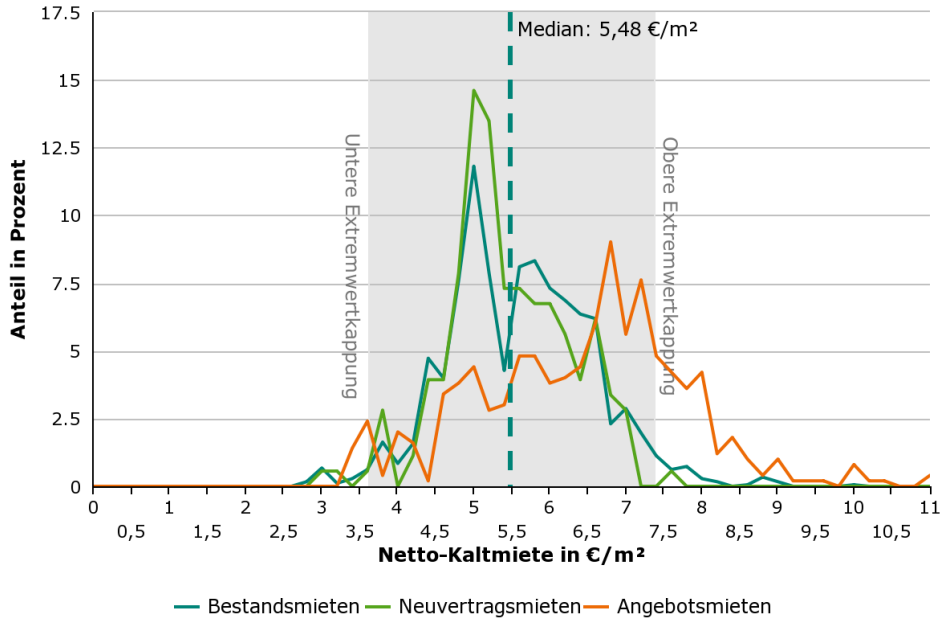
Abb. A11 Wohnungsmarkttyp III, bis 50 m², Netto-Kaltmieten



Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
www.analyse-konzepte.de

Median Bestandsmiete:	5,83 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,55 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	8,13 €/m²
Median Angebotsmiete:	6,57 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	4,95€/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	1347/302/121

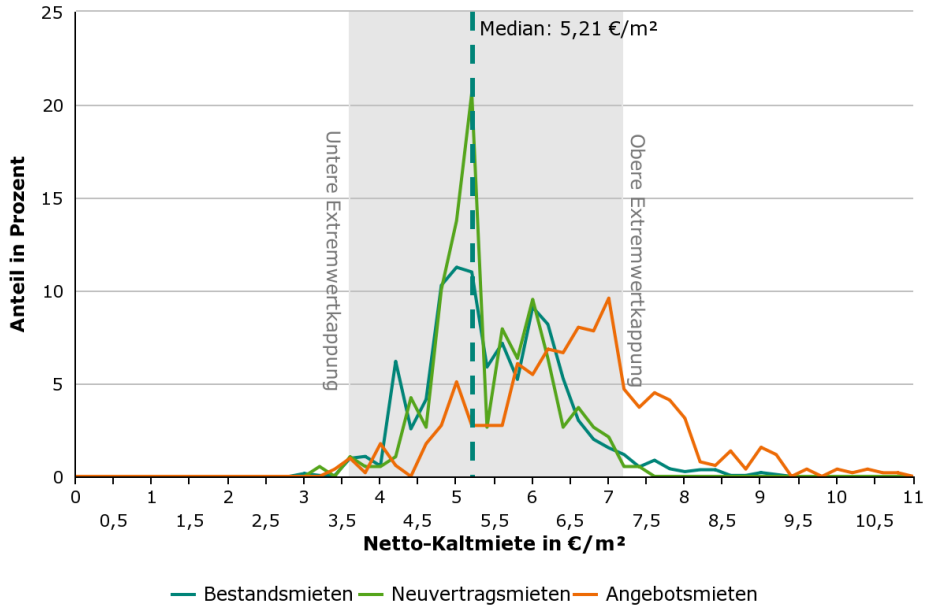
Abb. A12 Wohnungsmarkttyp III, > 50 bis 65 m², Netto-Kaltmieten



Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
www.analyse-konzepte.de

Median Bestandsmiete:	5,48 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,62 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,40 €/m²
Median Angebotsmiete:	6,48 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	5,28 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	1780/503/178

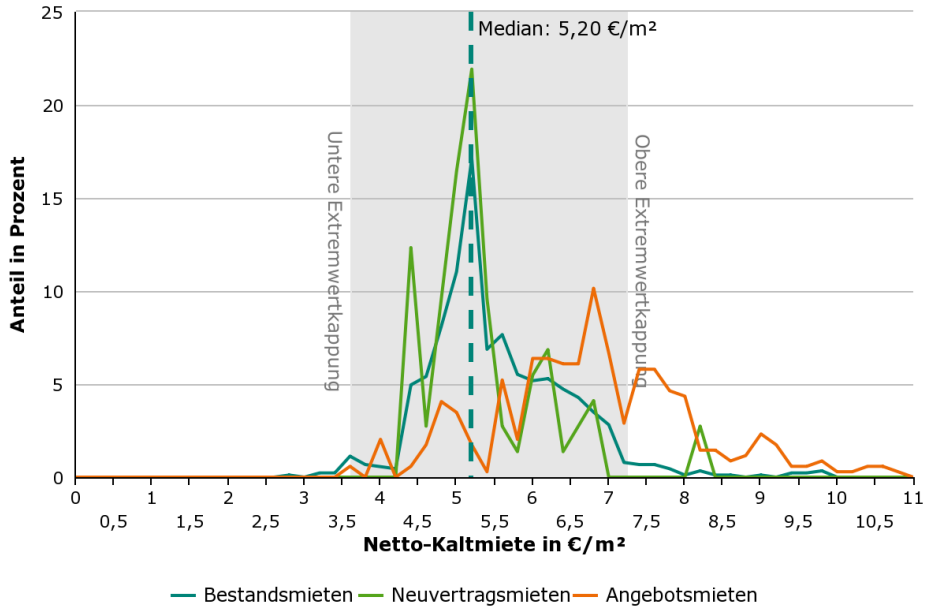
Abb. A13 Wohnungsmarkttyp III, > 65 bis 80 m², Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	5,21 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,60 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,19 €/m²
Median Angebotsmiete:	6,50 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	5,10 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	1957/514/189

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
www.analyse-konzepte.de

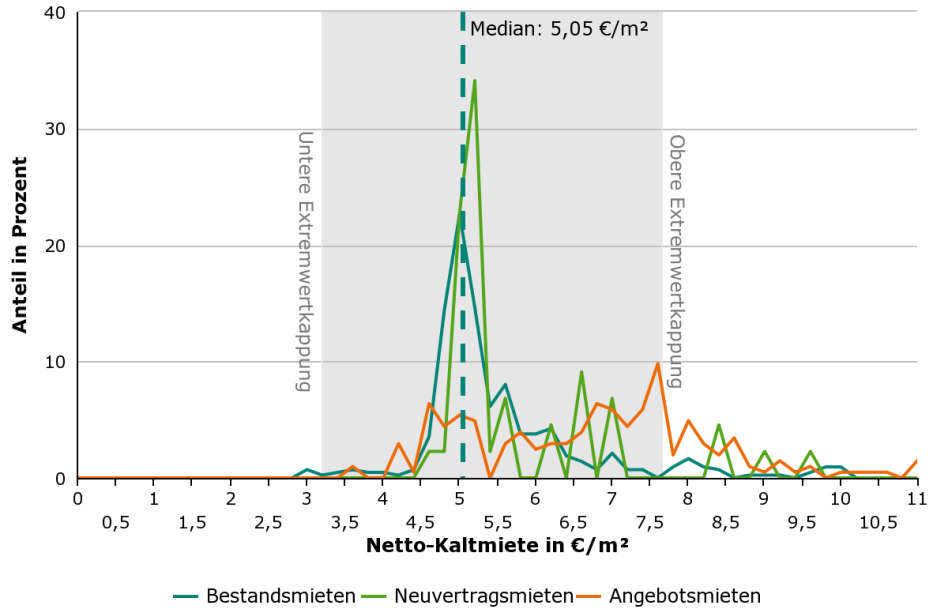
Abb. A14 Wohnungsmarkttyp III, > 80 bis 95 m², Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	5,20 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,63 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,25 €/m²
Median Angebotsmiete:	6,69 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	5,07 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	888/347/73

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
www.analyse-konzepte.de

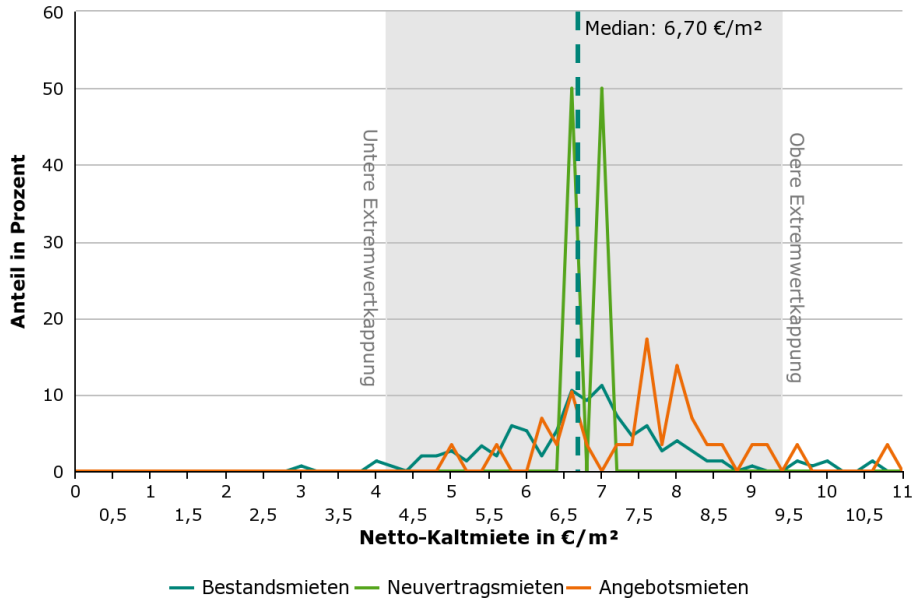
Abb. A15 Wohnungsmarkttyp III, > 95 m², Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	5,05 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,22 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,67 €/m²
Median Angebotsmiete:	6,76 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	5,10 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	424/207/44

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
www.analyse-konzepte.de

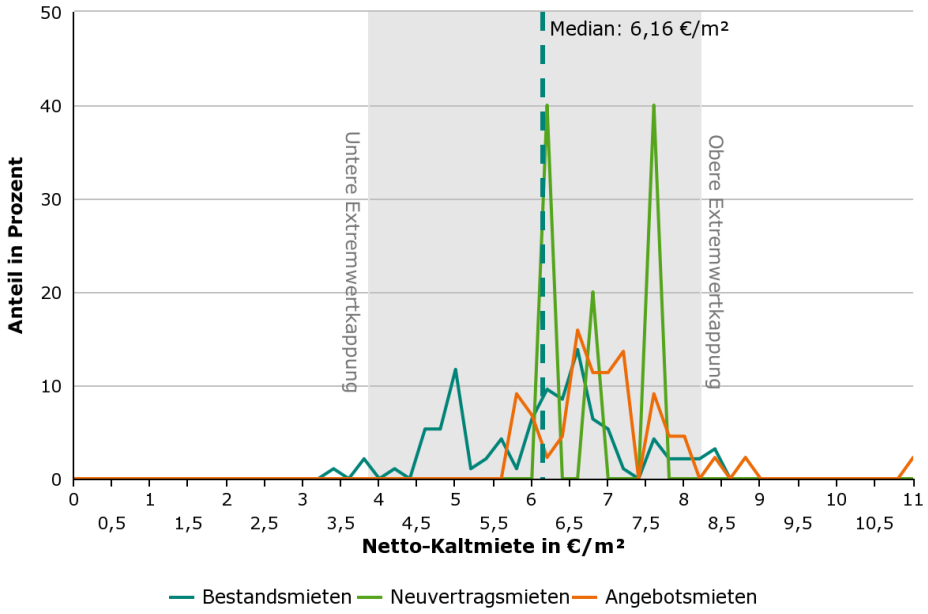
Abb. A16 Wohnungsmarkttyp IV, bis 50 m², Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	6,70 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	4,14 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	9,40 €/m²
Median Angebotsmiete:	7,50 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	6,71 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	154/29/2

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
www.analyse-konzepte.de

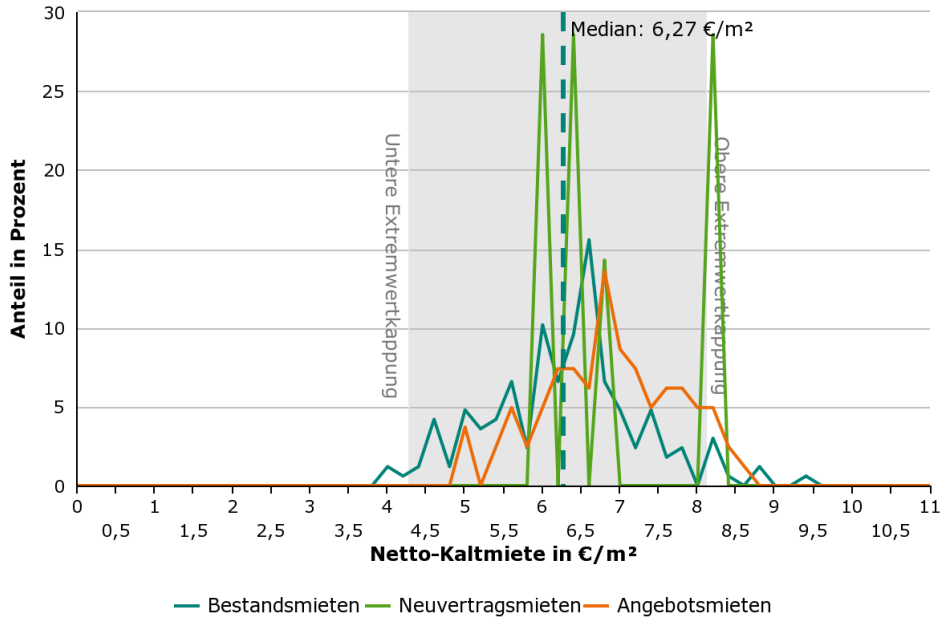
Abb. A17 Wohnungsmarkttyp IV, > 50 bis 65 m², Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	6,16 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,87 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	8,21 €/m²
Median Angebotsmiete:	6,77 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	6,68 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	94/44/5

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
www.analyse-konzepte.de

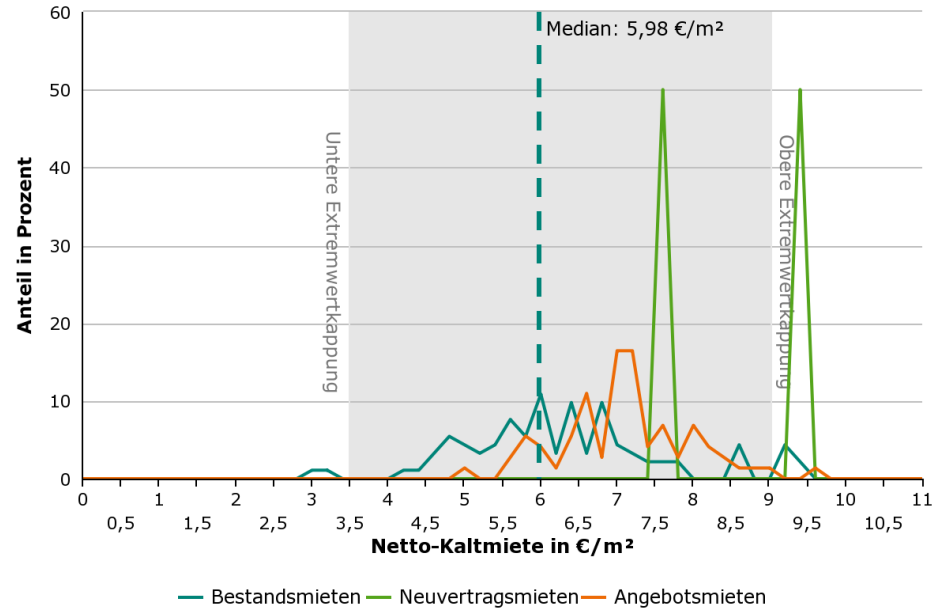
Abb. A18 Wohnungsmarkttyp IV, > 65 bis 80 m², Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	6,27 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	4,28 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	8,12 €/m²
Median Angebotsmiete:	6,74 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	6,25 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	167/81/7

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
www.analyse-konzepte.de

Abb. A19 Wohnungsmarkttyp IV, > 80 bis 95 m², Netto-Kaltmieten

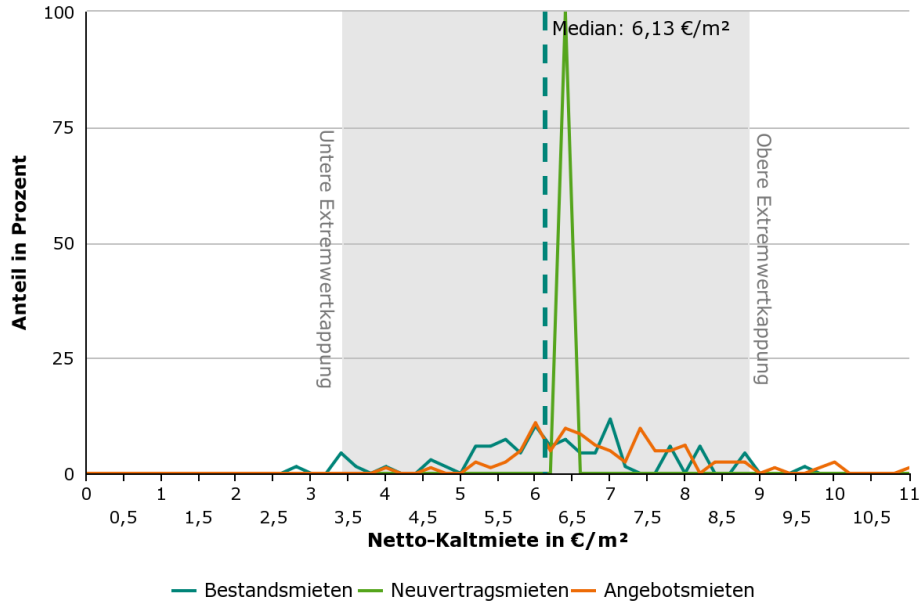


Median Bestandsmiete:	5,98 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,50 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	9,04 €/m²
Median Angebotsmiete:	7,00 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	8,37 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	93/74/4

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Abb. A20 Wohnungsmarkttyp IV, > 95 m², Netto-Kaltmieten

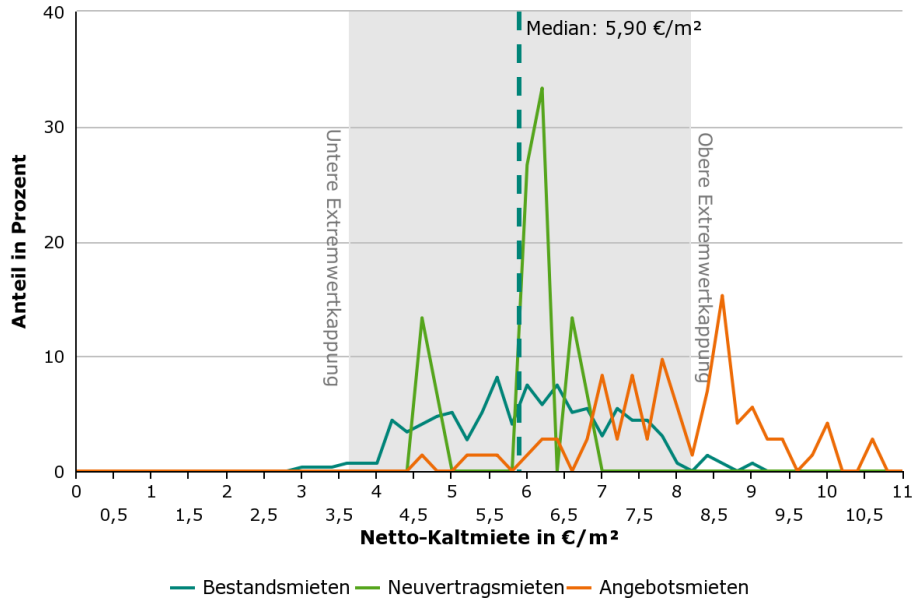


Median Bestandsmiete:	6,13 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,44 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	8,86 €/m²
Median Angebotsmiete:	6,67 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	0,00 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	68/82/1

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

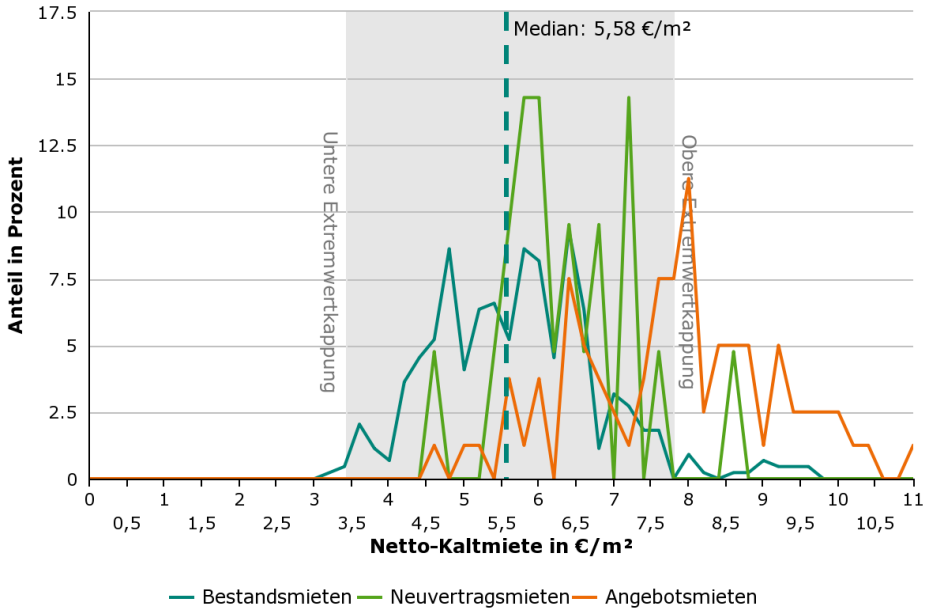
Abb. A21 Wohnungsmarkttyp V, bis 50 m², Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	5,90 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,64 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	8,19 €/m²
Median Angebotsmiete:	8,08 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	6,05 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	294/77/15

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
www.analyse-konzepte.de

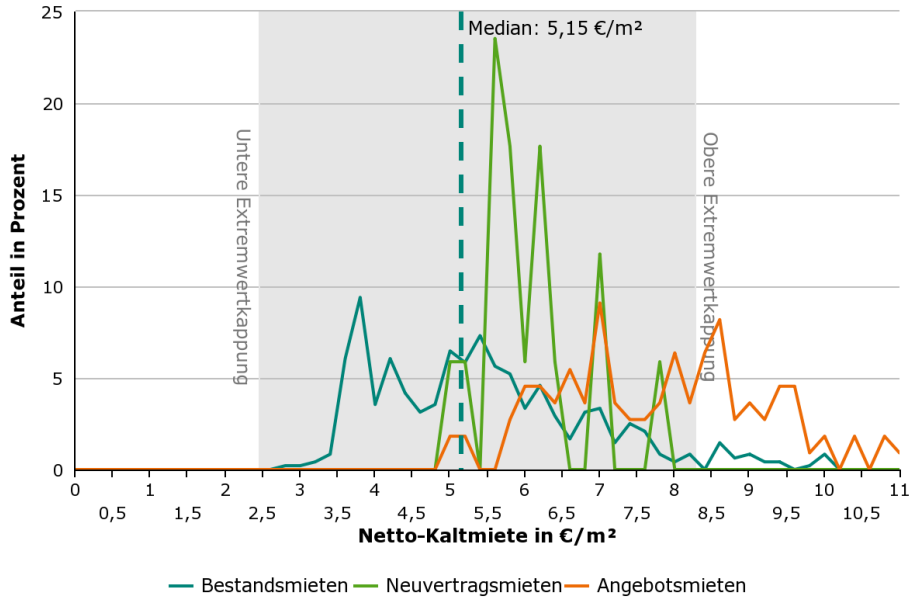
Abb. A22 Wohnungsmarkttyp V, > 50 bis 65 m², Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	5,58 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,43 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,81 €/m²
Median Angebotsmiete:	7,76 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	5,98 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	441/80/21

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
www.analyse-konzepte.de

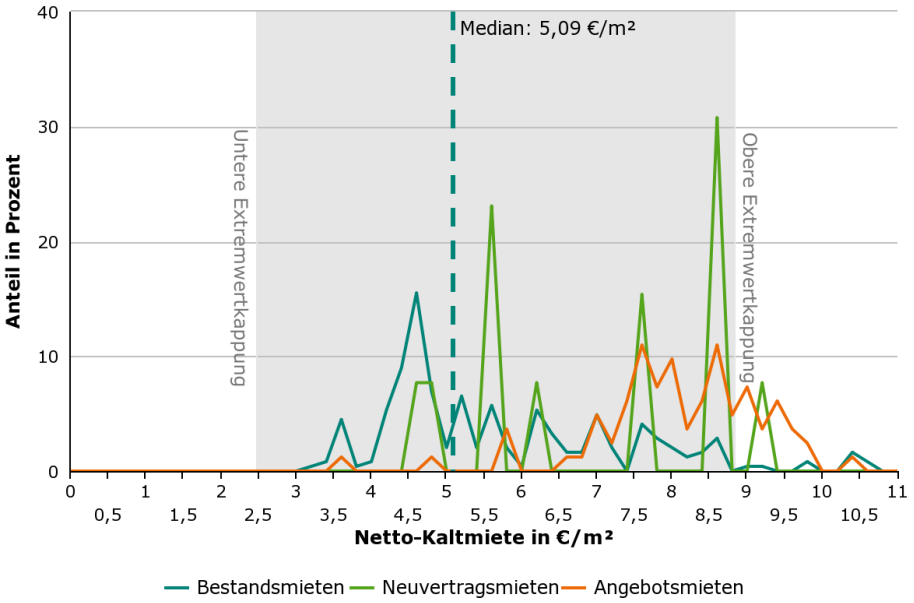
Abb. A23 Wohnungsmarkttyp V, > 65 bis 80 m², Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	5,15 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,47 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	8,28 €/m²
Median Angebotsmiete:	7,76 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	5,77 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	481/115/17

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
www.analyse-konzepte.de

Abb. A24 Wohnungsmarkttyp V, > 80 bis 95 m², Netto-Kaltmieten

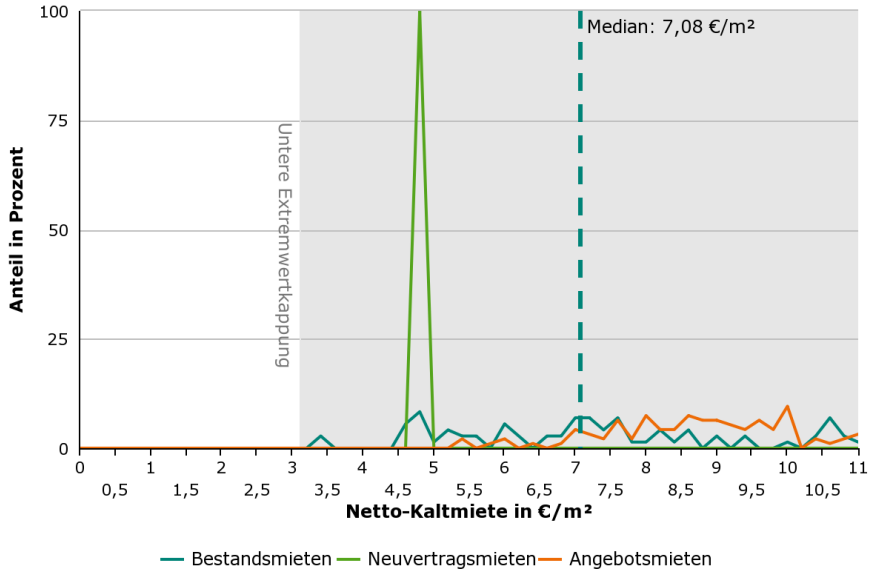


Median Bestandsmiete:	5,09 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,48 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	8,84 €/m²
Median Angebotsmiete:	8,08 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	7,47 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	245/86/13

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Abb. A25 Wohnungsmarkttyp V, > 95 m², Netto-Kaltmieten

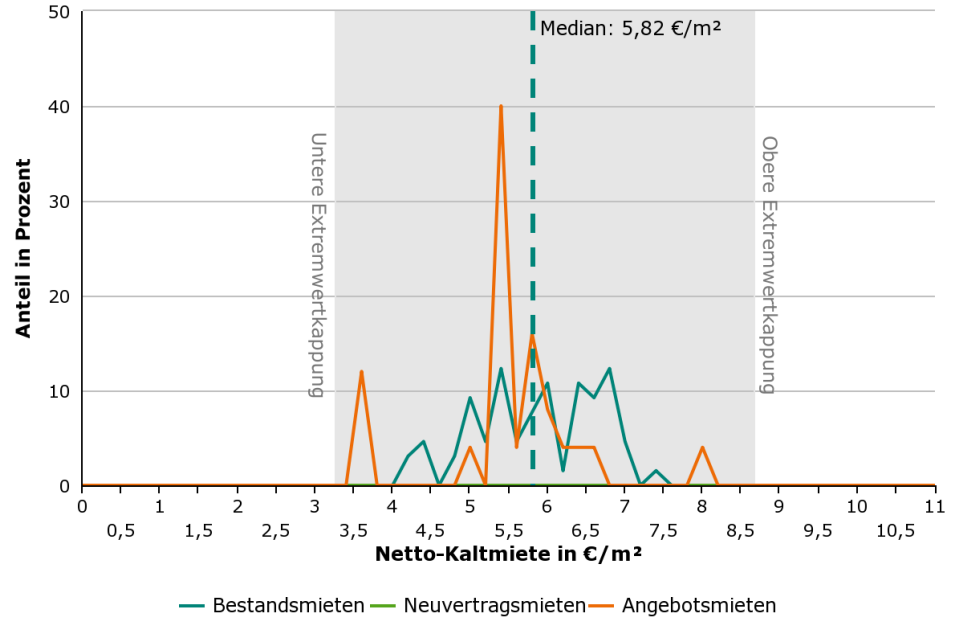


Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Median Bestandsmiete:	7,08 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,11 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	11,74 €/m²
Median Angebotsmiete:	8,80 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	0,00 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	78/103/1

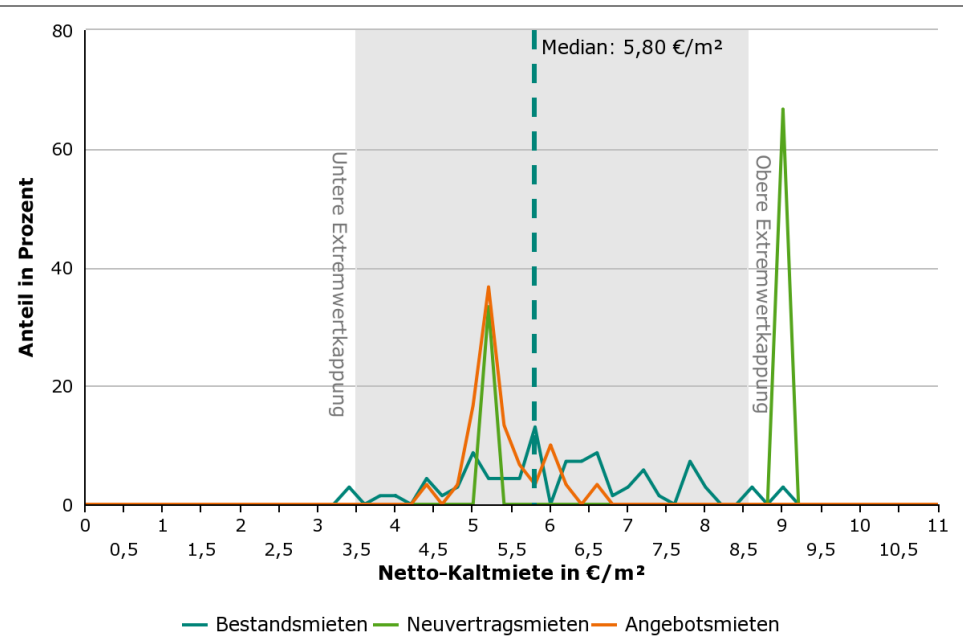
Abb. A26 Wohnungsmarkttyp VI, bis 50 m², Netto-Kaltmieten



Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
www.analyse-konzepte.de

Median Bestandsmiete:	5,82 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,26 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	8,68 €/m²
Median Angebotsmiete:	5,39 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	0,00 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	67/25/0

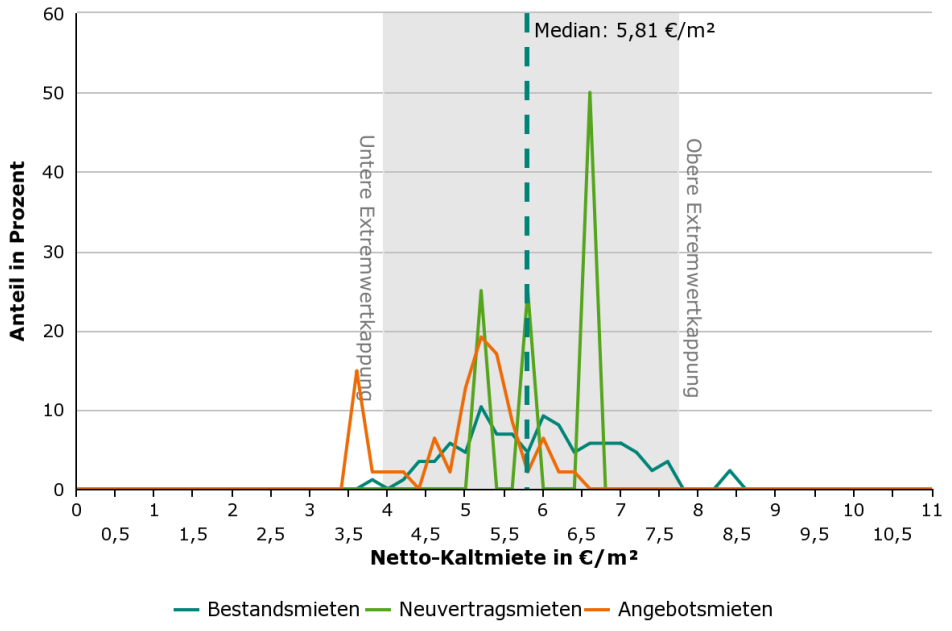
Abb. A27 Wohnungsmarkttyp VI, > 50 bis 65 m², Netto-Kaltmieten



Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
www.analyse-konzepte.de

Median Bestandsmiete:	5,80 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,51 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	8,56 €/m²
Median Angebotsmiete:	5,18 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	8,89 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	69/30/3

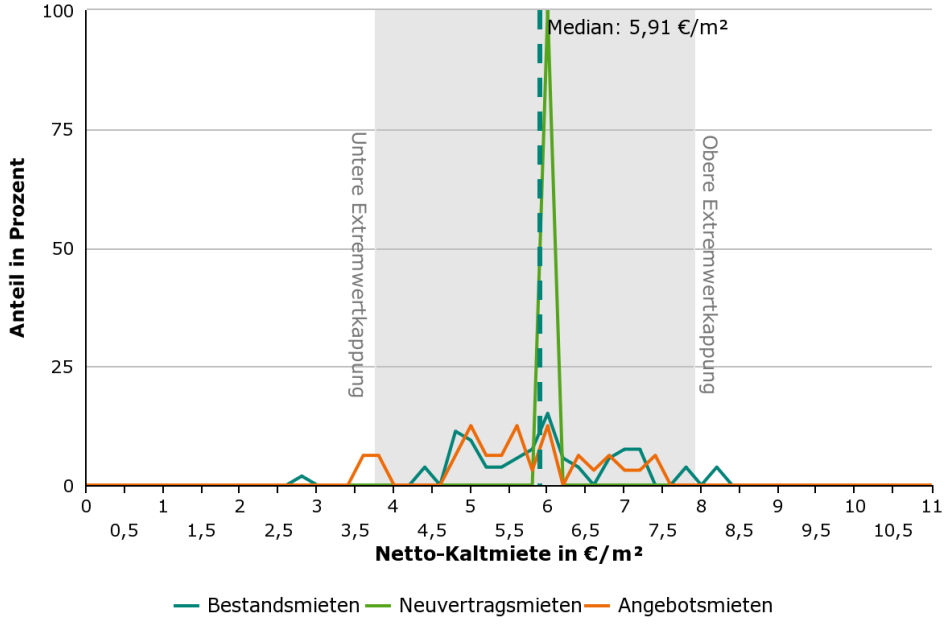
Abb. A28 Wohnungsmarkttyp VI, > 65 bis 80 m², Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	5,81 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,95 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,75 €/m²
Median Angebotsmiete:	5,07 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	6,17 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	87/47/4

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
www.analyse-konzepte.de

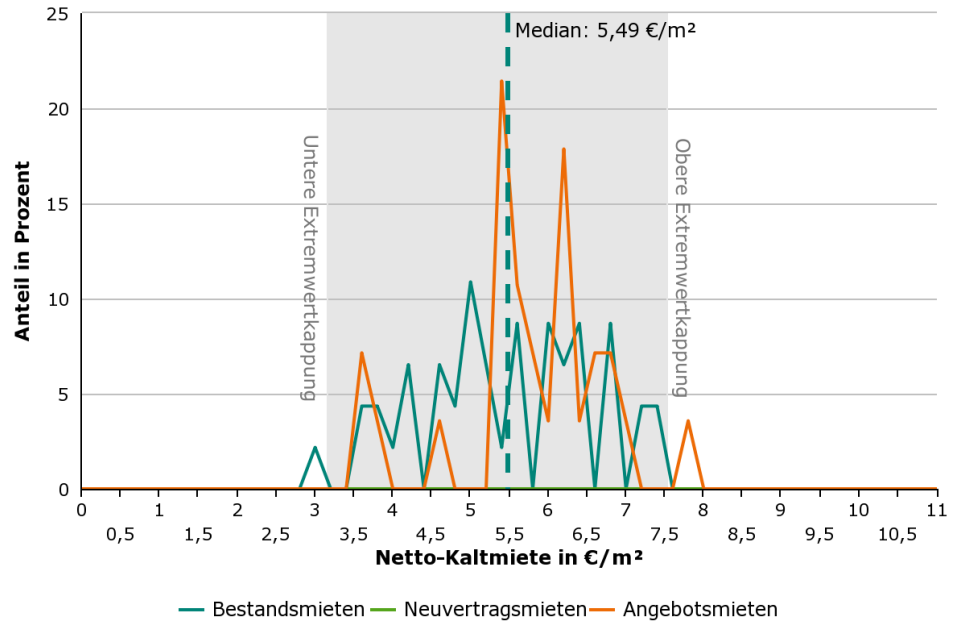
Abb. A29 Wohnungsmarkttyp VI, > 80 bis 95 m², Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	5,91 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,78 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,93 €/m²
Median Angebotsmiete:	5,49 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	5,95 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	53/32/3

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
www.analyse-konzepte.de

Abb. A30 Wohnungsmarkttyp VI, > 95 m², Netto-Kaltmieten



Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2013
www.analyse-konzepte.de

Median Bestandsmiete:	5,49 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,18 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,55 €/m²
Median Angebotsmiete:	5,89 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	0,00 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	46/28/0