

Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft im Rhein- Kreis Neuss nach einem schlüssigen Konzept

Ergebnispräsentation

Grevenbroich, 15. September 2021

Arthur Rachowka | Clara Wüst, empirica ag

Inhalt

1. Erfahrungshintergrund von empirica
2. Methodischer Hintergrund
3. Das empirica-Konzept (5 Arbeitsschritte)
4. Ergebnisse für den Rhein-Kreis Neuss

Inhalt

1. Erfahrungshintergrund von empirica

empirica

empirica analysiert Wohnungsmärkte

- Forschung, Beratung und Prozessbegleitung
 - Gründung: 1989 Gründung der GmbH in Bonn
 - Standorte: Berlin, Bonn
 - Mitarbeiter: 30 Mitarbeiter an 2 Standorten



empirica

empirica erstellt seit 12 Jahren KdU-Konzepte (über 200 Gutachten)

1.	Landkreis Vorpommern-Greifswald	Mecklenburg-Vorpommern (Erstauswertung 2020)
2.	Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge	Bayern (Erstauswertung 2020)
3.	Landkreis Hof	Bayern (Erstauswertung 2020)
4.	Landkreis Neumarkt i.d.OPf.	Bayern (Erstauswertung 2020)
5.	Landkreis Altenkirchen	Rheinland-Pfalz (Erstauswertung 2019)
6.	Landkreis Albstadt	Bayern (Erstauswertung 2019)
7.	Stadt Kaiserslautern	Rheinland-Pfalz (Erstauswertung 2019)
8.	Stadt Hagen	NRW (Erstauswertung 2019)
9.	Stadt Solingen	NRW (Erstauswertung 2018, Aktualisierung: 2020)
10.	Landkreis Böblingen	Baden-Württemberg (Erstauswertung 2018, Aktualisierung: 2020)
11.	Kreis Plön	Schleswig-Holstein (Erstauswertung 2017, Aktualisierung: 2019)
12.	Landkreis Günzburg	Bayern (Erstauswertung 2017)
13.	Landkreis Kusel	Rheinland-Pfalz (Erstauswertung 2017, Aktualisierung: 2019)
14.	Landkreis Marburg-Biedenkopf	Hessen (Erstauswertung 2017, Aktualisierungen: 2019, 2021)
15.	Stadt Dortmund	NRW (Erstauswertung 2017, Aktualisierungen: 2018, 2019, 2020, 2021)
16.	Stadt Mönchengladbach	NRW (Erstauswertung 2016, Aktualisierungen: 2018, 2019, 2021)
17.	Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen	Bayern (Erstauswertung 2016, Aktualisierung 2021)
18.	Kreis Kleve	NRW (Erstauswertung 2016, Aktualisierungen: 2017, 2019)
19.	Landkreis Weimarer Land	Thüringen (Erstauswertung 2015, Aktualisierung: 2020)
20.	Landkreis Ebersberg	Bayern (Erstauswertung 2015, Aktualisierung: 2018)
21.	Landkreis Ludwigwig	Baden-Württemberg (Erstauswertung 2015, Aktualisierungen: 2016, 2018, 2020)
22.	Rheinisch-Bergischer Kreis	NRW (Erstauswertung 2015, Aktualisierungen: 2017, 2019, 2021)
23.	Landkreis Heidenheim	Baden-Württemberg (Erstauswertung 2015, Aktualisierungen: 2018, 2020)
24.	Kreis Nordfriesland	Schleswig-Holstein (Erstauswertung 2015, Aktualisierungen: 2016, 2017, 2019, 2020)
25.	Landkreis Helmstedt	Niedersachsen (Erstauswertung 2015, Aktualisierungen: 2016, 2018, 2019)
26.	Stadt Trier	Rheinland-Pfalz (Erstauswertung 2014, Aktualisierungen: 2017, 2020)
27.	Stadt Gelsenkirchen	NRW (Erstauswertung 2014, Aktualisierungen: 2016, 2018, 2020)
28.	Landkreis Schaumburg	Niedersachsen (Erstauswertung 2014, Aktualisierungen: 2016, 2021)
29.	Landkreis Gifhorn	Niedersachsen (Erstauswertung 2014, Aktualisierungen: 2015, 2016, 2021)
30.	Landkreis Osnabrück	Niedersachsen (Erstauswertung 2014, Aktualisierungen: 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021)
31.	Landkreis Oberallgäu	Bayern (Erstauswertung 2014, Aktualisierungen: 2015, 2018, 2019)
32.	Landkreis Nienburg	Niedersachsen (Erstauswertung 2014, Aktualisierungen: 2015, 2018, 2020)
33.	Landkreis Grafschaft Bentheim	Niedersachsen (Erstauswertung 2014, Aktualisierungen: 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020)
34.	Landkreis Unterallgäu	Bayern (Erstauswertung 2014, Aktualisierungen: 2016, 2018, 2020)
35.	Landkreis Mainz-Bingen	Rheinland-Pfalz (Erstauswertung 2013, Aktualisierungen: 2015, 2017, 2021)
36.	Kreis Recklinghausen	NRW (Erstauswertung 2013, Aktualisierungen: 2015, 2016, 2018, 2020)
37.	Landkreis München	Bayern (Erstauswertung 2013, Aktualisierungen: 2016, 2018, 2021)
38.	Landkreis Ravensburg	Baden-Württemberg (Erstauswertung 2013, Aktualisierungen: 2015, 2016, 2017, 2018, 2020)
39.	Landkreis Lindau	Bayern (Erstauswertung 2013, Aktualisierungen: 2014, 2017, 2019, 2021)
40.	Kreis Viersen	NRW (Erstauswertung 2012, Aktualisierungen: 2013, 2014, 2016, 2018, 2020)
41.	Stadt Mainz	Rheinland-Pfalz (Erstauswertung 2012, Aktualisierungen: 2014, 2016, 2018, 2020)
42.	Rhein-Erft-Kreis	NRW (Erstauswertung 2012, Aktualisierungen: 2013, 2019)
43.	Landkreis Kulmbach	Bayern (Erstauswertung 2012, Aktualisierungen: 2014, 2016, 2018, 2020)
44.	Landkreis Ostallgäu	Bayern (Erstauswertung 2012, Aktualisierungen: 2014, 2016, 2019, 2021)
45.	Stadt Krefeld	NRW (Erstauswertung 2012, Aktualisierungen: 2013, 2014, 2015, 2016, 2018, 2020)
46.	Rhein-Neckar-Kreis	Baden-Württemberg (Erstauswertung 2011, Aktualisierungen: 2013, 2016, 2018)
47.	Landkreis Landsberg/Lech	Bayern (Erstauswertung 2011, Aktualisierungen: 2013, 2017, 2019, 2021)
48.	Landkreis Fulda	Hessen (Erstauswertung 2010/11, Aktualisierungen: 2012, 2015, 2017, 2019, 2021)
49.	Landkreis Weilheim-Schongau	Bayern (Erstauswertung 2010, Aktualisierungen: 2014, 2017, 2019)
50.	Landkreis Leipzig	Sachsen (Erstauswertung 2010, Aktualisierungen: 2012, 2014, 2016, 2018, 2020)
51.	Ennepe-Ruhr-Kreis	NRW (Erstauswertung 2010, Aktualisierungen: 2011, 2012, 2015, 2018, 2020)
52.	Rhein-Sieg-Kreis	NRW (Erstauswertung 2009, Aktualisierungen: 2011, 2013, 2015, 2017, 2019, 2021)

5 |

empirica

Inhalt

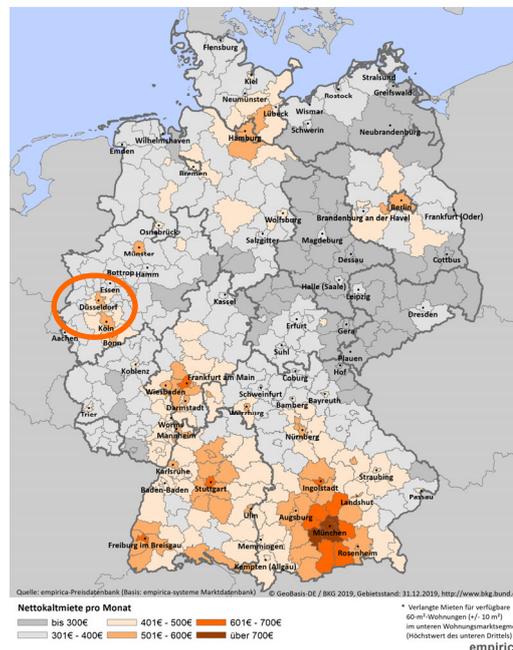
1. Erfahrungshintergrund von empirica
2. Methodischer Hintergrund

empirica

Mietgebirge Deutschland

➤ Wohnungen kosten regional unterschiedlich viel

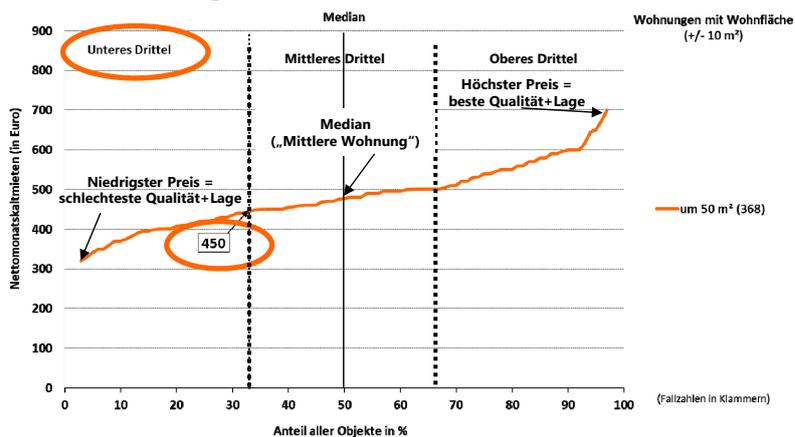
Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel 2020 (empirica):
Kosten für die Anmietung einer 60-m²-Wohnung
im unteren Preissegment*



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

empirica-Konzept: Die Sicht der Wohnungssuchenden!

Mieten anmietbarer Wohnungen nach Höhe sortiert (nur gleiche Größe am gleichen Ort*)



- Mietspektrum = Qualitätsspektrum
- Ein Teil der anmietbaren Wohnungen soll angemessen sein!

8 | * hier: VR 1 „Meerbusch“, ca. 50 m² (40 bis unter 60 m²), Quartale I/2019 bis IV/2020.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Daten von Wohnungsunternehmen. Vgl. Abb. 6 im Berichtsentwurf vom 02.08.2021.

empirica

Inhalt

1. Erfahrungshintergrund von empirica
2. Methodischer Hintergrund
3. Das empirica-Konzept (5 Arbeitsschritte)

empirica

Arbeitsschritte des empirica-Konzepts: Herleitung der Angemessenheit aus Angebotsmieten

- Schlüssiges Konzept in 5 Schritten:
 - 1) Definition einer physischen, qualitativen und räumlichen Angemessenheit (in Absprache mit dem Auftraggeber):
Was ist eine angemessene Wohnung?
 - 2) Lokalspezifische Aufbereitung der empirica-Preisdatenbank (in Absprache mit dem Auftraggeber)
 - 3) Analyse des aktuellen lokalen Wohnungsmarktes (S-Kurve), Verdichtung zu einem Richtwert (Monetäre Angemessenheit).
 - 4) Plausibilitäts- und Qualitätsprüfung
 - 5) Erstellung einer Richtwerttabelle: Obergrenze einer angemessenen Netto-Monatskaltmiete (je nach Haushaltsgröße; für jeden Vergleichsraum):
Was kostet eine angemessene Wohnung?

10 |

empirica

Inhalt

1. Erfahrungshintergrund von empirica
2. Methodischer Hintergrund
3. Das empirica-Konzept (5 Arbeitsschritte)
4. Ergebnisse für den Rhein-Kreis Neuss

empirica

Schritt 1: Definition von Angemessenheit

Festlegungen in Absprache mit dem Auftraggeber: **Was ist angemessen?**

▪ **Physische Angemessenheit** (Größe)

- Angemessene Wohnungsgrößen:

- **Rhein-Kreis Neuss:**
- 1-Pers-HH: 50 m², 2-Pers-HH: 65 m²,
- 3-Pers-HH: 80 m², 4-Pers-HH: 95 m²
- 5-Pers-HH: 110 m², +15 m² je weitere Pers.

▪ **Qualitative Angemessenheit** (Qualität)

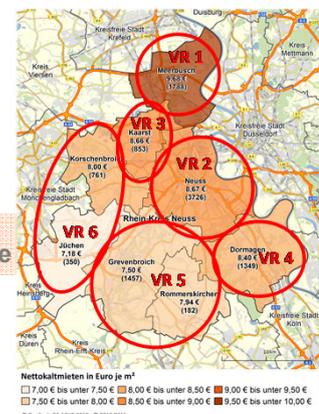
- Angemessenes Marktsegment:

➤ **Unteres Drittel**

▪ **Räumliche Angemessenheit** (Lage)

- „Mietgebirge“: Karte mit Mietniveaus verfügbarer Wohnungen je Gemeinde
- Angemessene Vergleichsräume (VR) – 3 Grundsätze:
 - (1) mind. 500 Mietwohnungsangebote je VR,
 - (2) ggf. Zusammenfassung benachbarter Gemeinden,
 - (3) dabei Mietgefälle je VR: unter 1 Euro/m².

➤ **6 Vergleichsräume**



Schritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

- **Filtersetzung und Fallzahl**
 - **Räumlicher Filter:** Rhein-Kreis Neuss
 - **Zeitlicher Filter:** Januar 2019 bis Dezember 2020 (acht Quartale)
 - **Ergebnis:** 11.684 Mietwohnungsangebote

Vergleichsraum (VR)	Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***	davon nicht öffentlich inseriert
	um < 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²		
1 Meerbusch	368	552	437	274	157	1.790	2
2 Neuss	1.332	1.624	1.322	571	255	4.633	907
3 Kaarst	158	232	275	156	109	853	0
4 Dormagen	266	516	469	195	[88]	1.349	0
5 Grevenbroich/ Rommerskirchen	481	744	610	261	146	1.948	309
6 Korschenbroich/ Jüchen	174	330	347	215	138	1.111	0
Summe**	2.779	3.998	3.460	1.672	893	11.684	1.218
Davon nicht öffentlich inseriert	494	512	311	80	16	1.218	

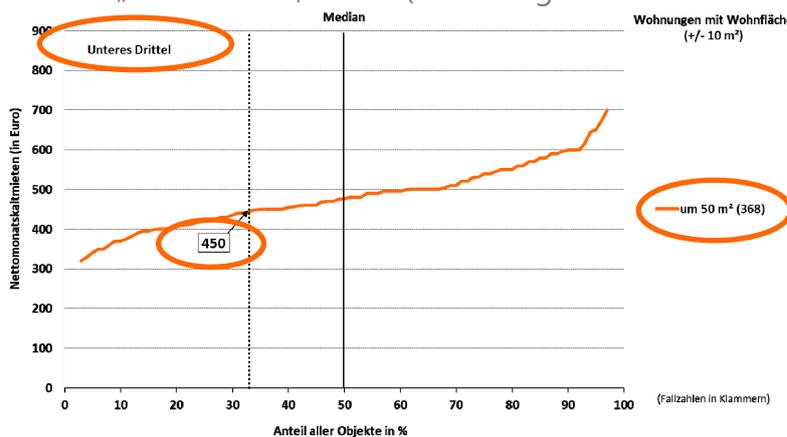
➤ Diese 368 Mieten werden der Höhe nach sortiert.

13 | Auswertungszeitraum: Quartale I/2019 bis IV/2020. ** Entspricht nicht der Zeilensumme (da hier: alle Wohnungsgrößen).
 *** Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m² („um 50 m²“ heißt genauer „40 m² bis unter 60 m²“).
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Daten von Wohnungsunternehmen. Vgl. Abb. 5 im Berichtsentwurf vom 02.08.2021

empirica

Schritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen

RKN, Vergleichsraum 1 „Meerbusch“, 2021* (Wohnungen mit etwa 50 m² Wohnfläche)



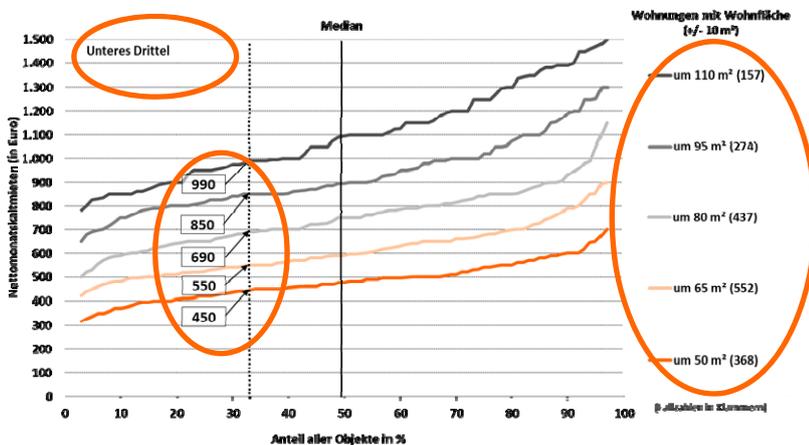
➤ Mietspektren-Kurven sind rein deskriptiv (für alle Konzept gleich)

14 | * Auswertungszeitraum: Quartale I/2019 bis IV/2020; Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Daten von Wohnungsunternehmen. Vgl. Abb. 6 im Berichtsentwurf vom 02.08.2021.

empirica

Schritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen

RKN, Vergleichsraum 1 „Meerbusch“, 2021* (für die fünf relevanten Wohnungsgrößen)



➤ Unteres Drittel für alle Haushaltsgrößen => Richtwerte einfach ablesen!

15 | * Auswertungszeitraum : Quartale I/2019 bis IV/2020; Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Daten von Wohnungsunternehmen. Vgl. Abb. 8 im Berichtsentwurf vom 02.08.2021.



4. Schritt: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

RKN VR 1 „Meerbusch, 2021* (unteres Drittel) – 50-m²-Wohnungen

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 50 m ² Wohnfläche im Vergleichsraum 1 "Meerbusch"					
Wohnungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 450 Euro (angemessen für 1PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen	368	100%	146	100%	
Größenklasse					
40 bis unter 45 m ²	56	15%	41	28%	13%
45 bis unter 50 m ²	87	24%	59	40%	16%
50 bis unter 55 m ²	97	26%	30	21%	-5%
55 bis unter 60 m ²	128	35%	16	11%	-24%
	368	100%	146	100%	
Anzahl Zimmer					
1	88	24%	64	44%	20%
2	258	70%	80	55%	-15%
3	21	6%	/	0%	-6%
4	/	0%	0	0%	0%
	368	100%	146	100%	
Baujahresklasse					
bis 1949	8	2%	7	5%	1%
1950er-Jahre	26	7%	11	8%	1%
1960er-Jahre	58	16%	31	21%	5%
1970er-Jahre	64	17%	21	14%	-3%
1980er-Jahre	20	5%	/	0%	-5%
1990er-Jahre	34	9%	12	8%	-1%
2000er-Jahre	/	0%	0	0%	-1%
2010er-Jahre	7	2%	/	0%	-2%
2020er-Jahre	0	0%	0	0%	0%
k.A.	148	40%	62	42%	2%
	368	100%	146	100%	
Befeuerung der Heizung					
Gas	139	38%	60	41%	3%
Öl	58	16%	24	16%	1%
Alternativ	5	1%	/	0%	0%
Elektro	19	5%	7	5%	0%
Kohle	0	0%	0	0%	0%
k.A.	147	40%	53	36%	-4%
	368	100%	146	100%	
Heizungssystem					
Zentral	185	50%	76	52%	2%
Etage	16	4%	8	5%	1%
Zimmer	6	2%	/	0%	0%
k.A.	161	44%	58	40%	-4%
	368	100%	146	100%	
PLZ					
40667	211	57%	84	58%	0%
40668	42	11%	22	15%	4%
40670	115	31%	40	27%	-4%
	368	100%	146	100%	

➤ Richtwerte sind hoch genug, um Wohnbedarf zu decken (Angemessene Wohnungen sind in jedem PLZ-Bezirk verfügbar)

16 | * Auswertungszeitraum: Quartale I/2019 bis IV/2020, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 1-Personen-Haushalte: 450 Euro; Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); Vgl. Abb. 36 im Berichtsentwurf vom 02.08.2021.



4. Schritt: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

RKN VR 1 „Meerbusch, 2021* (unteres Drittel) – 50-m²-Wohnungen

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen					
Wohnungen mit ca. 50 m ² Wohnfläche im Vergleichsraum 1 "Meerbusch"					
Wohnungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 450 Euro (=angemessen für 1PHH)		Differenz des Anteils
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
insgesamt	368		146		
Gäste-WC	15	4%	0	0%	-4%
Bad mit Fenster	59	16%	24	16%	0%
Bad mit Wanne	169	46%	65	45%	-1%
Balkon/Terrasse	241	65%	81	55%	-10%
Garten/-anteil/-nutzung	67	18%	32	22%	-4%
Aufzug	41	11%	20	14%	3%
barrierefrei	6	2%	/	1%	-1%
Fliesenboden	141	38%	45	31%	-7%
Laminatboden	104	28%	31	21%	-7%
Parkettboden	79	21%	30	21%	0%
Teppichboden	12	3%	6	4%	1%
Einbauküche inklusive	174	47%	53	36%	-11%
Dachgeschoss	110	30%	36	25%	-5%
Neubau	/	2%	/	1%	-1%
gepflegt	155	42%	59	40%	-2%
neuwertig	14	4%	/	2%	-2%
renoviert	91	25%	31	21%	-4%
saniert	99	27%	30	21%	-6%
Parkmöglichkeit	135	37%	45	31%	-6%

- Richtwerte sind **hoch genug**, um Wohnbedarf zu decken (Angemessene Wohnungen sind in jedem PLZ-Bezirk verfügbar)
- Richtwerte sind **niedrig genug**, um gehobenen Standard auszuschließen (Angemessene Wohnungen haben seltener die Angabe „Balkon“, „Parkmöglichkeit“, „Einbauküche“ oder „saniert“.)

17

*Auswertungszeitraum: Quartale I/2029 bis IV/2020, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 1-Personen-Haushalte: 450 Euro; Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); Vgl. Abb. 36 im Berichtsentwurf vom 02.08.2021.

empirica

Schritt 5: Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Rhein-Kreis Neuss (Stand 2021)

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 Meerbusch	450	550	690	850	990
2 Neuss	380	480	570	700	900
3 Kaarst	410	500	630	740	890
4 Dormagen	380	490	580	720	850
5 Grevenbroich/Rommerskirchen	350	430	520	650	790
6 Korschenbroich/Jüchen	360	450	550	680	780

- Die Miethöhen sind also plausibel, die anmietbare Wohnqualität ist ok.
- Die Richtwerte werden daher einfach in die Richtwerttabelle übernommen.

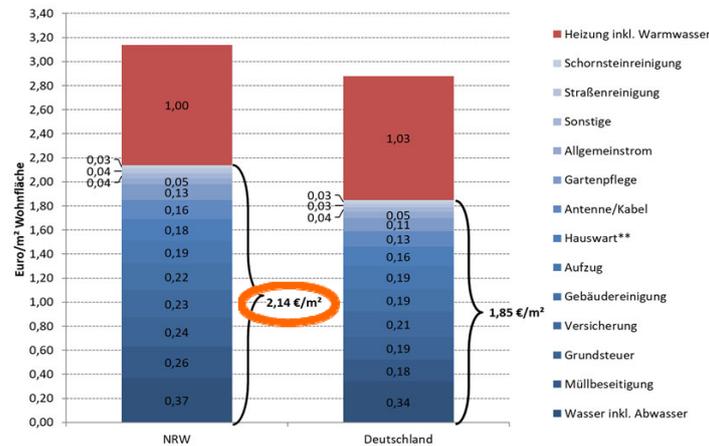
■ **FERTIG !**

18

| Vgl. Abb. 16 im Berichtsentwurf vom 02.08.2021.

empirica

Nebenkosten: Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds NRW, Daten 2018 (Datenerfassung 2019/2020)



19 | Quelle: Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds; eigene Darstellung. Vgl. Abb. 18 im Berichtsentwurf vom 02.08.2021.

empirica

Mögliches Prüfschema im Rhein-Kreis Neuss (Stand 2021)

➤ angemessene Nettokaltmiete

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 Meerbusch	450	550	690	850	990
2 Neuss	380	480	570	700	900
3 Kaarst	410	500	630	740	890
4 Dormagen	380	490	580	720	850
5 Grevenbroich/Rommerskirchen	350	430	520	650	790
6 Korschenbroich/Jüchen	360	450	550	680	780

➤ Nichtprüfungsgrenze

Betriebskostenspiegel	Region	mittlere Betriebsk.	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße**				
			50 m²	65 m²	80 m²	95 m²	110 m²
kalte Betriebskosten	NRW	2,14	110	140	170	200	240
Betriebskosten	Deutschland	1,85	90	120	150	180	200
warme Betriebskosten	NRW	1,00	50	70	80	100	110
Betriebskosten	Deutschland	1,03	50	70	80	100	110

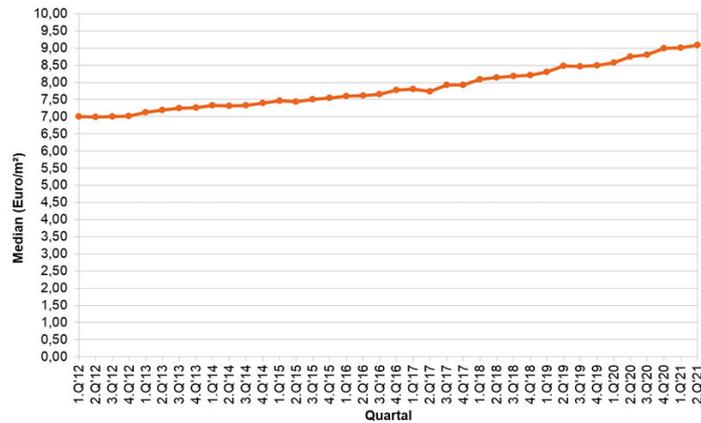
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); Betriebskostenspiegel d. Dt. Mieterbunds; eigene Darstellung. Vgl. Abb. 20 im Berichtsentwurf vom 02.08.2021.

20 |

empirica

Ausblick: Entwicklung des Mietniveaus*

Rhein-Kreis Neuss, 2012 bis 2021



➤ **Mieten ändern sich => Richtwerte regelmäßig anpassen!**

21

*hier: Monatliche Nettokaltmiete öffentlich inserierter Mietwohnungsangebote (Median in Euro/m²).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Vgl. Abb. 21 im Berichtsentwurf vom 02.08.2021.

empirica

empirica ag
Forschung und Beratung
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Tel.: 030 884795-0
Fax: 030 884795-17
berlin@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de

Zweigniederlassung
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn
Tel.: 0228 91489-0
Fax: 0228 217410
bonn@empirica-institut.de

Büro Leipzig
Schreiberstr. 1, D-04109 Leipzig
Tel.: 0341 96008-20
Fax: 0341 96008-30
leipzig@empirica-institut.de