

Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Kreis Neuss

Erstauswertung 2021



empirica

Auftraggeber

Rhein-Kreis Neuss

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 91 48 9-0
Fax (0322) 295 661 69
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Petra Heising, Clara Wüst

Projektnummer

202105611

Bonn, 04.10.2021

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	iii
1. Vorbemerkungen	5
1.1 Aufgabenverständnis	5
1.2 Aufbau des Berichts	6
1.3 Regionale Einordnung des Rhein-Kreises Neuss (RKN).....	6
2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)	8
2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung	8
2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis	10
2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen.....	10
2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl	12
2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen.....	14
2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum 1 „Meerbusch“ (Lesebeispiel).....	14
2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum 2 „Neuss“	17
2.3.3 Mietspektrum im Vergleichsraum 3 „Kaarst“	18
2.3.4 Mietspektrum im Vergleichsraum 4 „Dormagen“ (mit Näherungswert)	18
2.3.5 Mietspektrum im Vergleichsraum 5 „Grevenbroich/Rommerskirchen“.....	21
2.3.6 Mietspektrum im Vergleichsraum 6 „Korschenbroich/Jüchen“	22
2.3.7 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Rhein-Kreis Neuss	22
2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle.....	25
2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den Rhein-Kreis Neuss	26
3. Angemessene Nebenkosten	27
3.1 Vorbemerkung und Datenquellen	27
3.2 Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds für NRW	28
4. Beurteilung der Angemessenheit im Rhein-Kreis Neuss	29
4.1 Ergebnistabellen für den Rhein-Kreis Neuss (Übersicht).....	29
4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit	30
4.3 Prüfschema im Rhein-Kreis Neuss	33
5. Ausblick und Aktualisierung	34
ANHANG	35
1. Das empirica-Konzept	35

1.1	Kern der Analyse	35
1.2	Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts	38
1.3	Ergänzende Leistungsbausteine (optional).....	39
2.	Anhang zu Kap. 1 (Wohnungsbestand im Rhein-Kreis Neuss lt. Zensus 2011).....	40
3.	Anhang zu Kap. 2 (Angemessene Nettokaltmieten)	42
3.1	Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung.....	42
3.1.1	Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen	42
3.1.2	Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen	43
3.1.3	Festlegung von Vergleichsräumen im Rhein-Kreis Neuss.....	45
3.1.4	Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments	48
3.2	Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank	50
3.3	Details zu Arbeitsschritt 3: Einfluss weitere Mietangebote im Rhein-Kreis Neuss.....	51
3.4	Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den Rhein-Kreis Neuss	53
3.4.1	Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich.....	53
3.4.2	Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen	55
3.4.3	Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard	59
3.5	Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle (Rhein-Kreis Neuss - Erstauswertung 2021)	63
4.	Anhang zu Kap. 3 (Angemessene Nebenkosten)	67
4.1	Exkurs 1: Auswirkungen der Verrechnung von Nebenkosten	67
4.2	Exkurs 2: Vergleichende Auswertungen von Nebenkostendaten	70
5.	Anforderungen an ein KdU-Konzept	73
5.1	Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica).....	73
5.2	Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts)	74
6.	Erfahrungen aus der Praxis	76
6.1	Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern	76
6.2	Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen	77
6.3	Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern.....	78
6.4	Referenzliste	83

KURZFASSUNG

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, jedoch nur soweit sie **angemessen** sind (§ 22 SGB II). Zuständige Leistungsträger sind die Kreise und kreisfreien Städte (§ 6 SGB II). Der Rhein-Kreis Neuss (RKN) hat in diesem Zusammenhang empirica mit der Erstellung eines Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels und der Herleitung von Angemessenheitsgrenzen im Rhein-Kreis Neuss nach einem schlüssigen Konzept beauftragt.

Ziel des empirica-Konzepts ist es, Transparenz über die **aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten** zu schaffen und auf dieser Basis Mietobergrenzen für Hilfeempfänger festzulegen, zu denen bedarfsdeckende Wohnungen auch wirklich angemietet werden können. Auswertungszeitraum der vorliegenden **Erstauswertung 2021** für den Rhein-Kreis Neuss sind die Mieten verfügbarer Wohnungen der acht Quartale (I/2019 bis IV/2020).

Der Rhein-Kreis Neuss ordnet seine acht Kommunen **sechs Vergleichsräumen** zu (Seite 9). In jedem Vergleichsraum werden die Mietobergrenzen für **fünf verschiedene Haushaltsgrößen** gerade so festgelegt, dass Bedarfsgemeinschaften grundsätzlich **ein Drittel** der verfügbaren Wohnungen in der für sie angemessenen Größe anmieten können. Damit lässt sich ihr Unterkunftsbedarf decken.

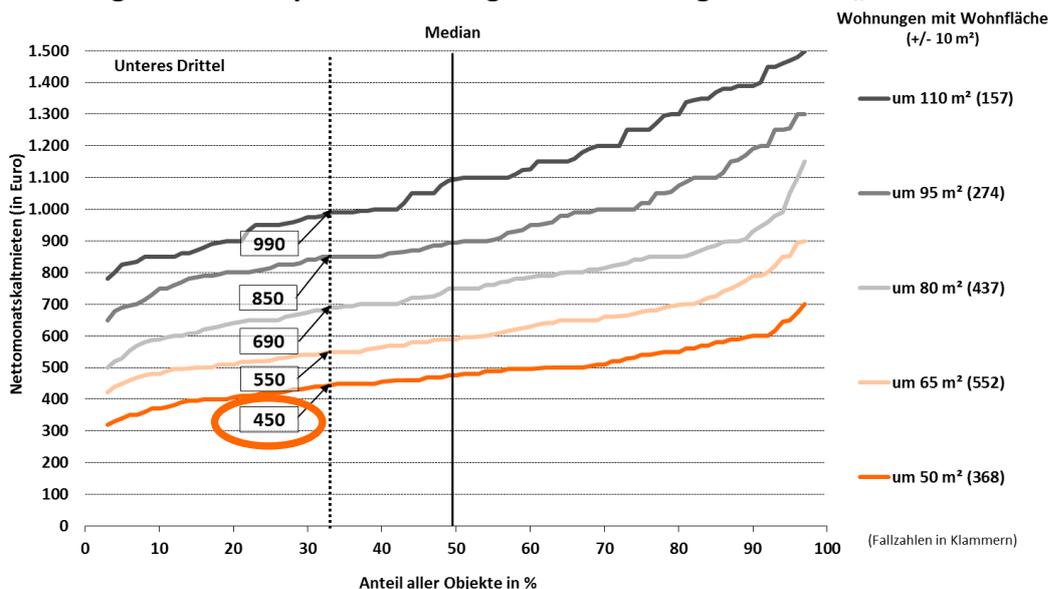
Die **Mieten** verfügbarer Wohnungen in angemessener Größe werden als aufsteigende Linie dargestellt, so dass die Richtwerte direkt abgelesen werden können (Abbildung 1). Diese Kurven bilden wertungsfrei die aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt ab, wie sie sich für jeden Wohnungssuchenden (z. B. beim Blick ins Internet) darstellen (Seite 17 ff.). Das Ergebnis ist eine **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Rhein-Kreis Neuss** zum Stand 2021 (Abbildung 2a).

Nichtprüfungsgrenzen für **Wohnnebenkosten leitet der Rhein-Kreis Neuss** aus dem Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds für Nordrhein-Westfalen ab (Abbildung 2b).

Aus den Ergebnistabellen (Abbildung 2) erstellt der Leistungsträger das **Prüfschema**: Der Rhein-Kreis Neuss beurteilt die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung anhand der **Nettokaltmiete** und akzeptiert die kalten und warmen Nebenkosten bis zur Nichtprüfungsgrenze in ihrer tatsächlichen Höhe (Komponentenprüfung).

Die **konkrete Angemessenheit** lässt sich leicht überprüfen: Eine Internetsuche zeigt schnell, welche konkreten Wohnungen im Rhein-Kreis Neuss aktuell bis zur Mietobergrenze anmietbar sind. Da nicht jede Wohnungsgröße jederzeit überall angeboten wird, haben Bedarfsgemeinschaften zur Suche nach einer angemessenen Wohnung mehrere Monate Zeit.

Abbildung 1: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR 1, „Meerbusch“ 2020*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2019 bis IV/2020.

Quelle: vgl. Abbildung 8 (Seite 17): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 2: Vorschlag für ein Prüfschema im RKN (Komponentenprüfung - Stand 2021)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten*

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

(b) Nichtprüfungsgrenzen auf Basis des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds**

Betriebskostenspiegel	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
	Deutschland	1,85	90	120	150	180	200
warme Betriebskosten	NRW	1,00	50	70	80	100	110
	Deutschland	1,03	50	70	80	100	110

* Erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), unteres Drittel, Auswertungszeitraum: I/2019 bis IV/2020 (vgl. Abbildung 15, Seite 24). - ** Nach Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds (Daten 2018, Datenerfassung 2019/2020), multipliziert mit angemessener Wohnfläche (vgl. Abbildung 18, S. 28).

Quelle: vgl. Abbildung 19 (Seite 29): Nettokaltmieten verfügbarer Wohnungen (empirica-Preisdatenbank, Datensatz von Wohnungsunternehmen); Nebenkosten: Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds; eigene Berechnung und Darstellung.

empirica

1. Vorbemerkungen

1.1 Aufgabenverständnis

Das Sozialgesetzbuch (SGB) soll dazu beitragen, ein menschenwürdiges Dasein zu sichern (§1 SGB I). Wohnkosten („Bedarfe für Unterkunft und Heizung“) werden in ihrer tatsächlichen Höhe finanziert, allerdings nur soweit sie angemessen sind (§ 22 SGB II). Kreise und kreisfreie Städte sind als Leistungsträger zuständig, den unbestimmten Rechtsbegriff der Angemessenheit auszufüllen. Der Rhein-Kreis Neuss (RKN) hat empirica in diesem Zusammenhang mit der Erstellung eines Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) im Rhein-Kreis Neuss nach dem empirica-Konzept beauftragt.

Angemessenheit von
Unterkunftskosten

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

empirica-Konzept

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

Einfachheit und
Aktualität

Beim empirica-Konzept werden die Mietobergrenzen im Sinne der Leistungsempfänger so hoch gewählt, dass dazu auch wirklich Wohnungen anmietbar sind. Die erforderlichen Daten liegen bei empirica bereits vor und können auf Wunsch um weitere Daten ergänzt werden. Das **Bundessozialgericht** hat das empirica-Konzept am 17.9.2020 bestätigt (vgl. ab Seite 78). Es wird inzwischen in über 50 Landkreisen und kreisfreien Städten verwendet (ab Seite 78). Leistungsträger beauftragen regelmäßig Aktualisierungen. Sie können in der Praxis offenbar gut mit den Werten arbeiten. Das ist uns wichtig. Die Erfahrungen aus **über 190 Gutachten** zum Thema bringen wir gerne auch mit in die vorliegenden Auswertungen für den Rhein-Kreis Neuss ein.

Erfahrung

Eine gute Methodik ist auch effizient: Die Herleitung von Angemessenheitsgrenzen wird nicht allein dadurch besser, dass möglichst *viele* Daten (z.B. veraltete Bestandsmieten) erhoben werden, sondern möglichst *aktuelle*. Selbst schlüssig hergeleitete Mietobergrenzen können (irgendwann) zu niedrig sein. Entscheidend ist eine ausreichende Höhe der Mietobergrenzen. Denn auch für Bedarfsgemeinschaften ist nicht das Konzept wichtig, sondern das Ergebnis: Zu den ermittelten Mietobergrenzen müssen *bedarfsgerechte Wohnungen* des einfachen Standards auch wirklich *aktuell vor Ort anmietbar* sein! Nur dann sind die Mietobergrenzen (noch) gut gewählt.

Effizienz und
Schlüssigkeit

Daher stellt das empirica-Konzept diese Frage in den Vordergrund und konzentriert sich auf die dafür erforderlichen Auswertungen. Dieses Vorgehen ist systematisch für alle Wohnungsmärkte anwendbar – für ländliche und städtische Regionen, für Hochpreis- und Niedrigpreisregionen sowie für Schrumpfs- und Wachstumsregionen.

1.2 Aufbau des Berichts

Die Herleitung von Richtwerten für angemessene **Nettokaltmieten** erfolgt bei empirica in fünf Arbeitsschritten (Kap. 2). Es folgen Angaben zu **Wohnnebenkosten** (Kap. 3). Das letzte Prüfschema, d.h. die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen auf Basis der vorliegenden Auswertungen, legt der Leistungsträger fest (Kap. 4).¹ Mieten können sich ändern. Daher wird auch der Trend der Mietentwicklung der letzten Jahre aufgezeigt (Kap. 5). Der Kern der Analyse und die Details zu den Auswertungen sind im Anhang dargestellt.

Jedes Kapitel beginnt mit Erläuterungen zur Methodik, wie sie in allen empirica-Gutachten zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen angewendet wird. So profitiert jeder Leistungsträger von Antworten auf Fragen und Anmerkungen, die auch andernorts zum empirica-Konzept gestellt wurden.

Eine spätere Aktualisierung der Angemessenheitsgrenzen geschieht im Rahmen des empirica-Konzepts nicht durch eine simple Indexfortschreibung, sondern erfolgt in gleicher Detailliertheit wie die Erstauswertung: An den neuen Mietspektrenkurven ist auf einen Blick erkennbar, wie hoch die Richtwerte in welchem Vergleichsraum sich bei welchen Wohnungsgrößen inzwischen sein müssen, um den Wohnbedarf weiterhin zu decken. Zum Vergleich werden die alten und neuen Kurven auch in derselben Abbildung dargestellt. Entsprechend der Mietänderungen – und nur dann! – werden die Richtwerte im Rahmen der Aktualisierung angepasst. Das ist leicht nachvollziehbar und zielgenauer als eine einfache Indexfortschreibung.

Die konkreten Ergebnisse für den Rhein-Kreis Neuss sind zum schnelleren Auffinden durch Randstriche markiert. Sie werden in einer Übersichtstabelle festgehalten (Seite 29). Ergebnis der vorliegenden Erstauswertung 2021 ist als Prüfschema für den Rhein-Kreis Neuss (Stand 2021) eine Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten sowie Nichtprüfungsgrenzen für kalte und warme Nebenkosten (ab Seite 33).

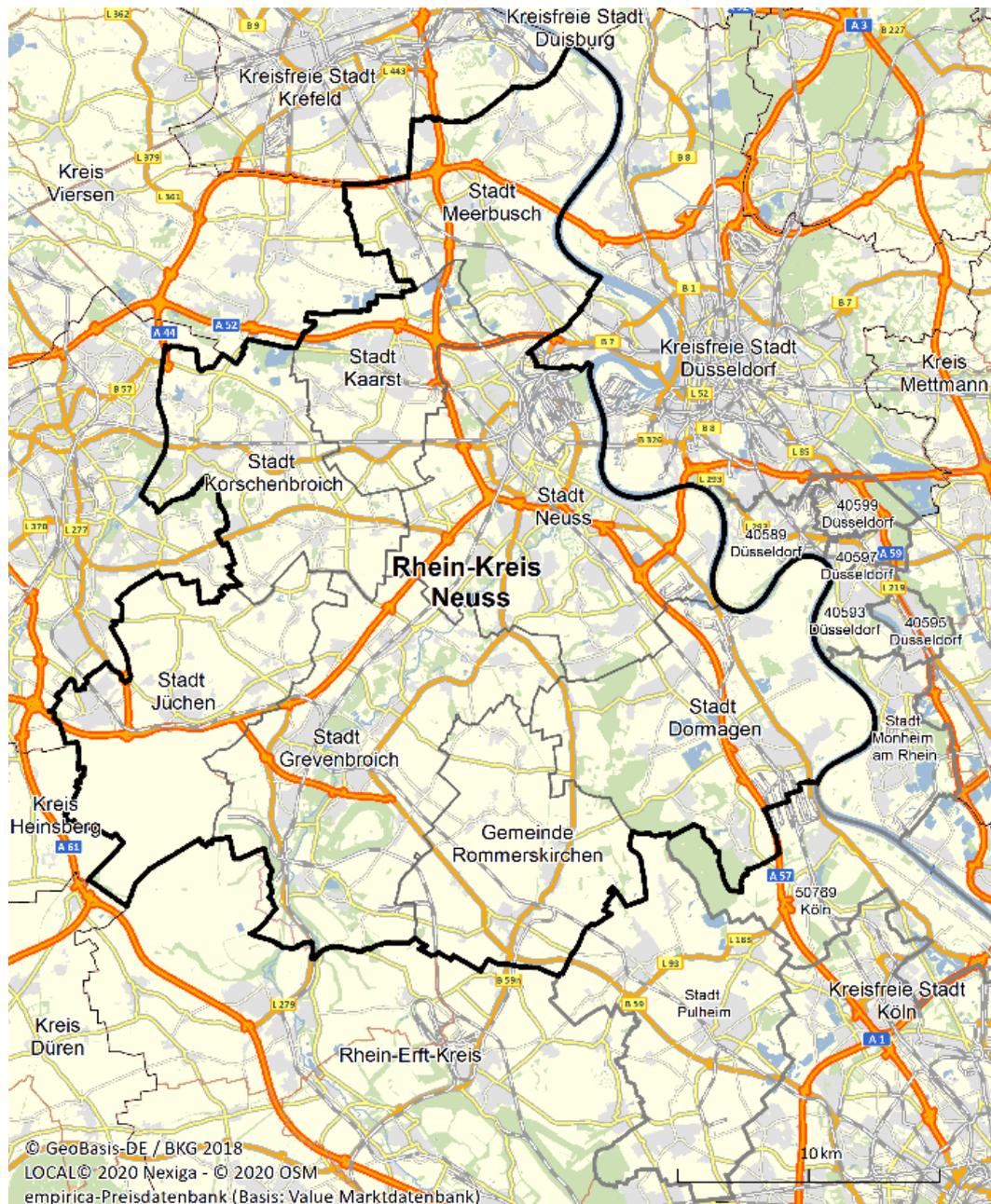
Ergebnisse für den Rhein-Kreis Neuss

1.3 Regionale Einordnung des Rhein-Kreises Neuss (RKN)

Der Rhein-Kreis Neuss liegt westlich der kreisfreien Stadt Düsseldorf und grenzt in weiten Teilen an den Rhein. Im Südosten grenzt der Rhein-Kreis Neuss an den Kreis Mettmann und im Süden an die kreisfreie Stadt Köln. Im Uhrzeigersinn grenzt er außerdem an den Rhein-Erft-Kreis sowie die Kreise Düren und Heinsberg, die kreisfreie Stadt Mönchengladbach, den Kreis Viersen und die kreisfreien Städte Krefeld und Duisburg. Angebunden ist der Rhein-Kreis Neuss in nord-süd Ausrichtung durch die A57 und in ost-west Ausrichtung durch die A46. Insgesamt gibt es fünf Rheinbrücken, die den Rhein-Kreis Neuss mit der Stadt Düsseldorf verbinden.

Zum Wohnungsbestand im Rhein-Kreis Neuss zum Stand des letzten Zensus' 2011: vgl. Anhang-Kap.2, ab Seite 40.

¹ Vgl. BSG-Urteil - B 4 AS 9/14 R - vom 18.11.2014: „Das Berufungsgericht ist zu Recht davon ausgegangen, dass es - im Rahmen der vom BSG anerkannten Methodenfreiheit bei der Erstellung von schlüssigen Konzepten - zunächst Aufgabe der Grundsicherungsträger ist, für ihren Zuständigkeitsbereich ein schlüssiges Konzept zu entwickeln (...).“

Abbildung 3: Regionale Einbindung des Rhein-Kreis Neuss**Legende**

- Rhein-Kreis-Neuss
- Städte und Gemeinden
- Bereiche in Umlanderweiterung
- Umlandkreise

empirica

2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)

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

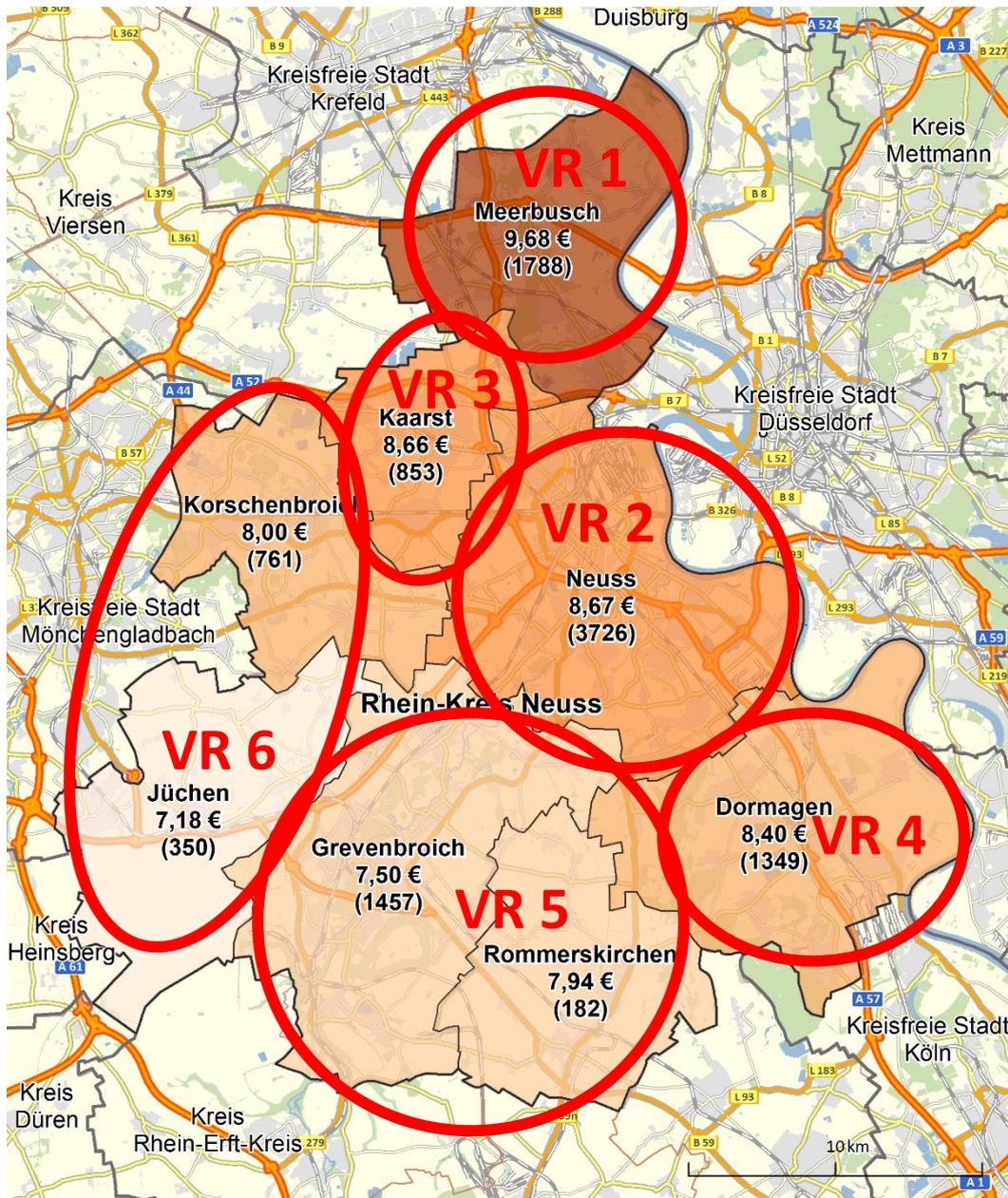
2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

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

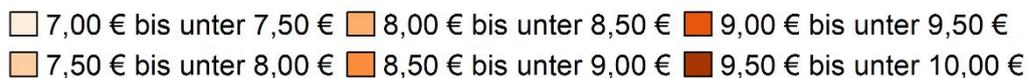
Im Rahmen der Erstauswertung 2021 legt der Rhein-Kreis Neuss folgende Angemessenheitsdefinitionen fest:

- **Physische Angemessenheit:** Der Rhein-Kreis Neuss definiert die physische Angemessenheit folgendermaßen: Als angemessene Wohnungsgrößen gelten für einen 1-Personen-Haushalt 50 m², für einen 2-Personen-Haushalt 65 m², für einen 3-Personen-Haushalt 80 m², für einen 4-Personen-Haushalt 95 m² und für einen 5-Personen-Haushalt 110 m² Wohnfläche. Für größere Haushalte werden für jede weitere Person jeweils 15 m² veranschlagt (Details vgl. im Anhang-Kap. 3.1.1, ab Seite 42).
- **Räumliche Angemessenheit:** Der Rhein-Kreis Neuss ordnet die acht Kommunen des Kreises sechs Vergleichsräumen zu (Abbildung 4): Jede Kommune bildet einen eigenen Vergleichsraum (VR), nur Grevenbroich und Rommerskirchen sowie Korschenbroich und Jüchen werden jeweils zusammengefasst. (Details zu den empirica-Grundsätzen bei der Vergleichsraumbildung sowie zur konkreten Abgrenzung der Vergleichsräume im Rhein-Kreis Neuss: vgl. Anhang-Kap. 3.1.2 und 3.1.3, ab Seite 43).
- **Qualitative Angemessenheit:** Der Rhein-Kreis Neuss definiert als angemessenes Marktsegment, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, das untere Drittel des Wohnungsmarkts der verfügbaren Wohnungen (Details vgl. Anhang-Kap. 3.1.4, ab Seite 48).

Abbildung 4: Kommunale Mietniveaus* im Rhein-Kreis Neuss 2020 und Zusammenfassung zu Vergleichsräumen**



Nettokaltmieten in Euro je m²



© GeoBasis-DE / BKG 2018 - © 2018 OSM

* Mittlere Quadratmetermiete (Median) über alle Wohnungsgrößen in einer Kommune.

** Auswertungszeitraum: Quartale I/2019 bis IV/2020.

Quelle: Vgl. auch Abbildung 30 empirica-Preisdatenbank (Basis: Value-Marktdatenbank).

empirica

anbietet (z. B. ein kommunales Wohnungsunternehmen), nicht alle Wohnungsangebote öffentlich inserieren. Das Gleiche gilt für freiwerdende Sozialwohnungen. Wenn Wohnungen, etwa aus sozialen Gründen, besonders günstig angeboten werden, erfolgt die Vergabe häufig nach Warteliste, und einige Wohnungen werden erst gar nicht inseriert. Diese Angebote können dann auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein. Gleichwohl sind sie ein Teil des Marktes verfügbarer Wohnungen. Deshalb werden grundsätzlich weitere lokalspezifische Datenquellen erfragt. In einer standardisierten Tabellenabfrage können Wohnungsunternehmen angeben, zu welchen Mieten welche Wohnungen im Auswertungszeitraum den Mieter gewechselt haben bzw. wie viele Wohnungen welcher Größe aktuell leer stehen und zu welcher Miete angemietet werden könnten. Erfragt werden die Mieten von Angeboten, die nicht öffentlich inseriert wurden.⁴

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

Neben den Mieten *verfügbarer Wohnungen* (Angebotsmieten) gibt es auch noch die Mieten vermieteter, also *nicht verfügbarer Wohnungen* (Bestandsmieten). Die Auswertung von Bestandsmieten ist zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen aber **nicht erforderlich**:

Das **Bundessozialgericht** (BSG) hat die bisherigen **Widersprüche** zur Relevanz von Bestandsmieten nun **aufgelöst**. Am 17.9.2020 stellt das BSG klar: „Bei der Prüfung des Angemessenheitsbegriffs ist (...) letztlich entscheidend, ob der jeweilige Kläger im konkreten Vergleichsraum eine ‚angemessene‘ Wohnung anmieten kann. (...) Insofern können Angebotsmietenkonzepte ein geeignetes Verfahren darstellen, um ein wohnungsbezogenes Existenzminimum zu ermitteln, auch wenn keine Bestandsmieten erhoben werden (...). Eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bestandsmieten ließe sich auch mit der vom BSG anerkannten Methodenvielfalt bei der Erstellung schlüssiger Konzepte (...) nicht vereinbaren.“⁵

Auch die **Landessozialgerichte** NRW und Bayern akzeptieren reine Angebotsmietenkonzepte und erläutern dazu: „Das hier gegebene Außerachtlassen von Bestandsmieten ist von der den Grundsicherungsträgern eingeräumten Methodenfreiheit gedeckt und trägt am ehesten dem Umstand Rechnung, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind.“⁶

Bestandsmieten

Zur Herleitung von Mietobergrenzen im Rhein-Kreis Neuss fließen sowohl *öffentlich inserierte* Mietwohnungsangebote (aus der empirica-Preisdatenbank) als auch *nicht öffentlich inserierte* Mietwohnungsangebote (aus dem Datensatz von Wohnungsunternehmen) in die Auswertung ein. Der Datensatz von Wohnungsunternehmen wurde über den Rhein-Kreis Neuss an empirica weitergeleitet. Datengrundlage ist somit die - um die Daten von Wohnungsunternehmen – erweiterte empirica-Preisdatenbank.⁷

Datengrundlage im Rhein-Kreis Neuss

⁴ Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden, können auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein (keine Doppler).

⁵ Vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R, RdNr 31; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -.

⁶ Vgl. Landessozialgericht NRW, Urteil vom 5.12.2019 - L 7 AS 1764/18, abrufbar unter: <https://sozialgerichtsbarkeit.de/sgb/esgb/show.php?modul=esgb&id=210126>) sowie Bayerisches Landessozialgericht, Urteil vom 18. Juni 2020 - L 8 SO 270/19. Vgl. Sozialgerichtliche Bestätigungen ab Seite 78.

⁷ Der **Datensatz von Wohnungsunternehmen** wurde vom Rhein-Kreis Neuss an empirica weitergeleitet. Zum Einfluss dieser zusätzlichen Mietdaten auf das Mietspektrum: vgl. Anhang-Kap. 3.3, ab Seite 51. (Wohnungen mit der Angabe, dass sie öffentlich inseriert worden waren oder dass sie Bedarfsgemeinschaften nicht zur Verfügung standen, wurden nicht in die Auswertungen aufgenommen.)

2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen werden für jeden Vergleichsraum alle bekannten Mietwohnungsangebote der betrachteten Wohnungsgrößenklassen im gesamten Auswertungszeitraum aus der (ggf. um einen Datensatz von Wohnungsunternehmen erweiterten) empirica-Preisdatenbank herausgefiltert.⁸ Auswertungszeitraum sind je nach Fallzahl die letzten vier, acht oder zwölf Quartale (bis einschließlich des letzten abgelaufenen Quartals), so dass es keine Verzerrungen durch saisonale Schwankungen gibt. Um statistisch relevante Aussagen über das gesamte Mietspektrum treffen zu können, wird darauf geachtet, dass eine Mindestfallzahl von 100 angebotenen Wohnungen für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum erreicht wird.⁹ Bei zu geringer Fallzahl für einzelne Wohnungsgrößen, z. B. in Kommunen mit ohnehin nur wenigen Mietwohnungen, werden in Einzelfällen Näherungswerte berechnet, deren Herleitung ebenfalls transparent erläutert wird.

Mindestfallzahl

- **Auswertungszeitraum:** Zur Richtwertbestimmung werden in der vorliegenden Auswertung für den Rhein-Kreis Neuss sämtliche in der - um die Daten von Wohnungsunternehmen (s.o.) - erweiterten empirica-Preisdatenbank enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die im Rhein-Kreis Neuss in den acht Quartalen I/2019 bis IV/2020 (also zwischen dem 01.01.2019 bis 31.12.2020) angeboten wurden. Die damit vorliegenden Nettokaltmieten (Rohdaten) werden in der Basistabelle dargestellt.¹⁰
- **Fallzahl:** Im Ergebnis liegen damit die Mieten von über 11.600 Mietwohnungsangeboten aus dem Rhein-Kreis Neuss vor (Abbildung 5).¹¹ Gut 1.200 dieser Mietwohnungsangebote stammen aus dem Datensatz von Wohnungsunternehmen (und wurden *nicht* öffentlich inseriert). Abbildung 5 zeigt auch, wie sich die Mietwohnungsangebote auf die Wohnungsgrößenklassen und Vergleichsräume verteilen.
- **Mindestfallzahl:** Die Mindestfallzahl von 100 wird fast überall erreicht; nur in einem Fall - bei den Wohnungen mit ca. 110 m² im Vergleichsraum 4 „Dormagen“ - ist die Fallzahl niedriger (vgl. eckige Klammern in Abbildung 5).

Fallzahlen
im Rhein-Kreis Neuss

Zu jeder Fallzahl wird das Mietspektrum grafisch dargestellt (vgl. Arbeitsschritt 3, Lesebeispiel ab Seite 14); für Wohnungsgrößen ohne ausreichende Fallzahl werden zusätzlich Näherungswerte ermittelt (vgl. dazu das Lesebeispiel ab Seite 18).

⁸ Angebote für Wohngemeinschaften, möbliertes Wohnen und Wohnen auf Zeit sowie Angebote mit Pauschalmietten werden zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen nicht mit ausgewertet.

⁹ Der relative Standardfehler ist ein Maß für die durchschnittliche Abweichung des Preises in der Stichprobe vom „wahren“ Preis in der Grundgesamtheit. Je kleiner der relative Standardfehler ist, desto genauer kann der unbekannte „wahre“ Preis mit Hilfe der Stichprobe ermittelt werden. Erfahrungsgemäß ist in der empirica-Preisdatenbank der relative Standardfehler <5 %, wenn die Fallzahl min. 100 ist.

¹⁰ Die Basistabelle nennt die Fallzahlen der Rohdaten je Vergleichsraum, aufgelistet nach 5-m²-Schritten der Wohnfläche und 100-Euro-Schritten der verlangten Nettokaltmiete (vgl. Anhang-Kap. 3.5, ab Seite 67). Der Begriff „Mietwohnungsangebote“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. letzte Zeile der Basistabelle).

¹¹ Hinweis zum sog. „untersten Standard“: Von den 10.466 in der empirica-Preisdatenbank im Auswertungszeitraum enthaltenen Mietwohnungsangeboten im Rhein-Kreis Neuss enthielten nur 4 die Angabe „Kohleofen“. Man könnte die Miete dieser Wohnungen auch aus dem Auswertungsdatensatz eliminieren. Es ist allerdings nicht zu erwarten, dass sich die Mietobergrenzen dadurch verändern. Wohnungen ohne Bad/Dusche oder ohne WC werden erfahrungsgemäß erst gar nicht öffentlich inseriert, so dass sie auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein können. – Zu allen ausgewerteten Mietwohnungsangeboten aus dem **Datensatz der Wohnungsunternehmen** wurde angegeben, dass die Wohnungen über ein Bad/Dusche und eine Heizung (mit Befuerung besser als Holz/Kohle) verfügten.

Abbildung 5: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung, Rhein-Kreis Neuss, 2021*

Vergleichsraum (VR)		Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***	davon nicht öffentlich inseriert
		um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²		
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	

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2019 bis IV/2020. - ** Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m² („um 50 m²“ heißt genauer „40 m² bis unter 60 m²“). - *** Entspricht nicht der Zeilensumme (da hier: alle Wohnungsgrößen). Zur Aufteilung auf Wohnungsgrößenklassen vgl. Basistabelle (ab Seite 63). [] bei Fallzahl <100.

Quelle: öffentlich inserierte Wohnungsangebote lt. empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), nicht öffentlich inserierte Wohnungsangebote lt. Datensatz von Wohnungsunternehmen **empirica**

2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen

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

2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum 1 „Meerbusch“ (Lesebeispiel)

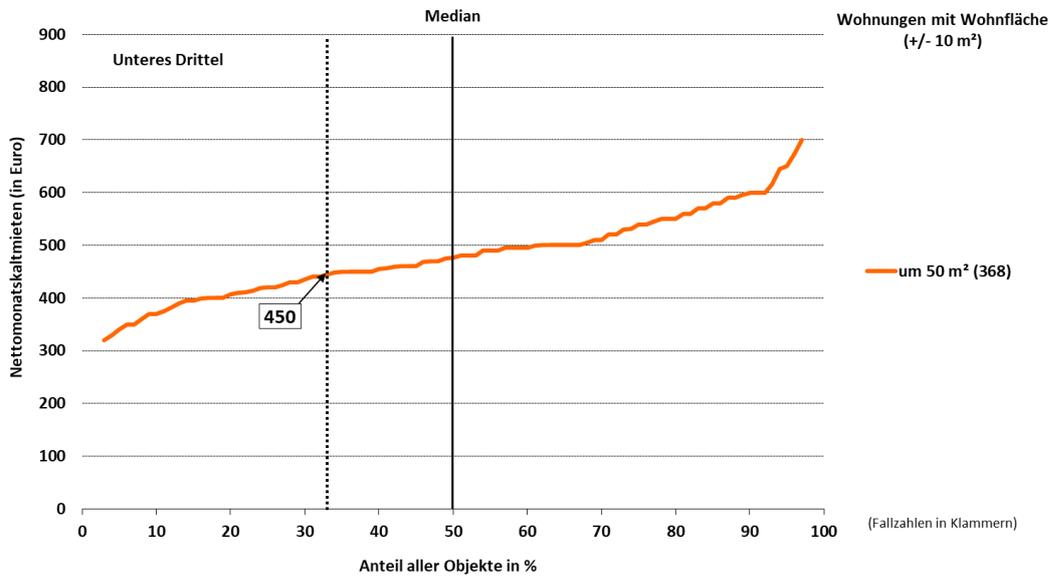
Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum wird zunächst das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die jeweiligen Fallzahlen (Abbildung 5) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafiken angegeben (Abbildung 6 ff.). Die Mieten dieser im Auswertungszeitraum angebotenen Wohnungen werden *der Höhe nach sortiert* und als Kurve abgebildet. Die Kurve stellt damit das *gesamte Mietspektrum verfügbarer Wohnungen* dieser Größe in diesem Vergleichsraum dar. Insbesondere werden damit die Mieten *aller angebotenen Wohnstandards* erfasst.

Zur Verdeutlichung geschieht dies hier im Lesebeispiel für ca. 50 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1: „Meerbusch“: Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 50 m² großen Wohnungen, die aus den letzten acht Quartalen im Vergleichsraum 1: „Meerbusch“ bekannt sind (vgl. Abbildung 5: Fallzahl 368) nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 6, Fallzahl in der Legende). Der Verlauf der Kurve zeigt die Miethöhen, zu denen jedes dieser 368 Mietobjekte angemietet werden konnte: Die Kurve beginnt hier links bei etwa 320 Euro/Wohnung (billigste Wohnung) und endet rechts bei etwa 700 Euro Monatsmiete (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß sind und im gleichen Vergleichsraum liegen (hier: im VR 1 „Meerbusch“), können Mietunterschiede nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr, kleinräumige Lage etc.) zustande kommen.

Die dargestellte Kurve bildet sich aus den Miethöhen konkreter Wohnungsangebote. So zeigen die Wohnungsbeispiele in Abbildung 7, dass im Vergleichsraum 1 „Meerbusch“ unter anderem folgende Wohnungen mit ca. 50 m² Wohnfläche angeboten wurden: Für 416 Euro eine 1-Zimmer-Wohnung in Meerbusch-Büderich aus dem Jahr 1959 mit 46 m² Wohnfläche, die ein Wannenbad, Laminatboden, Balkon und Keller hat; für 449 Euro eine jüngere 1-Zimmer-Wohnung in Meerbusch-Büderich aus dem Jahr 1970, die neben 47 m² Wohnfläche, Wannenbad, Fliesenboden, Balkon und Kellerraum auch eine Einbauküche hat; für 490 Euro eine neuere und größere 2-Zimmer-Wohnung in Meerbusch-Büderich (mit Baujahr 1990 und 51 m² Wohnfläche), die ein Tageslichtbad mit Wanne sowie auch Fliesenboden, Balkon und Kellerraum hat; und für 615 Euro eine im Jahr 2019 sanierte 2,5-Zimmer-Wohnung in Meerbusch-Bösinghoven, mit 56 m² Wohnfläche, die neben einem Duschbad, Fliesen-, Laminat- und Parkettböden, Balkon und Keller, auch über eine Einbauküche verfügt.

Lesebeispiel

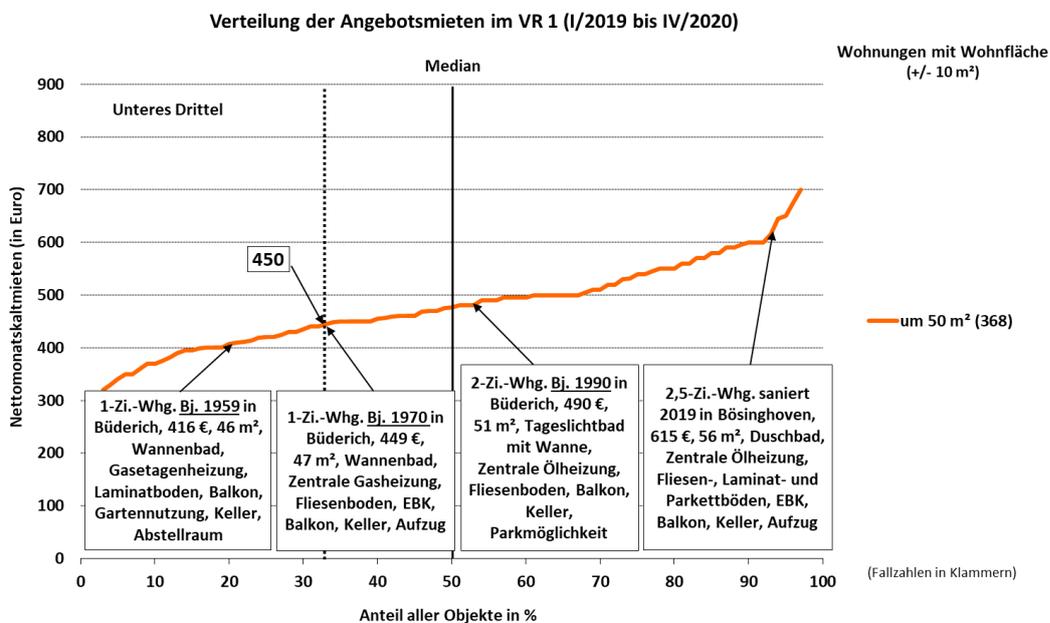
Abbildung 6: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 50 m² großer verfügbarer Wohnungen, Rhein-Kreis Neuss, VR 1 „Meerbusch“, 2021*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2019 bis IV/2020.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Daten von Wohnungsunternehmen **empirica**

Abbildung 7: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 50 m² großer verfügbarer Wohnungen, Rhein-Kreis Neuss, VR 1 „Meerbusch“, 2021*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2019 bis IV/2020.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Daten von Wohnungsunternehmen **empirica**

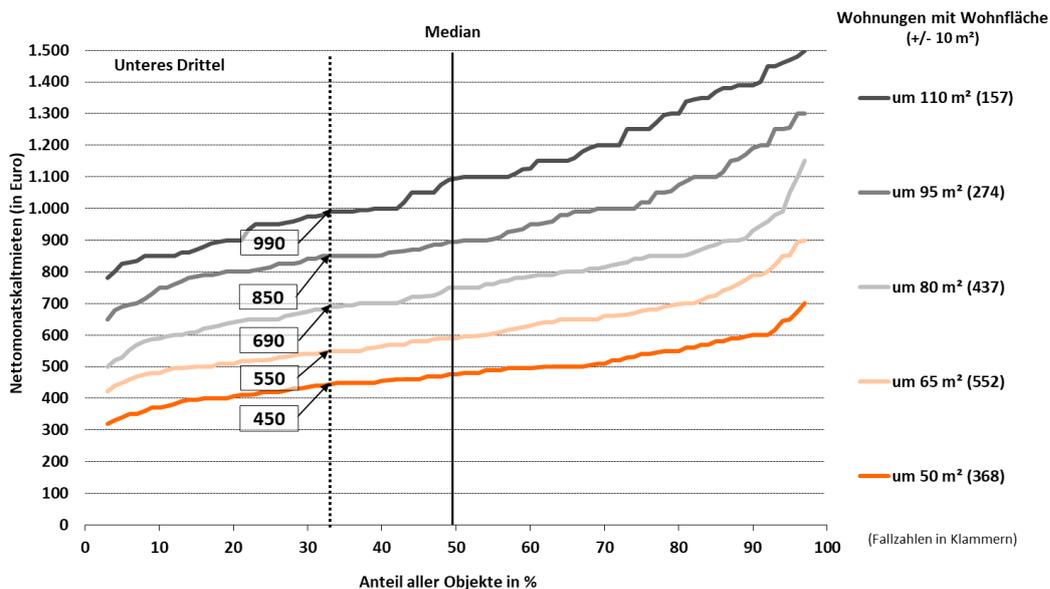
Wenn nun z. B. der Miethöchstwert des *unteren Drittels* (33 %) als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der **33 %-Linie** ablesen (bei ca. 50 m² großen Wohnungen hier z. B. **450 Euro**). Gemäß Abbildung 7 sind dann also die beiden linken Beispielwohnungen angemessen, die beiden rechten aber nicht. Wenn diese Abgrenzung plausibel erscheint, ist 450 Euro ein guter Richtwert, bis zu dem die Nettokaltmiete für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum 1 „Meerbusch“ noch als angemessen gelten könnte. Denn er besagt: Mindestens 33 % aller Wohnungsangebote des Auswertungsdatensatzes aus Vergleichsraum 1 „Meerbusch“ mit etwa 50 m² Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen ist) wurden für maximal 450 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.¹²

Führt man diese Auswertung für alle relevanten Wohnungsgrößenklassen durch und zieht für *alle* Wohnungsgrößenklassen die Grenze beim unteren Drittel, so ergeben sich daraus folgende Richtwerte für den Vergleichsraum 1 „Meerbusch“ (Abbildung 8): Verfügbare, ca. 50 m² große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **450** im Monat, verfügbare, ca. 65 m² große Wohnungen (für 2-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **550 Euro**, verfügbare, ca. 80 m² große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **690 Euro**, verfügbare ca. 95 m² große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **850 Euro** und verfügbare ca. 110 m² große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **990 Euro**. In der Legende sind die jeweiligen Fallzahlen angegeben. Sie entsprechen den Fallzahlen in Abbildung 5.

Mietspektrum im
VR 1 „Meerbusch“

¹² Falls eine großzügigere oder engere Abgrenzung als ein Drittel gewählt werden soll, liegt die zielführende Mietobergrenze entsprechend höher oder niedriger. So lassen sich z.B. auch die Höchstmieten des unteren Fünftels (20 %), des unteren Viertels (25 %) und der unteren Hälfte (50 %) der anmietbaren Wohnungen ablesen. Die entsprechenden Werte werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (vgl. Abbildung 15, Seite 24). Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden dabei sämtliche Richtwerte auf 10 Euro pro Wohnung und Monat gerundet. Zu den Qualitätsmerkmalen angemessener Wohnungen, vgl. Arbeitsschritt 4 (ab Seite 25).

Abbildung 8: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Rhein-Kreis Neuss, VR 1 „Meerbusch“, 2021*



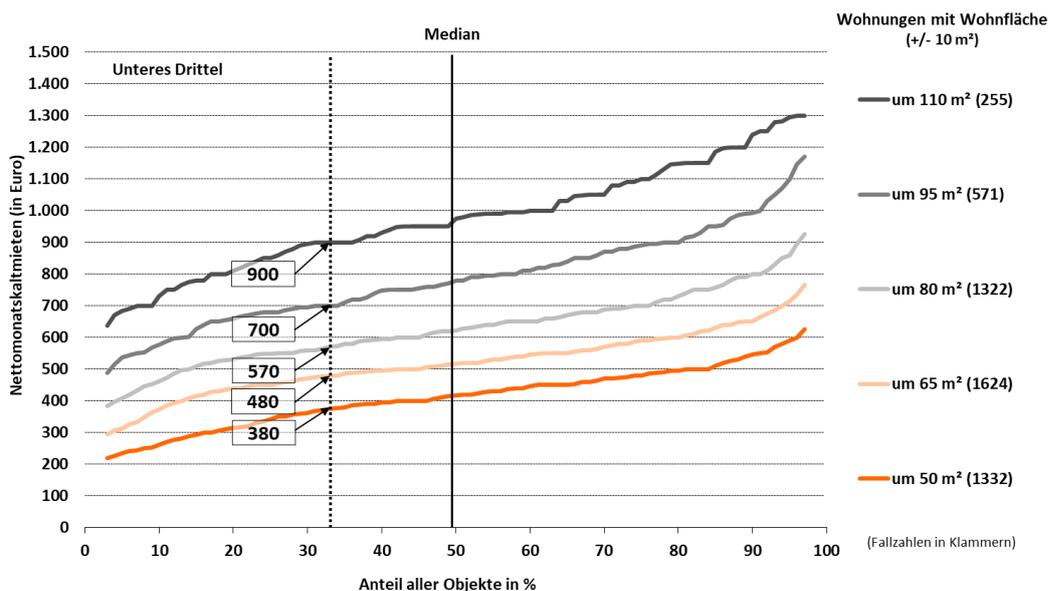
* Auswertungszeitraum: Quartale I/2019 bis IV/2020.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Daten von Wohnungsunternehmen **empirica**

Auf gleiche Weise wird im Folgenden (kommentarlos) auch das Mietpreisspektrum für die weiteren Vergleichsräume dargestellt. Ein Lesebeispiel zum Umgang mit Näherungswerten, falls die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht wird, zeigt Kap. 2.3.4 (ab Seite 18).

2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum 2 „Neuss“

Abbildung 9: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Rhein-Kreis Neuss, VR 2 „Neuss“, 2021*

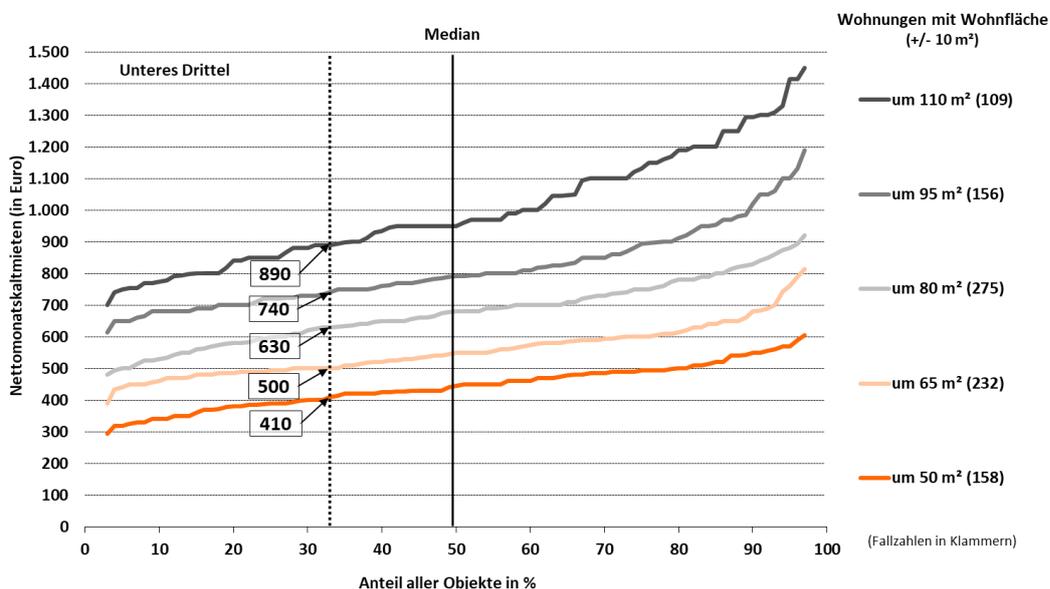


* Auswertungszeitraum: Quartale I/2019 bis IV/2020.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Daten von Wohnungsunternehmen **empirica**

2.3.3 Mietspektrum im Vergleichsraum 3 „Kaarst“

Abbildung 10: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Rhein-Kreis Neuss, VR 3 „Kaarst“, 2021*

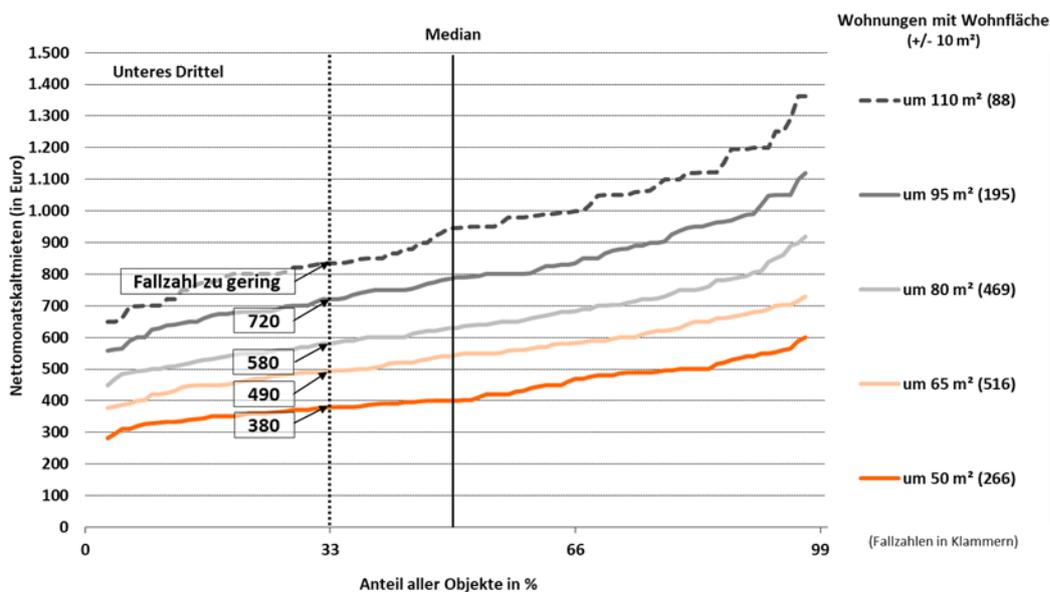


* Auswertungszeitraum: Quartale I/2019 bis IV/2020.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Daten von Wohnungsunternehmen **empirica**

2.3.4 Mietspektrum im Vergleichsraum 4 „Dormagen“ (mit Näherungswert)

Abbildung 11: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Rhein-Kreis Neuss, VR 4 „Dormagen“, 2021*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2019 bis IV/2020.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Daten von Wohnungsunternehmen **empirica**

Im Vergleichsraum 4 „Dormagen“ wird bei den ca. 110 m² großen Wohnungen die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht (vgl. eckige Klammern in Abbildung 5 bzw. Legende in Abbildung 11). Daher ist die entsprechende Mietspektrenkurve hier nur gestrichelt dargestellt, denn der Richtwert wird noch über Näherungswerte plausibilisiert: Wenn in der Summe über acht Quartale (24 Monate) so wie hier nur 88 Mietwohnungsangebote einer Größenklasse bekannt sind, dann sind das im Schnitt nur *drei bis vier Wohnungsangebote pro Monat*. Möglicherweise *gibt* es insgesamt nur sehr wenige ca. 110 m² große Mietwohnungen im Vergleichsraum 4 „Dormagen“. Bei einer so geringen Fallzahl handelt es sich bei den verlangten Mieten jedenfalls nur um Einzelfälle, die aufgrund der Besonderheiten der einzelnen Wohnung zu einem verzerrten Preisbild führen können.

Lesebeispiel:
Mindestfallzahl wird
nicht erreicht

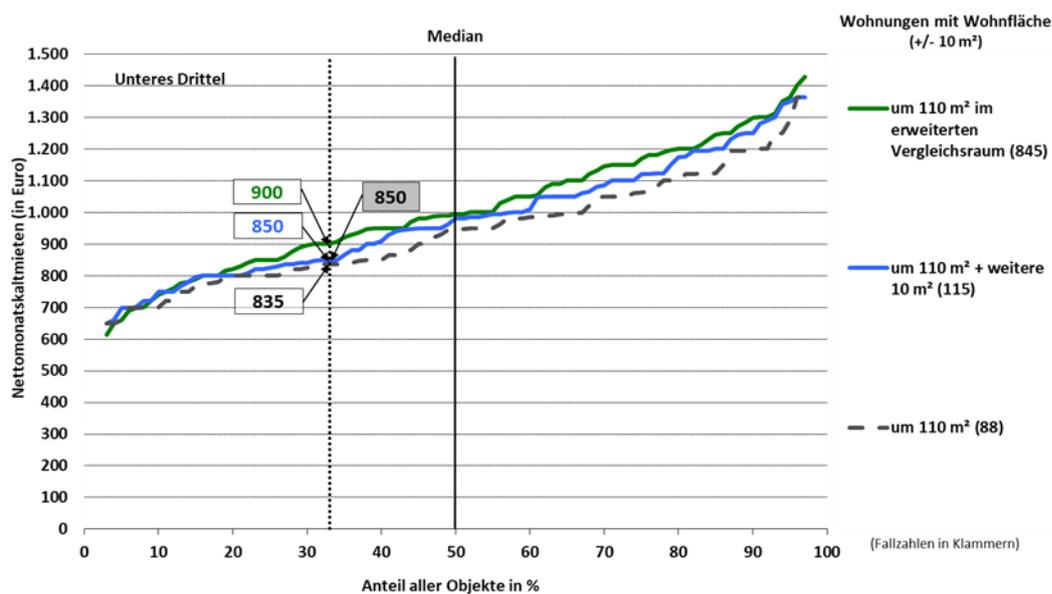
Um auch für Teilmärkte mit geringer Fallzahl statistisch auswertbare Werte liefern zu können, erfolgt aus zwei verschiedenen Richtungen eine Annäherung an das tatsächliche Preisniveau:

Näherungswerte

- **Wohnflächenausdehnung:** Wenn es faktisch nur wenige Wohnungen einer bestimmten Wohnungsgröße vor Ort gibt, könnte man der Bedarfsgemeinschaft in der Praxis auch erlauben, in etwas größere Wohnungen zu ziehen. Bezogen auf die Auswertung bedeutet dies, dass nun folgende Frage beantwortet wird: „Wie teuer sind die Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments vor Ort, wenn auch leicht größere Wohnungen (+10 m² Wohnfläche) mit betrachtet werden?“ – Der neue Richtwert daraus wird tendenziell zwar leicht höher liegen, aber durch die dann höhere Fallzahl ist der Wert statistisch besser abgesichert. Gegebenenfalls kann diese Größenausdehnung weitergeführt werden (Erhöhung um weitere +5 m²), bis mindestens 100 Wohnungsangebote aus dem Auswertungszeitraum bekannt sind und ausgewertet werden können. Dies ist der erste Näherungswert.
- **Umkreisausdehnung:** Wenn die Bedarfsgemeinschaft nicht genau hier, sondern in einer Nachbarkommune leben würde, müsste sie für eine Wohnung dieser Größe möglicherweise etwas mehr oder etwas weniger zahlen. Das Mietniveau verändert sich aber stetig im Raum und macht keine großen Sprünge. Die Frage lautet also hier: „Wie hoch ist das Preisniveau für Wohnungen dieser Größe eigentlich in den Nachbarkommunen?“ – Man kann davon ausgehen, dass Marktpreise sich nicht an Verwaltungsgrenzen orientieren, sondern sich kontinuierlich im Raum verändern. Das Preisniveau eines bestimmten Vergleichsraums wird daher immer auch von der Wohnungsmarktsituation in den angrenzenden Kommunen beeinflusst. Konkret betrachten wir daher alternativ zusätzlich zu den Wohnungsangeboten im Vergleichsraum auch noch angebotene Wohnungen der entsprechenden Größenklasse in den angrenzenden Kommunen und ermitteln auf dieser Basis den Höchstwert der Mieten im unteren Wohnungsmarktsegment der entsprechenden Wohnungen im „Vergleichsraum und Umgebung“. Dies ist der zweite Näherungswert.
- **Vergleich:** Wenn der zunächst gemessene Wert (mit der geringen Fallzahl) zwischen den beiden Näherungswerten liegt, ist seine Höhe nicht unplausibel. Um die Richtwertermittlung allein auf statistisch abgesicherte Daten stützen zu können, verwenden wir in diesem Fall das arithmetische Mittel der beiden Näherungswerte. (Denn dieses liegt ebenfalls zwischen den beiden Näherungswerten, schwankt aber im Zeitablauf nicht so stark wie der ungesicherte zunächst gemessene Wert). Das arithmetische Mittel der beiden Näherungswerte wird in die Richtwerttabelle übernommen. Wenn aber der zunächst gemessene Wert einem Näherungswert entspricht oder aber höher oder niedriger als beide Näherungswerte liegt, übernehmen wir denjenigen Näherungswert als Richtwert, der näher

an diesem zunächst gemessenen Wert liegt. In den folgenden Grafiken sind die ermittelten exakten drei Werte jeweils mit einem weißen Kästchen gekennzeichnet; der gerundete übernommene Richtwert als graues Kästchen.

Abbildung 12: Fallzahlkontrolle der ca. 110 m² großen verfügbaren Wohnungen, Rhein-Kreis Neuss, VR 4 „Dormagen“, 2021*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2019 bis IV/2020.

Blaue Zahl: Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der erweiterte Vergleichsraum umfasst neben VR 4 „Dormagen“ auch noch die Nachbarkommunen Neuss, Grevenbroich, Rommerskirchen (Rhein-Kreis Neuss), Pulheim (Rhein-Erft-Kreis) und Monheim (Kreis Mettmann) sowie die PLZ-Bezirke 50769 (Stadt Köln) und 40593, 40595, 40597, 40599, 40589 (Stadt Düsseldorf), vgl. Abbildung 3 (Seite 7).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Daten von Wohnungsunternehmen **empirica**

Abbildung 12 zeigt für die ca. 110 m² großen Wohnungen im Vergleichsraum 4 „Dormagen“ die Ergebnisse beider Überprüfungen:

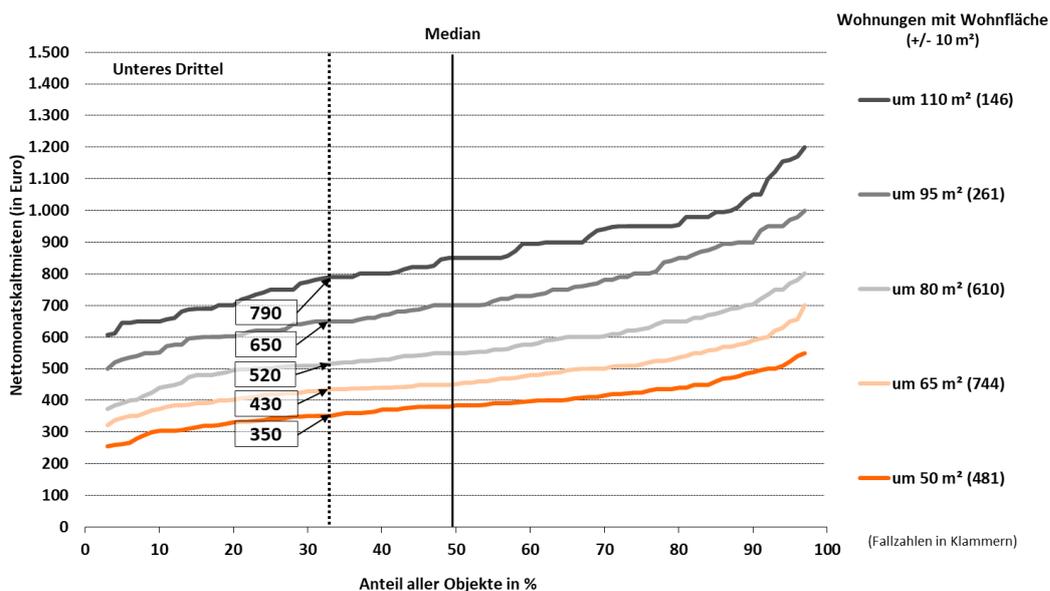
- **Zunächst gemessener Wert:** Dem zunächst gemessenen Wert (835 Euro) liegen nur 88 Fälle zugrunde (vgl. Legende zur schwarz-gestrichelten Linie), so dass die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht wird.
- **Erster Näherungswert:** Nach Erweiterung der Wohnflächenklasse um +10 m² beträgt die Fallzahl 115 und kann als statistisch abgesichert betrachtet werden (blaue Linie). Der erste Näherungswert für die ca. 110 m² großen Wohnungen liegt demnach bei 850 Euro/Monat (weißes Kästchen, blaue Schrift) und *höher* als der zunächst gemessene Wert.
- **Zweiter Näherungswert:** Bei Umkreisausdehnung, d. h. unter zusätzlicher Berücksichtigung der Wohnungen um 110 m² Wohnfläche in den Nachbarkommunen, liegt die Fallzahl abermals hoch genug (grüne Linie). Der zweite Näherungswert lässt sich entlang der 33 %-Linie ablesen und liegt mit 900 Euro/Monat (weißes Kästchen, grüne Schrift) deutlich höher als der zunächst gemessene Wert.

Näherungswerte für VR 4 „Dormagen“

Richtwert: Ein Vergleich aller drei Kurven zeigt, dass der zunächst gemessene Wert unter beiden Näherungswerten liegt. In Anlehnung an die oben beschriebene Vorgehensweise wird daher der Näherungswert, der dem tatsächlichen Wert am nächsten liegt (hier: 850) gerundet in den Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) übernommen (850 Euro) und dort mit einem + markiert (vgl. Abbildung 15).

2.3.5 Mietspektrum im Vergleichsraum 5 „Grevenbroich/Rommerskirchen“

Abbildung 13: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Rhein-Kreis Neuss, VR 5 „Grevenbroich/Rommerskirchen“, 2021*

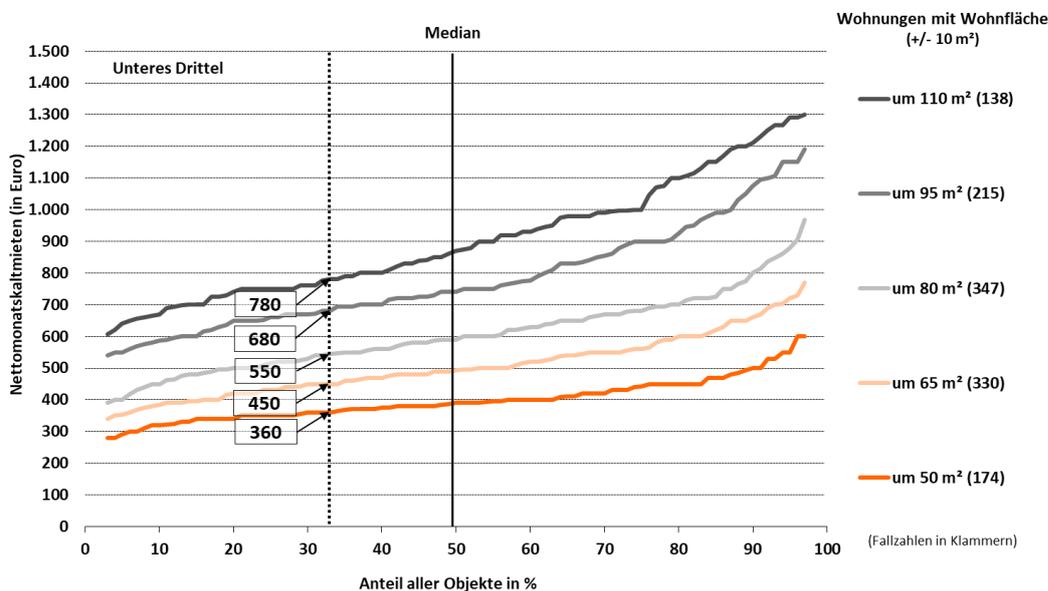


* Auswertungszeitraum: Quartale I/2019 bis IV/2020.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Daten von Wohnungsunternehmen **empirica**

2.3.6 Mietspektrum im Vergleichsraum 6 „Korschenbroich/Jüchen“

Abbildung 14: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Rhein-Kreis Neuss, VR 6 „Korschenbroich/Jüchen“, 2021*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2019 bis IV/2020.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Daten von Wohnungsunternehmen **empirica**

2.3.7 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Rhein-Kreis Neuss

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

Der erweiterte Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) zeigt die darin ermittelten Eckwerte in der Übersicht (Abbildung 15). Aus den verschiedenen Spalten können die Mietobergrenzen abgelesen werden, die je nach Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments als Richtwerte gelten könnten. Grundsätzlich gilt: Je großzügiger die Abgrenzung gewählt wird, desto höher die Wohnqualität der Wohnungen, die Bedarfsgemeinschaften anmieten können. Damit es sich um ein „Konzept“ im Sinne des BSG handelt, also um ein systematisches Vorgehen, sollte für alle Bedarfsgemeinschaften in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Teil des Wohnungsmarkts als qualitativ angemessen gelten und entsprechend die *gleiche Spalte* des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) herangezogen werden. Damit ist gewährleistet, dass alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen die gleiche relative Wohnqualität anmieten können (z. B. *alle* das untere Drittel oder *alle* das untere Viertel usw.). Die Abgrenzung (Spalte des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels) sollte so gewählt werden, dass dazu Wohnungen des

Grundsicherungsrel. -
Mietspiegel
(empirica)

einfachen Standards angemietet werden können, die die Daseinssicherung gewährleisten, aber keine Wohnungen des gehobenen Standards.

Der Rhein-Kreis Neuss grenzt das untere Marktsegment beim *unteren Drittel* (33 %) aller verfügbaren Wohnungen ab (vgl. Definition der qualitativen Angemessenheit in Arbeitsschritt 1, Seite 8). Die Richtwerttabelle ergibt sich demnach aus den markierten Spalten „unteres Drittel“ des (mit dem Datensatz von Wohnungsunternehmen) erweiterten Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für den Rhein-Kreis Neuss (Abbildung 15). Eine entsprechende Überprüfung und Plausibilisierung folgen (Arbeitsschritt 4). Danach werden die Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

Abgrenzung des unteren Segments im Rhein-Kreis Neuss

Abbildung 15: Erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Rhein-Kreis Neuss, 2021*

Vergleichsraum		Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2021																			
		50 m ² große Mietwohnungen*				65 m ² große Mietwohnungen*				80 m ² große Mietwohnungen*				95 m ² große Mietwohnungen*				110 m ² große Mietwohnungen*			
		angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen			
		Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
1	Meerbusch	410	420	450	480	510	520	550	590	640	650	690	750	800	820	850	900	900	950	990	1.100
2	Neuss	310	340	380	420	440	450	480	520	530	550	570	620	660	680	700	780	810	850	900	980
3	Kaarst	380	390	410	450	490	500	500	550	580	600	630	680	700	720	740	790	840	850	890	950
4	Dormagen	350	360	380	400	460	480	490	540	550	560	580	630	680	680	720	790	k.A.	k.A.	850+	950
5	Grevenbroich/ Rommerskirchen	330	340	350	380	400	420	430	450	500	500	520	550	600	620	650	700	700	750	790	850
6	Korschenbroich/ Jüchen	340	350	360	390	420	430	450	490	500	520	550	590	650	660	680	740	740	750	780	870

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2019 bis IV/2020.** Wohnungsgrößen +/- 10 m². Werte auf 10 Euro gerundet. + übernommen nach Näherungswertkontrolle.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Daten von Wohnungsunternehmen

empirica

2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) hervorgehobenen Werte nennen Nettokaltmieten, zu denen angemessen große Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments angemietet werden können (Abbildung 15). Bevor diese Werte in die „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten“ übernommen werden (Arbeitsschritt 5), wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch überprüft, ob zu den ermittelten Richtwerten auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können, die den Unterkunftsbedarf decken.

Eine Plausibilisierung der Werte erfolgt bei mehreren Vergleichsräumen räumlich, bei Aktualisierungen zusätzlich auch *zeitlich*. Die anmietbare Wohnqualität wird auf zwei Arten überprüft: Zum einen beispielhaft für eine konkrete Haushaltsgröße in einem konkreten Vergleichsraum über eine *Qualitätsbeschreibung* der zu diesen Mieten anmietbaren, öffentlich inserierten Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank), zum anderen durch den Nachweis der *konkreten Verfügbarkeit* angemessener Wohnungen zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt (Quelle: Immobilienportale als „Online-Stichprobe“). Die Auswertungen dazu sind im Anhang enthalten (vgl. Anhang-Kap. 3.4).

Im **Ergebnis** zeigt sich: Die in Abbildung 15 markierten Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften im Rhein-Kreis Neuss sind

- **räumlich plausibel**, weil alle Richtwerte in den an Düsseldorf und Krefeld grenzenden Vergleichsraum 1 „Meerbusch“ am höchsten liegen und die der südwestlichen Vergleichsräume 5 „Grevenbroich/Rommerskirchen“ und 6 „Korschenbroich/Jüchen“ am niedrigsten ausfallen. Damit spiegeln sie das Mietgefälle im Rhein-Kreis Neuss (vgl. Abbildung 4, Seite 9) gut wider (Details vgl. Anhang-Kap. 3.4.1);
- **niedrig genug**, um gehobenen Wohnstandard auszuschließen: Zu den zu ihnen anmietbaren öffentlich inserierten Wohnungen wird z. B. seltener als zu anderen Wohnungen angegeben, dass sie über eine Einbauküche, Balkon, Fliesenboden, Laminatboden oder eine Parkmöglichkeit verfügen (Details vgl. Anhang-Kap. 3.4.2);
- **hoch genug**, so dass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard erfüllen und die Daseinssicherung gewährleistet ist. So können zu den ermittelten Richtwerten z. B. auch Wohnungen mit Balkon, Einbauküche, Parkettboden, Garten, Parkettboden oder Aufzug angemietet werden (Details vgl. Anhang-Kap. 3.4.2);
- **Zudem sind zu ihnen Wohnungen konkret verfügbar**: Bereits an einem beliebigen späteren Stichtag (hier am 16.07.2021) konnten zu den ermittelten Mietobergrenzen im Rhein-Kreis Neuss für alle Haushaltsgrößen Wohnungen in angemessener Größe angemietet werden (Details vgl. Anhang-Kap. 3.4.3).

Fazit: Die im erweiterten Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in der Spalte „unteres Drittel“ markierten Mietobergrenzen (vgl. Abbildung 15) sind also plausibel: Man kann zu ihnen vor Ort konkret Wohnungen anmieten, die den Mindeststandard erfüllen, die Daseinssicherung gewährleisten und keinen gehobenen Standard aufweisen. Das Ziel, die Bedarfe der Unterkunft zu decken und gleichzeitig auf ein angemessenes Maß zu begrenzen, wird mit diesen Werten offensichtlich erreicht.

2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den Rhein-Kreis Neuss

In Arbeitsschritt 5 werden die gezogenen Schlüsse (Richtwerte) dargestellt und begründet: Die gemäß der Arbeitsschritte 1 bis 3 ermittelten Richtwerte werden nach erfolgreicher Plausibilitäts-, Verfügbarkeits- und Qualitätsprüfung (Arbeitsschritt 4) aus dem Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (Abbildung 15, orange Spalten) in die Richtwerttabelle (Abbildung 16) übernommen.

Erstellung einer Richtwerttabelle

Die **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Rhein-Kreis Neuss** nennt für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen Richtwerte für die monatliche Nettokaltmiete, bis zu deren Höhe die Bedarfe für eine Unterkunft als angemessen gelten können (Abbildung 16). Die Richtwerte sagen aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität – angemessene Wohnung kostet. Teurere Wohnungen sind vom Grundsatz her „nicht angemessen“. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich (Nichtprüfungsgrenze).

Angemessene Nettokaltmieten im Rhein-Kreis Neuss

Abbildung 16: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im 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

* Quelle: Vgl. Abbildung 15 (Seite 24): Erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), I/2019 bis IV/2020, unteres Drittel; empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Daten von Wohnungsunternehmen
empirica

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

3. Angemessene Nebenkosten

3.1 Vorbemerkung und Datenquellen

Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass *die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes* wiedergegeben werden.¹³ Dazu zählen neben der aktuellen örtlichen *Nettokaltmiete* auch die aktuellen örtlichen *Wohnnebenkosten* (Betriebskosten und Heizkosten). Die Grundmiete einer Wohnung ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage (Marktpreise). Dies führt dazu, dass attraktivere Wohnungen teurer sind als unattraktive, so dass eine Mietobergrenze für *Nettokaltmieten* einen gehobenen Standard verlässlich ausschließen kann.

Zu den „Bedarfen für Unterkunft und Heizung“ (§ 22 SGB II) zählen aber auch Wohnnebenkosten wie *Heizkosten und Betriebskosten*, die nichts über die Wohnqualität aussagen. Denn hohe und niedrige Nebenkosten gibt es sowohl bei einfachen als auch bei hochwertigen Wohnungen.¹⁴ Im Mietvertrag wird vereinbart, welche Nebenkosten vom Mieter zu tragen sind (z. B. Kosten für Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Versicherungen, Allgemeinstrom, Heiz- und Heiznebenkosten und/oder Grundsteuer). Im Gegensatz zur Nettokaltmiete wird die Höhe der Nebenkosten nicht am Markt ausgehandelt, sondern durch Gebührensatzungen der Kommunen, der Versicherungswahl des Vermieters, dem Effizienzgrad der Heizung und den Energiepreisen am Weltmarkt usw. *vorgegeben*. Entsprechend schwanken Nebenkosten von Gemeinde zu Gemeinde (Müllgebühren), von Gebäude zu Gebäude (Heizungsart, Sanierungszustand), von Vermieter zu Vermieter (Versicherungen) und von Wohnung zu Wohnung je nach Lage im Gebäude (Heizkosten). Die Höhe der monatlichen Vorauszahlungen setzt der Vermieter nach eigenem Ermessen fest; der Ausgleich erfolgt erst rückwirkend über die Jahresabrechnung. Ein Mieter kann die Höhe der Nebenkosten kaum beeinflussen. Anders als die Grundmiete sind hohe Wohnnebenkosten (z. B. hohe Grundsteuern oder hohe Müllgebühren) *kein Indiz für einen hohen Wohnstandard*. Daher erfolgt die Bewertung, bis zu welcher Höhe sie (auf jeden Fall) angemessen sind, hier separat von der Beurteilung einer angemessenen Grundmiete.

Bedeutung der
Wohnnebenkosten

Es gibt verschiedene Datenquellen, die Auskunft über örtliche Wohnnebenkosten geben. Ihre Aussagen liegen im Ergebnis häufig nah beieinander.¹⁵ Mögliche Datenquellen sind z. B. (1) monatliche Einzeldaten von Jobcentern und/oder Sozialämtern zu den Nebenkosten von Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden,¹⁶ (2) tagescharfe Einzeldaten zu den in Wohnungsinseraten genannten Nebenkostenabschlagszahlungen (Quelle: VALUE Marktdaten) und (3) monatliche Einzeldaten von Wohnungsunternehmen zu den Nebenkosten von Wohnungen in ihren Beständen. Die Daten der Datenquellen (1) bis (3) lassen sich zeitnah für verschiedene Wohnungsgrößenklassen in verschiedenen Vergleichsräumen auswerten und auch in ihrer Streuung („auffallend hoch“; „auffallend niedrig“) darstellen. Zudem gibt es (4) den jährlichen Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds, der allerdings nur Durchschnittswerte je Quadratmeter Wohnfläche pro Bundesland ausweist und nur zeitverzögert erscheint.

Datenquellen zu
Wohnnebenkosten

¹³ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 18 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

¹⁴ Vgl. Exkurs 1 im Anhang ab Seite 67.

¹⁵ Vgl. Exkurs 2 im Anhang ab Seite 70.

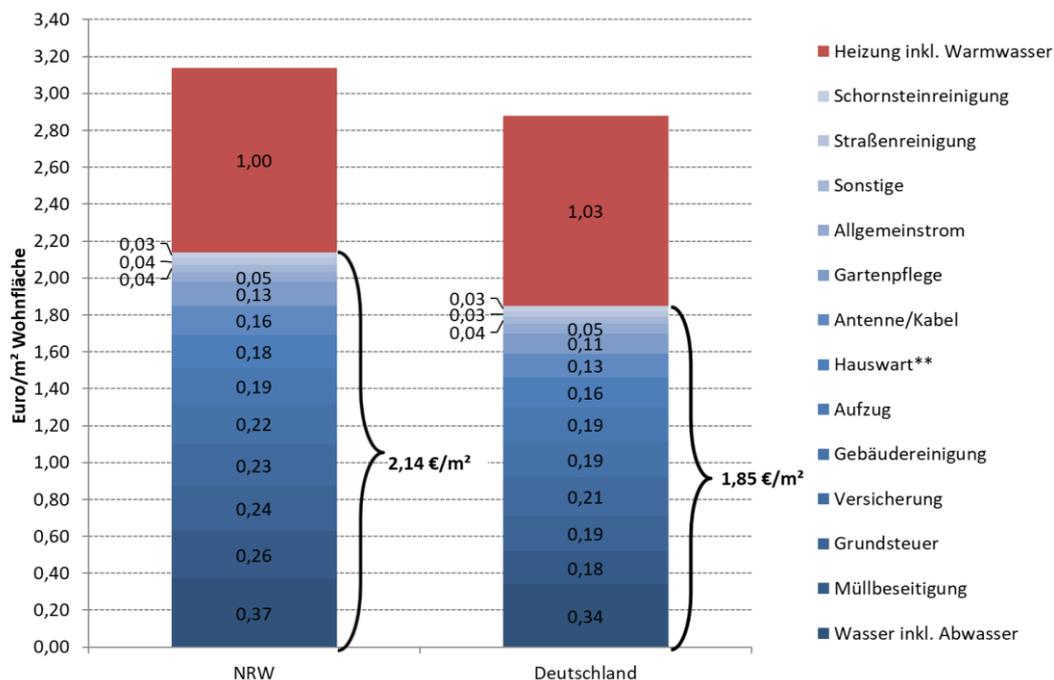
¹⁶ Aus den Jobcenterdaten veröffentlicht die Bundesanstalt für Arbeit monatlich kreisweite Durchschnittswerte.

3.2 Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds für NRW

Der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds liegt nur für Deutschland und einzelne Bundesländer vor, die Datenerhebung liegt mindestens zwei Jahre zurück, und er stellt auch keine *Streuung* dar, sondern nur Durchschnittswerte. Ausgewiesen wird das arithmetische Mittel aller Nebenkostenarten je Quadratmeter Wohnfläche.

Abbildung 17 zeigt die Werte des aktuellen Betriebskostenspiegels für NRW und Deutschland (Datenerfassung 2019/2020; Daten 2018). Die Summe der Positionen für **kalte** Nebenkosten liegt in NRW demnach bei 2,14 Euro/m², die Summe der Positionen für **warme** Nebenkosten (Heizung und Warmwasser) bei 1,00 Euro/m². Zum Vergleich: Ein Jahr zuvor lagen die Werte bei 1,93 Euro/m² (+ 0,21 Euro/m²) für die kalten und bei 1,01 Euro/m² (- 0,01 Euro/m²) für die warmen Nebenkosten. Die aktuellen Werte multipliziert mit den jeweils angemessenen Wohnungsgrößen ergeben – auf 10 Euro gerundet – Richtwerte für Nebenkosten je Wohnung (Abbildung 18).

Abbildung 17: Durchschnittliche Nebenkosten in NRW und Deutschland gemäß Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds, 2018*



* Daten 2018; Datenerfassung 2019/2020; ** Falls Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst separat abgerechnet werden („kleiner Hauswart“).

Quelle: Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds; eigene Darstellung empirica

Abbildung 18: Werte des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds 2018* multipliziert mit angemessenen Wohnungsgröße

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

* Daten 2018; Datenerfassung 2019/2020. ** In Euro/Wohnung pro Monat. Wohnungsgrößen vgl. Kap. 2.1. Quelle: Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds; eigene Berechnung und Darstellung empirica

4. Beurteilung der Angemessenheit im Rhein-Kreis Neuss

4.1 Ergebnistabellen für den Rhein-Kreis Neuss (Übersicht)

Eine Übersicht über die in Kapitel 2 hergeleiteten Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten und die in Kapitel 3 dargestellten Nebenkosten zeigt Abbildung 19.¹⁷

Abbildung 19: Ergebnistabellen für den Rhein-Kreis Neuss (Stand 2021)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten*

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

(b) Werte auf Basis des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds**

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

* Erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), unteres Drittel, Auswertungszeitraum: I/2019 bis IV/2020 (vgl. Abbildung 15, Seite 24). - ** Nach Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds (Daten 2018, Datenerfassung 2019/2020), multipliziert mit angemessener Wohnfläche (vgl. Abbildung 18, S. 28).

Quelle: Nettokaltmieten verfügbarer Wohnungen (empirica-Preisdatenbank, Datensatz von Wohnungsunternehmen); Nebenkosten: Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds; eigene Berechnung und Darstellung.

empirica

¹⁷ Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden alle Werte auf 10 Euro gerundet. Damit wird zudem vermieden, dass bei Aktualisierungen auch kleinere, nur statistisch bedingte Schwankungen schon zu anderen Richtwerten führen.

4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit

Mit diesen Ergebnissen endet die **Datenanalyse** der aktuellen lokalen Wohnkosten (Kap. 4.1). Der Bedarf eines Haushalts für Unterkunft und Heizung setzt sich dabei aus drei Komponenten zusammen, nämlich den Kosten für die **Wohnung** (Grundmiete/Nettokaltmiete), den Kosten für den **Betrieb der Wohnung** (Betriebskosten/kalte Nebenkosten) und den Kosten für das **Heizen der Wohnung** (Heizkosten/warme Nebenkosten). Daher stellt sich zum Schluss die Frage, bis zu welchen Grenzen die Gesamtheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (§ 22 SGB II) als angemessen gelten soll.

Diese eigentliche **Beurteilung der Angemessenheit** ist keine statistische, sondern eine sozialpolitische Frage und daher von der reinen Datenanalyse zu trennen: Ob nur mittlere oder auch höhere Nebenkosten vom Staat übernommen werden sollen, und ob überhöhte Grundmieten nie – oder bei niedrigen Nebenkosten doch (Verrechnung!) – als angemessen sein sollen, das muss der Sozialstaat (Gesetzgeber, Leistungsträger, Sozialgerichte) festlegen. Als Hilfsmittel zur Beurteilung der Angemessenheit können **Mietobergrenzen** dienen, die sich an diesen Vorgaben ausrichten.

Dabei sind verschiedene **Prüfschemata** denkbar:

- **Ohne Verrechnung:** Um einen gehobenen Standard verlässlich auszuschließen, sollten **Nettokaltmiete** und **Nebenkosten getrennt** auf ihre Angemessenheit überprüft werden (**Komponentenprüfung**).¹⁸ Denn nur die Nettokaltmiete richtet sich nach dem Wohnstandard, nicht die Nebenkosten (vgl. dazu auch Exkurs 1, ab Seite 67). Das Prüfschema lautet dann: Die Grundmiete gilt als angemessen, solange sie die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt; Nebenkosten gelten als angemessen, solange sie nicht auffallend hoch sind (Nichtprüfungsgrenze).¹⁹ Damit werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gedeckt und gleichzeitig auf ein angemessenes Maß begrenzt (wie in § 22 SGB II verlangt). Bei auffallend niedrigen Heizkosten kann zusätzlich ein Klimabonus gewährt werden.
- **Mit Verrechnung:** Alternativ kann eine Verrechnung der Komponenten ermöglicht werden: Wenn Bedarfsgemeinschaften z. B. eine *höhere* Nettokaltmiete (also auch ein gehobener Standard oder mehr Wohnfläche) finanziert werden soll, *falls* die kalten Nebenkosten niedriger sind, dann wäre zur Beurteilung der Angemessenheit die **Bruttokaltmiete** entscheidend. In diesem Fall käme es zur Kostensenkungsaufforderung, wenn die Summe aus tatsächlicher Nettokaltmiete und tatsächlichen kalten Nebenkosten den Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten übersteigt. Entsprechend könnte man auch eine Verrechnungsmöglichkeit der warmen Nebenkosten einräumen; dann erfolgt die Prüfung anhand der **Netto- oder Bruttowarmmiete**.

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

¹⁹ Bei auffallend hohen Nebenkosten erfolgt eine Kostensenkungsaufforderung, und zwar um den Betrag, um den der Mieter die Nebenkosten durch sein Verhalten im konkreten Einzelfall auch wirklich senken könnte.

Das gewählte **Prüfschema** hat Einfluss auf die Art, Menge und Qualität der als angemessenen angesehenen Wohnungen.²⁰ Das wird in der Fachdiskussion bisher aber kaum thematisiert. So muss beim **Prüfschema der Bruttokaltmiete** auch noch festgelegt werden, ob diese **eng oder weit gefasst** wird: Denn es macht einen großen Unterschied, ob lediglich der Median oder ein oberer Grenzwert der Nebenkosten zur angemessenen Nettokaltmiete hinzuaddiert wird. Solange *nicht nur* geringe kalte Betriebskosten in die Datenerhebung einfließen, reicht es laut BSG, zur Berechnung der angemessenen Bruttokaltmiete *den Median* zu addieren (vgl. Kasten auf Seite 32). Wohnungen, die von Leistungsbezieher bewohnt werden, haben nicht grundsätzlich andere Betriebskosten als Wohnungen des übrigen Wohnungsmarkts.²¹ Wichtiger als die Festlegung der Datenquelle ist also die Höhe der Abgrenzung (eng oder weit gefasst).

Bei allen **Optionen mit Verrechnungsmöglichkeit** ist zudem noch zu bestimmen, ob eine Wohnung nur dann nicht angemessen sein soll, wenn die Summe aus Nettokaltmiete und *Abschlagszahlung* über dem Richtwert liegt (diese sind schon vor Einzug bekannt, ihre Höhe kann der Vermieter aber beeinflussen) oder ob die Summe aus Nettokaltmiete und *tatsächlichen Nebenkosten gemäß Jahresabrechnung* Bewertungsgrundlage sein soll (die aber erst im nächsten Jahr vorliegt, so dass sich eine Wohnung auch *im Nachhinein* noch als unangemessen herausstellen könnte und der Haushalt erneut zum Umzug aufgefordert werden müsste).

Beim **Prüfschema der Nettokaltmiete** stellt sich die Frage „eng oder weit gefasst“ nicht: Denn neben der angemessenen Nettokaltmiete werden alle Nebenkosten vom Grundsatz her als angemessen angesehen (sofern der Mieter sie nicht durch sein Verhalten unnötig in die Höhe treibt). Der obere Grenzwert bestimmt dann lediglich die Nichtprüfungsgrenze, ab wann ein Verschulden des Mieters im Einzelfall überprüft wird – nicht aber die Höhe der Deckelung! Das Prüfschema der Nettokaltmiete (Komponentenprüfung) hat also **mehrere Vorteile**:

- Erstens spiegelt nur die Nettokaltmiete, nicht aber die Nebenkosten, den Wohnstandard wider. Denn die Höhe der Nebenkosten wie Grundsteuern und Müllentsorgungskosten unterschieden sich zwar je Kommune, sind aber für hochwertige und einfache Wohnungen gleich.²² Eine Verrechnung der Grundmiete mit Nebenkosten verwässert daher den **Ausschluss eines gehobenen Standards**, und dies in beide Richtungen: 1.) Ein gehobener Standard (also eine zu hohe Nettokaltmiete) wird bei niedrigen kalten Nebenkosten dennoch finanziert. 2.) Und selbst auffallend hohe Nebenkosten werden bei niedriger Grundmiete ungeprüft finanziert.
- Zweitens gelten **Wohnnebenkosten**, die der Mieter nicht beeinflussen kann, **grundsätzlich als angemessen**: Ebenso wie hohe Heizkosten durch alte Heizungsanlagen nicht dem Mieter anzulasten sind, sollten auch hohe Betriebskosten durch hohe Grundsteuern usw. nicht dazu führen, dass weniger Budget für die Nettokaltmiete bleibt (was bei einer Bruttokaltmietengrenze aber der Fall ist!).
- Drittens kann die Angemessenheit unabhängig von den (zunächst unbekannt) Nebenkosten beurteilt werden, also bereits **vor Einzug**.

²⁰ Zu den Auswirkungen auf die Art angemessener Wohnungen: vgl. **Exkurs 1** (ab Seite 67, Abbildung 48).

²¹ Zu den Unterschieden der Datenquellen von Nebenkosten: vgl. **Exkurs 2** (ab Seite 70, Abbildung 49 f.).

²² Zur Höhe der Nebenkosten von Wohnungen mit verschiedenen Standards: vgl. **Exkurs 1** (ab Seite 67, Abbildung 47).

Einige Sozialgerichte akzeptierten dennoch nur eine Verrechnung zur **Bruttokaltmiete**; das Bundessozialgericht erwähnt ausdrücklich auch Konzepte zur Ermittlung einer **angemessenen Nettokaltmiete** (vgl. Kasten). Die verlangte Prüfung der „konkrete(n) Angemessenheit dieser Aufwendungen [für die Bruttokaltmiete] im Vergleich mit den tatsächlichen Aufwendungen“ kann u.E. zielführender erfolgen, indem die Angemessenheit der Nettokaltmiete und der kalten Betriebskosten getrennt voneinander geprüft werden: Wenn beide angemessen sind, ist zwangsläufig auch die Bruttokaltmiete angemessen!

Sozialgerichtliche
Vorgaben zum
Prüfschema

Zitat aus BSG-Urteil²³ (Hervorhebungen von empirica)

„Die Ermittlung des angemessenen Umfangs der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung hat in zwei größeren Schritten zu erfolgen: Zunächst sind die abstrakt angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft, **bestehend aus Nettokaltmiete und kalten Betriebskosten** (= Bruttokaltmiete), zu ermitteln; dann ist die konkrete Angemessenheit dieser Aufwendungen im Vergleich mit den tatsächlichen Aufwendungen, insbesondere auch im Hinblick auf die Zumutbarkeit der notwendigen Einsparungen, einschließlich eines Umzugs, zu prüfen (...).“ (RdNr 23)

„Ein schlüssiges **Konzept zur Ermittlung der angemessenen Netto- oder Bruttokaltmiete** erfordert ein planmäßiges Vorgehen im Sinne einer systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenn auch orts- und zeitbedingter Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Vergleichsraum (...).“ (RdNr 27)

„Es ist nicht zu beanstanden, für die Ermittlung der abstrakt angemessenen kalten Betriebskosten auf Durchschnittswerte von - möglichst lokalen oder regionalen - **Erhebungen zu den tatsächlichen Betriebskosten** abzustellen (...). Auch gegen die Zugrundelegung des Medians ist grundsätzlich nichts einzuwenden. Zur Vermeidung von Zirkelschlüssen setzt die Zugrundelegung von Durchschnittswerten oder des Medians aber voraus, dass sich die **Datenerhebung auf den gesamten Wohnungsmarkt** des Vergleichsraums und nicht nur auf Wohnungen (...) mit möglicherweise geringeren kalten Betriebskosten (...) bezieht.“ (RdNr 41)

²³ BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R - abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -

4.3 Prüfschema im Rhein-Kreis Neuss

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

Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung können auf ein angemessenes Maß begrenzt werden, indem die Angemessenheit der Grundmiete und die Angemessenheit der Nebenkosten *getrennt voneinander* auf ihre Angemessenheit hin geprüft wird. Wenn die Nettokaltmiete und auch die kalten Nebenkosten angemessen sind, ist zwangsläufig auch die Bruttokaltmiete der Wohnung angemessen.

Prüfschema „Komponentenprüfung“: Im Rhein-Kreis Neuss gelten die Bedarfe für Unterkunft und Heizung als angemessen, wenn die Nettokaltmiete die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt; kalte und warme Nebenkosten werden in voller Höhe anerkannt, solange sie die Nichtprüfungsgrenze nicht überschreiten (Abbildung 20). Bei höheren Nebenkosten kann im Einzelfall geprüft werden, in welchem Maße der Mieter durch ein anderes Verhalten zur Kostensenkung beitragen könnte; eine Kostensenkungsaufforderung erfolgt dann allenfalls in Höhe dieses Einsparpotenzial.

Prüfschema im
Rhein-Kreis Neuss

Abbildung 20: Prüfschema für den Rhein-Kreis Neuss (Stand 2021)

Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten:*

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

Nichtprüfungsgrenzen für kalte und warme Nebenkosten:**

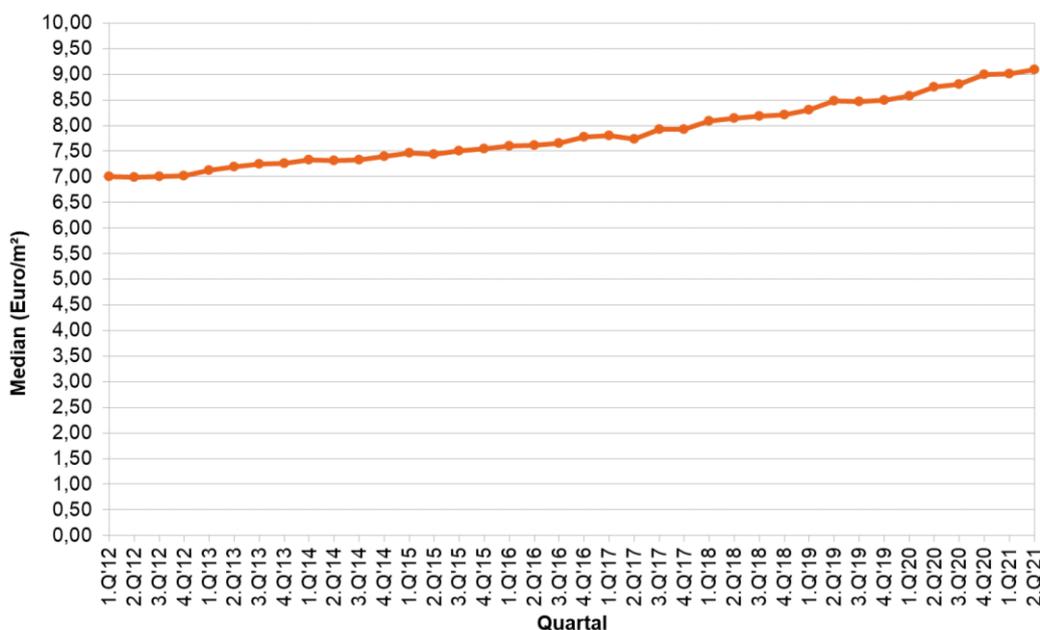
Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebsk	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße**				
			50 m ²	65 m ²	80 m ²	95 m ²	110 m ²
kalte Betriebskosten	NRW	2,14	110	140	170	200	240
	Deutschland	1,85	90	120	150	180	200
warme Betriebskosten	NRW	1,00	50	70	80	100	110
	Deutschland	1,03	50	70	80	100	110

* Erw. Grundsicherungsrelev. Mietspiegel (empirica), unteres Drittel, Quartale I/2019 bis IV/2020 (vgl. Abbildung 15, Seite 24). - ** Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds (Daten 2018, Datenerfassung 2019/2020), multipliziert mit angemessener Wohnfläche (vgl. Abbildung 18, S. 28). - Quelle: vgl. Abbildung 19 (Seite 29): Nettokaltmieten (empirica-Preisdatenbank, Datensatz von Wohnungsunternehmen); Nebenkosten: Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds; eigene Berechnung und Darstellung. **empirica**

5. Ausblick und Aktualisierung

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch *in Zukunft* angemessene Wohnungen verfügbar sind, sollte die Höhe der Richtwerte regelmäßig überprüft werden. Seit 2012 sind die Mieten verfügbarer Wohnungen im Rhein-Kreis Neuss stark und gleichmäßig gestiegen (Abbildung 21). Wir empfehlen daher eine Beobachtung der weiteren Mietenentwicklung und eine erneute Überprüfung der Richtwerte nach ein bis zwei Jahren. Denn nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietenentwicklung kann die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen dauerhaft gewährleistet werden. Zudem werden bei regelmäßiger Anpassung größere Sprünge in den Richtwerten vermieden.

Abbildung 21: Entwicklung des Mietniveaus* im Rhein-Kreis Neuss seit 2012



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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

ANHANG

1. Das empirica-Konzept

1.1 Kern der Analyse

Das empirica-Konzept ist so einfach wie möglich aufgebaut und bietet vor allem eine hohe Transparenz.²⁴

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

Vorgegebene
Bandbreite

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

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

²⁴ Weitere Informationen zum empirica-Konzept finden sich online: <https://www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/0919-schlussiges-konzept-kosten-der-unterkunft/>

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

²⁶ „Allerdings ist - wie bereits ausgeführt - auch bei der Prüfung nach § 22 Abs. 1 SGB II letztlich entscheidend, ob im konkreten Vergleichsraum eine "angemessene" Wohnung anzumieten wäre für den Fall, dass die Bestandswohnung unangemessen teuer ist.“ (BSG-Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R - RdNr 27).

Abbildung 22 zeigt den Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität. Dazu werden zunächst alle erhobenen Mieten verfügbarer Wohnungen einer bestimmten Größe vor Ort der Höhe nach sortiert abgebildet. Durch eine einfache Kurve wird das gesamte Miet-spektrum vom einfachen bis luxuriösen Standard für gleichgroße Wohnungen abgebildet. Jeder Punkt in der Kurve stellt die Miete einer konkret angebotenen Wohnung im Vergleichsraum dar.

Kern der Analyse:
Transparenz

Abbildung 23 zeigt ein typisches Ergebnis einer regionalen Mietwerterhebung, wie sie in jedem empirica-Konzept für jeden Vergleichsraum dargestellt wird (Arbeitsschritt 3). Die Kurven stellen wertungsfrei dar, in welcher Mietspanne verfügbare Wohnungen einer bestimmten Größe im Auswertungszeitraum vor Ort angeboten wurden. Eine glatte geschmeidige Kurve (ohne Stufen) deutet darauf hin, dass es sich nicht nur um Einzelfälle handelt, sondern um eine stufenlose Qualitätsdifferenzierung aller Wohnungsangebote am Markt. Die Mietspektrenkurven stellen also genau das dar, was das BSG verlangt, nämlich die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt**. Das eigentliche „Konzept“ besteht nur darin, die Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments **systematisch für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen gleich** zu ziehen. Die entsprechenden Mietobergrenzen lassen sich dann einfach an den Kurven ablesen (vgl. Wert in den Kästchen).

empirica-Konzept:
gleiche Abgrenzung
für alle

Abbildung 24 zeigt das Ergebnis. Im Anschluss wird zur Sicherheit noch die Einhaltung qualitativer Mindeststandards zu diesen Mietobergrenzen überprüft (Arbeitsschritt 4). Dann erst werden die Werte in eine Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5). Die Werte werden so ermittelt, dass gewährleistet ist: Zu diesen Werten sind am Markt Wohnungen verfügbar (denn sie sind Teil empirisch ermittelter Mieten für angebotene Wohnungen) und es sind nur Wohnungen einfachen Standards anmietbar, keine Luxuswohnungen (denn teurere Wohnungen werden ja ausgeschlossen). Damit wird der Anspruch des § 22 SGB II und der entsprechenden BSG-Rechtsprechung umgesetzt. Die Richtwert-tabelle definiert, was ermittelt werden sollte: Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum.

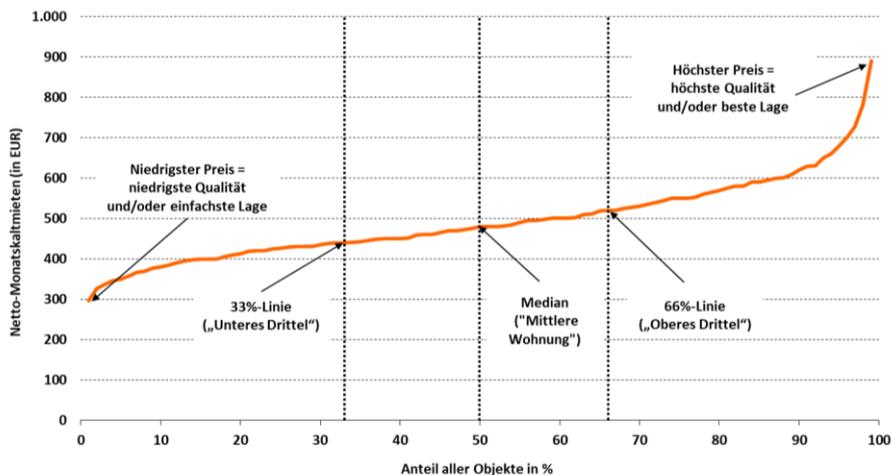
Richtwerte ablesbar:
Angemessene Netto-
kaltmieten

Ergänzend können aus dem gleichen Datensatz die Angaben in den Wohnungsinseraten zu den verlangten monatlichen Nebenkostenabschlagszahlungen ausgewertet werden – je nach Fallzahl auch differenziert für bestimmte Wohnungsgrößen in bestimmten Vergleichsräumen. Grenzwerte zu auffallend hohen Abschlagszahlungen für kalte und warme Nebenkosten werden ebenfalls ausgewiesen.

Angemessene
Nebenkosten

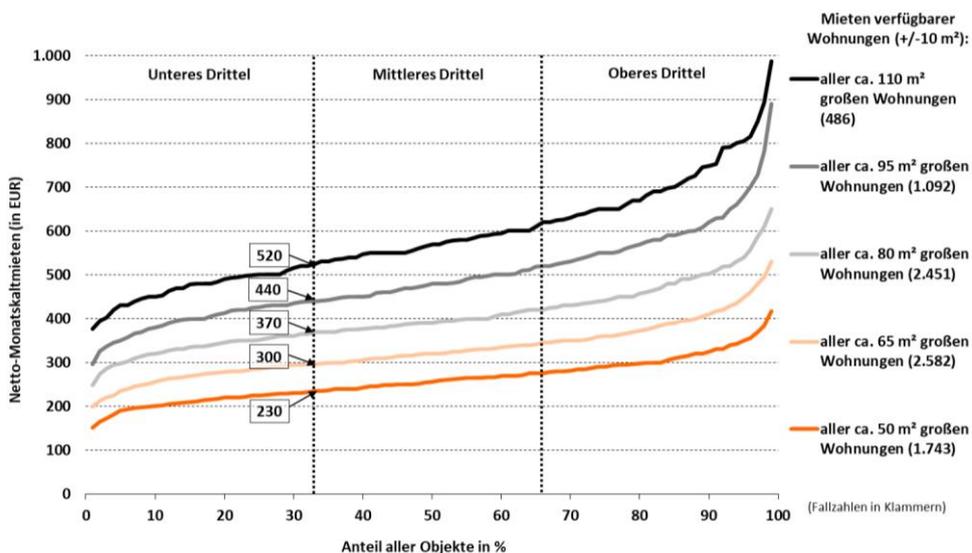
Damit liegen Richtwerte vor, mit denen die **aktuellen Bedarfe für Unterkunft und Heizung vor Ort gedeckt** werden und gleichzeitig **auf ein angemessenes Maß beschränkt** werden.

Abbildung 22: Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität: Verlangte Mieten für gleich große Wohnungen am gleichen Ort



empirica

Abbildung 23: Darstellung der Nettokaltmieten verfügbarer Wohnungen: Richtwert ablesbar*



* Lesebeispiel untere Linie: Darstellung von der billigsten 50-m²-Wohnung (150 Euro) bis zur teuersten (420 Euro). Das untere Wohnungsmarktdrittel (33 %-Linie) endet bei 230 Euro (= möglicher Richtwert) empirica

Abbildung 24: Beispiel für eine Richtwerttabelle: Die ermittelten Werte werden übernommen (vgl. Vergleichsraum A).

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-	2-Personen-	3-Personen-	4-Personen-	5-Personen-
A	230	300	370	440	520
B	240	300	380	480	540
C	220	300	350	440	500
D	240	300	370	460	540
E	250	310	390	500	600

empirica

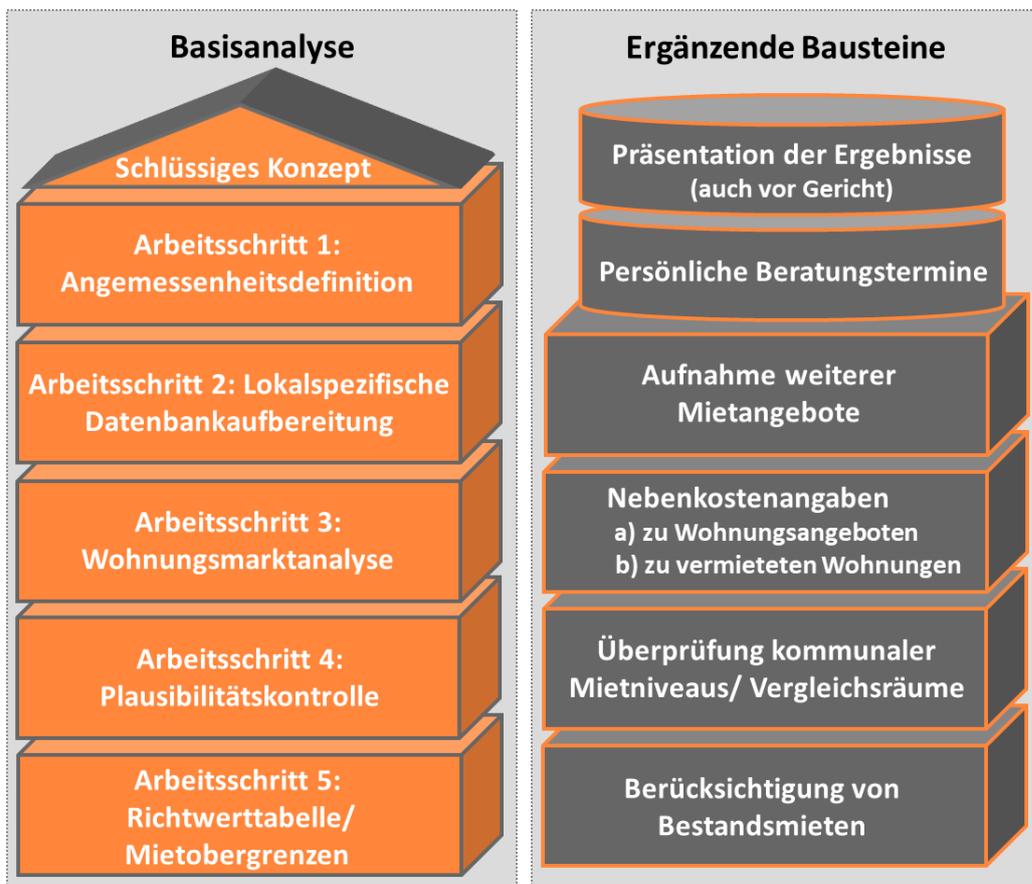
1.2 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen gliedert sich in fünf Arbeitsschritte (Abbildung 25):

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

Aussagen zu den Wohnnebenkosten sind ebenfalls enthalten (mindestens auf Basis des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds). Die Basisanalyse ist bereits ein **schlüssiges Konzept**. Je nach lokaler Wohnungsmarktsituation, Datenlage und Interesse sind weitere Auswertungen möglich (vgl. ergänzende optionale Bausteine, ab Seite 39).

Abbildung 25: Aufbau des empirica-Konzepts (Basisanalyse und Baustein)



empirica

1.3 Ergänzende Leistungsbausteine (optional)

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

Baukastensystem

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

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

Grundmiete

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

Nebenkosten

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

Daten von Dritten

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

Aktualisierungen und Vor-Ort-Termine

2. Anhang zu Kap. 1 (Wohnungsbestand im Rhein-Kreis Neuss lt. Zensus 2011)

Im Rhein-Kreis Neuss wohnten laut letztem Zensus (2011) rund 196.500 Haushalte, davon rund 98.000 zur Miete (Abbildung 26). Die Mieterquote betrug damit fast 50 %. Derzeit sind rund 13.800 der zur Miete wohnenden Haushalte im Rhein-Kreis Neuss SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Stand März 2021).²⁷ Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte seit 2011 proportional zur Einwohnerentwicklung verändert hat (2011 bis Juni 2020: +3,2 %)²⁸, beträgt der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten derzeit rund 14 %.²⁹

Abbildung 26: Haushalte nach Art der Wohnungsnutzung, Rhein-Kreis Neuss, 2011

Art der Wohnungsnutzung	Haushalte	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	98.457	50,1%
Zu Wohnzwecken vermietet	98.007	49,9%
Insgesamt	196.461	100,0%

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

empirica

Im Jahr 2011 waren laut Zensus im Rhein-Kreis Neuss zudem rund 102.000 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 27).³⁰ Von diesen verfügten die meisten (77,0 %) über eine Zentralheizung (Abbildung 28). Nur 0,1 % dieser Mietwohnungen hatten keine Heizung, 4,9 % lediglich Einzel- oder Mehrraumöfen (darunter neben Nachtspeicherheizungen ggf. auch Kohleöfen). 1,3 % der Mietwohnungen im Rhein-Kreis Neuss hatten keine Badewanne/Dusche und/oder kein WC.

Abbildung 27: Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung, Rhein-Kreis Neuss, 2011

Art der Wohnungsnutzung	Wohnungen	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	101.334	48,5%
Zu Wohnzwecken vermietet	102.045	48,9%
Ferien- und Freizeitwohnung	91	0,0%
Leer stehend	5.309	2,5%
Insgesamt	208.778	100,0%

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

empirica

²⁷ Von 15.148 SGB II-Bedarfsgemeinschaften wohnen 13.800 zur Miete (Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand März 2021).

²⁸ Seit 2011 ist die Einwohnerzahl im Rhein-Kreis Neuss von 437.732 auf 451.766 (Juni 2020) gestiegen, d. h. um +3,2 % (Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder).

²⁹ Geschätzte Mieterhaushalte in 2020: $98.007 \cdot 1,032 = 101.143$. Durch den Trend zur Haushaltsverkleinerung dürfte die Zahl der Haushalte – und entsprechend auch der Mieterhaushalte – sogar stärker gewachsen sein als die Einwohnerzahl, so dass der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten niedriger liegt als hier ausgewiesen.

³⁰ Die Zahl der Mietwohnungen entspricht nicht der Zahl der Mieterhaushalte. Grund sind Zweitwohnsitze (ein Haushalt bewohnt mehrere Wohnungen) und Wohngemeinschaften (eine Wohnung wird von mehreren Haushalten bewohnt).

Abbildung 28: Vermietete Wohnungen nach Heizungsart und Bad-Ausstattung, Rhein-Kreis Neuss, 2011

Ausstattungsmerkmale	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	
	Anzahl	Anteil
Fernheizung (Fernwärme)	3.211	3,1%
Etagenheizung	13.670	13,4%
Blockheizung	1.480	1,5%
Zentralheizung	78.625	77,0%
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	4.980	4,9%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	71	0,1%
Insgesamt	102.045	100,0%
Badausstattung		
Badewanne/Dusche und WC vorhanden	100.683	98,7%
Badewanne/Dusche und WC nicht vorhanden	648	0,6%
Badewanne/Dusche vorhanden, WC nicht vorhanden	221	0,2%
Badewanne/Dusche nicht vorhanden, WC vorhanden	491	0,5%
Insgesamt	102.045	100,0%

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

empirica

Definiert man als Mindeststandard für eine zumutbare Wohnung das Vorhandensein (1.) einer Heizung, die (2.) besser als ein Kohleofen ist, und (3.) das Vorhandensein eines Bades (Badewanne/Dusche) und WCs, dann erfüllten *höchstens* $(0,1 + 4,9 + 1,3 =)$ 6,3 % der vorhandenen Mietwohnungen im Rhein-Kreis Neuss 2011 diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2011).³¹ Seit 2011 sind weitere Wohnungen gebaut worden, die den Mindeststandard erfüllen. Darüber hinaus werden auch weitere Wohnungen mit veralteten Heizungen an die EnEV angepasst worden sein. Der Anteil der Wohnungen mit unzureichendem Standard dürfte daher seitdem weiter gesunken sein.

Anmerkung: Die hier im Anhang genannten Zahlen aus dem Zensus 2011 beschreiben den Zustand des *gesamten Mietwohnungsbestands* im Rhein-Kreis Neuss – und dies auch noch zu einem veralteten Stand aus dem Jahr 2011.³² Im Gegensatz dazu beziehen sich die Auswertungen zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen im Hauptteil des Berichts (Kap. 2) erstens auf den *aktuellen* Mietwohnungsbestand (bis 2020, inklusive der seit 2011 hinzugekommenen Neubauten in entsprechend guter Qualität), und zweitens von all diesen auch nur auf diejenigen Wohnungen, die im Auswertungszeitraum *zur Neuvermietung angeboten* wurden, also tendenziell die besseren Wohnungen des aktuellen Bestands. (Denn Mietwohnungen ohne Heizung oder ohne WC werden praktisch nie öffentlich inseriert oder von Wohnungsunternehmen angeboten.) Mieten von Wohnungen, die im Auswertungszeitraum nicht *angeboten* werden, fließen nicht in die Auswertungen des Hauptteils zur Herleitung der Richtwerte ein.

³¹ De facto wird der Anteil geringer sein, weil in den 4,9 % der „Wohnungen mit Einzel- oder Mehrraumöfen“ auch Nachtspeicherheizungen enthalten sind (nicht nur Kohleöfen) und weil zudem einige der Wohnungen ohne WC und/oder ohne Badewanne/Dusche gleichzeitig auch keine ausreichende Heizung haben könnten, hier also doppelt gezählt sind.

³² Der nächste Zensus war für 2021 angedacht, wurde aber wegen der Corona-Pandemie um ein Jahr verschoben: [Bundeskabinett beschließt Verschiebung des Zensus 2021 um ein Jahr - Zensus 2021](#).

3. Anhang zu Kap. 2 (Angemessene Nettokaltmieten)

3.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

3.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen

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

Angemessene
Wohnungsgrößen

Zur Einschätzung des Preisniveaus für z. B. 50 m² große Wohnungen wäre es zu eng gefasst, nur die „genau 50 m² großen“ Wohnungen zu betrachten. Stattdessen müssen Wohnungsgrößenklassen gebildet werden. In den folgenden Auswertungen wird grundsätzlich eine Bandbreite von +/-10 m² um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt. Das Preisspektrum aller „ca. 50 m² großen Wohnungen“ stellt hier genau genommen das Preisspektrum aller 40 bis unter 60 m² großen Wohnungen dar. (Bemerkung: Diese m²-Werte dürfen nicht mit den Werten zur Definition der physischen Angemessenheit verwechselt werden. Wenn man Wohnungen „bis 50 m²“ für angemessen hält, dann dürfen zur Darstellung des Mietspektrums nicht die Mieten „aller Wohnungen bis 50 m²“ in die Auswertung einfließen, also z. B. nicht die Mieten für 20-m²-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was denn die maximal zulässigen ca. 50 m² großen Wohnungen kosten. Eine gleich große Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „50 m²“ stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen³³)

Wohnungsgrößen-
klassen

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

Produktregel

Um die Produktregel konsequent anwenden zu können, werden die Mietobergrenzen in der Richtwerttabelle in der Einheit „Euro/Wohnung“ ausgewiesen, nicht in „Euro/m²“. Denn es soll nur die Gesamtmiete für die Wohnung begrenzt sein, nicht die

Einheit des
Richtwerts

³³ Da aus allen Wohnungen mit 40 m² bis unter 60 m² nur das untere Preissegment betrachtet wird, sind dies – bei sonstiger Gleichheit der Wohnungen – tendenziell weiterhin eher die kleineren Wohnungen dieses Größenspektrums, also vor allem die bis zu 50 m² großen Wohnungen.

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

3.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen

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

Angemessener
Vergleichsraum

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

- Ein Vergleichsraum muss also einen **zusammenhängenden** Umkreis um den derzeitigen Wohnort bilden, z.B. das Gemeindegebiet, in dem die Bedarfsgemeinschaft derzeit wohnt.³⁴
- Falls die **Fallzahl** in einzelnen, z.B. ländlichen, Gemeinden nicht ausreicht, um zu statistisch relevanten Mengen zu kommen, können mehrere benachbarte Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden. Durch die Beachtung der Fallzahl verfügbarer Mietwohnungen je Vergleichsraum wird ein statistisch relevanter, ausreichend großer Raum der Mietwohnbebauung definiert.
- Gemeinden, die zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden, sollten hinsichtlich ihrer Lage und Infrastruktur vergleichbar (homogen) sein. Homogenität ist aber keine eindeutig messbare Kategorie. Die Grenzen sind fließend. Da aber Wohnungen in attraktiven Lagen mit guter Infrastruktur *teurer* sind, sind kleinräumige Marktmieten ein guter Indikator für **Homogenität**.

Räumliche Nähe

Ausreichend großer
Raum der Miet-
wohnbebauung

Homogenität des
Vergleichsraums

Wenn trotz hohem **Mietgefälle** eine einheitliche Mietobergrenze gilt, können Bedarfsgemeinschaften nur in den jeweils günstigsten Gemeinden angemessene Wohnungen finden. Auch zur Vermeidung eines solchen „Rutschbahneffekts“ in bestimmte Kommunen ist es daher wichtig, nur **Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau** zu einem Vergleichsraum zusammenzufassen.

³⁴ Diesen Grundsatz bei der Vergleichsraumbildung verfolgt empirica schon immer. Er wurde inzwischen auch vom BSG formuliert: vgl. BSG-Urteil B14 AS 41/18 R vom 30.01.2019.

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

Drei Grundsätze der Vergleichsraumbildung (empirica)

- (1) Als Indikator für einen ausreichend großen Raum der Mietwohnbebauung:
Mindestfallzahl von **500 Mietwohnungsangeboten** je Vergleichsraum
- (2) Als Indikator für die räumliche Nähe:
Ggf. Zusammenfassung **benachbarter Gemeinden** zu einem Vergleichsraum
- (3) Als Indikator für die Homogenität innerhalb eines Vergleichsraums:
Nur Zusammenfassung von Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau (**Mietgefälle** zwischen den Kommunen möglichst nicht mehr als **1 Euro/m²**).

Eine Einteilung in verschiedene Vergleichsräume erfolgt in städtischen und ländlichen Regionen analog.³⁵ Die Zusammenfassung mehrerer Gemeinden oder Stadtteile zu einem Vergleichsraum erfolgt in Absprache mit dem Auftraggeber, um sein Ortswissen über **sozialräumliche Bezüge** (Schulen, Arbeitsplätze, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) mit einzubeziehen. Wenn es kein größeres Mietgefälle gibt, kann der gesamte Landkreis oder das gesamte Stadtgebiet als ein einziger Vergleichsraum angesehen werden.³⁶ Bei einem größeren Mietgefälle empfiehlt sich die Vergleichsraumbildung, so dass in jedem Vergleichsraum Richtwerte gelten können, die auch wirklich die *lokalen* Verhältnisse widerspiegeln. Zur Erstellung der Mietniveauekarten werden die *aktuellen* kommunalen Mietniveaus und in Verbindung mit den Fallzahlen der Mietwohnungsangebote vor Ort ausgewertet. Datengrundlage zur Vergleichsraumbildung im empirica-Konzept sind die öffentlich inserierten Mieten verfügbarer Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank).³⁷ Für jede Kommune werden sämtliche darin im Auswertungszeitraum enthaltenen Mietwohnungsangebote aus dem Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers mit ihrer Quadratmetermieter (in Euro/m²) herausgefiltert. Der Median aller Quadratmetermieten einer Kommune (Mindestfallzahl: 100) ist ein Maß für das **Mietniveau der Kommune**. Das Ergebnis wird tabellarisch und kartografisch dargestellt, so dass das Mietgebirge sichtbar wird.

Bei Aktualisierungen von Angemessenheitsgrenzen werden die Wohnungsgrößenklassen und **Vergleichsräume** in der Regel **beibehalten**, damit sich Mietobergrenzen nur ändern, sofern sich auch die Mieten seit der letzten Auswertung verändert haben. Allerdings können sich die Mietniveaus von Kommunen desselben Vergleichsraums im Laufe der Zeit auseinander entwickeln. Es kann daher sinnvoll sein, die **Homogenität** der Vergleichsräume ab und an zu **überprüfen**, damit es nicht zu unerwünschten „Rutschbahneffekten“ durch Umzugsketten in die jeweils billigsten Gemeinden kommt.³⁸

³⁵ Auch eine Großstadt ist nicht immer homogen: Wenn es besonders teure Stadtteile gibt, führt ein einheitlicher Richtwert (1 Vergleichsraum) dazu, dass nur in bestimmten Stadtteilen angemessene Wohnung zu finden sind. Um dies zu vermeiden, kann man mehrere Vergleichsräume bilden: Dann gelten in teuren Stadtteilen höhere Richtwerte, sodass auch hier angemessene Wohnungen zu finden sind.

³⁶ Ohne größeres Mietgefälle hätten ohnehin alle Kommunen und Stadtteile ähnliche Richtwerte.

³⁷ Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. Anhang-Kap. 3.2, Seite 50.

³⁸ Vgl. dazu den Baustein „Überprüfung von kommunalen Mietniveaus“, Anhang-Kap. 1.3, Seite 39.

3.1.3 Festlegung von Vergleichsräumen im Rhein-Kreis Neuss

Zur Erstellung der Mietniveauekarten werden die aktuellen kommunalen Mietniveaus in Verbindung mit den Fallzahlen ausgewertet. Datengrundlage sind die öffentlich inserierten Mieten verfügbarer Wohnungen, wie sie in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthalten sind. Für jede Kommune werden sämtliche darin im Auswertungszeitraum enthaltenen Mietwohnungsangebote mit ihrer Quadratmetermieter (in Euro/m²) herausgefiltert. Der Median aller Quadratmetermieten einer Kommune ist ein Maß für das **Mietniveau der Kommune**.

Zur Bestimmung der aktuellen kommunalen Mietniveaus im Rhein-Kreis Neuss wurden für alle Kommunen sämtliche Wohnungsangebote der letzten acht Quartale (1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2020) mit der Höhe der jeweils verlangten Quadratmetermiete aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) herausgefiltert. Insgesamt lagen damit über 10.400 Mietangebote aus dem Rhein-Kreis Neuss vor. Das Ergebnis der Auswertungen ist in Abbildung 29 tabellarisch (nach der Höhe des Mietniveaus sortiert) und in Abbildung 35 kartografisch dargestellt. Es zeigt sich: Die Streuung der kommunalen Mietniveaus der Kommunen innerhalb des Rhein-Kreis Neuss reicht von 7,18 Euro/m² (Jüchen) bis 9,68 Euro/m² (Meerbusch). Die teureren Kommunen im Rhein-Kreis Neuss liegen entlang des Rheins und grenzen an die Städte Düsseldorf und Köln. Mit zunehmender Entfernung von den beiden Großstädten nimmt das Mietniveau ab. Im Norden grenzt der Rhein-Kreis Neuss an Krefeld, im Westen an Mönchengladbach.

Mietniveaus im
Rhein-Kreis Neuss

Abbildung 29: Kommunale Mietniveaus im Rhein-Kreis Neuss 2020* - Tabelle

Gemeinde	Median in Euro/m ²	Fallzahl
Meerbusch	9,68 €	1.788
Neuss	8,67 €	3.726
Kaarst	8,66 €	853
Dormagen	8,40 €	1.349
Korschenbroich	8,00 €	761
Rommerskirchen	7,94 €	182
Grevenbroich	7,50 €	1.457
Jüchen	7,18 €	350
Summe		10.466

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2019 bis IV/2020.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Sechs der acht Kommunen haben für sich genommen eine ausreichende Fallzahl und könnten einen eigenen Vergleichsraum bilden. Da die beiden Kommunen und schwach ausgeprägtem Mietwohnungsmarkt (Rommerskirchen und Jüchen) nicht benachbart sind, können sie nicht gemeinsam einen Vergleichsraum bilden, sondern müssen jeweils mit anderen Kommunen zusammengefasst werden, so dass also **maximal 6** Vergleichsräume möglich sind. Angesichts der Gesamtmietspanne innerhalb des Rhein-Kreis Neuss von (9,68 – 7,18 =) 2,50 Euro/m² sind zudem **mindestens 3** Vergleichsräume erforderlich.

Definition von sechs
Vergleichsräumen

Angesichts dieser kommunalen Mietniveaus und Fallzahlen bildet der Rhein-Kreis Neuss folgende **sechs Vergleichsräume** (Abbildung 32): Die Städte **Meerbusch, Neuss, Kaarst** und **Dormagen** haben genügend Fallzahlen und bilden daher einen eigenen Vergleichsraum (VR): **VR 1 „Meerbusch“, VR 2 „Neuss“, VR 3 „Kaarst“** und **VR 4 „Dormagen“**. a Rommerskirchen und Jüchen für sich allein zu geringe Fallzahlen haben, müssen sie mit benachbarten Städten zusammengefasst werden: Grevenbroich ist Nachbarkommune von Rommerskirchen. Der Unterschied der Mietniveaus in beiden Städten ist mit 7,94 bzw. 7,50 Euro/m² relativ gering und sie sind auch gut durch den öffentlichen Personenverkehr miteinander verbunden: **VR 5 „Grevenbroich/Rommerskirchen“**. Jüchen und Korschenbroich sind benachbarte Kommunen. In Jüchen ist das Mietniveau mit 7,18 Euro/m² zwar etwas niedriger, aber das Mietgefälle ist dennoch niedriger als 1 €/m², so dass die beiden Kommunen zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden können: **VR 6 „Korschenbroich/Jüchen“**.

Abbildung 30: Kommunale Mietniveaus im Rhein-Kreis Neuss 2020* und Zusammenfassung zu sechs Vergleichsräumen

Vergleichsraum	Gemeinde	Median in Euro/m ²	Fallzahl
1 - Meerbusch	Meerbusch	9,68 €	1.788
2 - Neuss	Neuss	8,67 €	3.726
3 - Kaarst	Kaarst	8,66 €	853
4 - Dormagen	Dormagen	8,40 €	1.349
5 - Grevenbroich/ Rommerskirchen	Grevenbroich	7,50 €	1.457
	Rommerskirchen	7,94 €	182
6 - Korschenbroich/ Jüchen	Korschenbroich	8,00 €	761
	Jüchen	7,18 €	350
Summe			10.466

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2019 bis IV/2020.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

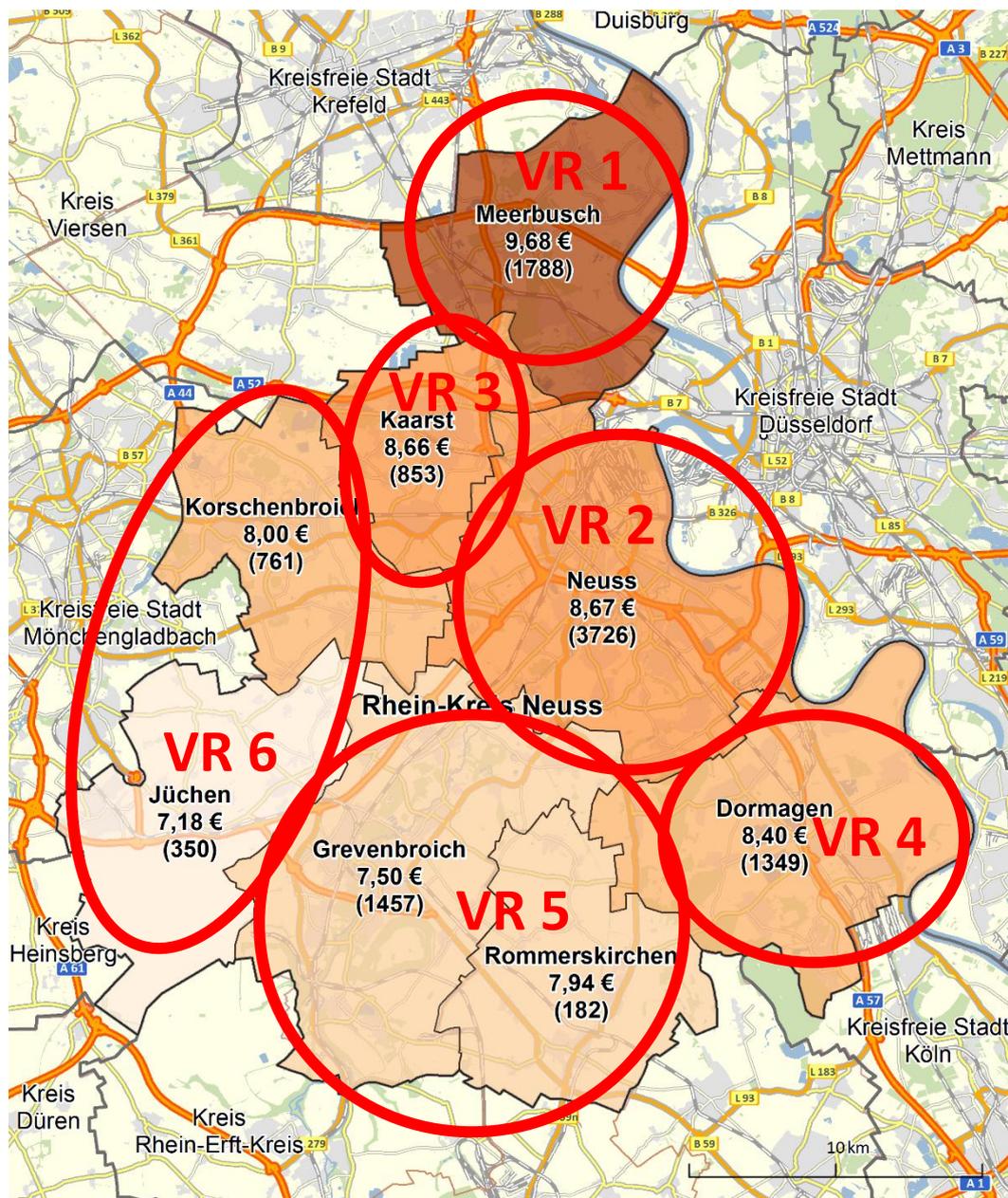
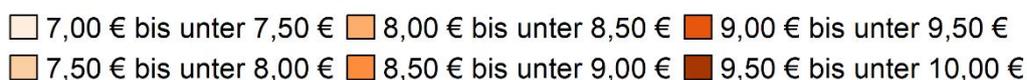
Abbildung 31: Mietgefälle im Rhein-Kreis Neuss 2020*

Vergleichsraum	Median (Euro/m ²)			Fallzahl
	min	max	Spanne	
1 - Meerbusch	9,68	9,68	-	1.788
2 - Neuss	8,67	8,67	-	3.726
3 - Kaarst	8,66	8,66	-	853
4 - Dormagen	8,40	8,40	-	1.349
5 - Grevenbroich/ Rommerskirchen	7,50	7,94	0,44	1.639
6 - Korschenbroich/ Jüchen	7,18	8,00	0,82	1.111
Summe				10.466

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2019 bis IV/2020.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 32: Die sechs Vergleichsräume im Rhein-Kreis Neuss (Stand 2021)**Nettokaltmieten in Euro je m²**

© GeoBasis-DE / BKG 2018 - © 2018 OSM

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2019 bis IV/2020.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica**Überprüfung der drei Grundsätze zur Vergleichsraumbildung:**

1. Jeder Vergleichsraum bildet ein zusammenhängendes Gebiet (Abbildung 32).
2. Die Spanne der Mietniveaus von maximal 1 Euro/m² innerhalb eines Vergleichsraums wird in allen Vergleichsräumen eingehalten (Abbildung 30).
3. In jedem Vergleichsraum wird die Mindestfallzahl von 500 erreicht (Abbildung 31).

Ergebnis: Alle drei Grundsätze werden eingehalten.

3.1.4 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments

Schließlich muss definiert werden, welche Wohnqualität für Bedarfsgemeinschaften als angemessen gelten soll: Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit (§ 22 SGB II) beschreibt, dass offensichtlich einige Wohnstandards für Bedarfsgemeinschaften auszuschließen sind (z. B. Luxuswohnungen). Nach geltender Rechtsprechung sollen Bedarfsgemeinschaften nicht *alle* verfügbaren Wohnungen, sondern nur Wohnungen mit einem einfachen und im unteren Segment liegenden Ausstattungsgrad zustehen.³⁹ Dies soll über die Festlegung einer Mietobergrenze erreicht werden: Wohnungen bis zur Mietobergrenze gelten dann als angemessen, teurere Wohnungen als unangemessen.

Angemessene
Wohnungsqualität

Wo diese Grenzen des unteren Wohnungsmarktsegments verlaufen, hat der Gesetzgeber leider nicht konkretisiert. Es gibt keine offizielle Definition, welcher Wohnstandard „einfach“ und welcher „gehoben“ ist. Die Grenzen sind fließend, so dass selbst dann, wenn alle Wohnwertmerkmale aller Wohnungen bekannt wären, sich nicht jede Wohnung eindeutig einer der Kategorien „einfach“ oder „gehoben“ zuordnen ließe. Denn anders als beim Mietspiegel müssen bei der Angemessenheit ja nicht nur „typische“ Wohnungen beschrieben werden (und deren Miete beziffert werden), sondern es muss gerade **die Grenze** zwischen dem einfachen und dem gehobenen Standard definiert werden (etwa bei der Bewertung, wie viele Quadratmeter mehr Balkon ein älteres Baualter kompensieren, um weiterhin zum gehobenen Standard zu zählen. Die Antwort darauf würde auch regional unterschiedlich ausfallen, z. B. bei der Frage, ob ein kleiner Balkon nun zum einfachen oder gehobenen Standard zählt).⁴⁰

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

Es gibt verschiedene Ansätze: So gibt es Konzepte, die für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den *gleichen* Perzentilwert der Angebotsmieten festlegen (z. B. 33 %). Andere Konzepte berechnen den Perzentilwert anhand einer Formel (in die z. B. auch die

³⁹ „Sodann ist der Wohnstandard festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht.“ BSG-Urteil vom 07.11.2006/ B 7 b A 5 18/06R.

⁴⁰ Unstrittig ist lediglich ein gewisser physischer Mindeststandard (wie das Vorhandensein von Heizung, WC und Bad), der deutschlandweit für jeden gilt, u.a. auch für Asylbewerber.

Zahl der Arbeitslosen einfließt). Andere wiederum werten erst Bestandsmieten aus und prüfen dann zum Schluss, welchem Perzentilwert dies entspricht (und bewertet alles ab 3 % als ausreichend hoch). Ein gesetztes Perzentil wird teilweise als zu willkürlich angesehen, ein berechnetes nach einer beliebigen Formel aber als begründet. Dabei wird übersehen, dass auch die Formel selbst eine willkürliche Setzung ist, die nicht vom Gesetzgeber stammt.⁴¹ Im empirica-Konzept wird die Obergrenze der qualitativen Angemessenheit so definiert, dass aus der Mietverteilung *aller* Wohnungsangebote einer Wohnungsgrößenklasse grundsätzlich *ein fester Anteil* als qualitativ angemessen angesehen wird (z. B. das untere Drittel, also 33 %). Die Abgrenzung wird für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum *gleich* festgesetzt, damit allen Haushalten in allen Vergleichsräumen die *gleiche* relative Wohnqualität zusteht (relativ zum tatsächlichen Wohnungsangebot vor Ort). Außerdem wird darauf geachtet, dass die Richtwerte im Ergebnis für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum innerhalb der vom BSG vorgegebenen Bandbreite liegen (Verfügbarkeit gegeben, aber kein gehobener Wohnstandard). **Grundsätzlich gilt: Je großzügiger die Abgrenzung gewählt wird, desto höher die Wohnqualität, die Bedarfsgemeinschaften anmieten können – und desto teurer ihre Wohnungen.**

Die Mietobergrenzen für verschiedene Wohnungsmarktabgrenzungen werden im Grund sicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in den Spalten ausgewiesen (Abbildung 15, Seite 24). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank, in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden.⁴² In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt.⁴³ Aber auch Abgrenzungen z. B. beim unteren Fünftel (20 %) oder unteren Viertel (25 %) sind denkbar.⁴⁴ In Deutschland sind praktisch alle öffentlich inserierten und/oder von Wohnungsunternehmen angebotenen Wohnungen bewohnbar. Selbst eine Wohnung beim 5 %-Quantil hat meist schon eine Heizung und ein Bad. Bedarfsgemeinschaften werden also nie auf einen unzumutbar schlechten Standard verwiesen, wenn man ihnen ermöglicht, 20 %, 25 % oder 33 % der angebotenen Wohnungen anzumieten. Sie haben immer noch Auswahlmöglichkeiten.

Die Festlegung der relevanten Spalte erfolgt in Absprache mit dem Leistungsträger, so dass angesichts des konkreten Wohnungsangebots vor Ort Wohnungen anmietbar sind, die einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.⁴⁵ Dies wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch einmal am aktuellen Markt überprüft (und die gewählte Abgrenzung vor Fertigstellung des Endberichts ggf. noch einmal angepasst). Wenn der Leistungsträger die zu diesem Richtwert anmietbaren Wohnungen für „zu gut“ hält, sollte er eine engere Abgrenzung wählen, wenn er sie für „zu schlecht“ hält, entsprechend eine großzügigere Abgrenzung (z. B. 40 %).

⁴¹ Bei allen (!) Konzepten muss die Abgrenzung etwa zwischen dem 5. und dem 50. Perzentil liegen. Denn zu *noch niedrigeren* Richtwerten könnten praktisch keine und zu *noch höheren* Richtwerten auch Wohnungen des oberen Marktsegments angemietet werden.

⁴² Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang, Kap. 3.2.

⁴³ Dies entspricht auch den Empfehlungen des LSG NRW: Am 26.3.2014 hat das LSG NRW in einem Verfahren das empirica-Konzept zugrunde gelegt und dabei als Grundsatz eine Abgrenzung beim unteren Drittel empfohlen (Protokoll L 12 AS 1159/11).

⁴⁴ Das Bundessozialgericht hat auch schon eine Abgrenzung beim unteren *Fünftel* akzeptiert (vgl. z. B. BSG-Urteil vom 10.9.2013: „Dass das LSG von den ermittelten Wohnungen ,um die 50 m² letztlich die unteren 20 % des preislichen Segments zur Grundlage seiner Entscheidung über die Angemessenheit gemacht hat, begegnet ebenfalls keinen durchgreifenden Bedenken.“ (B 4 AS 77/12 R, Rd.Nr 37).

⁴⁵ Vgl. BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R – RdNr 20: „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.“

3.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank

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

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

Wohnwertmerkmale

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

Dopplerbereinigung

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

Validität

Eine Stichprobe ist repräsentativ, wenn es sich um eine Zufallsauswahl handelt und die Merkmale in der Stichprobe in derselben Häufigkeit vorkommen wie in der Grundgesamtheit. Die vorliegende Stichprobe zeichnet sich vor allem durch eine ausgewogene Berücksichtigung aller Immobilienmarktakteure (privat, gewerblich, öffentlich gefördert etc.) und aller öffentlich verfügbaren Quellen (Internet- und Printmedien) aus, bei der kein Marktsegment systematisch vernachlässigt wird. Zudem erhebt die VALUE AG (im Unterschied zu anderen Anbietern) tatsächlich eine Zufallsstichprobe mit Bezug auf die

Repräsentativität

Erfassungszeitpunkte. Dadurch werden (anders als bei stichtagsbezogenen Datenabfragen) auch sehr kurzzeitig eingestellte Angebote erfasst. Die **empirica-Preisdatenbank** (Basis: VALUE Marktdaten) ist damit eine repräsentative Stichprobe der öffentlich inserierten Immobilien.

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

Transparenz und
Datenschutz

3.3 Details zu Arbeitsschritt 3: Einfluss weitere Mietangebote im Rhein-Kreis Neuss

Von den ausgewerteten **Mietwohnungsangeboten** waren einige nicht öffentlich inseriert, sondern wurden anderweitig kommuniziert (z.B. durch Direktansprache nach Warteliste). Die Informationen über diese Mietwohnungsangebote stammen aus dem Datensatz von Wohnungsunternehmen (vgl. Abbildung 5, Seite 13). Ihr Einfluss auf das gesamte Mietspektrum verdeutlichen die folgenden Grafiken: Das Mietspektrum allein der *öffentlich inserierten* Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank) wird durch die gestrichelten Linien dargestellt, das *gesamte* Mietspektrum (inkl. Datensatz der Wohnungsunternehmen) durch die durchgezogenen Linien. (Die durchgezogenen Linien entsprechen denen im Hauptteil, Kap. 2.3, ab Seite 14).

In der vorliegenden Auswertung für den Rhein-Kreis Neuss machen die ergänzenden Daten der Wohnungsunternehmen nur einen kleinen Teil aller ausgewerteten Wohnungen aus (gut 1.200 von fast 11.700, vgl. letzte Spalte in Abbildung 5, Seite 13):. Die Daten von Wohnungsunternehmen beziehen sich dabei fast nur auf Wohnungen in den beiden Vergleichsräumen 2 „Neuss“ und 5 „Grevenbroich/Rommerskirchen“.

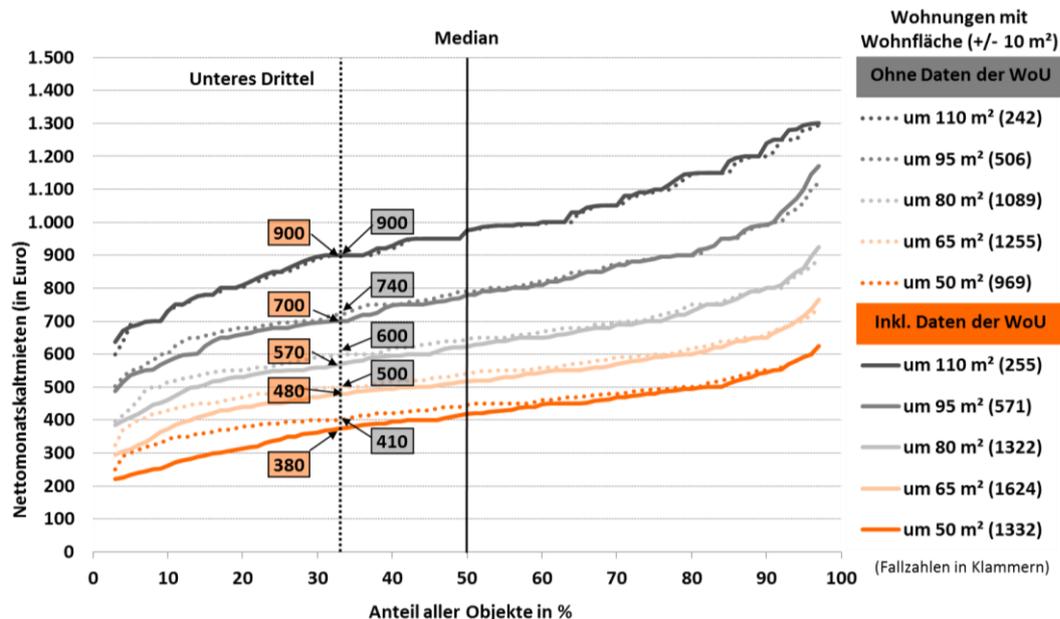
Ergebnis: Ein Vergleich des Mietspektrums öffentlich inserierter Wohnungen (*ohne* die zusätzlichen Daten von Wohnungsunternehmen – vgl. gestrichelte Linien) mit dem Mietspektrum *inklusive* der zusätzlichen Daten von Wohnungsunternehmen (durchgezogene Linien) zeigt, dass die zusätzlichen Mietwohnungsangebote im Vergleichsraum 2 „Neuss“ *mietdämpfend* wirken (Abbildung 33): Denn durchgezogene Linien liegen unterhalb der gestrichelten Linien – niemals aber darüber.

Auswirkungen: Der grafische Vergleich des Mietspektrums öffentlich inserierter Wohnungen (*ohne* die ergänzenden Daten von Wohnungsunternehmen – vgl. gestrichelte Linien) mit dem Mietspektrum *inklusive* der ergänzenden Daten von Wohnungsunternehmen (durchgezogene Linien) zeigt Folgendes: Wenn Bedarfsgemeinschaften ausschließlich auf öffentlich inserierte Mietwohnungen angewiesen wären, müssten die Richtwerte etwas höher ausfallen: Für 1-Personen-Haushalte im Rhein-Kreis Neuss z. B. 410 Euro statt 380 Euro (vgl. gestrichelte orangene Linie im Vergleich zur durchgezogenen orangenen Linie in Abbildung 33). Denn nur bei einer Mietobergrenze in dieser Höhe könnte gewährleistet werden, dass auch ein Drittel der angemessen großen, *öffentlich inserierten* Wohnungen für Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum 2 „Neuss“ anmietbar sind. Da Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum 2 „Neuss“ tatsächlich aber auch die Möglichkeit

Einfluss der Wohnungsunternehmen
im Rhein-Kreis Neuss

haben, die (tendenziell günstigeren) *nicht öffentlich inserierten* Wohnungen von Wohnungsunternehmen anzumieten, können die Richtwerte etwas niedriger ausfallen.

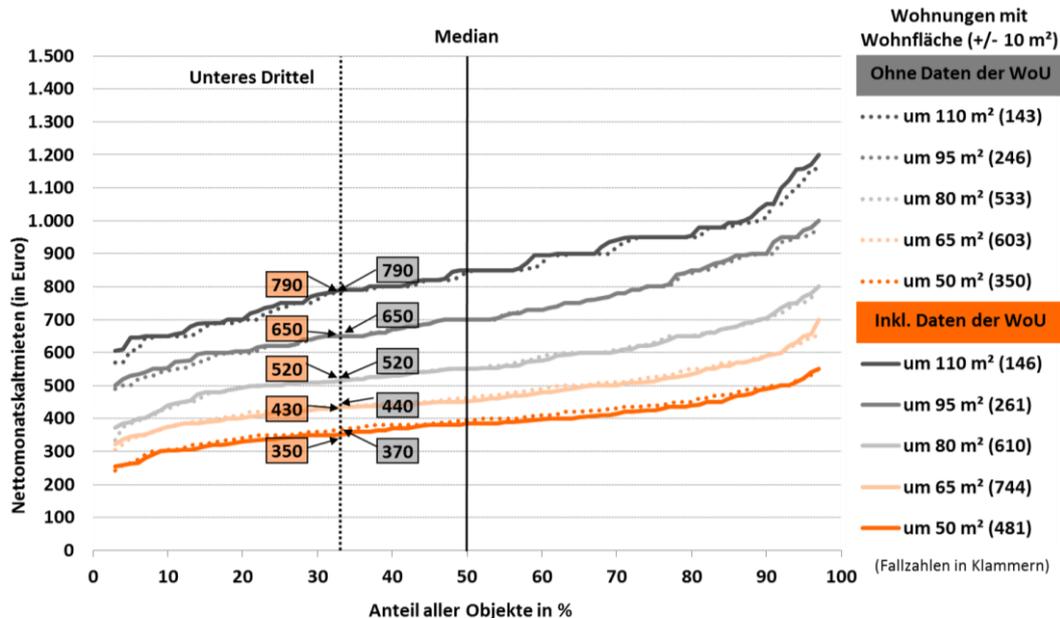
Abbildung 33: Mietspektren verfügbarer Wohnungen, VR 2 „Neuss“, 2021* (mit und ohne*** Daten der Wohnungsunternehmen)**



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2019 bis IV/2020. ** Durchgezogene Linien: inklusive der zusätzlichen Daten von Wohnungsunternehmen (identisch zu Abbildung 9, S.17). *** Gestrichelte Linien: nur öffentlich inserierte Mieten (ohne die zusätzlichen Daten von Wohnungsunternehmen).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Daten von Wohnungsunternehmen **empirica**

Abbildung 34: Mietspektren verfügbarer Wohnungen, VR 5 „Grenbroich/Rommerskirchen“, 2021* (mit und ohne*** Daten der Wohnungsunternehmen)**



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2019 bis IV/2020. ** Durchgezogene Linien und Werte inklusive der Daten der Wohnungsunternehmen: vgl. Abbildung 13, S. 21. *** Gepunktete Linie und Werte hier: ohne Daten der Wohnungsunternehmen.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Daten von Wohnungsunternehmen **empirica**

3.4 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den Rhein-Kreis Neuss

3.4.1 Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich

Die Richtwerte sollen die „aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes“⁴⁶ abbilden. Die Richtwerte in teureren Vergleichsräumen müssten also tendenziell höher liegen als die Richtwerte in Vergleichsräumen mit niedrigerem Mietniveau, so dass Bedarfsgemeinschaften überall die gleiche relative Wohnqualität anmieten können. Die ermittelten Mietobergrenzen sind räumlich plausibel, wenn sie das aktuelle örtliche Mietgefälle widerspiegeln.

Im Rhein-Kreis Neuss gibt es ein leichtes Gefälle der kommunalen Mietniveaus ausgehend vom Norden des Landkreises (in der Nähe von Düsseldorf, Duisburg und Krefeld) hin nach Südwesten (vgl. Abbildung 4, Seite 9). Die ermittelten Mietobergrenzen für den Rhein-Kreis Neuss (vgl. Spalte „Höchstwert des unteren Drittels in Abbildung 15, Seite 24) spiegeln dieses Mietgefälle wider (Abbildung 35): Die ermittelten Richtwerte im Vergleichsraum 1 „Meerbusch“ liegen für alle Wohnungsgrößenklassen am höchsten, die der südwestlichen Vergleichsräume 5 „Grevenbroich/Rommerskirchen“ und 6 „Korschenbroich/Jüchen“ fallen hingegen am niedrigsten aus. Am zweithöchsten sind die Richtwerte in den anderen an Düsseldorf grenzenden Städten Kaarst, Neuss und Dormagen (wobei Neuss teilweise von den relativ günstigen Wohnungen der Wohnungsunternehmen profitiert, so dass hier die Richtwerte teilweise niedriger ausfallen können, vgl. Abbildung 33, Seite 52).

Fazit: Die ermittelten Richtwerte im Rhein-Kreis Neuss (orange markierte Werte in Abbildung 15, Seite 24) sind also **räumlich plausibel**.

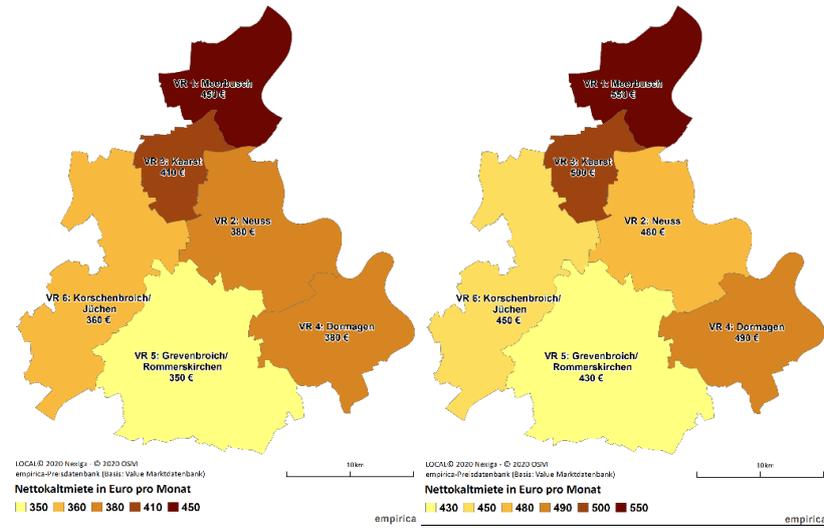
Räumliche
Plausibilisierung im
Rhein-Kreis Neuss

⁴⁶ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 18 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

Abbildung 35: Räumliche Darstellung der ermittelten Mietobergrenzen im Rhein-Kreis Neuss (Stand 2021)

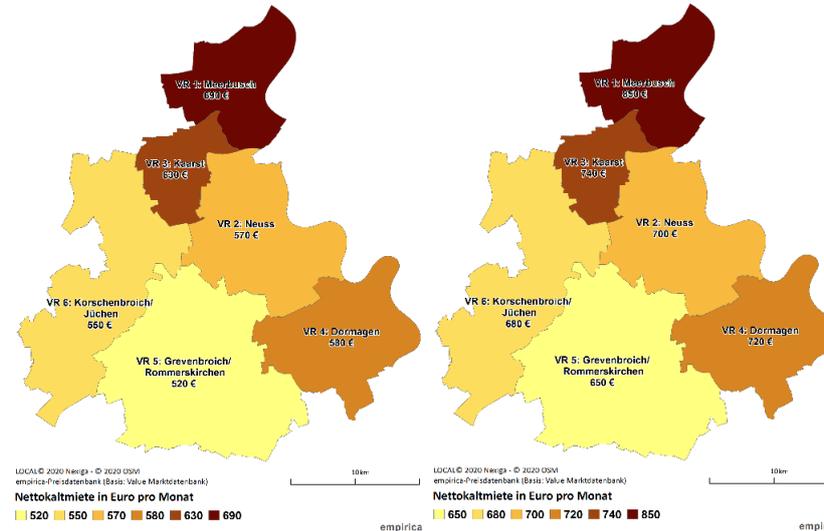
a) Für 1-Personen-Haushalte

b) Für 2-Personen-Haushalte

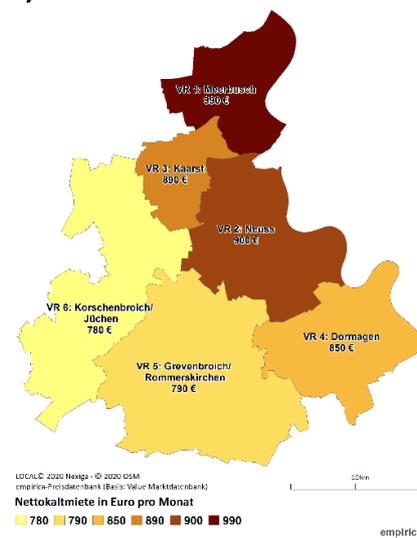


c) Für 3-Personen-Haushalte

d) Für 4-Personen-Haushalte



e) Für 5-Personen-Haushalte



Quelle: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Rhein-Kreis Neuss (vgl. markierte Werte in Abbildung 15, Seite 24). **empirica**

3.4.2 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen

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

Wie sich die Qualität „angemessener“ von der Qualität „nicht angemessener“ Wohnungen unterscheidet, wird deutlich, wenn man die Merkmale *aller* ausgewerteten verfügbaren Wohnungen mit den Merkmalen der *davon angemessenen* verfügbaren Wohnungen vergleicht. Datengrundlage für diesen Vergleich ist die empirica-Preisdatenbank. Sie enthält Informationen über die Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale der angebotenen Wohnungen in dem Umfang, wie sie im Anzeigentext erwähnt sind.⁴⁷

Hinweis: Zu beachten ist bei diesem Vergleich, dass in Wohnungsinseraten nicht *alle* Merkmale einer Wohnung angegeben werden, sondern nur solche, die der Vermieter für besonders informativ oder attraktiv hält (Ausstattung, Heizungsart, Baualter usw.). Wenn in einem Wohnungsinserat also z. B. kein Balkon erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung über keinen Balkon verfügt. Umgekehrt gilt aber: *Mindestens* die Wohnungsangebote mit dem Hinweis auf einen Balkon verfügen über einen Balkon (ggf. noch weitere, deren Balkon aber nicht in der Anzeige erwähnt wird). Daher sind alle folgenden Fallzahlen Mindestfallzahlen. Entsprechendes gilt für die Badausstattung: In Deutschland hat praktisch jede zur Vermietung angebotene Wohnung eine Badewanne/Dusche und eine Toilette.⁴⁸ Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.⁴⁹ In einigen Anzeigen wird lediglich präzisiert, was genau im Bad davon vorliegt: ob eine Badewanne *und/oder* eine Dusche und ob ein Fenster vorhanden sind und ob die Wohnung (zusätzlich) über ein „Gäste-WC“ verfügt (vgl. Abbildung 37).

Abbildung 36 und Abbildung 37 zeigen die Ergebnisse – hier am Beispiel der ca. 50 m² großen Wohnungen in Vergleichsraum 1 „Meerbusch“, die im Zeitraum 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2021 gemäß der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) öffentlich inseriert angeboten wurden.

⁴⁷ Details vgl. im Anhang-Kap. 3.2.

⁴⁸ Zur Badausstattung des gesamten Mietwohnungsbestands vor Ort: vgl. Abbildung 28 (Seite 41).

⁴⁹ Ein Vermieter würde eher als Besonderheit angeben: „ohne Toilette“, „Toilette im Treppenhaus“ oder „ohne Bad und Dusche“, um unnötige Wohnungsbesichtigungen zu vermeiden. Man kann davon ausgehen, dass praktisch alle in der empirica-Preisdatenbank erfassten Mietwohnungen über Badewanne/Dusche und Toilette verfügen.

Abbildung 36: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 1-Personen-Haushalte, VR 1 „Meerbusch“, 2021*

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		146		
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%	/	1%	-5%
	4	/	0%	0	0%	0%
		368	100%	146	100%	
Baujahresklasse	bis 1949	8	2%	/	3%	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%	/	3%	-2%
	1990er-Jahre	34	9%	12	8%	-1%
	2000er-Jahre	/	1%	0	0%	-1%
	2010er-Jahre	7	2%	/	1%	-1%
	2020er-Jahre k.A.	0	0%	0	0%	0%
		148	40%	62	42%	2%
		368	100%	146	100%	
Befeuern der Heizung	Gas	139	38%	60	41%	3%
	Öl	58	16%	24	16%	1%
	Alternativ	5	1%	/	1%	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%	/	3%	1%
	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%	

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2019 bis IV/2020, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 1-Personen-Haushalte: 450 Euro (vgl. Abbildung 15, Seite 24). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 450 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 450 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Lesehilfe zu Abbildung 36: Überschrift: Für ca. 50 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Meerbusch“ liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 450 Euro (vgl. erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, Abbildung 15, Seite 24). 1. Zeile: Der Auswertung liegt eine Fallzahl von 368 zugrunde (vgl. Abbildung 5). Von diesen 368 Angebotsfällen werden 146 zu einer Miete bis maximal 450 Euro angeboten (39 %): Denn dies ist ja die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Drittel aller Wohnungen angemessen

sein soll.⁵⁰ **3. Zeile:** Die 368 ausgewerteten Angebote stammen aus der empirica-Preisdatenbank und können daher auch differenziert nach Wohnungsmerkmalen ausgewertet werden. **Spalte „Wohnungsmerkmale“:** Aufgelistet sind Merkmale, die in den Wohnungsanzeigen zur Wohnungsbeschreibung erwähnt werden. Die **Spalten „Anzahl“** sagen aus, wie viele ausgewertete Wohnungsangebote aus der empirica-Preisdatenbank (*aller bzw. aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze*) mit dieser Angabe inseriert wurden. Die **Spalten „Anteil“** sagen aus, wie viel Prozent (*aller bzw. aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze; Summe = „100 %“*) über dieses Merkmal (mindestens) verfügen.⁵¹ Die **letzte Spalte** gibt die Differenz an, um wie viele Prozentpunkte sich der Anteil bei den Wohnungsangeboten *unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* im Vergleich zu dem Anteil bei *allen* Wohnungsangeboten unterscheidet. So wird deutlich, ob für angemessene Wohnungen dieses Merkmal über- oder unterdurchschnittlich häufig erwähnt wird: Bei positiver Differenz (grün) verfügen angemessene Wohnungen *relativ häufig* über dieses Merkmal; bei negativer Differenz (rot) hingegen *relativ selten*. **Kleine Differenzen von bis zu +/- 5 Prozentpunkten können Zufallsschwankungen sein und sind daher vernachlässigbar.**

Im Ergebnis wird am Beispiel der im Vergleichsraum 1 „Meerbusch“ im Auswertungszeitraum öffentlich inserierten mit ca. 50 m² (+/- 10 m²) deutlich, dass „Wohnungen mit einer Miete bis zu 450 Euro“ im Vergleich zu „allen“ (vgl. dunkelgrüne Markierung in Abbildung 36) *überdurchschnittlich häufig*

- nur 40 bis 50 m² Wohnfläche haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 32 % (21 % + 11 %) auch *mehr als 50 m²* Wohnfläche haben;
- nur ein Zimmer haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 56 % (55 % + 1 %) auch zwei oder drei Zimmer haben.

Mindestens 52 % aller angemessenen Wohnungen haben Zentralheizung, und keine der ausgewerteten Wohnungen wurde mit dem Hinweis auf einen Kohleofen angeboten.⁵² Abbildung 36 zeigt auch, dass in allen Postleitzahlbezirken des Vergleichsraums 1 „Meerbusch“ angemessene Wohnungen öffentlich inseriert angeboten wurden – und dies sogar zu ähnlichen Anteilen wie überhaupt dort Wohnungen angeboten wurden. Eine erhöhte Konzentration angemessener Wohnungen auf bestimmte Postleitzahlbezirke („Ghettoisierung“) ist nicht zu erkennen.

Qualitätsmerkmale
im VR 1 „Meerbusch“

⁵⁰ Es handelt sich hier um etwas mehr als 33 % der Wohnungsangebote, weil die Mietspektrenkurve an dieser Stelle eine „Stufe“ aufweist (Abbildung 8, Seite 17): Es gibt viele Wohnungen für genau 450 Euro, so dass mehr als genau 33 % als angemessen gelten.

⁵¹ Alle Fallzahlen sind Mindestangaben. Zusätzlich könnten die Wohnungen ohne Angabe im Inserat zu diesem Merkmal („k.A.“) über dieses Merkmal verfügen sowie auch Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden (z. B. von Wohnungsunternehmen oder durch Supermarktaushänge etc.).

⁵² Vom gesamten Mietwohnungsbestand im Rhein-Kreis Neuss hatten schon 2011 nur 4,9 % keine Heizung und nur 1,3 % kein Bad und/oder kein WC (vgl. Abbildung 28, Seite 41, Quelle: Zensus 2011).

Abbildung 37: Besondere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 1-Personen-Haushalte, VR 1 „Meerbusch“, 2021*

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	7	2%	/	1%	-1%
gepflegt	156	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%

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2019 bis IV/2020, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 1-Personen-Haushalte: 450 Euro (vgl. Abbildung 15, Seite 24). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügbaren Wohnungen mit Mieten bis 450 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügbaren Wohnungen mit Mieten bis 450 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 37 nennt weitere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird.

Eine dunkelrote Markierung in der letzten Spalte (d. h. ein Wert unter -5 %) weist für den Vergleichsraum 1 „Meerbusch“ am Beispiel der im Auswertungszeitraum öffentlich inserierten Wohnungen mit ca. 50 m² darauf hin, dass zu angemessenen Wohnungen einige Merkmale *seltener* als zu anderen verfügbaren Wohnungen angegeben werden, hier z. B. seltener, dass sie über eine Einbauküche, Balkon oder Terrasse, Fliesenboden, Laminatboden oder eine Parkmöglichkeit verfügen.

Fazit: Die Mietobergrenze von 450 Euro scheint im Vergleichsraum 1 „Meerbusch“ also wunschgemäß dazu zu führen, dass ein allzu gehobener Wohnstandard für 1-Personen-Haushalte ausgeschlossen wird.

Gleichzeitig lässt sich aber auch Folgendes sagen: Von den im Vergleichsraum 1 „Meerbusch“ öffentlich inserierten Wohnungen, die für 1-Personen-Haushalte angemessenen

Besondere Ausstattungsmerkmale im VR 1 „Meerbusch“

sind, haben dennoch *mindestens*⁵³ 55 % Balkon oder Terrasse, *mindestens* 36 % eine Einbauküche, *mindestens* 31 % eine Parkmöglichkeit, *mindestens* 22 % einen Garten, *mindestens* 21 % Laminatboden sowie ebenfalls mindestens 21 % sogar Parkettboden und *mindestens* 14 % einen Aufzug. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 50 m² Wohnfläche (genauer: 40 bis unter 60 m²), liegen im Vergleichsraum 1 „Meerbusch“ und waren im Auswertungszeitraum für maximal 450 Euro anmietbar.

Fazit: Mit der Mietobergrenze von 450 Euro kann die Daseinssicherung für 1-Personen-Haushalte im Vergleichsraum 1 „Meerbusch“ offensichtlich gewährleistet werden.

3.4.3 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Zum Schluss soll noch sichergestellt werden, dass zu den ermittelten Richtwerten (vgl. orange Spalten in Abbildung 15, Seite 24) auch zu *einem späteren Zeitpunkt* Wohnungen konkret verfügbar sind, die qualitative Mindeststandards erfüllen.

Konkrete
Angemessenheit

Dies ist über eine tagesaktuelle Online-Stichprobe auf gängigen Immobilienportalen leicht überprüfbar: Wenn man im Internet nach angemessen großen, anmietbaren **Wohnungen mit Mieten unterhalb der ermittelten Richtwerte** sucht, findet man konkrete Wohnungsangebote vor Ort und erhält anhand der Beschreibung und der Fotos einen gewissen Eindruck von der Qualität der angebotenen Wohnungen. Eine Online-Überprüfung simuliert damit zu jedem beliebigen Zeitpunkt die **Suche einer Bedarfsgemeinschaft nach einer angemessenen Wohnung**. Daher empfiehlt sich auch für Leistungsträger und Sozialgerichte, eine solche Online-Überprüfung der Verfügbarkeit angemessener Wohnungen regelmäßig vorzunehmen.⁵⁴

Die nachfolgende Tabelle enthält **Beispiele** von angemessenen Wohnungen **am Stichtag**: Diese Angebote gab es vor Ort bereits an nur *einzelnen* Stichtagen. Aber Achtung: Falls hier für bestimmte Haushaltsgrößen oder Vergleichsräume keine Wohnung aufgelistet sein sollte, bedeutet dies nicht, dass hier *grundsätzlich* keine angemessenen Wohnungen verfügbar wären! Denn erstens lassen sich angemessene Wohnungen nicht nur online finden (sondern z. B. auch durch die Direktansprache von Wohnungsunternehmen), und zweitens werden nicht *überall* und *jeden Tag* Wohnungen in *allen* Größen angeboten.⁵⁵ Erst wenn für eine bestimmte Haushaltsgröße in einem bestimmten Vergleichsraum zwar immer wieder Wohnungen in angemessener Größe gefunden werden, aber keine mit ausreichend niedriger Miete, erst dann wäre dies ein Indiz dafür, dass die Mietobergrenzen tatsächlich (inzwischen) zu niedrig gewählt sind!

In der Praxis hat eine Bedarfsgemeinschaft daher mehrere Monate Zeit, eine entsprechende Wohnung zu finden. Aber wie folgende Auflistung zeigt, werden auch schon an nur einem beliebigen Stichtag angemessene Wohnungen öffentlich inseriert. Im Folgenden werden **beispielhaft Wohnungsangebote aus verschiedenen Vergleichsräumen** mit Anzeigentext aufgelistet, deren Größe angemessen ist und deren Monatsnettokaltmiete gleichzeitig unter dem ermittelten Richtwert liegt (Abbildung 38 ff.). Diese Positiv-Beispiele zeigen, dass *auch zu einem beliebigen späteren Stichtag* nach Ermittlung der

⁵³ Es handelt sich jeweils um Mindestfallzahlen: Es könnten noch mehr Mietwohnungsangebote über dieses Merkmal verfügen, z. B. nicht öffentlich inserierte Wohnungen oder Wohnungen, bei denen das Merkmal in der Anzeige nicht ausdrücklich erwähnt wird.

⁵⁴ Eine genaue Qualitätsüberprüfung kann allerdings nur vor Ort vorgenommen werden. Eine Online-Stichprobe ersetzt keine persönliche Begehung der entsprechenden Objekte.

⁵⁵ Deshalb dauert eine Wohnungssuche typischerweise länger als nur einen Tag.

Richtwerte vor Ort angemessene Wohnungen öffentlich inseriert angeboten wurden und welche Wohnqualität diese haben.

Verfügbarkeit im Rhein-Kreis Neuss: Zu den ermittelten Richtwerten im Rhein-Kreis Neuss (vgl. markierte Werte in Abbildung 15, Seite 24) wurden an nur einem einzigen Tag kurz vor Übermittlung des Berichtsentwurfs, nämlich am 16.07.2021, bereits für alle Haushaltsgrößen angemessene Wohnungen auf einschlägigen Internetportalen gefunden (vgl. Abbildung 38 ff.).

Lesehilfe: In Abbildung 38, erste Zeile, wird z. B. eine Wohnung in Grevenbroich (VR 5 „Grevenbroich/Rommerskirchen“) angeboten, die für eine Person angemessen groß (also etwa über 50 m² Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 350 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine renovierte 1-Zimmer-Loft-Wohnung aus dem Jahr 1970 mit 60 m² Wohnfläche, die für 300 Euro angemietet werden kann. Die Wohnung verfügt über ein gefliestes Badezimmer mit Badewanne. Die Wohnung ist für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum 5 „Grevenbroich/Rommerskirchen“ zur ermittelten Mietobergrenze anmietbar. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf.

Fazit: Eine Mietobergrenze von 350 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum 5 „Grevenbroich/Rommerskirchen“ ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert. Zu dieser Miete sind angemessen große Wohnungen konkret verfügbar.

Konkrete Verfügbarkeit im Rhein-Kreis Neuss

Abbildung 38: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Personen-Haushalte im Rhein-Kreis Neuss, 2021

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 50 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 5 Grevenbr./ Rommerskir.	350	Grevenbroich	60 m ²	300	1970	1	2021 renovierte Loft-Wohnung, Wannenbad, komplett gefliest	www.immobilienscout24.de (16.07.2021)
VR 1 Meerbusch	450	Meerbusch	49 m ²	380	1970	2	gepflegte Dachgeschosswohnung in günstiger Lage	www.immobilienscout24.de (16.07.2021)
VR 3 Kaarst	410	Kaarst	48 m ²	395	1980	1	2018 saniert, Laminatboden, Balkon, Kellerraum	www.immobilienscout24.de (16.07.2021)
VR 2 Neuss	380	Neuss	45 m ²	340	1970	1	EBK, Wannenbad, Parkettboden, Kellerraum	www.immobilienscout24.de (16.07.2021)
VR 6 Korschenbroich/Jüchen	360	Jüchen	45 m ²	340	k.A.	1	Dachgeschoss, 2020 saniert, EBK, teilmöbliert	www.immobilienscout24.de (16.07.2021)
VR 4 Dormagen	380	Dormagen	40 m ²	380	k.A.	2	Dachgeschoss, 2019 modernisiert, Waschkeller	www.immobilienscout24.de (16.07.2021)

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

empirica

Abbildung 39: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Personen-Haushalte im Rhein-Kreis Neuss, 2021

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 65 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 5 Grevenbr./Rommerskir.	430	Rommerskirchen	75 m ²	386	k.A.	3	nur mit WBS, Balkon Kellerraum, Stellplatz	www.immobilienscout24.de (16.07.2021)
VR 2 Neuss	480	Neuss	68 m ²	470	1982	2	Dachgeschosswohnung, Laminat, Aufzug	www.immobilienscout24.de (16.07.2021)
VR 1 Meerbusch	550	Meerbusch	67 m ²	520	1969	3	Balkon, Parkettboden, Wannenbad, Öl-Heizung	www.immobilienscout24.de (16.07.2021)
VR 3 Kaarst	500	Kaarst	66 m ²	384	2010	2	nur mit WBS, Balkon, Laminat, Aufzug	www.immobilienscout24.de (16.07.2021)
VR 6 Korschenbroich/Jüchen	450	Jüchen	64 m ²	420	1995	2	Dachgeschosswohnung, 2016 saniert, Balkon, Wannenbad, Kellerraum	www.immobilienscout24.de (16.07.2021)

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

empirica

Abbildung 40: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Personen-Haushalte im Rhein-Kreis Neuss, 2021

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 80 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 3 Kaarst	630	Kaarst	80 m ²	580	1971	3	Dachgeschosswohnung, Balkon, EBK, Kellerraum	www.immobilienscout24.de (16.07.2021)
VR 6 Korschenbroich/Jüchen	550	Jüchen	80 m ²	525	1994	3	Dachgeschosswohnung, Balkon, Tageslichtbad mit Badewanne	www.immobilienscout24.de (16.07.2021)
VR 2 Neuss	570	Neuss	78 m ²	414	1976	3	nur mit WBS, Dachgeschosswohnung	www.immobilienscout24.de (16.07.2021)
VR 1 Meerbusch	690	Meerbusch	75 m ²	690	1970	2	Balkon, EBK, Kellerraum, Aufzug	www.immobilienscout24.de (16.07.2021)
VR 5 Grevenbr./Rommerskir.	520	Grevenbroich	75 m ²	420	2000	3	Dachgeschosswohnung, Wannenbad, Laminatboden, Kellerraum	www.immobilienscout24.de (16.07.2021)

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

empirica

Abbildung 41: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Personen-Haushalte im Rhein-Kreis Neuss, 2021

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 95 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 2 Neuss	700	Neuss	108 m ²	695	2012	3	Holzdecken, Wannenbad, Gartenmitbenutzung, Kellerraum	www.immobilienscout24.de (16.07.2021)
VR 6 Korschenbroich/Jüchen	680	Korschenbroich	98 m ²	656	1998	4	nur mit WBS, Balkon, Wannenbad	www.immobilienscout24.de (16.07.2021)
VR 3 Kaarst	740	Kaarst	90 m ²	720	1994	2	Maisonette, Wintergarten, EBK	www.immobilienscout24.de (16.07.2021)
VR 4 Dormagen	720	Dormagen	88 m ²	710	k.A.	3	Erdgeschosswohnung, 2019 saniert, Balkon, Massivholzparkett,	www.immobilienscout24.de (16.07.2021)
VR 1 Meerbusch	850	Meerbusch	85 m ²	723	1969	4	Maisonette, 2021 saniert, Balkon, Wannenbad, Aufzug, Kellerraum	www.immobilienscout24.de (16.07.2021)

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

empirica

Abbildung 42: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Personen-Haushalte im Rhein-Kreis Neuss, 2021

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 110 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 6 Korschenbroich/Jüchen	780	Jüchen	114 m ²	670	1900	2	Balkon, Kamin, Whirlpool, Öl-Heizung	www.immobilienscout24.de (16.07.2021)
VR 1 Meerbusch	990	Meerbusch	113 m ²	980	1981	3	Maisonette, 2015 saniert, Balkon, Dachterrace, Parkettboden, EBK, Kellerraum	www.immobilienscout24.de (16.07.2021)
VR 2 Neuss	900	Neuss	110 m ²	899	1938	4	Altbauwohnung, Bad 2005 erneuert, Wannenbad, Laminatboden, Gartenmitbenutzung	www.immobilienscout24.de (16.07.2021)
VR 3 Kaarst	890	Kaarst	101 m ²	790	1981	3	Dachgeschosswohnung, EBK, Tageslichtbad mit Badewanne, Kellerraum	www.immobilienscout24.de (16.07.2021)
VR 5 Grevenbr./Rommerskir.	790	Grevenbroich	101 m ²	740	1962	3	2016 modernisiert, Balkon, Laminatboden, Kellerraum, Stellplatz	www.immobilienscout24.de (16.07.2021)

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

empirica

3.5 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle (Rhein-Kreis Neuss - Erstauswertung 2021)

Abbildung 43: Basistabelle für den Rhein-Kreis Neuss: Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote, hier VR 1 „Meerbusch“

Miete		Wohnungsangebote im Rhein-Kreis-Neuss (01.01.2019 bis 31.12.2020)																				Summe	kumu- lierte %
		Größenklasse																					
		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr		
Vergleichsraum 1	bis 300€	29	/	-	/	/	/	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	-	-	39	2%	
	über 300 bis 400€	37	33	26	26	9	/	5	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	/	-	141	10%	
	über 400 bis 500€	/	11	28	49	61	40	22	14	9	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	242	24%	
	über 500 bis 600€	-	/	/	/	24	62	65	55	27	10	6	/	-	-	-	-	/	-	-	258	38%	
	über 600 bis 700€	-	-	/	/	/	14	27	47	66	30	16	14	/	/	-	-	-	-	-	224	51%	
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	/	8	9	18	18	31	42	20	14	6	/	-	/	/	-	173	60%	
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	-	7	19	13	25	34	25	13	15	5	5	/	-	163	69%	
	über 900 bis 1.000€	-	-	-	-	-	-	-	/	7	7	/	12	15	11	15	8	8	/	/	9	103	75%
	über 1.000 bis 1.100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	5	6	13	8	7	7	7	/	6	8	63	79%
	über 1.100 bis 1.200€	-	-	-	-	-	-	/	-	/	-	/	/	/	8	5	11	5	/	/	16	64	82%
	über 1.200 bis 1.300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	6	/	/	6	/	/	24	55	85%
	über 1.300 bis 1.400€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	/	8	5	/	/	27	47	88%	
	über 1.400 bis 1.500€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	-	/	/	/	5	5	24	89%	
	über 1.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	-	/	185	194	100%	
Gesamt	69	49	56	87	97	128	130	145	149	97	99	92	73	59	50	47	42	18	28	275	1.790	-	
davon EZFH*	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	/	/	/	/	/	5	10	/	6	140	175		

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); Daten von Wohnungsunternehmen

empirica

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

Dunkelorange: Die dunkelorange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 50 m² große Wohnungen (d. h. mit „40 m² bis unter 60 m²“). In der Summe ergibt sich eine Fallzahl von 368 ca. 50 m² großen Wohnungen (56+87+97+128= 368). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 5, Seite 13 und in Abbildung 8, Seite 17 (Legende) verwiesen.

Hellorange: Die meisten dieser 368 Wohnungen kosten zwischen 400 und 600 Euro (vgl. auch den Verlauf der orangen Linie in Abbildung 8, Seite 17). 33 % dieser 368 Wohnungen kosten bis zu 450 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 8, Seite 17). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 1-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 50 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Meerbusch“ verfügbar, aber nicht alle ca. 50 m² großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

Abbildung 44: Fortsetzung Basistabelle für den Rhein-Kreis Neuss: VR 2 „Neuss“, VR 3 „Kaarst“

		Wohnungsangebote im Rhein-Kreis-Neuss (01.01.2019 bis 31.12.2020)																						Summe	kumu- lierte %
		Größenklasse																							
		unter 35 m²	35 bis 40 m²	40 bis 45 m²	45 bis 50 m²	50 bis 55 m²	55 bis 60 m²	60 bis 65 m²	65 bis 70 m²	70 bis 75 m²	75 bis 80 m²	80 bis 85 m²	85 bis 90 m²	90 bis 95 m²	95 bis 100 m²	100 bis 105 m²	105 bis 110 m²	110 bis 115 m²	115 bis 120 m²	120 bis 125 m²	125 m² und mehr				
Vergleichsraum 2	Miete																								
	bis 300€	136	36	68	74	57	27	20	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	426	9%		
	über 300 bis 400€	99	105	96	102	128	61	45	33	24	25	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	724	25%		
	über 400 bis 500€	7	26	55	85	186	180	178	111	52	52	24	6	7	/	/	-	-	-	-	-	971	46%		
	über 500 bis 600€	-	-	/	24	41	91	133	136	210	99	64	32	14	12	/	-	/	/	/	-	864	64%		
	über 600 bis 700€	-	-	-	-	14	31	43	52	101	124	124	64	34	11	8	/	6	/	-	-	617	78%		
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	/	6	12	22	27	43	80	55	42	21	20	5	/	/	/	6	347	85%		
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	/	/	10	9	23	22	48	38	18	11	9	/	8	8	212	90%		
	über 900 bis 1.000€	-	-	-	-	-	-	-	-	7	5	8	12	17	9	23	19	18	10	7	12	147	93%		
	über 1.000 bis 1.100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	7	10	/	12	14	/	9	6	74	95%		
	über 1.100 bis 1.200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	5	6	9	12	8	24	75	96%		
	über 1.200 bis 1.300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	8	/	/	6	5	23	53	97%		
	über 1.300 bis 1.400€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	19	27	98%		
	über 1.400 bis 1.500€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	12	13	98%		
über 1.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	82	83	100%			
Gesamt	242	167	223	285	428	396	432	361	435	359	330	198	177	108	88	62	64	41	45	192	4.633	-			
davon EZFH*	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	/	/	5	6	5	/	9	8	12	93	145				
Vergleichsraum 3	bis 300€	13	5	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24	3%			
	über 300 bis 400€	/	21	18	17	7	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75	12%			
	über 400 bis 500€	-	/	9	17	26	25	23	12	11	/	/	-	-	-	-	-	-	-	/	/	133	27%		
	über 500 bis 600€	-	-	/	/	7	16	17	36	30	20	5	/	-	-	-	-	-	-	-	-	137	43%		
	über 600 bis 700€	-	-	-	-	-	/	11	9	14	33	37	17	9	/	/	-	-	-	-	-	139	60%		
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	/	/	/	/	12	18	27	12	7	10	/	/	-	/	-	102	72%		
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	-	-	6	/	6	14	8	6	5	8	6	/	/	/	67	79%		
	über 900 bis 1.000€	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	/	/	/	7	11	5	/	6	5	51	85%		
	über 1.000 bis 1.100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	/	7	/	/	6	27	89%		
	über 1.100 bis 1.200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	14	30	92%		
	über 1.200 bis 1.300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	-	/	/	-	7	16	94%		
	über 1.300 bis 1.400€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	12	15	96%		
	über 1.400 bis 1.500€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	7	10	97%		
	über 1.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	24	27	100%		
Gesamt	17	28	29	38	42	49	55	64	64	72	72	67	34	20	35	28	28	18	16	77	853	-			
davon EZFH*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	5	/	/	32	49				

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); Daten von Wohnungsunternehmen

empirica

Abbildung 45: Fortsetzung Basistabelle für den Rhein-Kreis Neuss: VR 4 „Dormagen“, VR 5 „Grevenbroich/Rommerskirchen“

Miete		Wohnungsangebote im Rhein-Kreis-Neuss (01.01.2019 bis 31.12.2020)																			Summe	kumulierte %	
		Größenklasse																					
		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²			125 m ² und mehr
Vergleichsraum 4	bis 300€	26	12	7	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51	4%	
	über 300 bis 400€	/	14	36	34	30	21	15	-	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	159	16%	
	über 400 bis 500€	-	/	15	6	27	39	46	48	25	12	/	-	-	-	-	-	-	-	-	225	32%	
	über 500 bis 600€	-	-	/	/	14	24	45	59	61	48	35	11	/	/	/	-	/	-	-	305	55%	
	über 600 bis 700€	-	-	-	-	/	/	14	49	32	40	39	18	13	6	7	-	-	-	-	224	71%	
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	-	-	6	21	23	26	21	19	9	8	/	/	/	/	142	82%	
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	13	9	12	7	6	6	/	/	/	70	87%	
	über 900 bis 1.000€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	10	5	9	/	/	7	5	/	55	91%	
	über 1.000 bis 1.100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	6	-	/	/	/	25	93%	
	über 1.100 bis 1.200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	-	/	/	5	-	/	12	95%	
	über 1.200 bis 1.300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	-	/	12	97%	
	über 1.300 bis 1.400€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	9	97%	
	über 1.400 bis 1.500€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	9	98%	
	über 1.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	23	100%	
Gesamt	28	30	59	45	73	89	120	163	144	132	122	71	55	34	35	15	23	15	19	77	1.349	-	
davon EZFH*	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	-	-	-	/	-	/	/	5	52	69	-	
Vergleichsraum 5	bis 300€	25	16	10	22	11	5	-	-	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	92	5%	
	über 300 bis 400€	11	13	59	65	75	64	37	23	15	17	/	-	/	-	-	-	-	-	-	383	24%	
	über 400 bis 500€	-	/	9	11	30	89	141	98	49	46	17	7	/	-	-	-	-	-	-	499	50%	
	über 500 bis 600€	-	-	/	6	6	13	17	57	79	90	76	23	9	7	/	-	/	/	/	391	70%	
	über 600 bis 700€	-	-	-	-	/	/	6	10	19	37	39	28	32	15	16	6	/	/	/	217	81%	
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	-	/	/	11	7	11	16	18	17	8	14	7	/	/	6	123	88%
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	5	/	6	17	9	15	12	/	6	6	87	92%
	über 900 bis 1.000€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	11	/	14	/	9	10	57	95%
	über 1.000 bis 1.100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	-	/	/	/	/	/	11	23	96%
	über 1.100 bis 1.200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	5	16	30	98%
	über 1.200 bis 1.300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	9	14	98%
	über 1.300 bis 1.400€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	5	6	99%
	über 1.400 bis 1.500€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	99%
	über 1.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22	22	100%
Gesamt	36	30	80	104	123	174	202	192	176	200	154	80	72	61	48	41	40	17	29	89	1.948	-	
davon EZFH*	-	-	/	-	-	-	-	/	-	/	/	/	/	/	7	/	7	/	8	55	94	-	

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); Daten von Wohnungsunternehmen

Abbildung 46: Fortsetzung Basistabelle für den Rhein-Kreis Neuss: VR 6 „Korschenbroich/Jüchen“

Miete		Wohnungsangebote im Rhein-Kreis-Neuss (01.01.2019 bis 31.12.2020)																				Summe	kumu- lierte %	
		Größenklasse																						
		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr			
Vergleichsraum 6	bis 300€	12	11	/	/	/	/	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37	3%	
	über 300 bis 400€	/	5	16	32	27	23	14	10	10	6	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	148	17%	
	über 400 bis 500€	-	-	/	9	11	27	36	33	33	23	6	/	/	-	-	-	-	-	-	-	183	33%	
	über 500 bis 600€	-	/	-	-	/	6	21	22	39	30	34	10	10	7	/	/	-	-	-	/	192	50%	
	über 600 bis 700€	-	-	-	-	/	/	7	6	18	25	26	17	23	5	9	/	6	/	/	-	150	64%	
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	/	/	/	6	7	14	7	19	10	11	7	9	6	/	/	108	74%	
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	-	/	5	/	7	6	20	5	/	7	5	/	5	5	76	80%	
	über 900 bis 1.000€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	6	/	/	7	11	8	/	5	14	63	86%	
	über 1.000 bis 1.100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	6	9	31	89%
	über 1.100 bis 1.200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	6	/	/	/	/	17	38	92%	
	über 1.200 bis 1.300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	-	7	/	/	23	37	96%	
	über 1.300 bis 1.400€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	/	/	15	20	97%	
	über 1.400 bis 1.500€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	10	98%
	über 1.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	17	18	100%	
Gesamt	16	17	20	45	47	62	82	74	112	93	93	49	87	34	45	35	39	19	26	116	1.111	-		
davon EZFH*	-	-	-	-	/	-	-	-	/	-	-	/	/	/	5	/	5	/	7	67	95			

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); Daten von Wohnungsunternehmen

empirica

4. Anhang zu Kap. 3 (Angemessene Nebenkosten)

4.1 Exkurs 1: Auswirkungen der Verrechnung von Nebenkosten⁵⁶

Eine Verrechnung der Nebenkosten mit der Grundmiete führt (anders als von einigen vermutet) nicht unbedingt zu einer größeren Auswahl an angemessenen Wohnungen. Denn die Zahl der insgesamt verfügbaren Wohnungen ändert sich dadurch nicht! Das Prüfschema hat allerdings Einfluss auf die Art der als angemessenen angesehenen Wohnungen. Dieser Aspekt wird bisher in der Fachdiskussion noch wenig betrachtet.

Das Prüfschema der **Bruttokaltmiete** z.B. ermöglicht eine Verrechnung zwischen einer (zu hohen) Nettokaltmiete und (niedrigen) kalten Nebenkosten. Damit können Wohnungen mit hoher Nettokaltmiete (z.B. mit gehobenem Standard) also dennoch angemessen sein (nämlich dann, wenn dafür die kalten Nebenkosten besonders niedrig liegen, z.B. bei niedrigerer Grundsteuer). Gleichzeitig gelten aber einige Wohnungen mit niedriger Nettokaltmiete *nicht mehr* als angemessen, wenn sie relativ hohe Nebenkosten haben! Der Unterschied zwischen dem Prüfschema „Nettokaltmiete“ und dem Prüfschema „Bruttokaltmiete“ ist lediglich, dass einmal die Wohnungen mit den **niedrigsten Nettokaltmieten** und einmal die Wohnungen mit den **niedrigsten Bruttokaltmieten** als angemessen gelten. Die **Anzahl** der angemessenen Wohnungen ändert sich dadurch nicht; es gelten lediglich **andere Wohnungen** als angemessen!

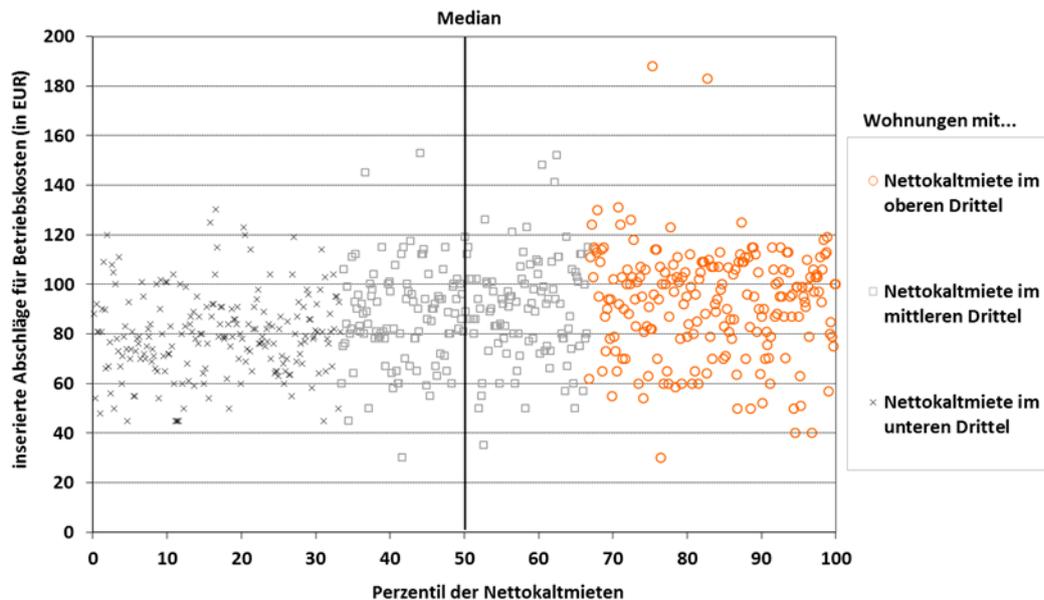
Die Verrechnung führt allerdings dazu, dass der enge Zusammenhang zwischen Miethöhe und Wohnqualität, den nur die Nettokaltmiete allein aufweist, „verwässert“ wird. Zwischen dem Wohnstandard und der Höhe der kalten Nebenkosten hingegen gibt es keinen erkennbaren Zusammenhang, wie Abbildung 47 zeigt: Die Nebenkosten von Wohnungen des **gehobenen Standards** („Nettokaltmiete im oberen Drittel“, vgl. orange Kreise) liegen größtenteils zwischen 40 und 120 Euro im Monat; die Nebenkosten von Wohnungen des **unteren Standards** („Nettokaltmiete im unteren Drittel“, vgl. schwarze Kreuze) ebenso! Denn es hängt nicht von der Wohnungsqualität, sondern von kommunalen Gebühren und Grundsteuern usw. ab, ob eine Wohnung hohe oder niedrige kalte Nebenkosten hat. Diese Kosten mit der Grundmiete zu verrechnen, bringt keinen Vorteil. Eine Verrechnung wie beim Prüfschema der Bruttokaltmiete kann daher einen **gehobenen Standard** gerade **nicht** verlässlich ausschließen.

Die „Verwässerung“ wird in Abbildung 48 deutlich: Die untere Kurve zeigt verfügbare Mietwohnungen sortiert nach der Höhe ihrer **Nettokaltmieten**. Die mittlere Kurve zeigt die gleichen Wohnungen sortiert nach der Höhe ihrer **Bruttokaltmiete**. Die Fallzahl bleibt natürlich gleich (vgl. Legende), aber einige Wohnungen mit niedriger Nettokaltmiete (schwarze Kreuze) liegen in Bezug auf die Bruttokaltmiete nun im mittleren Segment und sind demnach nicht mehr angemessen, während umgekehrt Wohnungen mit mittlerer Nettokaltmiete ins obere und untere Drittel der Bruttokaltmieten gewandert sind. Das heißt: Bei Zugrundelegung der Bruttokaltmiete würde zwar eine teure Neubauwohnung möglicherweise bei niedrigen kalten Nebenkosten (z.B. in einer Gemeinde mit niedriger Grundsteuer) noch als angemessen gelten (anders als bei der Nettokaltmiete). Doch umgekehrt würde bei Zugrundelegung der Nettokaltmiete eine Wohnung mit niedriger Grundmiete (z.B. unsanierte Altbauwohnungen) bei relativ hohen kalten Nebenkosten

⁵⁶ Quelle: Auszug aus: **empirica-paper Nr. 235** (Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen, dort ab Seite 21); abrufbar unter: <https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empi235phlw.pdf>.

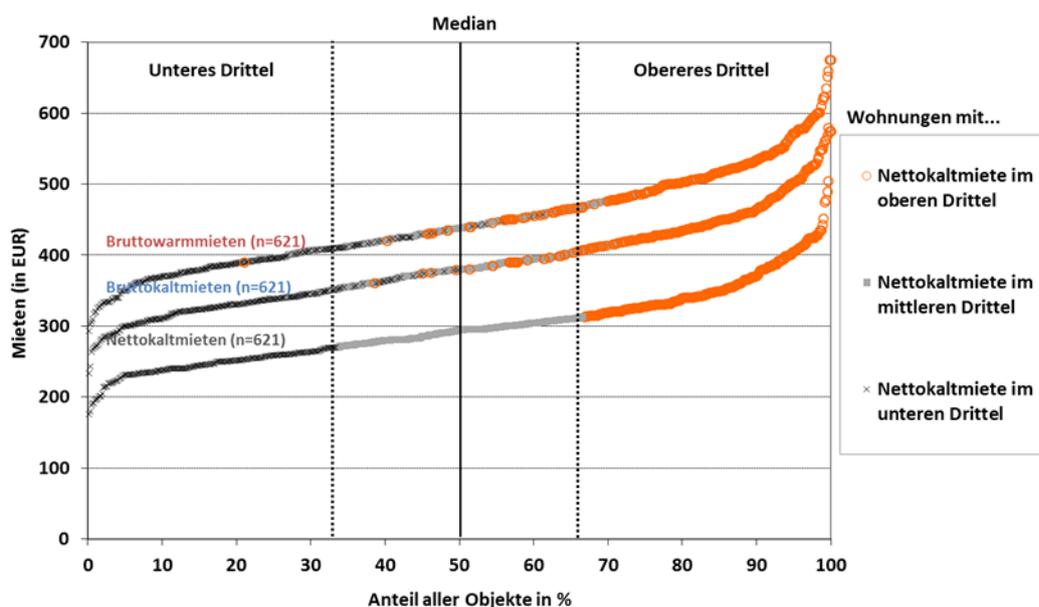
(z.B. hohen Grundsteuern) ja noch als angemessen gelten, bei Zugrundelegung der Bruttokaltmiete wegen der hohen Grundsteuern aber nicht. Zielführender wäre als Indikator für Angemessenheit möglicherweise eine niedrige **Nettowarmmiete**, nämlich dann, wenn auch eine höhere Grundmiete bei entsprechend niedrigeren Heizkosten angemessen sein soll (z.B. nach Sanierung).

Abbildung 47: Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten im unteren, mittleren und oberen Marktsegment*



* Verlangte Abschlagszahlungen für öffentlich inserierte, ca. 50 qm große Mietwohnungen in einer Ruhrgebietsstadt, Kalenderjahr 2015 (n=621). - Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 48: Beispiel: Mietspektrum aller ca. 50 qm großer Wohnungen in einer Ruhrgebietsstadt, 2015



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Fazit: Die Anzahl angemessener Wohnungen ändert sich durch die Wahl der Mietdefinition nicht. Ob eine niedrige Nettokaltmiete oder eine niedrige Bruttokaltmiete der bessere Indikator für angemessene Unterkuftsbedarfe ist, bleibt sozialpolitisch abzuwägen und hat insbesondere nichts mit der Schlüssigkeit des Konzepts zu tun. Wie Abbildung 47 zeigt, ist die Streuung der kalten Nebenkosten recht groß: Für gleich große Wohnungen in der gleichen Stadt werden kalte Nebenkosten zwischen 30 und 190 Euro monatlich verlangt (vgl. Abbildung 47, senkrechte Achse). **Wohnungen des oberen Marktsegments (orange Kreise) haben nicht unbedingt höhere Nebenkosten als Wohnungen des unteren Marktsegments (schwarze Kreuze).** Vielmehr streuen Wohnungen mit hohen kalten Nebenkosten (z.B. hohe Müllgebühren, teure Gebäudeversicherungen, hohe Grundsteuer) über alle Wohnungsmarktsegmente.

Fragen zur Diskussion:

- Ist es wirklich zielführend, bei besonders niedrigen kalten Nebenkosten einen gehobenen Standard zuzulassen, obwohl der ja eigentlich ausgeschlossen werden soll?
- Wäre es nicht zielführender, die Angemessenheit anhand der Nettokaltmiete zu definieren (und die kalten und warmen Nebenkosten in ihrer tatsächlichen Höhe anzuerkennen, solange sie nicht „auffallend hoch“ sind)?
- Vor Einzug ist nur bekannt, welche Abschlagszahlungen der Vermieter verlangt, nicht wie hoch die Nebenkosten wirklich sind. Darf man die Angemessenheit an der Höhe der Abschlagszahlungen festmachen, obwohl der Vermieter sie relativ frei festlegen kann? Muss ihre Höhe plausibilisiert werden?
- Oder gelten ohnehin letztlich nur die tatsächlichen Nebenkosten, wie sie sich aus der Jahresabrechnung ergeben? Ist der bürokratische Aufwand, dafür auch die Nachzahlungen und Erstattungen am Jahresende zu erfassen, durch die Jobcenter überhaupt zu leisten?
- Falls ja: Was geschieht, wenn die Nachzahlung nach einem Jahr so hoch ausfällt, dass die angemessene Bruttokaltmiete überschritten wird? Müssen Bedarfsgemeinschaften die Differenz aus eigener Tasche bezahlen - oder umziehen?
- Falls ja: Gilt das auch, wenn die Nachzahlung durch eine Erhöhung der Müllgebühren oder anderer Größen zustande kam, auf die die Bedarfsgemeinschaft keinen Einfluss hat? Muss das Jobcenter jede einzelne Nachzahlung daraufhin überprüfen?
- Ist es in der Praxis nicht ein Problem, dass die Angemessenheit der Wohnungen erst nach Vorliegen der Nebenkostenjahresabrechnung beurteilt werden kann?

All diese Fragen erübrigen sich, wenn man **auf eine Verrechnung** der Nettokaltmiete mit den Nebenkosten **verzichtet** und stattdessen sämtliche Komponenten der Bedarfe für Unterkunft und Heizung *einzel*n auf ihre Angemessenheit hin prüft (**Komponentenprüfung**).

4.2 Exkurs 2: Vergleichende Auswertungen von Nebenkostendaten⁵⁷

Am besten auswertbar sind Datenquellen, die nicht nur als Durchschnittswerte, sondern als Einzeldaten vorliegen: Dazu zählen (1) monatliche Einzeldaten von **Jobcentern und/oder Sozialämtern** zu den Nebenkosten von Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden sowie (2) tagesscharfe Einzeldaten zu den in **Wohnungsinserten** genannten Nebenkostenabschlagszahlungen (Quelle: Angebotsmietendatenbanken, z.B. empirica-Preisdatenbank). Denn **Einzeldaten** können nach Zeit, Ort und Wohnungsgrößen gefiltert werden und ermöglichen somit auch Aussagen für verschiedene Jahre, Wohnungsgrößenklassen und Vergleichsräume. Ein weiterer Vorteil: Sie beziehen sich auf ganz konkrete Wohnungen, berücksichtigen also die tatsächlich vorhandenen Kommunalgebühren, Grundsteuern, Häuserdämmungen, Heizungsarten usw. vor Ort. Mit den Einzeldaten lässt sich die gesamte Streuung darstellen. Es werden also nicht nur Durchschnittswerte abgebildet, sondern das gesamte Kostenspektrum, so dass auch „Ausreißer“ sichtbar werden. Die folgenden Auswertungen vergleichen die Aussagen beider Datenquellen:

- **Nebenkosten bewohnter Mietwohnungen:** Datengrundlage (1) umfasst die Nebenkosten von vermieteten Wohnungen vor Ort auf Basis der Daten, die Jobcenter (SGB II) bzw. Sozialamt (SGB XII) bereitstellen können. Grundlage sind die tatsächlich gezahlten, lokalen, empirisch ermittelten aktuellen Nebenkosten von **bewohnten** Mietwohnungen vor Ort.
- **Nebenkosten anmietbarer Mietwohnungen:** Datengrundlage (2) umfasst die Nebenkostenangaben in Wohnungsinserten. Sie können aus Angebotsmietdatenbanken herausgefiltert werden und beziehen sich (sofern im Inserat genannt) auf den gesamten Mietwohnungsmarkt, d.h. auf alle Wohnstandards, die aktuell öffentlich inseriert vor Ort **anmietbar** sind.

Auf den ersten Blick mag es den Anschein haben, dass Datengrundlage (1) zu Zirkelschlüssen führt, weil die Angemessenheit der Nebenkosten von Hilfeempfängern an der Höhe der Nebenkosten von Hilfeempfängern festgemacht wird. Dies ist aber nicht der Fall: Die verwendeten Informationen beziehen sich nur auf die Frage, welche Nebenkosten **bei welcher Wohnungsgröße** an welchem Ort anfallen. (Ob die Wohnung für die Anzahl der Bewohner angemessen groß ist oder nicht, spielt hier keine Rolle.) Die Frage ist eher, ob Haushalte mit eigenem Einkommen in den gleichen Wohnungen wirklich andere Nebenkosten hätten (und falls ja, ob diese eher höher oder niedriger wären).

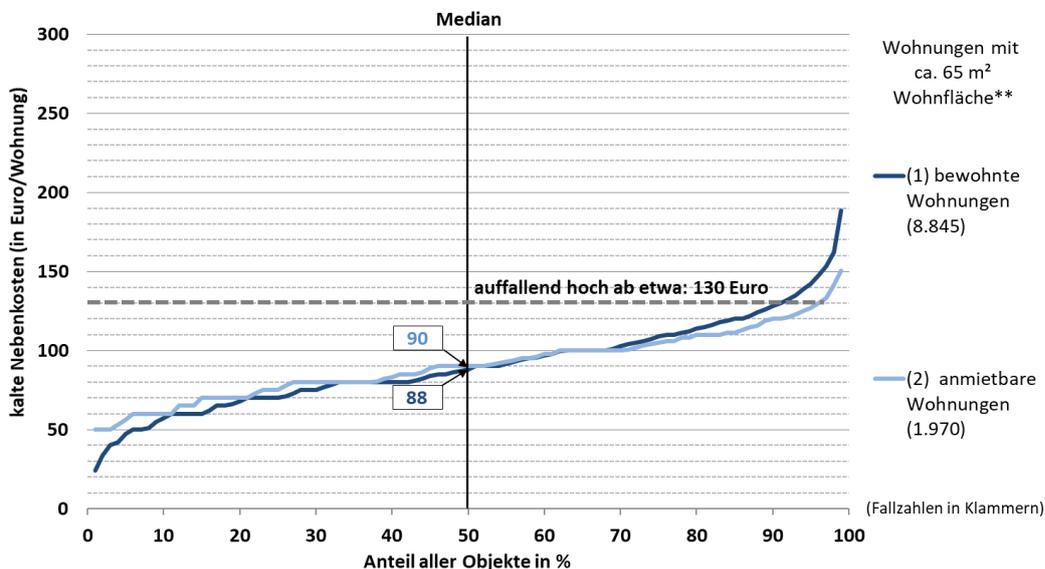
Beispielhaft werden im Folgenden beide Datenquellen nach derselben Stadt und der gleichen Wohnungsgröße gefiltert und die jeweils genannten Nebenkosten grafisch dargestellt (als aufsteigende Linie, zu kalten bzw. warmen Nebenkosten: vgl. Abbildung 49 und Abbildung 50).⁵⁸ Die dunklere Linie zeigt jeweils die Nebenkosten von über 8.000 Mietwohnungen mit etwa 65 m² Wohnfläche, die in Stadt A von Hilfeempfängern (SGB II/XII) bewohnt werden. Die helle Linie zeigt die Nebenkosten von knapp 2.000 gleichgroßen Wohnungen in der gleichen Stadt, wie sie in Online-Wohnungsinserten genannt

⁵⁷ Quelle: Auszug aus: **empirica-paper Nr. 259** (Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten: www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/emp259phlwmn.pdf).

⁵⁸ Die Beispielauswertungen beziehen sich auf Mietwohnungen mit etwa 65 m² Wohnfläche (+/- 10 m²) in einer deutschen Großstadt. Die Datenerhebung erfolgte jeweils 2018.

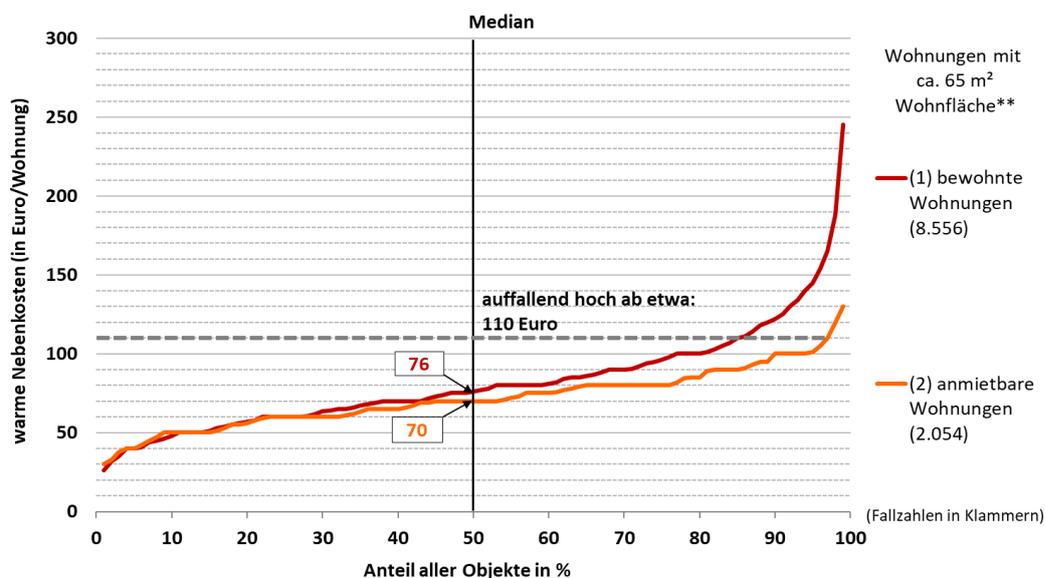
werden. Es handelt sich also jeweils um ganz andere Wohnungen (erstere sind bewohnt, letztere sind anmietbar). Dennoch verlaufen die Kurven sehr ähnlich!

Abbildung 49: Streuung der Betriebskosten von gleichgroßen Wohnungen in Stadt A, 2018*



* Datenquelle (1): Monatsabschlüsse für Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden - Datenquelle (2): In Wohnungsinseraten genannte Monatsabschlüsse für Mietwohnungen - ** Wohnungsgrößenklasse: +/-10 m². - Quelle: Datenquelle (1): Jobcenter und Sozialamt (Okt. 2018 bzw. Juli 2017 bis Juni 2018); Datenquelle (2): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) (Quartale IV/2017 bis III/2018).
empirica

Abbildung 50: Streuung der Heizkosten von gleichgroßen Wohnungen in Stadt A, 2018*



* Datenquelle (1): Monatsabschlüsse für Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden - Datenquelle (2): In Wohnungsinseraten genannte Monatsabschlüsse für Mietwohnungen - ** Wohnungsgrößenklasse: +/-10 m². - Quelle: Datenquelle (1): Jobcenter und Sozialamt (Okt. 2018 bzw. Juli 2017 bis Juni 2018); Datenquelle (2): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) (Quartale IV/2017 bis III/2018).
empirica

Das Ergebnis mag überraschen:

- **1. Überraschung: Die Kurven liegen übereinander!** Das bedeutet: Die Nebenkosten aus beiden Datenquellen liegen auf gleichem Niveau.⁵⁹ Im Mittel liegen die von Vermietern in Inseraten genannten Abschlagszahlungen also auf gleichem Niveau, wie die Nebenkostenzahlungen von bereits bewohnten Wohnungen, deren Nebenkosten ja häufig schon aus dem Vorjahr bekannt sind. Offenbar sind die Schätzungen der Vermieter bei Neuvermietung relativ gut.
- **2. Überraschung: Größer als die Unterschiede zwischen den Datenquellen sind die Unterschiede zwischen (gleichgroßen) Wohnungen in derselben Stadt!** Die monatlichen kalten Nebenkosten reichen nach beiden Datenquellen von etwa 30 Euro (niedrigste kalte Nebenkosten) bis etwa 170 Euro (höchste kalte Nebenkosten) – pro Monat und Wohnung!
- **3. Überraschung: Unterschiede gibt es nur am oberen Ende der Heizkosten!** Auch die Spanne der Heizkosten ist enorm: Sie reicht monatlich von rund 20 Euro/Wohnung (niedrigste Heizkosten) bis hin zu 140 bzw. sogar 250 Euro/Wohnung. Allerdings fällt hier auf, dass die Werte nach Datenquelle 1 (bewohnte Wohnungen) **am oberen Rand deutlich höher** ausschlagen als die Wert nach Datenquelle 2 (öffentlich inserierte Wohnungen). Hier könnte sich zeigen, dass Hilfeempfänger tendenziell in einfacheren Wohnungen wohnen. Einfache Wohnungen sind tendenziell schlechter saniert als die - zum Teil hochwertigen - öffentlich inserierte Wohnungen. Dies scheint plausibel vor dem Hintergrund, dass diese auch Neubauwohnungen umfassen und ältere Wohnungen meist erst saniert werden, bevor sie zur Neuvermietung angeboten werden.⁶⁰

Fazit: Obwohl sich die Daten von Jobcentern und Sozialämtern naturgemäß nur auf Wohnungen beziehen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, sind deren Nebenkosten **nicht grundsätzlich anders** als die Nebenkosten von anderen Mietwohnungen! Das mag zunächst erstaunen, liegt aber daran, dass sich die kalten Nebenkosten von einfachen (besonders günstigen) Wohnungen eben kaum von den Nebenkosten „normaler“ (nicht besonders günstigen) Wohnungen unterscheiden. Grund dafür ist, dass kalte Nebenkosten wie Grundsteuern, Müllgebühren und Wasserkosten in einfachen Wohnungen nicht grundsätzlich niedriger sind als in hochwertigen Wohnungen. Selbst bei den Heizkosten verlaufen die Kurven im unteren Bereich auf gleicher Höhe. Lediglich am oberen Rand der Heizkosten zeigen sich Unterschiede zwischen bewohnten und inserierten Wohnungen: Unter den bewohnten Wohnungen gibt es noch einige mit sehr hohen Heizkosten, weil (noch) nicht alle saniert sind. Bevor Wohnungen zur Neuvermietung angeboten werden, werden sie energetisch aufgewertet, so dass es diese extrem hohen Heizkosten unter ihnen nicht mehr gibt.

⁵⁹ Die kalten Nebenkosten liegen im Mittel bei monatlich 88 bzw. 90 Euro, die warmen Nebenkosten bei monatlich 76 bzw. 70 Euro (Abbildung 49 bzw. Abbildung 50).

⁶⁰ Die hier betrachteten bewohnten Wohnungen werden allesamt von Hilfeempfängern bewohnt. Theoretisch könnte es sein, dass „normale“ Haushalte in den gleichen Wohnungen *niedrigere* Heizkosten hätten (etwa will sie sparsamer heizen). Aber vermutlich haben auch Haushalte mit eigenem Einkommen in ihren (teils älteren) bewohnten Wohnungen am oberen Ende höhere Heizkosten als Wohnungen, die zur Neuvermietung angeboten werden.

5. Anforderungen an ein KdU-Konzept

5.1 Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica)

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

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

empirica hat im Jahr 2008 ein Verfahren zur Herleitung von KdU-Richtwerten entwickelt, das diese selbst gestellten Anforderungen erfüllt. Erst später, am 22.09.2009 verlangte das BSG zur Herleitung von KdU-Richtwerten ein „schlüssiges Konzept“. Die Anforderungen, die das BSG damit verbindet, erfüllt das empirica-Konzept ebenfalls (vgl. nachfolgendes Kapitel sowie die sozialrichterlichen Bestätigungen im Anhang-Kap. 6.3)

5.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts)

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

Abbildung 51: Anforderungen des BSG an ein schlüssiges KdU-Konzept⁶¹

Definition eines schlüssigen Konzepts (BSG)	Berücksichtigung im empirica-Konzept
Datenerhebung ausschließlich in genau eingegrenzten Vergleichsräumen und über den gesamten Vergleichsraum	Vgl. Arbeitsschritt 1 (Bildung von Vergleichsräumen). Die Daten werden im gesamten Kreis erhoben.
Nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen, Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Beschreibung der Datengrundlage), Arbeitsschritte 1 (Qualitative Angemessenheit), Arbeitsschritt 3 (Abbildung 7: Differenzierung nach Standard der Wohnungen und nach Wohnungsgrößen) sowie Arbeitsschritt 4 (Qualitätskontrolle). Datengrundlage: Betrachtung der Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungsgrößen über alle Wohnungsstandards (Arbeitsschritt 3); ggf. ergänzt um weitere Daten, z. B. Nebenkosten (vgl. Anhang-Kap. 1.3).
Bezeichnung des Beobachtungszeitraumes	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Kap. 2.2.2). Der Beobachtungszeitraum wird unter jeder Abbildung angegeben.
Festlegung und Dokumentation der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen)	Vgl. Arbeitsschritt 2: Wichtigste Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank; ggf. ergänzt um weitere Daten (Anhang-Kap. 1.2). Art und Weise der Datenhebung(en) werden im Bericht dokumentiert.
Gewährleistung von Repräsentativität und Validität	Die empirica-Preisdatenbank stellt eine valide und repräsentative Stichprobe öffentlich inserierten Wohnungsangebote dar (Näheres vgl. Eckwerte der empirica-Preisdatenbank, Anhang-Kap. 3.2).
Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze	Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze gehört zum Grundverständnis von empirica.
Darstellung und Begründung der gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwerte oder Kappungsgrenze)	Im Bericht wird darlegt, wie aus den vorliegenden Daten in Absprache mit dem Auftraggeber Mietobergrenzen (Kappungsgrenzen) festgelegt werden. Extremwerte bleiben unberücksichtigt, die gezogenen Schlüsse werden begründet.

Anforderungen des BSG

empirica

⁶¹ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

Darüber hinaus werden mit dem empirica-Konzept weitere Vorgaben des BSG⁶² aus dem Urteil vom 22. September 2009 erfüllt:

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

Das **Bundessozialgericht** bestätigt am 17.9.2020, dass das **empirica-Konzept schlüssig** ist: „Zutreffend ist das LSG (...) zu dem Ergebnis gekommen, dass der Beklagte die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (...) nach einem schlüssigen Konzept ermittelt hat.“⁶³ (vgl. dazu auch Anhang-Kap. 6.3, ab Seite 78).

⁶² Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

⁶³ Vgl. BSG-Urteil vom 17.09.2020 - B 4 AS 22/20 R - RdNr 26; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -

6. Erfahrungen aus der Praxis

6.1 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern

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

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

Im Februar 2020 nahm Petra Heising (empirica) an der **Fachveranstaltung** „Soziale Sicherung des Wohnens für Haushalte mit niedrigen Einkommen“ **zum Austausch zwischen Sozialgerichtsbarkeit, Leistungsträgern und Konzeptstellern** teil. Von Dezember 2015 bis Juni 2017 war Petra Heising (empirica) Mitglied der **AG „Unterkunftsbedarfe“** des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V., die zum Ziel hatte, dass Bundesgerichte, Bundesministerien, kommunale Leistungsträger und private Institute gemeinsam Parameter zur Deckung der Unterkunftsbedarfe gemäß SGB II und SGB XII beschreiben und entsprechende Empfehlungen erarbeiten. empirica beteiligt sich zudem an **Fachdiskussionen** zum Thema, insbesondere an Vorschlägen zur Vereinfachung.⁶⁴

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



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

Dieser Rückgriff dürfte sich bereits deshalb ohnehin anbieten, weil bei den Beratungsunternehmen nicht nur lediglich eine Ansammlung von Daten, sondern auch bereits deren Auswertung unter Beachtung eines nach Auffassung des Leistungsträgers **schlüssigen Konzepts** abgefragt werden kann. Der vom Leistungsträger zu betreibende Aufwand verringert sich dadurch wesentlich. (§ 22 Rn44).“⁶⁵

⁶⁴ Vgl. z.B. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, KdU-Richtlinien: [BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014 \(empirica-institut.de\)](http://BBSR-Berichte%20KOMPAKT%2002/2014%20(empirica-institut.de))

⁶⁵ Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende, 3. Auflage, München 2011.

6.2 Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen

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

Fachbeiträge von empirica zu den Themen *Kosten der Unterkunft* und *Herleitung von Angemessenheitsgrenzen* befinden sich hier, darunter auch Vorschläge zur Vereinfachung: Schlüssiges Konzept: Kosten der Unterkunft | empirica (empirica-institut.de)

- empirica vergleicht verschiedene **Prüfschemata zur Angemessenheit**. Abrufbar unter: Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit | empirica (empirica-institut.de)
- empirica diskutiert die Sinnhaftigkeit der **Deckelung von Wohnnebenkosten**. Abrufbar unter: Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica (empirica-institut.de)
- empirica verweist auf **Widersprüche in der Rechtsprechung**, die es Leistungsträgern bisher fast unmöglich machten, ein schlüssiges Konzept zu erstellen. Abrufbar unter: Wie sozial können Sozialgerichte sein? | empirica (empirica-institut.de)
- empirica listet verschiedene Rückmeldungen von Sozialgerichten zum gleichen Konzept auf, um deutlich zu machen, wie schwer es für Leistungsträger ist, Angemessenheitsgrenzen herzuleiten, die **von allen Sozialgerichtskammern akzeptiert** werden. Abrufbar unter: Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen | empirica (empirica-institut.de)
- empirica zeigt auch, welche Auswirkungen der **Verweis auf die Wohngeldtabelle** hat: Damit können Hilfeempfänger **im Norden besser wohnen** als im Süden Deutschlands! Ist das wirklich – auch nur „hilfsweise“ - so gewollt? Abrufbar unter: 11/19 | KdU: Auswirkungen von Verweisen auf Wohngeldtabelle +10% | empirica (empirica-institut.de)
- empirica beschreibt die Folgen wohlgemeinter, aber nicht durchdachter Gesetzestexte und bringt einen Vorschlag zur **Neuformulierung des § 22** in die Diskussion ein: Wenn nicht die Angemessenheit, sondern die **Mindestleistungen des Sozialstaats** definiert würden (z.B. eine Mindestwohnungsgröße), wäre Leistungsträgern klarer, was sie letztlich gewährleisten müssen, und Sozialgerichte könnten es leichter überprüfen. Vgl. letzte Seite hier: Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, aber... | empirica (empirica-institut.de)

Der **Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica)** liegt deutschlandweit auf Landkreisebene vor: Der neueste Stand (2020) kann als Tabelle, Grafik oder Karte bestellt werden. Auch die **inserierten Nebenkosten** auf Landkreisebene sind tabellarisch aufbereitet und können bestellt werden: Bestellformular: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) (empirica-institut.de) bzw. Grundsicherungsrelevanter Nebenkostenspiegel (empirica) (empirica-institut.de)

6.3 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern

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

Das BSG hat das empirica-Konzept bestätigt:

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

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

„Revisionsrechtlich nicht zu beanstanden ist auch die Würdigung des LSG, dass ein **Anteil von 33 Prozent** an allen erfassten Angebotsmieten ausreichend ist, um das untere Segment des Wohnungsmarktes abzubilden, ohne dass der Senat damit aussprechen würde, dass ein Anteil von 33 Prozent zwingend wäre.“ (RdNr 37).⁶⁶

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

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

⁶⁶ BSG-Urteil vom 17.9.2020, B 4 AS 22/20 R [*Hervorhebungen von empirica*]. Abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -

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

Niedersachsen

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

Die **16. Kammer** hat am 30.07.2019 die nach empirica-Konzept ermittelten Mietobergrenzen anerkannt (S 16 AS 556/18) und stellt fest: „Nach Ansicht der Kammer bietet das Konzept des Beklagten eine hinreichende Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarkts wiedergegeben werden. (...) Einem schlüssigen Konzept steht nicht entgegen, dass der Beklagte die Werte aus den neu zu vermietenden Wohnungen gewonnen hat. Diese Vorgehensweise stellt vielmehr in besonderer Weise sicher, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen zum jeweiligen Zeitpunkt auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können (vgl. LSG Nds. -Bremen, Urteil vom 11.12.2008, L 13 AS 210/08)⁶⁷ (...)“

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

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

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

Nachrichtlich:

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

⁶⁷ Das Zitat daraus ist unten nachrichtlich wiedergegeben.

- Schleswig-Holstein** Das **Sozialgericht Schleswig** hat sich bereits mehrfach zum empirica-Konzept geäußert:
Laut Beschluss der **24. Kammer** des SG Schleswig vom 20.08.2020 ist das Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig.“ (S 24 AS 82/20 ER); die 24. Kammer nennt bereits am 08.12.2015 das empirica-Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig“. (S 24 AS 202/15 ER)
Am 22.05.2019 urteilt die **15. Kammer** zum empirica-Konzept: „Die Bewilligung der Unterkunftskosten (...) hält einer gerichtlichen Überprüfung stand.“ und „Nach alledem ist das Konzept gemessen an den Anforderungen des Bundessozialgerichts für einen Einpersonenhaushalt schlüssig.“ (S 15 SO 50/17)
Die **25. Kammer** urteilt am 25.08.2017 zum empirica-Konzept: „Nach alledem ist das Konzept gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig.“ (S 25 AS 403/15). Sie bezeichnet am 11.2.2016 das empirica-Konzept als „gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig“ (S 25 AS 206/15 ER).
- Bayern** Das **Bayerische Landessozialgericht** erläutert am 18.06.2020: „Ein schlüssiges Konzept muss die Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarktes im Vergleichsraum der Angemessenheitsgrenze zugrunde liegen.“ Es urteilt schließlich: „Gemessen hieran stellt das Konzept des Beklagten (...) eine nicht zu beanstandende Grundlage für die ermittelte Angemessenheitsgrenze (...) dar.“ Und weiter: „So kann schon angenommen werden, dass aufgrund der vom Gesetz eingeräumten Methodenvielfalt Bestandsmieten außer Acht gelassen werden können, zumal die alleinige Einbeziehung von Angebotsmieten am ehesten dem Umstand Rechnung tragen, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind (...).“ (L 8 SO 270/19).
- Das **Sozialgericht München** hat das empirica-Konzept bestätigt:
Die **22. Kammer** urteilte am 8.4.2020: "Diesen Anforderungen genügt die Studie der beauftragten Firma. Sie hat das Analyseprofil nach Maßgabe der vom BSG entwickelten Kriterien (...) für ein schlüssiges Konzept aufgesetzt und dabei auf eine umfangreiche Datenbank (Preisdatenbank) zurückgegriffen, die sich aus Datenquellen verschiedener Vertriebskanäle speist." (S 22 SO 27/20)
Die **46. Kammer** hatte bereits am 24.01.2018 bestätigt: „Dieses Konzept ist nach den Kriterien des BSG ein schlüssiges Konzept.“ (S 46 AS 1426/15) - Die angestrebten Berufungen zum Bayerischen Landessozialgericht wurden daraufhin zurückgenommen.
- Das **Sozialgericht Augsburg** in der Vorinstanz hatte bereits „keinen Anlass, an der Schlüssigkeit des Konzepts (...) der Empirica AG zu zweifeln“ (Urteil vom 30.07.2019, S 19 SO 34/19).

NRW

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

Der 7. Senat des **Landessozialgerichts NRW** hat bereits am 05.12.2019 zum empirica-Konzept geurteilt: „Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wurde, und ist daher ein ‚schlüssiges Konzept‘.“ Es erläutert dazu: „Das hier gegebene Außerachtlassen von Bestandsmieten ist von der den Grundbesicherungsträgern eingeräumten Methodenfreiheit gedeckt und trägt am ehesten dem Umstand Rechnung, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind.“ (L 7 AS 1764/18)

Der 19. Senat des **Landessozialgerichts NRW** hat am 15.05.2017 bestätigt, dass das empirica-Konzept im Rahmen der hier möglichen Prüfungsdichte „den Anforderungen an ein ‚schlüssiges Konzept‘ nach der Rechtsprechung des BSG“ genügt (L 19 AS 772/17 B ER).

Der 12. Senat des **Landessozialgerichts NRW** hat am 26.03.2014 das Vorgehen im Rahmen des empirica-Konzepts akzeptiert und lediglich zwei Änderungswünsche angebracht (zur Abgrenzung der Wohnungsgrößenklassen und des unteren Wohnungsmarktsegments, vgl. L 12 AS 1159/11 Protokoll).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sachsen

Das **Landessozialgericht Sachsen** hat am 01.06.2017 geurteilt: „Die vom Beklagten festgelegte Mietobergrenze für den Vergleichsraum (...) erfolgte auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts“ (L 7 AS 917/14).⁶⁸

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

⁶⁸ Das Prüfschema des betroffenen Landkreises sieht vor, dass die von empirica ermittelte angemessene Nettokaltmiete (zzgl. der kalten Nebenkosten) nur dann zum Tragen kommt, solange nicht wenigstens 80% der im Bestand des Leistungsträgers befindlichen Wohnungen je Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum eine höhere Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete zzgl. Nebenkosten) aufweisen. Dem Streitfall lagen aber dennoch die empirica-Werte zugrunde.

6.4 Referenzliste

Die von empirica ermittelten Richtwerte haben sich in der Praxis bewährt: Inzwischen arbeiten bereits über **50 Landkreise und kreisfreie Städte** mit Angemessenheitsgrenzen, die nach dem empirica-Konzept hergeleitet wurden (Auswahl s.u.). Seit 2008 hat empirica bereits **über 190 Gutachten** zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen erstellt. Die regelmäßigen Aktualisierungen (siehe Jahreszahlen in Klammern) zeigen, dass die Richtwerte des empirica-Konzepts offensichtlich **zielführend und alltagstauglich** sind.

Folgende Ansprechpartner in den Landkreisen und Städten können von ihren Erfahrungen mit den ermittelten Richtwerten berichten:

- ***Landkreis Tübingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Tübingen“.
Landkreis Tübingen (2021)
- **Landkreis Vorpommern-Greifswald (Mecklenburg-Vorpommern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Vorpommern-Greifswald“.
Landkreis Vorpommern-Greifswald (2020)
- ***Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge“.
Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge (2020)
- ***Landkreis Hof (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII - Landkreis Hof“.
Landkreis Hof (2020)
- ***Landkreis Neumarkt i.d.OPf. (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz“
Landkreis Neumarkt i.d.OPf. (2020)
- ***Landkreis Altenkirchen (Rheinland-Pfalz):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung angemessener Unterkunfts-kosten gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenkirchen“.
Landkreis Altenkirchen (2019, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Altötting (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altötting“.
Landkreis Altötting (2019, Aktualisierung 2021)
- ***Stadt Kaiserslautern (Rheinland-Pfalz):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Kaiserslautern“
Stadt Kaiserslautern (2019)
- ***Stadt Hagen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Hagen“
Stadt Hagen (2019, Aktualisierung 2021)

- ***Stadt Solingen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Solingen“,
Stadt Solingen (2018, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Böblingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Böblingen nach einem schlüssigen Konzept“
Landratsamt Böblingen (2018, Aktualisierung 2020)
- ***Kreis Plön (Schleswig-Holstein):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Plön nach einem schlüssigen Konzept“
Kreis Plön (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Günzburg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Günzburg nach einem schlüssigen Konzept“
Landkreis Günzburg (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Stadt Dortmund (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Dortmund nach einem schlüssigen Konzept“
Stadt Dortmund (2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021)
- ***Stadt Mönchengladbach (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Mönchengladbach nach einem schlüssigen Konzept“
Stadt Mönchengladbach (2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Marburg-Biedenkopf (Hessen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Marburg-Biedenkopf“
Landkreis Marburg-Biedenkopf (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Bad Tölz-Wolfratshausen (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen“
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen (2016, Aktualisierung 2021)
- ***Kreis Kleve (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Kreis Kleve“
Jobcenter Kreis Kleve (2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Weimarer Land (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Weimarer Land nach einem schlüssigen Konzept“
Landratsamt Weimarer Land (2015, Aktualisierung 2020)

- ***Landkreis Ebersberg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ebersberg“
Landkreis Ebersberg (2015, Aktualisierung 2018)
- ***Landkreis Ludwigsburg (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ludwigsburg“
Jobcenter Landkreis Ludwigsburg (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Rheinisch-Bergischer Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Rheinisch-Bergischen Kreis“
Jobcenter Rhein-Berg (2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Heidenheim (Baden-Württemberg):** Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Heidenheim“
Landratsamt Heidenheim (2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Kreis Nordfriesland (Schleswig-Holstein):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für den Kreis Nordfriesland“
Kreis Nordfriesland (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Helmstedt (Niedersachsen):** „Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Helmstedt“
Landkreis Helmstedt (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Stadt Trier (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Trier“
Stadt Trier (2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2020)
- ***Stadt Gelsenkirchen (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept in Gelsenkirchen“
Stadt Gelsenkirchen (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Schaumburg (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Schaumburg“
Landkreis Schaumburg, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Gifhorn (Niedersachsen):** „Wohnungsmarktgutachten zur Überprüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Gifhorn“
Landkreis Gifhorn (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2021)

- ***Landkreis Osnabrück (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Osnabrück“
Landkreis Osnabrück, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Oberallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Oberallgäu“
Landkreis Oberallgäu (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019)
- ***Landkreis Nienburg/Weser (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Nienburg“
Landkreis Nienburg (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Grafschaft Bentheim (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Grafschaft Bentheim“
Landkreis Grafschaft Bentheim, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Unterallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Unterallgäu“
Landkreis Unterallgäu (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Mainz-Bingen (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Mainz-Bingen“
Landkreis Mainz-Bingen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2021)
- ***Kreis Recklinghausen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Recklinghausen“
Kreis Recklinghausen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis München (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II im Landkreis München“
Landkreis München (2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2021)

- ***Landkreis Ravensburg (Baden-Württemberg):** Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ravensburg“
Landkreis Ravensburg (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Lindau (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Lindau (Bodensee)“
Landkreis Lindau/Bodensee (2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Kreis Viersen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II / § 35 SGB XII im Kreis Viersen“
Kreis Viersen (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Stadt Mainz (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für die Stadt Mainz“
Stadt Mainz (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Rhein-Erft-Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Erft-Kreis“
Rhein-Erft-Kreis (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Kulmbach (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Kulmbach“
Landratsamt Kulmbach (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Ostallgäu (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Ostallgäu nach einem schlüssigen Konzept“
Landratsamt Ostallgäu (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Stadt Krefeld (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für die Stadt Krefeld“
Stadt Krefeld (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Rhein-Neckar-Kreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Rhein-Neckar-Kreis“
Rhein-Neckar-Kreis (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2021)

- ***Landkreis Landsberg am Lech (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien von Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Landkreis Landsberg am Lech“
Landkreis Landsberg am Lech (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Fulda (Hessen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Fulda“
Landkreis Fulda (2010/2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Weilheim-Schongau (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Weilheim-Schongau“
Landkreis Weilheim-Schongau (2010, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)
- ***Landkreis Leipzig (Sachsen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Leipzig (insgesamt) und vier ausgewählte Kommunen (Grimma, Borna, Markkleeberg und Markranstädt)“
Landkreis Leipzig (2010, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Ennepe-Ruhr-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 SGB II in den Gemeinden des Ennepe-Ruhr-Kreises“
Ennepe-Ruhr-Kreis (2010, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Rhein-Sieg-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II in den Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises“
Rhein-Sieg-Kreis (2009, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)

* Richtwerte gelten bereits.