

An die  
Mitglieder des Ausschusses für Soziales und Wohnen

**nachrichtlich:**

An die  
stv. Mitglieder des Ausschusses für Soziales und Wohnen  
und die Kreistagsabgeordneten,  
die nicht dem Ausschuss für Soziales und Wohnen angehören

An den Landrat und die Dezernenten

**Einladung**  
zur **8. Sitzung**  
**des Ausschusses für Soziales und Wohnen**  
(XVII. Wahlperiode)

**am Dienstag, dem 29.11.2022, um 17:00 Uhr**

GV, Zentrum, Kreishaus Grevenbroich  
Kreissitzungssaal (1. Etage)  
Auf der Schanze 4, 41515 Grevenbroich  
(Tel. 02181/601-2172)  
Navigation: [www.rkn.nrw/TR814](http://www.rkn.nrw/TR814)

**TAGESORDNUNG:**

**Öffentlicher Teil:**

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Verpflichtung der sachkundigen Bürgerinnen und Bürger
3. Verbindliche Pflegebedarfsplanung 2023  
Vorlage: 50/1958/XVII/2022
4. Zukunftsprogramm Pflegeberufe  
Vorlage: 50/1963/XVII/2022
5. Quartalsbericht Geflüchtete  
Vorlage: 50/1964/XVII/2022

6. Mietobergrenzen/Heizkosten ab 2023  
Vorlage: 50/1970/XVII/2022
7. Umsetzung eines Sozialnavigators für den Rhein-Kreis Neuss  
Vorlage: 50/1921/XVII/2022
8. Mitteilungen
  - 8.1. Sachstand Umsetzung örtliche Planung  
Vorlage: 50/1959/XVII/2022
  - 8.2. Sachstand Umsetzung Modellprojekt "Präventive Hausbesuche"  
Vorlage: 50/1961/XVII/2022
  - 8.3. Bericht des MKJFGFI zum Umsetzungssachstand des kommunalen Integrationsmanagements  
Vorlage: 50/1965/XVII/2022
  - 8.4. Absicherung von preisgebundenem Wohnraum  
Vorlage: 50/1962/XVII/2022
  - 8.5. Sachstand Gasmangellage  
Vorlage: 50/1960/XVII/2022
  - 8.6. Sachstand "Wohnen für Hilfe"  
Vorlage: 50/1966/XVII/2022
9. Anträge
  - 9.1. Antrag der Fraktionen von CDU, FDP und UWG/Freie Wähler-Zentrum - Förderprogramm zur Errichtung von behindertengerechten Toiletten  
Vorlage: 50/1982/XVII/2022
  - 9.2. Antrag der Fraktionen von CDU, FDP und UWG/Freie Wähler-Zentrum - Wohnangebote für Menschen mit Behinderung  
Vorlage: 50/1983/XVII/2022
10. Anfragen



Vorsitzende

---

Für die Vorbesprechungen stehen den Fraktionen in der Zeit von 16.00 - 17.00 Uhr folgende Räume im Sitzungsbereich des **Kreishauses Grevenbroich** zur Verfügung:

CDU-Fraktion:	<u>Besprechungsraum V/VI</u> 1. Etage Navigation: <a href="http://www.rkn.nrw/TR815">www.rkn.nrw/TR815</a>
SPD-Fraktion:	<u>Besprechungsraum Ideenschmiede I/II</u> Erdgeschoss Navigation: <a href="http://www.rkn.nrw/TR804">www.rkn.nrw/TR804</a>
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen:	<u>Besprechungsraum Ideenschmiede I/II</u> Erdgeschoss Navigation: <a href="http://www.rkn.nrw/TR804">www.rkn.nrw/TR804</a>
FDP-Fraktion:	<u>Besprechungsraum V/VI</u> 1. Etage Navigation: <a href="http://www.rkn.nrw/TR815">www.rkn.nrw/TR815</a>
Fraktion UWG/FW RKN/Zentrum:	<u>Besprechungsraum III</u> Erdgeschoss Navigation: <a href="http://www.rkn.nrw/TR810">www.rkn.nrw/TR810</a>
Fraktion AfD:	<u>Besprechungsraum IIIa</u> Erdgeschoss Navigation: <a href="http://www.rkn.nrw/TR824">www.rkn.nrw/TR824</a>

Parkplätze stehen in der Tiefgarage des Kreishauses Grevenbroich, Einfahrt "Am Ständehaus", zur Verfügung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Parken auf dem Rondell vor dem Haupteingang des Kreishauses Grevenbroich nicht gestattet ist!

**Sitzungsvorlage-Nr. 50/1958/XVII/2022**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Ausschuss für Soziales und Wohnen</b>	29.11.2022	öffentlich

**Tagesordnungspunkt:  
Verbindliche Pflegebedarfsplanung 2023**

**Sachverhalt:**

Die Kreisverwaltung hat auf Grundlage der aktuellen Pflegestatistik von IT.NRW und der aktuellen Auslastungsquoten der Pflegeeinrichtungen sowie unter Berücksichtigung der im Bau und in der Planung befindlichen voll- und teilstationären sowie ambulanten Pflegeeinrichtungen die Verbindliche Pflegebedarfsplanung für das Jahr 2023 aufgestellt.

Auf Basis der Daten kann für die Kommunen Dormagen, Kaarst und Neuss erneut ein Bedarf von jeweils 40 vollstationären Pflegeplätzen festgestellt werden, der bei entsprechender Beschlussfassung durch den Kreistag öffentlich auszuschreiben ist.

Eine detaillierte Berichterstattung ist der beigefügten Anlage in Form der bereits für den Kreistag vorbereiteten Beschlussvorlage zu entnehmen. Des Weiteren erfolgt eine umfassende Erläuterung und Beratung der Verbindlichen Bedarfsplanung in der Kommission Silberner Plan. Über das Ergebnis der Beratung wird in der Ausschusssitzung berichtet.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Soziales und Wohnen empfiehlt dem Kreistag die o.g. Beschlussvorlage zu beschließen.

**Anlagen:**

Beschlussvorlage Kreistag Verbindliche Bedarfsplanung 2023

# Beschlussvorlage

## Sitzungsvorlage-Nr.

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Kreistag		öffentlich

### Tagesordnungspunkt:

## Verbindliche Bedarfsplanung für den Rhein-Kreis Neuss für das Jahr 2023

### Sachverhalt:

Gemäß § 7 Abs. 6 des Alten- und Pflegegesetzes NRW ist die „Verbindliche Bedarfsplanung“ jährlich durch Beschluss der Vertretungskörperschaft festzustellen und öffentlich bekannt zu machen. Seit 2019 wird die „Verbindliche Bedarfsplanung“ „kommunenscharf“, also unter Betrachtung der einzelnen kreisangehörigen Kommunen bzw. von Sozialräumen innerhalb des Kreisgebietes vorgenommen.

Im Hinblick auf die gesetzliche Vorgabe der „jährlichen Beschlussfassung“ muss sichergestellt werden, dass das gesamte Jahr 2023 mit einer Verbindlichen Bedarfsplanung auf Basis eines entsprechenden Beschlusses abgedeckt wird, damit keine zeitliche Lücke entsteht, in denen Neubauvorhaben ohne Bedarfsbestätigung der Kreisverwaltung auf den Weg gebracht werden könnten. Mit dem nunmehr vorliegenden Beschlussvorschlag wird dies sichergestellt.

Die verbindliche Bedarfsplanung für das Jahr 2023 erfolgte auf Basis folgender Daten:

- Pflegestatistik von IT.NRW (Stand 31.12.2021, veröffentlicht 28.10.2022)
- Prognosedaten des ALP-Institutes
- Daten der WTG-Behörde zur personellen Ausstattung der im Betrieb befindlichen Pflegeeinrichtungen (Stand 01.11.2022)
- Daten der WTG-Behörde über die derzeit insgesamt vorhandenen Pflegeplätze (Stand 01.11.2022)
- Daten der WTG-Behörde über nicht belegte Pflegeplätze im Kreisgebiet (Stand 15.08.2022)

Folgende Änderungen und Aktualisierungen wurden eingefügt:

Unter Punkt 1.4 wird die Anzahl der tatsächlich freien Plätze in stationären Einrichtungen im Kreisgebiet (Tabelle 3) und deren Verteilung auf die einzelnen Kommunen (Tabelle 4) auf den neusten verfügbaren Datenbestand aktualisiert.

Ergänzt wurde unter Punkt 1.3 die Tabelle 2 (bereinigte Prognosedaten) um die vom Kreistag beschlossene Planung von 40 zusätzlichen Plätzen in der Stadt Dormagen sowie die jeweils 80 zusätzlichen Plätze in Neuss und Kaarst, die in den vergangenen Jahren beschlossen wurden.

Punkt 2.2.1 zeigt die aktuellsten Entwicklungen in der Tagespflege, Punkt 2.3.1 zeigt dies analog für die Kurzzeitpflege. Beide Punkte enthalten eine Wertung der Verwaltung im Hinblick auf die Kernaussagen der „Verbindlichen Bedarfsplanung“.

Daher stellt die Verwaltung für das Jahr 2023 fest, dass in den Stadtgebieten Dormagen, Kaarst und Neuss jeweils ein Bedarf für die Schaffung 40 vollstationärer Pflegeplätze besteht. Für die weiteren kreisangehörigen Kommunen wird kein Bedarf festgestellt. Die Richtigkeit dieser Feststellungen wird durch die Daten in dieser Vorlage belegt, erläutert und abschließend noch mal zusammengefasst.

---

## 1. Darstellung der Grundlagen

### 1.1. Bedarfsplanung im Rhein-Kreis Neuss auf Grundlage des APG NRW seit 2014

Im Oktober 2014 ist das Gesetz zur Entwicklung und Stärkung einer demographiefesten, teilhabeorientierten Infrastruktur und zur Weiterentwicklung und Sicherung der Qualität von Wohn- und Betreuungsangeboten für ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen und ihre Angehörigen (GEPA NRW) in Kraft getreten. Dieses Gesetz besteht aus dem Alten- und Pflegegesetz NRW (APG NRW) sowie dem Wohn- und Teilhabegesetz (WTG).

Mit Inkrafttreten des durch das APG NRW novellierten Landespflegerechtes haben die Kreise und kreisfreien Städte in Nordrhein-Westfalen das Instrument der Pflegebedarfsplanung zurückerhalten. In der Sitzung des Kreistages am 16.12.2014 hat der Rhein-Kreis Neuss mit dem einstimmigen Beschluss für eine „Verbindliche Bedarfsplanung“ diese Möglichkeit schnell aufgegriffen, um einem weiteren unkontrollierten Wachstum des Angebotes im Bereich der vollstationären Pflegeeinrichtungen Einhalt zu gebieten. Seitdem wird die Verbindliche Bedarfsplanung jährlich vorgenommen.

### 1.2. Rechtsgrundlagen für die „Verbindliche Bedarfsplanung“

Gemäß § 7 Abs. 1 des Alten- und Pflegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (APG NRW) haben die Kreise und kreisfreien Städte eine „Örtliche Planung“ zu erstellen. Nach § 7 Abs. 6 APG NRW besteht die Option, die „Örtliche Planung“ zur Grundlage einer verbindlichen Entscheidung über eine bedarfsgerechte Förderung zusätzlicher teil- oder vollstationärer Pflegeeinrichtungen nach dem APG zu machen. Die „Örtliche Planung“ wurde in diesem Jahr bereits planmäßig fortgeschrieben.

Der Bau von neuen Pflegeeinrichtungen wird durch die Verbindliche Pflegebedarfsplanung nicht vollständig durch den Rhein-Kreis Neuss unterbunden. Allerdings hat eine ohne Bedarfsbestätigung errichtete Einrichtung keinen Anspruch auf Zahlung von Investitionskosten nach den Vorschriften des APG NRW gegenüber den Trägern der Sozialhilfe.

Die „Verbindliche Bedarfsplanung“ muss zukunftsorientiert einen Zeitraum von drei Jahren ab der Beschlussfassung umfassen und auf der Grundlage nachvollziehbarer Parameter darstellen, ob das Angebot an Pflegeeinrichtungen den örtlichen Bedarf abdeckt oder in welcher Höhe zur Bedarfsdeckung zusätzliche Kapazitäten erforderlich sind. Die Aussagen können auf verschiedene Sozialräume innerhalb eines Kreises bezogen sein. Eine Bedarfsdeckung kann angenommen werden, wenn einer zu erwartenden Nachfrage nach den jeweiligen Pflege- und Betreuungsangeboten ein mindestens deckungsgleiches Angebot gegenübersteht und auch Wahlmöglichkeiten in angemessenem Umfang gesichert sind.

Sofern die „Verbindliche Bedarfsplanung“ einen Bedarf ausweist, ist zwingend gemäß § 27 der Durchführungsverordnung zum Alten- und Pflegegesetz NRW (APG DVO) innerhalb eines Monats nach dem Beschluss der Vertretungskörperschaft eine Bedarfsausschreibung zu veröffentlichen. Trägerinnen und Träger (also nicht Investoren oder Bauträger), die Interesse an der Schaffung neuer zusätzlicher Plätze haben, zeigen dieses Interesse unter Vorlage einer Konzeption zur Schaffung der neuen Plätze innerhalb einer in der Veröffentlichung festgelegten

Frist von mindestens zwei und maximal sechs Monaten dem örtlichen Träger der Sozialhilfe an. Die weiteren Absätze des § 27 APG DVO regeln zahlreiche weitere Details dieses komplexen Ausschreibungsverfahrens.

### **1.3 Gewähltes Szenario für die verbindliche Bedarfsplanung im Rhein-Kreis Neuss**

Im Jahr 2017 wurde das ALP-Institut mit der Erstellung eines Gutachtens zur Örtlichen Planung beauftragt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde auch ein Berechnungs-Tool zur Ermittlung des Bedarfs an vollstationären Pflegeplätzen entwickelt, das die Kreisverwaltung seitdem verwendet und um aktuelle Daten ergänzt, um die jährliche „Verbindliche Bedarfsplanung“ durchzuführen. Bei der Berechnung des Bedarfs an vollstationären Pflegeplätzen kann zwischen den Szenarien „Ambulantisierung“, „Basisszenario“ (Status Quo), „Gesundheit“ und „Professionalisierung“ gewählt werden.

Auf Empfehlung des ALP-Institutes hat sich die Kreisverwaltung seinerzeit für einen Mix aus dem Basisszenario und der Ambulantisierung entschieden, da dies laut ALP das wahrscheinlichste Szenario war und aus Perspektive der Kreisverwaltung immer noch ist. Hierzu folgender Auszug aus dem Gutachten:

*„Angesichts der geschilderten Rahmenbedingungen wird erwartet, dass die Entwicklung sich zukünftig im Bereich des Basisszenarios und des Szenarios Ambulantisierung bewegen wird. Inwieweit es gelingt, die zusätzliche Nachfrage nach Pflegeinfrastrukturen in ambulante Pflegesettings zu lenken, wird maßgeblich davon abhängen, inwieweit die Unterstützungsstrukturen rund um die häusliche Pflege verbessert werden. Insbesondere ein Ausbau des Angebots für Demenzkranke wird notwendig sein, um zukünftig einen geringeren Anteil von Personen in stationären Einrichtungen zu versorgen. Darüber hinaus sind altengerechte Wohnungsangebote auszubauen, quartiersorientierte Ansätze und Prozesse zu initiieren sowie Netzwerke und Beratungsangebote für Pflegebedürftige und pflegende Angehörige zu stärken.*

*Niedrigere Pflegequoten bzw. eine Entwicklung gemäß des Szenarios Gesundheit werden zumindest kurzfristig nicht erwartet. Insbesondere bei den niedrigen Pflegegraden könnten die Pflegeprävalenzen kurzfristig sogar leicht ansteigen. So hat sich gezeigt, dass die Antragszahlen im Zuge der Leistungsausweitungen durch das PSG II und III deutlich gestiegen sind. In der Folge kann es (kurzfristig) sogar zu einer Erhöhung der positiven Begutachtungen bei den niedrigen Pflegegraden kommen.*

*Eine stärkere Professionalisierung wird sich aufgrund des Personalengpasses eher in Form von optimierten Strukturen und Abläufen zeigen, als in einer Aufstockung des Personals.“*

Die Kreisverwaltung hat sich daher nicht willkürlich für diesen Mix entschieden oder um die Zahlen zu beschönigen, sondern ist wissenschaftlichen Empfehlungen gefolgt, die der Kreisverwaltung immer noch plausibel und aktuell erscheinen.

Die Entscheidung für einen Mix aus dem Basisszenario und Ambulantisierung zielt zudem nicht darauf ab, die pflegerische Versorgung auf pflegende Angehörige zu übertragen, sondern folgt

---

vielmehr dem auch im SGB XI verankerten Ansatz „ambulant vor stationär“ und soll die Einrichtungen und Träger dazu animieren, alternative Wohn- und Betreuungsangebote zu schaffen, die sowohl dem Wunsch der Pflegebedürftigen als auch ihrer pflegenden Angehörigen entsprechen, solange wie möglich in der privaten Häuslichkeit versorgt zu werden oder zumindest in alternativen Wohnformen ihren Lebensabend verbringen zu können, die keinen klassischen „Heimcharakter“ aufweisen.

Mit der Entscheidung für das Mix-Szenario wird daher auch der Ausbau niedrigschwelliger, ambulanter und teilstationärer Versorgungsstrukturen gefördert. Wie bereits umfassend im Gutachten zur Örtlichen Planung 2021 dargestellt, konnte in den vergangenen Jahren in all diesen Bereichen und speziell in der Tagespflege ein deutlicher Ausbau der vorhandenen Kapazitäten verzeichnet werden. Hier ist auch zukünftig mit einem Zuwachs zu rechnen, wodurch pflegende Angehörige Entlastung im Alltag erhalten und der Einzug der pflegebedürftigen Personen in vollstationäre Settings hinausgezögert wird.

Des Weiteren sind in den kommenden Jahren auch ambulant betreute Wohngemeinschaften geplant. Hierbei handelt es sich im Grunde um vollstationäre Plätze, die allerdings den Charme einer häuslichen Umgebung bieten und zudem besser geeignet sind, eine Spezialisierung auf bestimmte Personengruppen, bspw. dementiell veränderte Menschen, zuzulassen. Somit wird auch der Quartiersansatz gefördert, was einerseits dem gesetzlichen Auftrag aus dem APG und andererseits den Handlungsempfehlungen aus der Örtlichen Planung der Kreisverwaltung entspricht.

Unerwähnt bleiben darf außerdem nicht, dass mit dem gewählten Mix-Szenario bereits ein Bedarf an 200 zusätzlichen vollstationären Plätzen bestätigt wurde, die in den kommenden Jahren zur Verfügung stehen werden.

Unabhängig vom gewählten Szenario ist auch noch mal deutlich auf den wichtigsten Faktor aufmerksam zu machen – das Pflege(fach)personal.

In der Vergangenheit hat die Kreisverwaltung regelmäßig die Leerstände in den bereits bestehenden Pflegeeinrichtungen ausgewiesen und dem prognostizierten Bedarf neuer Plätze gegenübergestellt. Dies wird unter Punkt 1.5. auch noch mal detailliert dargestellt. Diese Plätze stehen vor allem deshalb nicht zur Verfügung, weil einige Einrichtungen mangels personeller Kapazitäten entweder einen behördlich angeordneten Belegungsstopp erhalten haben oder aber „freiwillig“ auf die Aufnahme neuer Bewohnerinnen und Bewohner verzichten, um einer solchen behördlichen Anordnung vorzubeugen.

Es ist daher nicht zielführend, dass die Kreisverwaltung einerseits als örtlicher Sozialhilfeträger einen höheren Bedarf an vollstationären Pflegeplätzen feststellt, der dann entsprechend durch den Bau neuer Einrichtungen gedeckt werden soll und die Kreisverwaltung dann andererseits im Anschluss als örtliche Aufsichtsbehörde nach dem Wohn- und Teilhabegesetz (Heimaufsicht) einen Belegungsstopp anordnet, weil die Einrichtungen die gesetzlichen personellen Anforderungen nicht erfüllen können. Dies würde lediglich zu weiteren Leerständen und einem noch größeren Delta zwischen dem vorhandenen Bedarf und der tatsächlichen Belegung führen.

Ob die Kreisverwaltung nun mit dem Basisszenario einen Bedarf von 534 Plätzen ausweist oder mit dem Mix-Szenario einen Bedarf von 452 Plätzen, spielt daher keine entscheidende Rolle. Maßgeblich ist, dass die personellen Ressourcen vorhanden sind, um diesen Bedarf bedienen zu können und zwar auf einem pflegerisch angemessenen Niveau.

#### 1.4. Prognosedaten für den Rhein-Kreis und die kreisangehörigen Kommunen

Für die einzelnen Kommunen ergibt sich in der Prognose folgendes Bild (Erläuterung: Negative Zahlen weisen einen Bedarf an Plätzen aus, positive Zahlen einen Platzüberhang):

	2023	2024	2025	2030
Dormagen	-109	-126	-141	-157
Grevenbroich	94	81	72	50
Jüchen	-38	-48	-52	-65
Kaarst	-213	-226	-238	-266
Korschenbroich	3	-6	-13	-35
Meerbusch	-80	-93	-103	-118
Neuss	-131	-157	-175	-200
Rommerskirchen	22	17	15	8
<b>Rhein-Kreis Neuss</b>	<b>-452</b>	<b>-558</b>	<b>-635</b>	<b>-784</b>

Tabelle 1: Aktuelle Prognose auf Basis der Daten von IT.NRW (Stand 31.12.2021, veröffentlicht 28.10.2022)

In den Städten Neuss und Kaarst sind jeweils 80 neue Plätze geplant, in Dormagen ist bereits eine Bedarfsbestätigung über 40 neue Plätze ausgesprochen. Der Gesamtbedarf an Plätzen ist demnach um 200 Plätze zu reduzieren. In der nachfolgenden Tabelle sind die Bedarfsprognosen um diese Zahl bereinigt:

	2023	2024	2025	2030
Dormagen	<u>-69</u>	<u>-86</u>	<u>-101</u>	<u>-117</u>
Grevenbroich	94	81	72	50
Jüchen	-38	-48	-52	-65
Kaarst	<u>-133</u>	<u>-146</u>	<u>-158</u>	<u>-186</u>
Korschenbroich	3	-6	-13	-35
Meerbusch	-80	-93	-103	-118
Neuss	<u>-51</u>	<u>-71</u>	<u>-85</u>	<u>-120</u>
Rommerskirchen	22	17	15	8
<b>Rhein-Kreis Neuss</b>	<b>-252</b>	<b>-338</b>	<b>-435</b>	<b>-584</b>

Tabelle 2: Bereinigte Prognosedaten mit aktuellen Daten von IT.NRW (Stand 31.12.2021, veröffentlicht 28.10.2022)

### 1.5. Betrachtung der tatsächlichen Situation auf dem Pflegemarkt im Rhein-Kreis Neuss

Die Kreisverwaltung erhebt von den stationären Pflegeeinrichtungen auf freiwilliger Basis einmal pro Quartal Daten zur tatsächlichen Belegung der Heimplätze.

Stichtag	nicht belegte Pflegeplätze im Kreisgebiet
15.02.2017	177
15.11.2017	159
15.02.2018	184
15.11.2018	151
15.02.2019	146
15.11.2019	184
15.05.2020	261
15.11.2020	249
15.02.2021	<b>349 (coronabedingt)</b>
15.05.2021	271
15.08.2021	217
15.11.2021	234
15.02.2022	228
15.05.2022	242
15.08.2022	234

Tabelle 3: freie Pflegeplätze im Rhein-Kreis Neuss

Die kommunale Verteilung dieser freien Kapazitäten am letzten erhobenen Stichtag stellte sich wie folgt dar:

Kommune	nicht belegte Pflegeplätze am 15.08.2022
Dormagen	16
Grevenbroich	39
Rommerskirchen	1
Jüchen	10
Kaarst	2
Korschenbroich	46
Meerbusch	89
Neuss	31
<b>Gesamt</b>	<b>234</b>

Tabelle 4: freie Kapazitäten am 15.08.2022 in den Kommunen

Schon auf den ersten Blick besteht zwischen dem vom ALP-Institut ermittelten Bedarf und den tatsächlich leer stehenden Pflegeplätzen ein Widerspruch. Dies belegt ein Auseinanderfallen der Prognosedaten mit der tatsächlichen Situation. Verrechnet man den ermittelten Bedarf mit dem derzeitigen Leerstand, würde sich lediglich noch ein Bedarf von 18 Pflegeplätzen im gesamten Kreisgebiet ergeben.

Der größte Teil des dargestellten Leerstandes ist darauf zurückzuführen, dass die Pflegeheimbetreiber auf dem Arbeitsmarkt nicht das notwendige Pflegepersonal generieren können. Sowohl freiwillige Aufnahmeverzichte der Betreiber als auch in Einzelfällen Auflagen durch den Rhein-Kreis Neuss als WTG-Behörde sind die Folge. **Baulich vorhandene Plätze stehen damit de facto am Markt nicht zur Verfügung und tragen somit auch nicht zur Bedarfsdeckung bei.**

In Bezug auf die Schaffung neuer „Kapazitäten“ von Pflegeeinrichtungen ist dieser Aspekt von größter Bedeutung. Es stünden fast drei komplette Pflegeeinrichtungen á 80 Plätzen sofort zur Verfügung und die entsprechenden Plätze könnten unverzüglich zur Deckung des Bedarfs eingesetzt werden, sofern ausreichendes Personal zur Verfügung stünde. **Somit ist nicht lediglich die Schaffung weiterer Gebäude der Schlüssel für eine bedarfsgerechte Angebotsstruktur, sondern die gleichzeitige Rekrutierung von Pflegekräften.**

**Bei der Bewertung eines prospektiven Bedarfs durch den Rhein-Kreis Neuss muss daher der Faktor „Personalressource“ zwingend berücksichtigt werden, um nicht erneut eine Fehlentwicklung mit mittel- und langfristigen Folgen zuzulassen.**

Die abrupte Zunahme von Pflegeeinrichtungen zwischen 2011-2016 führte zu einem Auseinanderfallen der Personalstrukturen in den bestehenden Einrichtungen. Die Qualität der pflegerischen Versorgung hatte sich flächendeckend spürbar reduziert, berechnete Beschwerden bei der WTG-Behörde waren über mehrere Jahre an der Tagesordnung. Dieser Effekt ist in den letzten Jahren langsam wieder zurückgegangen, nach Ansicht der WTG-Behörde ist wieder eine grundsätzlich gute Versorgungsqualität in einem Großteil der Einrichtungen gewährleistet. Ein erneutes unkontrolliertes Wachstum an Pflegeplätzen kann nach Ansicht der Verwaltung zu gefährlicher Pflege und Versorgungsdefiziten bei den pflegebedürftigen Menschen sowie zu einer vermeidbaren Überlastung des eingesetzten Pflegepersonals führen.

Darüber hinaus kann es nicht sinnvoll sein, dass die Kreisverwaltung zunächst die formellen Voraussetzungen für den Bau zusätzlicher Pflegeplätze schafft, um dann nach der Inbetriebnahme gegenüber der Einrichtung wegen des nicht vorhandenen Personals als WTG-Behörde (Heimaufsicht) des Rhein-Kreises Neuss einen Belegungsstopp anzuordnen. Die Erfahrung der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass ordnungsbehördliche Maßnahmen, die letztlich auch in der Untersagung von Heimbetrieben gipfeln können, für alle Beteiligten, insbesondere aber für die Bewohnerinnen, Bewohner und deren Angehörige eine enorme psychische Belastung darstellen. **Es ist somit Aufgabe der Kreisverwaltung, durch umsichtige und vorausschauende Planung und Berücksichtigung aller maßgebenden Faktoren solche Situationen gar nicht erst entstehen zu lassen.** Die Personalstruktur wird unter Punkt 2.4 detailliert dargestellt.

## 2. Inhaltliche Betrachtung der Teilaspekte

### 2.1. Betrachtung der derzeitigen Datenbasis von IT.NRW

Die Berechnung der Daten der prospektiven Bedarfsplanung geht von den Daten der Vergangenheit aus. Sowohl die quantitativen Werte, d.h. die Anzahl der Pflegebedürftigen, als auch deren Nachfrageverhalten am Pflegemarkt bilden zusammen mit den Daten der Bevölkerungsentwicklung die Basis für die vom ALP-Institut gelieferten Bedarfszahlen. Dies ist die klassische Methode der Bedarfsermittlung mittels Pflegequoten, die auch in früheren Bedarfsplanungen für den Rhein-Kreis Neuss genutzt worden ist. Dem errechneten Bedarf wird das vorhandene Platzangebot gegenüber gestellt.

Bei dieser anerkannten und in der Breite angewandten Berechnungsmethodik können folgende Aspekte nicht bzw. nicht im eigentlich erforderlichen Umfang berücksichtigt werden:

- schnelle, größere Veränderungen beim Angebot an pflegerischen Diensten und Einrichtungen
- Änderungen im Nachfrageverhalten der Pflegebedürftigen
- baulich vorhandene, aber tatsächlich nicht ausgelastete Kapazitäten

Die derzeit aktuellsten verfügbaren Daten der Pflegestatistik von IT.NRW datieren vom 31.12.2021. Dieser Datenbestand wurde der Verwaltung durch IT.NRW im Oktober 2022 zur Verfügung gestellt. IT.NRW stellt die Pflegestatistik immer alle zwei Jahre zur Verfügung, sodass in diesem Jahr mit den aktuellsten zur Verfügung stehenden Zahlen gearbeitet werden kann.

### 2.2 Entwicklung in der Tagespflege

Der enorme Nachfragezuwachs bei der Tagespflege ist an den Daten ablesbar, die durch die Investitionskostenförderung der Verwaltung zur Verfügung stehen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Nutzungstage durch pflegebedürftige Menschen aus dem Rhein-Kreis Neuss in den Jahren 2015 bis 2019. Die Daten für 2020 wurden wegen der vorübergehenden pandemiebedingten Schließungen nicht in die Betrachtung einbezogen. Auch 2021 kann nicht als Vergleichsgröße genutzt werden, da die Tagespflegeeinrichtungen aufgrund der Corona-Regelungen bis dato zum größten Teil nicht voll ausgelastet werden dürfen.

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*
Nutzungstage	26.580	32.524	40.223	51.400	59.389	37.699	53.207	48.533

Tabelle 5: tatsächliche Nutzungstage durch Pflegebedürftige aus dem Rhein-Kreis Neuss in der Tagespflege (\* Zeitraum vom 01.01.2022- 30.09.2022)

Diese Daten zeigen auf, dass der Platzausbau in der Tagespflege auch zu einer erhöhten Inanspruchnahme durch die pflegebedürftigen Menschen aus dem Rhein-Kreis Neuss führt. Diese Entwicklung ist noch nicht abgeschlossen, es werden derzeit sieben weitere Einrichtungen geplant und in Betrieb gehen (siehe Punkt 2.5).

Die Jahre 2020 und 2021 können aufgrund der vorübergehenden coronabedingten Schließungen der Tagespflegeeinrichtungen und der auch anschließend nur eingeschränkten Nutzung nicht als repräsentativ angesehen werden.

Rechnet man allerdings die Zahlen für 2022 auf das gesamte Jahr hoch, könnte in diesem Jahr

eine neue Höchstzahl der Inanspruchnahme erreicht werden.

Die somit nach und nach flächendeckend entstehende Möglichkeit, durch Tagespflege die pflegenden Angehörigen zu entlasten, führt im Ergebnis zu einer geringeren bzw. zeitlich späteren Inanspruchnahme stationärer Pflege, was wiederum die Datenbasis für die prospektive Pflegebedarfsplanung im stationären Bereich verändern wird.

### 2.2.1 Entwicklungen in der Tagespflege 2016-2021

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entstehung von Tagespflegeeinrichtungen seit 2016.

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021/ 2022	geplant
Einrichtungen	11	13	16	19	21	24	+7
Plätze	162	193	240	290	317	385	+109

Tabelle 6: Bestand an Tagespflegeeinrichtungen und –plätzen 2016 bis 2022

Die Daten aus den Tabellen 5 und 6 belegen, dass mit dem zunehmenden Angebot an Tagespflege auch die tatsächliche Inanspruchnahme deutlich zunimmt. Hieraus ist abzuleiten, dass weiterhin eine große Nachfrage besteht, die durch weiteren Ausbau der Angebotsstruktur zu stärken sein wird. Des Weiteren belegt die Entwicklung, dass die Schaffung zusätzlicher vollstationärer Angebote nur dann erfolgen sollte, wenn aktuelle Datengrundlagen die Notwendigkeit belegen und die dann entstehenden Häuser auch tatsächlich zur Bedarfsdeckung beitragen können.

### 2.3. Entwicklung in der Kurzzeitpflege

Die Nutzungstage bei der Kurzzeitpflege durch pflegebedürftige Menschen aus dem Rhein-Kreis Neuss haben sich laut der Statistik bei der Investitionskostenförderung wie folgt entwickelt:

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*
Nutzungstage	34.052	39.174	42.959	40.817	37.823	27.791	31.187	23.873

Tabelle 7: tatsächliche Nutzungstage durch Pflegebedürftige aus dem Rhein-Kreis Neuss in der Kurzzeitpflege (\* Zeitraum vom 01.01.2022- 30.09.2022)

Im Vergleich zum Jahr 2017 ist ein Rückgang der Inanspruchnahme an Kurzzeitpflege verzeichnen. Während 2020 bei der Betrachtung coronabedingt auszublenden ist, kann festgestellt werden, dass die Inanspruchnahme bereits vor der Pandemie in den Jahren 2018/2019 rückläufig war und dieser Trend auch in den Jahren 2021 und 2022 anhält. Die Kreisverwaltung vertritt die Auffassung, dass dies bereits ein erster Effekt durch das erweiterte Angebot der Tagespflege ist, welches pflegenden Angehörigen im Alltag Möglichkeiten zur Regeneration und Zeit für das Kümmern von persönlichen Belangen lässt, so dass nicht nur stationäre Pflege vermieden oder hinausgezögert wird, sondern auch die Nachfrage nach Kurzzeitpflege zurückgeht.

Seitens der Verwaltung war ein solcher Rückgang der tatsächlichen Inanspruchnahme nicht erwartet worden. So wurde im Zuge der Haushaltsplanung 2019 / 2020 mit einer geringen, aber fortschreitenden Zunahme der Belegungstage kalkuliert. Dieser Zusammenhang macht

aber deutlich, wie sich durch eine Änderung im Nachfrageverhalten der Pflegebedürftigen in diesem komplexen System der Pflegeinfrastruktur, ganz unabhängig von den dafür maßgeblichen Ursachen, die statistischen Werte verändern.

Unabhängig davon ist in der Fachöffentlichkeit weiterhin unstrittig, dass im Rhein-Kreis Neuss solitäre Kurzzeitpflegeplätze für die Zukunft benötigt werden. Die Verwaltung steht derzeit mit Pflegeeinrichtungen im Kreisgebiet in Kontakt, um zusätzliche Kurzzeitpflegeplätze in Anbindung an die bestehenden Häuser zu schaffen. Dies wird sich auf die Nutzung eingestreuter Kurzzeitpflegeplätze auswirken und hierdurch weitere Plätze für eine durchgehende, vollstationäre Nutzung ermöglichen. Derzeit sind vier solitäre Kurzzeitpflegeeinrichtungen mit insgesamt 43 Plätzen im Bau bzw. in der Planung.

#### 2.4. Übersicht der Entwicklung des Pflegepersonals

In den vergangenen Jahren hat die Zahl der in der stationären Pflege tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stetig zugenommen. Diese Zunahme steht in Verbindung mit dem Wachstum der Zahl der Pflegeplätze. Die folgende Übersicht, die auf den Daten der WTG-Behörde basiert, zeigt die Entwicklung von 2011 bis 2022. Die Daten zum Personal sind in Vollzeitstellen angegeben, berechnet wurden die tatsächlich besetzten Personalstellen. Die Fachkraftquote wird im Durchschnitt aller Pflegeeinrichtungen im Rhein-Kreis Neuss angegeben. Die Darstellung erhebt nicht den Anspruch wissenschaftlich erhobener, valider Daten. Sie zeigt aber eine klare Grundtendenz, aus der Erkenntnisse für die „Verbindliche Bedarfsplanung“ abgeleitet werden können.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pflegekräfte in VK gesamt	1.210	1.210	1.247	1.258	1.381	1.460	1.502	1.550	1.568	1.584	1.602	1.615
Fachkraftquote kreisweit	53%	54%	53%	54%	53%	54%	53%	52%	53%	56%	55 %	58%
Pflegeplätze kreisweit	3.178	3.314	3.434	3.602	3.602	4.018	4.018	3.977	3.977	3.977	3.973	3.977

Tabelle 7: Entwicklung des Personals in stationären Einrichtungen (Stand 08.11.2022)

Auffällig ist, dass in den Jahren 2011 bis 2014, d.h. in der Zeit **vor** der Wiedereinführung der „Verbindlichen Bedarfsplanung“ die Zahl der Pflegeplätze um 424 zugenommen hat, aber lediglich 48 Vollzeitstellen in der Pflege mehr besetzt wurden. In diesem Zeitraum kam es auch zu einem erhöhten Beschwerdeaufkommen bei der WTG-Behörde, die häufig im Zusammenhang mit pflegerischen Mängel und der jeweiligen personellen Ausstattung standen.

Die Fertigstellung der noch vor der Einführung der „Verbindlichen Bedarfsplanung“ begonnenen Neubauprojekte erfolgte in den Jahren 2015 und 2016 und führte nochmals zu einer Inbetriebnahme von über 400 Pflegeplätzen in kürzester Zeit. In 2018 nahm die Zahl der Plätze durch Wegfall einiger Doppelzimmerplätze minimal ab.

Im Durchschnitt hat die Zahl der Pflegekräfte in der Zeit von 2011 bis 2022 um 34,5 Vollzeitstellen pro Jahr zugenommen, wobei der Zuwachs in den Jahren 2018 bis 2022 lediglich bei durchschnittlich 13,0 Vollzeitstellen pro Jahr lag. Auch die Fachkraftquote liegt konstant über der gesetzlich geforderten Quote von 50%, wobei nicht unerwähnt bleiben darf, dass einige Einrichtungen die Quote lediglich mit dem Einsatz von Zeitarbeitskräften erfüllen, die nicht zum Stammpersonal der Einrichtungen gehören. Des Weiteren handelt es sich um Stichtagsbetrachtungen.

Aus den Daten lässt sich insgesamt ableiten, dass bei einem langsamen, punktuellen Ausbau des Angebotes an stationären Pflegeplätzen davon auszugehen ist, dass das hierfür notwendige Personal grundsätzlich rekrutiert werden kann, wenn alle andere Faktoren am Pflegearbeitsmarkt stabil bleiben. Für eine klassische Einrichtung mit 80 Pflegeplätzen werden im Durchschnitt 32,0 Vollzeitäquivalente an Pflegekräften benötigt.

## 2.5. Derzeitige Planungen im Rhein-Kreis Neuss

In der folgenden Übersicht soll kurz dargestellt werden, wie viele Plätze sich in den einzelnen Angebotsformen derzeit bereits im Bau oder in der Planungsphase befinden. Die Schaffung dieser Plätze wird nach Fertigstellung ebenfalls einen Einfluss auf die Bedarfsplanung haben.

Kommune	Vollst. Pflege	KZP	TaPf	Amb. WG	Servicewohnen	Amb. Pflege
Dormagen	40	11	20	20	21 Wohneinheiten	1
Grevenbroich			15	22		
Kaarst	80	12	15	22	34 Wohneinheiten	1
Meerbusch			14			
Neuss	40+40	20	45	36	30 Wohneinheiten	
<b>RKN</b>	<b>200</b>	<b>43</b>	<b>109</b>	<b>100</b>	<b>85</b>	<b>2</b>

Tabelle 8: derzeitige Planungen im Rhein-Kreis Neuss

Für die Kommunen **Rommerskirchen, Jüchen, Korschenbroich** gibt es derzeit keine konkreten Planungen bzgl. des Ausbaus von Wohn- und Betreuungsangeboten.

## 2.6. Berücksichtigung besonderer Bedarfe

Nach Analysen der Deutschen Alzheimer-Gesellschaft wird die Anzahl der an einer Demenz erkrankten Menschen von 2020 bis 2030 selbst in einer Variante mit relativ junger Bevölkerung von 1.590.000 Erkrankten auf 1.834.000 Erkrankte ansteigen. Das entspricht in diesem kurzen Zeitraum einem Anstieg von rund 15%. In der Variante mit relativ alter Bevölkerung beträgt die Steigerung im gleichen Zeitraum sogar gut 20%.

Es handelt sich damit also nicht nur um ein kurzfristig bestehendes Problem in der Versorgung der Menschen mit Bedarf für einen geschlossenen Pflegeheimplatz aufgrund einer demenziellen Erkrankung. Es ist vielmehr jetzt bereits ersichtlich, dass dieser Bedarf dauerhaft bestehen bleiben wird und in den kommenden Jahren und Jahrzehnten sogar

weiter deutlich ansteigen wird.

(Quelle:

[www.deutsche-alzheimer.de/fileadmin/Alz/pdf/factsheets/infoblatt1\\_haeufigkeit\\_demenzerkrankungen\\_dalzg.pdf](http://www.deutsche-alzheimer.de/fileadmin/Alz/pdf/factsheets/infoblatt1_haeufigkeit_demenzerkrankungen_dalzg.pdf) )

Des Weiteren hat die Kreisverwaltung in den Jahren 2019-2021 eine Studie zum Thema „Junge Pflege“ in Auftrag gegeben. Über die Ergebnisse wurde im Ausschuss für Soziales und Wohnen regelmäßig berichtet. Ein Bedarf an Pflegeplätzen für junge Pflegebedürftige im Kreisgebiet wird durch diese Studie ebenfalls festgestellt.

Aufgrund der dargestellten Entwicklungen sollen die in der Bedarfsplanung festgestellten Bedarfe an vollstationären Pflegeplätzen nicht lediglich durch klassische Pflegeeinrichtungen ohne besonderen Schwerpunkt, sondern zielgruppenspezifisch durch zwei Einrichtungen mit einem gerontopsychiatrischen Schwerpunkt sowie durch eine Einrichtung für „Junge Pflege“ mit jeweils entsprechenden ambulanten und teilstationären Begleitangeboten gedeckt werden.

### 3. Gesamtbewertung der Ergebnisse

#### 3.1. Bewertung der statistischen Daten

Die von ALP ermittelten Bedarfswerte, die als Basis für die „Verbindliche Pflegebedarfsplanung“ zur Verfügung stehen, sind 2017 nach einem schlüssigen und transparenten System berechnet worden. Sie basieren jedoch u.a. auf statistischen Daten, die aufgrund tatsächlich eingetretener Entwicklungen (u.a. Corona) und den Auswirkungen der Pflegestärkungsgesetze **derzeit** nach Ansicht der Verwaltung einen zu hohen Bedarf an stationären Pflegeplätzen prognostizieren bzw. den Überhang an Pflegeplätzen etwas zu niedrig quantifizieren.

#### 3.2. Bewertung der tatsächlichen Situation auf dem Pflegemarkt

**Nicht die Schaffung neuer Pflegeplätze führt zu einer Bedarfsdeckung. Für eine Bedarfsdeckung sind funktionstüchtige Einrichtungen erforderlich, die neben den baulichen Voraussetzungen insbesondere das quantitativ und qualitativ notwendige Personal dauerhaft vorhalten müssen.**

Die Planung und Schaffung neuer Kapazitäten darf, sofern sie nicht gänzlich vermeidbar ist, nur punktuell dort erfolgen, wo die Prognosedaten eindeutig einen hohen Handlungsdruck aufzeigen. Bei einem punktuellen Ausbau der Pflegeinfrastruktur ist nach derzeitigem Datenbestand davon auszugehen, dass dann auch das notwendige Pflegepersonal bei Fertigstellung einer Planungs- und Baumaßnahme tatsächlich zur Verfügung steht. Des Weiteren ist auch der Quartiersgedanke zu fördern und zu berücksichtigen. Es erscheint daher sinnvoller und wichtiger, mehrere kleinteilige Angebote in gewachsenen Quartieren zu schaffen und Angebote an bereits vorhandenen Standorten auszudehnen, als eine komplett neue und große Einrichtung ohne jeden Bezug zur Ortsgemeinschaft auf ein freies Grundstück zu platzieren.

#### 3.3. Subsumierung der Bewertungen unter § 7 Abs. 6 Alten- und Pflegegesetz

§ 7 Abs. 6 APG NRW formuliert, dass eine Bedarfsdeckung angenommen werden kann, wenn einer zu erwartenden Nachfrage nach den jeweiligen Betreuungsangeboten ein mindestens deckungsgleiches Angebot gegenübersteht. **Das APG spricht somit nicht von Gebäuden bzw. baulich errichteten Pflegeplätzen, sondern setzt ein tatsächlich nutzbares Angebot voraus.**

Daneben gibt das APG NRW vor, dass die „Verbindliche Bedarfsplanung“ darzustellen hat, in welcher Höhe zur Bedarfsdeckung zusätzliche Kapazitäten erforderlich sind. Zusätzliche Kapazitäten sind jedoch im Hinblick auf die Bedarfsdeckung erst dann sinnvoll, wenn die bereits vorhandenen Angebote auch tatsächlich einen Beitrag zur Bedarfsdeckung leisten können – von Einzelfällen wegen Sanktionen der WTG-Behörde, z.B. bei schlechter Pflege oder einem vorübergehendem Personaldefizit abgesehen.

Von einem tatsächlichen Beitrag zur Bedarfsdeckung durch die bestehenden Angebote ist nicht auszugehen, wenn sich im gesamten Kreisgebiet über längere Zeit Einrichtungen einem freiwilligen Aufnahmestopp unterwerfen und zusätzlich weiteren Einrichtungen durch ordnungsbehördliche Anordnung die weitere Aufnahme von Bewohnerinnen und Bewohnern untersagt werden muss und hierfür insgesamt das auf dem Arbeitsmarkt nicht vorhandene Pflegepersonal die Ursache ist. **Pflegeplätze können und sollten daher auch nur**

**geschaffen werden, wenn das notwendige Pflegepersonal zur Verfügung steht.**

### **3.4. Kommunenscharfe Betrachtung**

#### **Korschenbroich**

Für die Stadt Korschenbroich wird derzeit ein minimaler Platzüberhang prognostiziert.

#### **Kaarst**

Für die Stadt Kaarst wurde bereits mit Beschluss des Kreistages am 26.06.2019 der Bedarf für die Neuplanung einer Einrichtung mit 80 vollstationären Pflegeplätzen festgestellt. Die Stadt weist allerdings die mit Abstand älteste Bevölkerungsstruktur im Kreisgebiet auf, weshalb ein erneuter Bedarf von 40 Pflegeplätzen festgestellt wird. Dieser Bedarf soll durch eine Einrichtung mit gerontopsychiatrischem Schwerpunkt sowie entsprechenden ambulanten und teilstationären Begleitangeboten gedeckt werden.

#### **Jüchen, Rommerskirchen, Grevenbroich**

Diese drei Kommunen werden weiterhin als sozialräumliche Einheit betrachtet. Prognostizierte Bedarfe und Überhänge halten sich in diesem Sozialraum die Waage. Am letzten Stichtag meldeten die Einrichtungen aus den drei Kommunen insgesamt 50 freie Plätze.

#### **Dormagen**

Für die Stadt Dormagen, die im vergangenen Jahr erstmals autark betrachtet wurde, wird ein erneuter Bedarf an 40 vollstationären Pflegeplätzen festgestellt. Dieser Bedarf soll durch eine Einrichtung für „Junge Pflege“ mit entsprechenden ambulanten und teilstationären Begleitangeboten gedeckt werden.

#### **Neuss**

Für die Stadt Neuss wurden in den Jahren 2016 und 2021 jeweils 40 Plätze genehmigt. Diese wurden bisher noch nicht realisiert. Es sind somit noch 80 Plätze in der Planung zu berücksichtigen, die durch den Umbau des Fliedner-Haus durch die Diakonie Rhein-Kreis Neuss gedeckt werden.

Dennoch ist bereits jetzt ein weiterer Bedarf von 40 für die Stadt Neuss erkennbar, der im Rahmen der diesjährigen Verbindlichen Pflegebedarfsplanung berücksichtigt wird. Dieser Bedarf soll durch eine Einrichtung mit gerontopsychiatrischem Schwerpunkt sowie entsprechenden ambulanten und teilstationären Begleitangeboten gedeckt werden.

#### **Meerbusch**

Die Entwicklung in der Stadt Meerbusch ist im Hinblick auf die Prognosedaten und auch im Hinblick auf das entstehende Pflegezentrum in Kaarst sowie auf den hohen Leerstand einer Pflegeeinrichtung im Stadtgebiet zu beobachten.

### **3.5. Zusammenfassung der Erläuterungen:**

**Die Berechnung des Bedarfes an Pflegeplätzen mit aktuellen Daten hat gezeigt, dass der für die nächsten Jahre ermittelte Bedarf an stationären Pflegeplätzen im Vergleich zur Bedarfsberechnung der Vorjahre leicht rückläufig ist.**

**Gleichzeitig wurde bereits ein Bedarf von 200 zusätzlichen Pflegeplätzen genehmigt und es sind derzeit 234 Betten im Rhein-Kreis Neuss nicht belegt. Somit kann mit diesen bereits und zukünftig am Markt zur Verfügung stehenden Plätzen der prognostizierte Bedarf für das kommende Jahr insgesamt gedeckt werden.**

**Da die Verbindliche Bedarfsplanung allerdings nicht mehr kreisweit, sondern kommunenscharf erfolgt, werden für die Stadtgebiete Dormagen, Kaarst und Neuss Bedarfe für die Schaffung von jeweils 40 weiteren vollstationären Pflegeplätze festgestellt. Damit wird den Prognosedaten und der Analyse der Leerstände Rechnung getragen.**

**Zudem hat die Entwicklung der vergangenen Jahre gezeigt, dass mit der Schaffung zusätzlicher ambulanter und teilstationärer Angebote die Nachfrage nach stationären Angeboten abgenommen hat. Dieser Trend wird auch für die kommenden Jahre zu erwarten sein. Dies kann den vorgestellten Planungen entnommen werden.**

**Aufgrund der Entwicklung in den ambulanten und teilstationären Bereichen wird auch nicht der Bedarf von jeweils vollstationären 80 Plätzen ausgesprochen, welcher der gesetzliche Höchstwert für eine zu betreibende Einrichtung ist, sondern lediglich für jeweils 40 Plätze. Ziel der Kreisverwaltung ist es, wohnliche und überschaubare Strukturen zu schaffen, die in bestehende Quartiere integriert werden können und somit auch entsprechend der Zielsetzung des APG zur Quartiersentwicklung beitragen können. Kleinere Pflegeeinrichtungen können zudem besser genutzt werden, um spezielle pflegerische Bedarfe, bspw. Junge Pflege oder Demenz, bedienen zu können.**

**Daher spricht die Verwaltung folgenden Beschlussvorschlag aus:**

Der Kreistag beschließt gemäß § 7 Abs. 6 APG NRW das von der Kreisverwaltung erstellte Gutachten „Örtliche Planung 2021“ zur Örtlichen Planung im Sinne des § 7 Abs. 1 APG NRW zu erklären und im Rahmen dessen die Verbindliche Pflegebedarfsplanung für das Jahr 2022 vorzunehmen.

Auf Grundlage

- der aktuellen Daten von IT.NRW,
- der vorhandenen Prognosedaten des ALP-Institutes,
- der Daten der WTG-Behörde zur personellen Ausstattung der im Betrieb befindlichen Pflegeeinrichtungen sowie
- der Daten über die derzeit vorhandenen, jedoch nicht tatsächlich dem Pflegemarkt zur Bedarfsdeckung zur Verfügung stehenden Pflegeplätze im Kreisgebiet,

wird der Bedarf für zusätzliche, vollstationäre Pflegeplätze in den kreisangehörigen Kommunen bzw. Sozialräumen wie folgt festgestellt:

### **Dormagen**

Für die Stadt Dormagen wird auf Grundlage der Prognosedaten ein Bedarf von 40 vollstationären Pflegeplätzen festgestellt.

### **Kaarst**

Für die Stadt Kaarst wird auf Grundlage der Prognosedaten ein Bedarf von 40 vollstationären Pflegeplätzen festgestellt.

### **Korschenbroich**

Für die Stadt Korschenbroich wird kein Bedarf ausgewiesen.

### **Jüchen, Rommerskirchen, Grevenbroich,**

Für die Kommunen Jüchen, Grevenbroich und Rommerskirchen wird bei Betrachtung als gemeinsamer Sozialraum kein Bedarf festgestellt.

### **Neuss**

Für die Stadt Neuss wird auf Grundlage der Prognosedaten derzeit ein Bedarf von 40 vollstationären Pflegeplätzen festgestellt.

### **Meerbusch**

Für die Stadt Meerbusch wird derzeit kein Bedarf festgestellt.

### **Rhein-Kreis Neuss**

Für den Rhein-Kreis Neuss wird derzeit insgesamt ein Bedarf von 120 vollstationären Pflegeplätzen mit jeweils 40 Plätzen in Kaarst, Neuss und Dormagen festgestellt.

Gemäß § 11 Abs. 7 APG NRW ist eine Förderung für vollstationäre Pflegeeinrichtungen im Sinne des § 14 APG NRW, die innerhalb des Rhein-Kreises Neuss neu entstehen und zusätzliche Plätze zur Bedarfsdeckung schaffen, davon abhängig, dass auf der Grundlage dieses Beschlusses durch die Verwaltung eine Bedarfsbestätigung ausgesprochen wird.

Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Beschluss des Kreistages gemäß § 7 Abs. 6 APG NRW in Verbindung mit § 11 Abs. 7 Satz 2 APG NRW öffentlich bekannt zu machen.

**Sitzungsvorlage-Nr. 50/1963/XVII/2022**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Ausschuss für Soziales und Wohnen</b>	29.11.2022	öffentlich

**Tagesordnungspunkt:  
Zukunftsprogramm Pflegeberufe**

**Sachverhalt:**

Zur Umsetzung des 10-Punkte-Plans wurde in Zusammenarbeit mit dem Jobcenter und dem Technikzentrum Glehn (TZG) das „Zukunftsprogramm Pflegeberufe“ entwickelt. Die hierzu in der Vergangenheit bereits erfolgte Vorstellung durch Herrn Hartz vom Jobcenter wurde durch den Ausschuss für Soziales und Wohnen zustimmend zur Kenntnis genommen.

Am 10.11.2022 hat ein weiteres Gespräch zwischen Kreisverwaltung, Jobcenter und TZG stattgefunden, um das dem Projekt zugrundeliegende Konzept zu finalisieren.

Die Projektstelle wird zum 01.01.2023 eingerichtet, sodass ab diesem Zeitpunkt mit der Umsetzung des „Zukunftsprogramms Pflegeberufe“ begonnen werden kann.

Im Rahmen dieses Projektes sollen Menschen für den Pflegeberuf akquiriert und qualifiziert werden. Durch das „Zukunftsprogramm Pflege“ werden alle Menschen im Rhein-Kreis Neuss unabhängig von Alter, Herkunft und Status angesprochen. Mit diesem Programm wird daher sowohl dem 10-Punkte-Plan der Kreistagsfraktionen von CDU, FDP und UWG als auch dem Antrag „Bunte Pflege“ der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ Rechnung getragen. Des Weiteren wird die Umschulung und Fortbildung von Personen, die über das Jobcenter Leistungen nach dem SGB II und SGB III beziehen, im Rahmen des Projekts angeboten.

Die Projektstelle arbeitet eng mit dem Jobcenter zusammen und bewirbt das Thema „Pflege“ in allen Facetten, zeigt Qualifizierungs- und Karrierepfade auf, vermittelt Einblicke in die Pflegeberufe sowie Praktika in den Einrichtungen der Netzwerkpartner.

Mithilfe der Einrichtung einer Koordinatoren-Stelle im Umfang von 1,5 Vollzeitstellen werden die personellen Ressourcen geschaffen, die die Umsetzung im Sinne der Lösungsstrategie und Zielsetzungen ermöglichen. Das Initiieren neuer Netzwerks- und Kommunikationsstrukturen wird dabei zu einer der zentralen Aufgaben gehören; ebenso die Umsetzung einer vielfältigen Imagekampagne sowohl in digitaler als auch in aufsuchender Arbeit inkl. der Organisation von Messen oder Veranstaltungen.

Das Koordinations-Büro soll im Standort Business Center Neuss im Zentrum von Neuss (Königsstraße) angesiedelt sein und erfüllt dort auch die Funktion einer offenen Anlaufstelle für alle Interessierten und Partner.

Der Finanzierungsplan des TZG zur Umsetzung des Projektes sieht in den kommenden Haushaltsjahren 2023 bis 2026 jeweils 150.000 € für Personal- und Sachkosten vor, die seitens der Kreisverwaltung zu tragen wären.

Die Kreisverwaltung hält die Kostenaufschlüsselung für plausibel und bittet daher um Zustimmung, diese per politischem Beschluss für die kommenden Jahre in die Haushaltsplanung aufzunehmen.

<b>voraussichtliche finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt</b>	
Einzahlungen/Erträge	0 €
Auszahlungen/Aufwendungen	150.000 € pro Jahr
personalwirtschaftliche Auswirkungen (zusätzlicher Personalaufwand)	nein
Auswirkungen auf das Planjahr	ca. 150.000 €
Auswirkungen auf die folgenden Haushaltsjahre (Betrachtungszeitraum: 5 Jahre)	ca. 750.000 €

### **Beschlussempfehlung:**

1. Der Ausschuss für Soziales und Wohnen beschließt die Umsetzung des „Zukunftsprogramms Pflegeberufe“ und empfiehlt dem Kreistag die Einrichtung einer Koordinatoren-Stelle im Umfang von 1,5 Stellen beim TZ Glehn.
2. Der Ausschuss für Soziales und Wohnen empfiehlt, das Projekt „Zukunftsprogramm Pflegeberufe“ für die Haushaltsjahre 2023 bis 2027 mit jeweils 150.000 € zu bezuschussen.

**Sitzungsvorlage-Nr. 50/1964/XVII/2022**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Ausschuss für Soziales und Wohnen</b>	29.11.2022	öffentlich

**Tagesordnungspunkt:  
Quartalsbericht Geflüchtete**

**Sachverhalt:**

Im Rhein-Kreis Neuss lebten zum Stichtag 30. September 2022 insgesamt 13.552 Geflüchtete. Dies sind 1.802 Geflüchtete mehr als zum 30. Juni 2022 und 4.340 mehr als zum Stichtag 30. Juni 2017 (erstmalige Erhebung der Gesamtzahlen aus dem Ausländerzentralregister) sowie 3.631 mehr als Ende September 2019 sowie 3.353 mehr als Ende September 2020 und 3.651 mehr als Ende September 2021. Über eine Aufenthalts- oder Niederlassungserlaubnis verfügten 11.320 Geflüchtete und damit 1.840 mehr als zum letzten Stichtag am 30. Juni 2022 (30. Juni 2017: 5.428).

Die Zahl der Geflüchteten im laufenden Asylverfahren ist auf 801 zurückgegangen (30. Juni 2017: 2.750). Hiervon kommen 315 Geflüchtete aus einem Land mit hoher Bleibeperspektive - dies gilt zurzeit für Syrien (143), Somalia (21), Eritrea (6) und Afghanistan (145). Aus Iran und Irak, bei denen man bisher nicht von einer hohen oder erhöhten Bleibeperspektive spricht, kommen 216 Geflüchtete im laufenden Asylverfahren.

Für ehemalige afghanische Ortskräfte oder besonders gefährdete Personen, die aufgrund einer Aufnahmezusage nach § 22 Satz 2 AufenthG eine Aufenthaltserlaubnis erhalten, ist regelmäßig ein Zugang zum Berufssprachkurs eröffnet. Im Rahmen des beschleunigten Ortskräfteverfahrens sind zum Stand 17.10.2022 insgesamt 211 Personen im Rhein-Kreis Neuss verzeichnet (davon fallen auf Grevenbroich 23, Jüchen 11, Kaarst 25, Korschenbroich 50, Meerbusch 34 und Neuss 52 Personen).

Aus den Herkunftsländern Syrien, Somalia, Eritrea, Irak, Iran und Afghanistan haben insgesamt 913 Menschen im Rhein-Kreis Neuss einen Aufenthaltstitel aus familiären Gründen. Dieser Wert ist gegenüber dem 30. Juni 2017 (hier waren es 621 Personen) um 292 Personen gestiegen. Gegenüber dem 30. September 2019 sind 91, gegenüber dem 30. September 2020 sind 0 Personen mehr zu verzeichnen (Gleichstand) und gegenüber dem 30. September 2021 sind 24 Personen mehr zu verzeichnen. Der Grund des Familiennachzuges lässt sich in der Statistik nicht differenzieren. Diese Personengruppe zählt rechtlich auch bei einem Nachzug zu einem Familienmitglied mit anerkanntem Flüchtlingsstatus nicht als Flüchtling. Da diese

Personengruppe aber hinsichtlich der notwendigen Integrationsmaßnahmen vergleichbar ist, werden die Zahlen hier mit aufgeführt.

Die Zahl der Geflüchteten mit einer Aussetzung der Abschiebung liegt bei 1.431 Personen (30. Juni 2017: 1.034). Häufigste Gründe für die Aussetzung der Abschiebung sind fehlende Passunterlagen sowie die Reiseunfähigkeit aus gesundheitlichen Gründen.

Eine detaillierte Übersicht über die Geflüchtetenzahlen im Rhein-Kreis Neuss gesamt sowie eine grafische Darstellung der ausgewerteten Quartale zum 30. September 2022 liegen als Anlage 1 und Anlage 2 zu TOP 5 bei.

#### Asylgeschäftsbericht des BAMF (September 2022):

Bezogen auf das gesamte Gebiet der Bundesrepublik Deutschland ergibt eine Auswertung des Asylgeschäftsberichtes des BAMF zu den Flüchtlingszahlen 20.971 gestellte Erst- und Folgeanträge im September 2022 gegenüber 14.214 im Juni 2022, 16.276 im März 2022, 16.011 im Dezember 2021, 18.206 im September 2021, 11.699 im Juni 2021, 11.756 im März 2021, 11.567 im Dezember 2020, 10.576 im September 2020, 5.576 im Juni 2020, 8.069 im März 2020, 9.851 im Dezember 2019, 12.536 im September 2019, 9.691 im Juni 2019, 12.762 im März 2019, 8.900 im Dezember 2018, 12.976 im September 2018, 13.255 im Juli 2018, 12.622 im März 2018, 14.293 im Dezember 2017, 16.520 im September 2017 und 15.261 Erst- und Folgeanträgen im Juni 2017.

Die beim BAMF anhängigen Verfahren konnten von 99.334 im September 2017 auf 59.738 im September 2018 abgebaut werden. Im September 2019 waren 54.662 Verfahren, im September 2020 waren 45.370 Verfahren, im September 2021 waren 84.247 Verfahren und im September 2022 waren 101.380 Verfahren anhängig, sodass hier jeweils ein Anstieg verzeichnet werden kann. Im September 2022 hat das BAMF 21.815 Entscheidungen getroffen, davon 12.180 positive Entscheidungen. Die Schutzquote betrug im September 2022 55,8 %, im Juni 2022 63,7 %, im März 2022 48,2 %, im Dezember 2021 44,2 %, im September 2021 45,5 %, im Juni 2021 49,9 %, im März 2021 23,4 %, im Dezember 2020 43,3 %, im September 2020 46,2 %, im Juni 2020 44,1 %, im März 2020 42,5 %, im Dezember 2019 40,3 %, im September 2019 37,7 % gegenüber 37 % im Juni 2019, 40,3 % im März 2019, 38,5 % im Dezember 2018, 38,9 % im September 2018, 26,4 % im Juni 2018, 30,5 % im März 2018, 37,0 % im Dezember 2017, 39,7 % im September 2017 und 39,9 % im Juni 2017). Eine entsprechende Übersicht liegt als Anlage 3 zu TOP 5 bei.

Eine Aufstellung und Grafik zur Entwicklung der Asyl-Erstanträge aus den Ländern mit hoher Bleibeperspektive Syrien, Somalia, Eritrea und Afghanistan (sowie aus den Ländern Iran und Irak) ist als Anlage 4 zu TOP 5 beigefügt.

#### **Anlagen:**

- 1: Geflüchtete im Rhein-Kreis Neuss am 30.09.2022
- 2: Graphische Darstellung Geflüchtete Rhein-Kreis Neuss
- 3: Geflüchtetenzahlen BRD
- 4: Asyl-Erstanträge ausgewählter Länder BRD

Flüchtlinge im Rhein-Kreis Neuss zum Stichtag 30. September 2022 (Quelle: Auswertung Ausländerzentralregister)

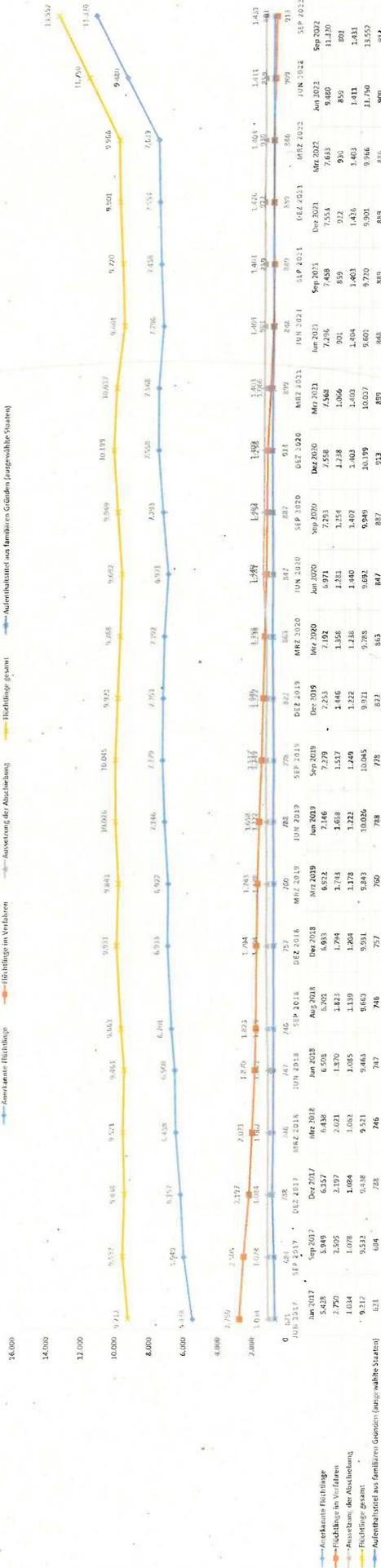
Bezeichnung	darunter		Geschlecht		k.A.	Altersgruppen von ... bis unter ... Jahre							Gesamt	k.A.	bis 16	16 - 18	18 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	Ab 65
	k.A.	Männlich	Weiblich	Unbek.		18 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	Ab 65											
Niederlassungserlaubnis nach § 23 Abs. 2 AufenthG (besondere Fälle)	0	166	243	1	410	0	2	1	9	31	51	55	98	163								
Niederlassungserlaubnis nach § 26 Abs. 3 S. 1 AufenthG (Asyl/GFK nach 3 Jahren)	0	141	54	0	195	0	7	2	6	25	49	42	31	33								
Niederlassungserlaubnis nach § 26 Abs. 3 S. 2 AufenthG (Resettlement)	0	7	5	0	12	0	0	1	2	3	2	3	1	0								
Niederlassungserlaubnis nach § 26 Abs. 4 AufenthG (aus humanitären Gründen nach 7 Jahren)	0	261	193	0	454	0	0	0	23	70	77	113	114	57								
Niederlassungserlaubnis nach § 26 Abs. 4 AufenthG (Resettlement)	0	201	122	0	323	0	0	11	54	36	68	63	54	37								
Aufenthaltserteilung aus humanitären, humanitäre oder politische Gründe insgesamt	0	4737	5187	2	9926	0	3133	351	955	1769	1802	938	531	447								
<b>"Anerkannte Flüchtlinge" (Summe Zeilen 3 - 8)</b>	0	5513	5804	3	11320	0	3142	366	1049	1934	2049	1214	829	737								
<b>Anhängige Asylverfahren "Flüchtlinge im Verfahren"</b>																						
Gesamt	0	506	294	1	801	0	259	22	109	197	147	48	12	7								
Afghanistan	0	98	47	0	145	0	50	2	25	44	18	4	1	1								
Eritrea	0	4	2	0	6	0	2	0	0	3	1	0	0	0								
Irak	0	88	62	0	150	0	51	7	22	33	19	13	2	3								
Iran	0	42	24	0	66	0	14	0	1	20	25	4	2	0								
Somalia	0	15	6	0	21	0	8	0	2	10	1	0	0	0								
Syrien	0	91	52	0	143	0	44	6	25	24	28	15	0	1								
<b>Aussetzung der Abschiebung (Duldungen)</b>	0	970	460	1	1431	0	354	35	159	416	273	125	48	21								
<b>GESAMT (Summe Zeile 9, 11, 18)</b>	0	6989	6558	5	13552	0	3755	423	1317	2547	2469	1387	889	765								

Informatorisch: Aufenthaltstitel aus familiären Gründen

Summe ausgewählte Staaten	331	579	3	913	0	387	31	58	162	153	90	26	6
Afghanistan	0	25	32	57	0	27	1	4	15	6	3	1	0
Eritrea	0	7	10	17	0	13	0	2	1	0	1	0	0
Irak	0	62	125	188	0	51	6	12	49	47	19	4	0
Iran	0	61	147	210	0	55	12	6	34	56	35	10	2
Somalia	0	16	10	26	0	21	1	1	3	0	0	0	0
Syrien	0	160	255	415	0	220	11	33	60	44	32	11	4

	Jun 2017	Sep 2017	Dez 2017	Mrz 2018	Jun 2018	Aug 2018	Dez 2018	Mrz 2019	Jun 2019	Sep 2019	Dez 2019	Mrz 2020	Jun 2020	Sep 2020	Dez 2020	Mrz 2021	Jun 2021	Sep 2021	Dez 2021	Mrz 2022	Jun 2022	Sep 2022
Anerkannte Flüchtlinge	5.428	5.949	6.157	6.438	6.508	6.701	6.933	6.922	7.146	7.279	7.253	7.192	6.971	7.293	7.558	7.568	7.296	7.553	7.633	7.633	9.480	11.320
Flüchtlinge im Verfahren	2.750	2.505	2.197	2.021	1.870	1.823	1.794	1.743	1.658	1.517	1.446	1.358	1.281	1.254	1.238	1.066	901	859	922	930	859	801
Aussetzung der Abschiebung	1.034	1.078	1.084	1.062	1.085	1.139	1.204	1.178	1.222	1.249	1.222	1.238	1.440	1.402	1.403	1.403	1.404	1.403	1.426	1.403	1.411	1.431
Flüchtlinge gesamt	9.212	9.532	9.438	9.521	9.463	9.663	9.931	9.843	10.026	10.045	9.921	9.788	9.692	9.949	10.199	10.037	9.601	9.720	9.901	9.966	11.750	13.552
Aufenthaltsort aus familiären Gründen (ausgewählte Staaten)	621	684	788	746	747	746	757	760	788	778	822	863	847	887	913	899	848	889	889	886	909	913

FLÜCHTLINGE IM RHEIN-KREIS NEUSS  
(QUELLE: AUSWERTUNG AUSLÄNDERZENTRALREGISTER)

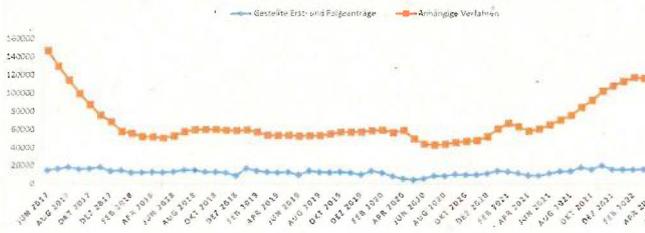


	Jun 2017	Sep 2017	Dez 2017	Mrz 2018	Jun 2018	Aug 2018	Dez 2018	Mrz 2019	Jun 2019	Sep 2019	Dez 2019	Mrz 2020	Jun 2020	Sep 2020	Dez 2020	Mrz 2021	Jun 2021	Sep 2021	Dez 2021	Mrz 2022	Jun 2022	Sep 2022
Anerkannte Flüchtlinge	5.428	5.949	6.157	6.438	6.508	6.701	6.933	6.922	7.146	7.279	7.253	7.192	6.971	7.293	7.558	7.568	7.296	7.553	7.633	7.633	9.480	11.320
Flüchtlinge im Verfahren	2.750	2.505	2.197	2.021	1.870	1.823	1.794	1.743	1.658	1.517	1.446	1.358	1.281	1.254	1.238	1.066	901	859	922	930	859	801
Aussetzung der Abschiebung	1.034	1.078	1.084	1.062	1.085	1.139	1.204	1.178	1.222	1.249	1.222	1.238	1.440	1.402	1.403	1.403	1.404	1.403	1.426	1.403	1.411	1.431
Flüchtlinge gesamt	9.212	9.532	9.438	9.521	9.463	9.663	9.931	9.843	10.026	10.045	9.921	9.788	9.692	9.949	10.199	10.037	9.601	9.720	9.966	11.750	13.552	
Aufenthaltsort aus familiären Gründen (ausgewählte Staaten)	621	684	788	746	747	746	757	760	788	778	822	863	847	887	913	899	848	889	886	909	913	

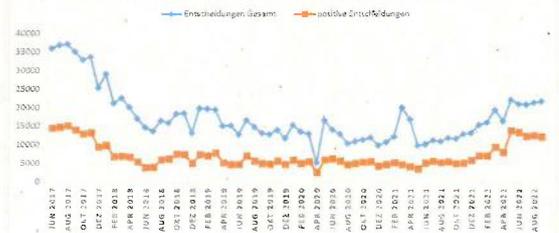
**Flüchtlingszahlen Bundesrepublik Deutschland  
(Quelle: Auswertung Asylgeschäftsberichte BAMF)**

	Gestellte Erst- und Folgeanträge	Anhängige Verfahren	Entscheidungen Gesamt	positive Entscheidungen	Schutzquote in %
Jun 2017	15261	146551	36016	14384	39,9
Juli 2017	16844	129467	36901	14666	39,7
Aug 2017	18651	114202	37214	15057	40,5
Sep 2017	16520	99334	35127	13956	39,7
Okt 2017	17028	87187	33005	12899	39,0
Nov 2017	18711	75660	33722	13162	39,0
Dez 2017	14293	68245	25414	9408	37,0
Jan 2018	15077	57693	29173	9864	33,8
Feb 2018	12490	55279	21301	6848	32,1
Mrz 2018	12622	51968	22714	6936	30,5
Apr 2018	13163	51498	20198	6663	33,0
Mai 2018	12494	50373	17169	5415	31,5
Jun 2018	13255	52514	14792	3911	26,4
Juli 2018	15199	57273	13744	4005	29,1
Aug 2018	15122	59410	16623	5965	25,9
Sep 2018	12976	59738	16008	6225	38,9
Okt 2018	13001	59640	18474	7512	40,7
Nov 2018	12118	58538	18644	7426	39,8
Dez 2018	8900	58325	13295	5118	38,5
Jan 2019	17051	59158	19921	7470	37,5
Feb 2019	14321	56779	19823	7087	35,8
Mrz 2019	12762	53224	19587	7903	40,3
Apr 2019	12353	53004	15201	5236	34,4
Mai 2019	12891	53434	15335	4765	31,1
Jun 2019	9691	52457	12948	4795	37
Juli 2019	14108	52609	16814	7074	42,1
Aug 2019	12772	52976	15040	5670	37,7
Sep 2019	12536	54662	13321	5025	37,7
Okt 2019	12958	56628	12963	4839	37,3
Nov 2019	12096	56958	14136	5888	40,2
Dez 2019	9851	57012	11892	4797	40,3
Jan 2020	14187	58277	15487	5965	38,5
Feb 2020	11928	59010	13633	5127	37,6
Mrz 2020	8069	56223	13154	5990	42,5
Apr 2020	5695	58744	5340	2685	50,3
Mai 2020	4329	49232	16748	6007	35,9
Jun 2020	5576	43617	14297	6308	44,1
Juli 2020	8865	42731	13112	5665	43,2
Aug 2020	8424	43316	10491	4739	45,2
Sep 2020	10576	45370	11075	5120	46,2
Okt 2020	9828	46565	11505	5410	47
Nov 2020	9973	47588	12143	5524	45,5
Dez 2020	11567	52056	9996	4330	43,3
Jan 2021	14448	60437	10828	4753	43,9
Feb 2021	13533	66583	12347	5255	42,6
Mrz 2021	11756	62717	20165	4719	23,4
Apr 2021	9315	58101	16959	4124	24,3
Mai 2021	9228	60425	9923	3560	35,9
Jun 2021	11699	65062	10300	5145	49,9
Juli 2021	13843	70274	11321	5614	49,6
Aug 2021	13961	75579	10979	5236	47,7
Sep 2021	18206	84247	11972	5451	45,5
Okt 2021	15984	92058	11755	4971	42,3
Nov 2021	20450	102031	13010	5147	39,6
Dez 2021	16011	108064	13300	5873	44,2
Jan 2022	16029	112928	15418	7128	46,2
Feb 2022	15869	117194	16132	7126	44,2
Mrz 2022	16276	116299	19544	9424	48,2
Apr 2022	13056	114748	16434	8032	48,9
Mai 2022	14881	110336	22218	13785	62
Jun 2022	14214	105521	21063	13420	63,7
Juli 2022	15165	101452	20933	12340	58,9
Aug 2022	18355	100377	21440	12514	58,4
Sep 2022	20971	101380	21815	12180	55,8

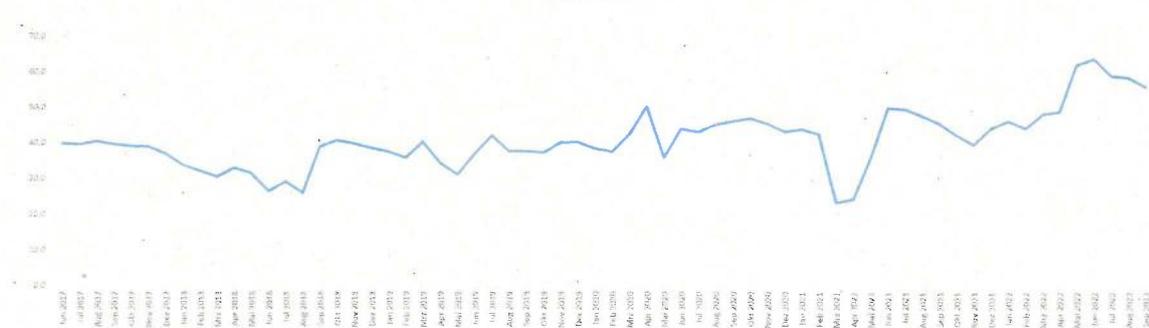
ANTRÄGE ZU ANHÄNGIGE VERFAHREN



ENTSCHEIDUNGEN GESAMT ZU POSITIV BESCHIED

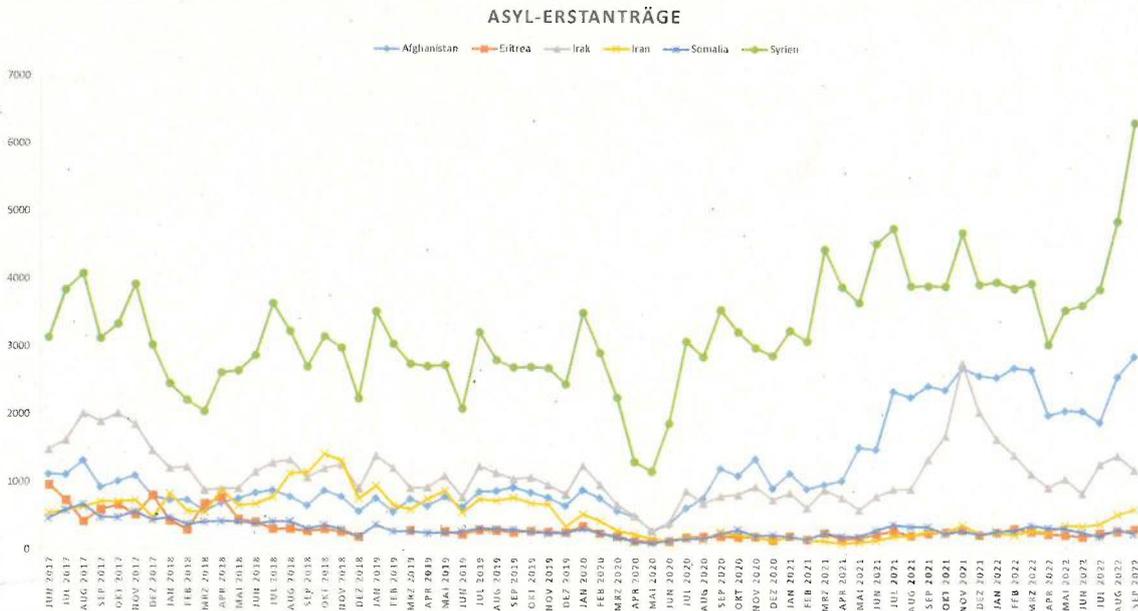


Schutzquote in %



**Asyl-Erstanträge ausgewählte Länder Bundesrepublik Deutschland**  
(Quelle: Auswertung Asylgeschäftsberichte BAMF)

	Afghanistan	Eritrea	Irak	Iran	Somalia	Syrien
Jun 2017	1119	954	1480	541	466	3135
Jul 2017	1109	728	1619	579	584	3841
Aug 2017	1315	414	2012	632	673	4079
Sep 2017	925	593	1889	707	479	3121
Okt 2017	1008	658	2011	709	475	3331
Nov 2017	1094	513	1851	725	561	3918
Dez 2017	791	794	1463	469	439	3018
Jan 2018	728	423	1198	823	471	2450
Feb 2018	732	289	1220	560	374	2206
Mrz 2018	577	676	876	549	404	2039
Apr 2018	687	759	895	874	415	2610
Mai 2018	750	441	903	644	410	2641
Jun 2018	833	399	1145	669	376	2865
Jul 2018	872	298	1279	774	409	3634
Aug 2018	780	299	1325	1119	412	3222
Sep 2018	647	269	1058	1133	301	2696
Okt 2018	867	296	1196	1407	359	3143
Nov 2018	779	260	1250	1306	296	2977
Dez 2018	558	184	897	750	190	2229
Jan 2019	753		1384	937	360	3517
Feb 2019	557		1200	652	266	3035
Mrz 2019	745	276	907	591	269	2742
Apr 2019	640		915	742	246	2707
Mai 2019	779	264	1087	867	247	2724
Jun 2019	623	225	772	546	262	2081
Jul 2019	853	289	1230	740	315	3206
Aug 2019	866	283	1129	717	307	2799
Sep 2019	919	251	1042	765	293	2689
Okt 2019	842	272	1064	684	264	2696
Nov 2019	768	259	957	664	246	2679
Dez 2019	647	257	815	335	242	2441
Jan 2020	881	346	1240	524	308	3498
Feb 2020	760	238	960	422	242	2903
Mrz 2020	574	197	662	279	184	2245
Apr 2020	491	127	498	225	120	1296
Mai 2020	277	125	280	156	99	1154
Jun 2020	369	123	398	125	133	1863
Jul 2020	617	183	864	196	163	3075
Aug 2020	759	192	684	142	164	2847
Sep 2020	1202	200	793	271	244	3543
Okt 2020	1095	191	815	210	298	3219
Nov 2020	1346	194	936	202	213	2986
Dez 2020	911	145	743	136	225	2869
Jan 2021	1138	206	845	212	205	3240
Feb 2021	909	161	629	155	160	3085
Mrz 2021	972	255	895	135	258	4444
Apr 2021	1030	163	780	103	212	3890
Mai 2021	1524	181	602	123	207	3659
Jun 2021	1492	240	796	150	303	4531
Jul 2021	2353	291	907	213	383	4759
Aug 2021	2266	223	913	221	356	3909
Sep 2021	2434	256	1350	285	357	3911
Okt 2021	2376	274	1698	263	255	3907
Nov 2021	2702	307	2773	381	296	4697
Dez 2021	2587	235	2049	250	239	3932
Jan 2022	2559	270	1649	264	286	3971
Feb 2022	2703	330	1417	240	301	3875
Mrz 2022	2672	284	1135	301	376	3949
Apr 2022	2005	252	935	280	338	3049
Mai 2022	2070	233	1062	376	330	3555
Jun 2022	2064	207	845	365	275	3625
Jul 2022	1898	260	1276	397	219	3859
Aug 2022	2572	283	1406	537	315	4866
Sep 2022	2869	318	1196	613	258	6323



**Sitzungsvorlage-Nr. 50/1970/XVII/2022**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Ausschuss für Soziales und Wohnen</b>	29.11.2022	öffentlich

**Tagesordnungspunkt:  
Mietobergrenzen/Heizkosten ab 2023**

**Sachverhalt:**

Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 15.12.2021 beschlossen (Vorlage-Nr. 050/0989/XVII/2021, Beschluss KT/20211215/Ö14), dass die Richtwerte zu den angemessenen Mietobergrenzen jährlich überprüft werden sollen. Die derzeit gültigen Werte sind zum 01.02.2022 in Kraft getreten. Um zu einem kalenderjährlichen Rhythmus zu gelangen, beabsichtigt die Verwaltung eine Anpassung der Mietobergrenzen zum 01.01.2023 vorzunehmen.

Mit der Überprüfung der Mietobergrenzen hat die Verwaltung am 04.08.2022 die Firma empirica beauftragt, welche auch das derzeit gültige Schlüssige Konzept erstellt hat. Der vorläufige Berichtsentwurf wurde der Verwaltung am 14.10.2022 vorgelegt (siehe **Anlage 1**).

**1. Ermittlungsgrundlagen**

Zum Wohnungsbestand im Rhein-Kreis Neuss hat empirica auf den Zensus im Jahr 2011 zurückgegriffen. Danach wurden im Rhein-Kreis Neuss 102.000 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet. Bei den Wohnungsgrößenklassen orientiert sich empirica nach wie vor an einer Bandbreite von -10 %/+10 % der jeweiligen Wohnungsgrößenklassen und erfüllt somit auch in diesem Punkt die aktuellen Anforderungen der Rechtsprechung. Zudem sind die bisherigen sechs Vergleichsräume unverändert geblieben.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung erstreckt sich die Verpflichtung zur Daseinsvorsorge bezogen auf die Kosten der Unterkunft auf die Deckung der Kosten für eine einfache Unterkunft. Wie bei der letzten Ermittlung der Mietobergrenzen im Rhein-Kreis Neuss wurde festgelegt, dass aus allen Wohnungsangeboten einer Wohnungsgrößenklasse ein fester Anteil von 1/3 oder 33 % (unteres Drittel) qualitativ als angemessen anzusehen ist. Diese Festlegung folgt der Empfehlung durch die Firma empirica und wurde bisher in der Rechtsprechung als ausreichend bestätigt.

Es sind 10.700 Angebote ausgewertet worden. Zu allen Vergleichsräumen war ausreichend Datenmaterial vorhanden. Ausschließlich hinsichtlich der großen Wohnungen (ab 110 qm) in Kaarst und Dormagen mussten Näherungswerte ermittelt werden.

## 2. Nettokaltmieten und kalte Betriebskosten

Die Richtwerte für Nettokaltmieten sind je nach Haushaltsgröße und Vergleichsraum um 10 bis 100 € gestiegen, was auf die gestiegenen Angebotsmieten zurückzuführen ist.

Die ermittelten Werte sind für die jeweiligen Vergleichsräume für den Zeitraum ab 2023 dem Entwurf des Berichtes (S. 56) zu entnehmen. Dem Berichtsentwurf ist auch die Veränderung der Werte im Vergleich zu den bisherigen Angemessenheitsgrenzen ablesbar.

Die jeweiligen schlüssigen Konzepte beziehen sich auf Datenerfassungen für das Konzept 2022 in dem Zeitraum 1. Quartal 2019 bis 4. Quartal 2020 und für das Konzept von 2023 im Zeitraum Juli 2020 bis Juli 2022. Am ehesten sind Verschiebungen bei großen Wohnungen festzustellen.

Die Werte wurden durch die Firma empirica auf deren Plausibilität hin überprüft. Die Ergebnisse wurden anhand einer Stichprobe am 07.09.2022 durch Durchführung einer Online-Abfrage verifiziert. Danach wurden angemessene Wohnungen für alle Wohnungsgrößen gefunden.

Hinsichtlich der kalten Betriebskosten beabsichtigt die Verwaltung, weiterhin zur Festlegung der Nichtprüfungsgrenze auf die aktuellen Daten des Deutschen Mieterbundes bezogen auf das Bundesland NRW zurückzugreifen (Daten 2019, Datenerfassung 2020/2021). Danach betragen die durchschnittlichen Betriebskosten pro Quadratmeter 2,05 € und fallen damit gegenüber dem Vorjahr um 0,09 € pro Quadratmeter niedriger aus.

Gegenüber den seit dem 01.02.2022 geltenden Angemessenheitsgrenzen für Nettokaltmieten und kalte Betriebskosten ergeben sich danach folgende Veränderungen:

Veränderung der Richtwerte 2020 zu 2022		Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen- Haushalt	2-Personen- Haushalt	3-Personen- Haushalt	4-Personen- Haushalt	5-Personen- Haushalt
1	Meerbusch	+10	+20	+50	+50	+30
2	Neuss	+50	+40	+60	+90	+50
3	Kaarst	+10	+20	+40	+50	+60
4	Dormagen	+20	+40	+50	+60	+100
5	Grevenbroich/ Rommerskirchen	+50	+40	+50	+50	+60
6	Korschenbroich/ Jüchen	+20	+20	+30	+50	+90

Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße				
			50 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
kalte Betriebskosten	NRW	-0,09	-10	-10	-10	-10	-10

## 3. Heizkosten

Die Verwaltung hat bereits mit Rundverfügung 02/2022 vom 20.01.2022 festgelegt, dass zur Bemessung der als angemessen anzuerkennenden Heizkosten jeweils der aktuelle Heizkostenspiegel zugrunde gelegt wird, wobei die Verbrauchswerte herangezogen werden. Zwischenzeitlich liegt der aktuelle bundesweite Heizkostenspiegel 2022 (siehe **Anlage 2**) vor. Dieser wurde mit Rundverfügung 19/2022 vom 14.11.2022 verfügt und beinhaltet Regelungen

zur Anrechenbarkeit der Energiepreispauschalen und des Heizkostenzuschusses.

Angesichts der erheblichen Dynamik der Energiepreise beabsichtigt die Verwaltung auch über das Jahr 2022 hinaus, bei der Festlegung der Nichtprüfungsgrenze auf die Verbrauchsmenge abzustellen. Bezogen auf die Nichtprüfungsgrenzen der als angemessen anzusehenden Heizkosten soll von dem derzeit aktuellen bundesweiten Heizspiegel 2022 ausgegangen werden. Dabei sollten allerdings nicht die Kosten in Euro pro Haushalt zugrunde gelegt werden, sondern vielmehr die Verbrauchswerte in kWh bis zum Wert „zu hoch“ als Nichtprüfungsgrenze. Diese Vorgehensweise wird auch seitens der Bezirksregierung Düsseldorf unter Verweis auf die Hinweise des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS) empfohlen.

### Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Soziales und Wohnen empfiehlt dem Kreistag wie folgt zu beschließen:

1. Für die sechs Vergleichsräume werden die Mietobergrenzen der Nettokaltmiete wie folgt festgelegt:

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 Meerbusch	460	570	740	900	1.020
2 Neuss	430	520	630	790	950
3 Kaarst	420	520	670	790	950
4 Dormagen	400	530	630	780	950
5 Grevenbroich/ Rommerskirchen	400	470	570	700	850
6 Korschenbroich/ Jüchen	380	470	580	730	870

2. Die Nichtprüfungsgrenze der kalten Betriebskosten wird auf Basis der Daten des Deutschen Mieterbundes (NRW-Werte) - in der aktuellen Fassung - wie folgt festgelegt:

Dt. Mieterbund (Werte in Euro)	je m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
kalte Betriebskosten NRW	2,05	100	130	160	190	230

3. Als warme Betriebskosten werden die einschlägigen Werte des bundesweiten Heizkostenspiegels - in der aktuellen Fassung - angewandt. Dabei werden das Heizsystem, die Gesamtgebäudefläche und der Verbrauchswert unter „zu hoch“ als Nichtprüfungsgrenze angesetzt.
4. Die Regelungen treten zum 1. Januar 2023 in Kraft.

### Anlagen:

Berichtsentwurf empirica Angemessenheitsgrenzen Rhein-Kreis Neuss  
Bundesweite Heizkostenspiegel 2022

# Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII

## im Rhein-Kreis Neuss

Aktualisierung 2022

*Entwurf (nur zum internen Gebrauch)*



### **Auftraggeber**

Rhein-Kreis Neuss

### **Auftragnehmer**

empirica ag

Büro: Bonn

Kaiserstraße 29, 53113 Bonn

Telefon: (0228) 91 48 9-0

Fax: (030) 884 795-17

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

### **Bearbeitung**

Petra Heising, Mats Dunkel

### **Projektnummer**

202205630

Bonn, 14. Oktober 2022

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>KURZFASSUNG</b> .....	<b>iv</b>
<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>6</b>
1.1 Aufgabenverständnis .....	6
1.2 Bisherige Auswertungen für den Rhein-Kreis Neuss .....	7
1.3 Aufbau des Berichts .....	7
1.4 Regionale Einordnung des Landkreises .....	8
<b>2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)</b> .....	<b>10</b>
2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung .....	10
2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis .....	12
2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen.....	12
2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl .....	14
2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen.....	16
2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum 1 „Meerbusch“ (Lesebeispiel).....	16
2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum 2 „Neuss“ .....	19
2.3.3 Mietspektrum im Vergleichsraum 3 „Kaarst“: Lesebeispiel zu Näherungswerten .....	20
2.3.4 Mietspektrum im Vergleichsraum 4 „Dormagen“ .....	23
2.3.5 Mietspektrum im Vergleichsraum 5 „Grevenbroich/Rommerskirchen“ .....	24
2.3.6 Mietspektrum im Vergleichsraum 6 „Korschenbroich/Jüchen“ .....	24
2.3.7 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Rhein-Kreis Neuss .....	25
2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle.....	27
2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den Rhein-Kreis Neuss .....	28
<b>3. Angemessene Nebenkosten</b> .....	<b>29</b>
3.1 Vorbemerkung und Datenquellen .....	29
3.2 Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds .....	30
<b>4. Beurteilung der Angemessenheit im Rhein-Kreis Neuss</b> .....	<b>31</b>
4.1 Ergebnistabellen für den Rhein-Kreis Neuss (Übersicht).....	31
4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit .....	32
4.2.1 Mit oder ohne Verrechnung.....	32
4.2.2 Offene Fragen bei der Bruttokaltmietenprüfung .....	33
4.2.3 Vorteile der Nettokaltmietenprüfung .....	34
4.3 Prüfschema im Rhein-Kreis Neuss .....	35

---

<b>5.</b>	<b>Ausblick und Aktualisierung</b> .....	<b>37</b>
5.1	Entwicklung der Marktmieten im Rhein-Kreis Neuss .....	37
5.2	Zum Umgang mit den drastischen Energiepreissteigerungen in 2022.....	37
<b>ANHANG</b> .....		<b>39</b>
<b>1.</b>	<b>Das empirica-Konzept</b> .....	<b>39</b>
1.1	Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts .....	39
1.2	Ergänzende Leistungsbausteine.....	40
<b>2.</b>	<b>Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand im Rhein-Kreis Neuss (Zensus 2011)</b> .....	<b>41</b>
<b>3.</b>	<b>Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)</b> .....	<b>44</b>
3.1	Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung.....	44
3.1.1	Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen .....	44
3.1.2	Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen .....	45
3.1.3	Festlegung von Vergleichsräumen im Rhein-Kreis Neuss (gemäß Erstauswertung) .....	47
3.1.4	Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments .....	50
3.2	Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank .....	52
3.3	Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den Rhein-Kreis Neuss .....	54
3.3.1	Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich.....	54
3.3.2	Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich .....	56
3.3.3	Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen .....	60
3.3.4	Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard .....	64
3.4	Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle: Rhein-Kreis Neuss - Aktualisierung 2022.....	71
<b>4.</b>	<b>Anhang zu Kap. 3 (Angemessene Nebenkosten)</b> .....	<b>77</b>
4.1	Exkurs 1: Auswirkungen der Verrechnung von Nebenkosten .....	77
4.2	Exkurs 2: Vergleichende Auswertungen von Nebenkostendaten .....	80
<b>5.</b>	<b>Anhang zu Kap. 4 (Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen)</b> .....	<b>84</b>
5.1	Ergebnistabellen im Rhein-Kreis Neuss (Erstauswertung 2021).....	84
5.2	Ergebnistabellen im Rhein-Kreis Neuss, Stand 2022 .....	85
5.3	Veränderung der Ergebnisse im Rhein-Kreis Neuss (Stand 2022 zu 2021) .....	86
<b>6.</b>	<b>Anforderungen an ein KdU-Konzept</b> .....	<b>87</b>
6.1	Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica).....	87
6.2	Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts) .....	88
<b>7.</b>	<b>Erfahrungen aus der Praxis</b> .....	<b>90</b>
7.1	Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern .....	90

---

---

7.2	Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen .....	91
7.3	Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern.....	91
7.4	Referenzliste .....	97

ENTWURF

## 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** lässt die Angemessenheitsgrenzen seit 2021 von empirica herleiten (**Erstauswertung 2021**). Grundlage waren zunächst die Mieten der Quartale (I/2019 bis IV/2020). Ziel der hier vorliegenden **Aktualisierung 2022** ist es nun, eineinhalb Jahre später, die **aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten** im Rhein-Kreis Neuss erneut transparent zu machen und die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum sind diesmal die acht Quartale III/2020 bis II/2022.

Die Rahmenbedingungen bleiben unverändert: Der Rhein-Kreis Neuss wird weiterhin in **sechs Vergleichsräume** unterteilt (Seite 11). In jedem Vergleichsraum werden die Mietobergrenzen für **fünf Haushaltsgrößen** weiterhin so festgelegt, dass Bedarfsgemeinschaften **ein Drittel** der öffentlich inserierten Wohnungen in der für sie angemessenen Größe anmieten können. Damit lässt sich ihr Unterkunftsbedarf decken.

Für jede Haushaltsgröße wird das relevante **Mietspektrum** durch eine aufsteigende Linie dargestellt, so dass die Richtwerte direkt ablesbar sind (**Abbildung 1**). Die Mietspektrenkurven (ab Seite 16) bilden wertungsfrei die aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt ab, wie sie sich für jeden Wohnungssuchenden (z. B. beim Blick ins Internet) darstellen. Die abgelesenen Richtwerte bilden eine **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten** im Rhein-Kreis Neuss zum Stand 2022 (Seite 28).

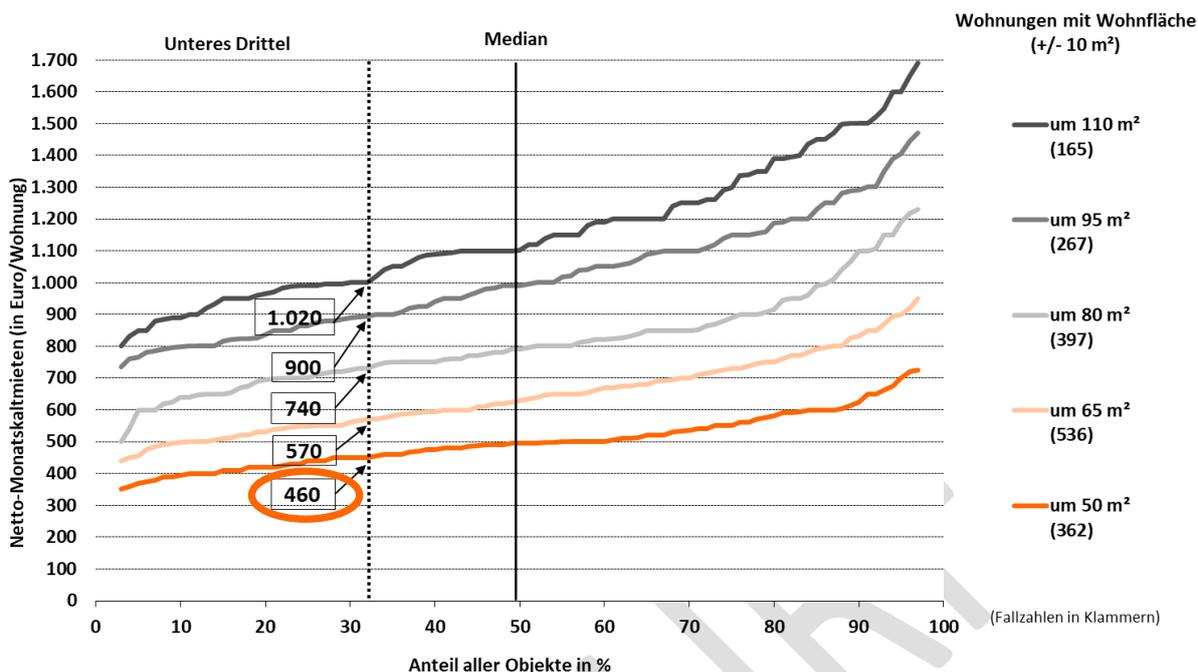
Die Nichtprüfungsgrenzen für kalte und warme Nebenkosten leitet der Rhein-Kreis Neuss aus dem Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds für Nordrhein-Westfalen ab (Seite 30).

Aus der Ergebnisübersicht aller Auswertungen (Abbildung 20, Seite 31) erstellt der Leistungsträger das **Prüfschema (Abbildung 2)**: Der Rhein-Kreis Neuss beurteilt die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung anhand der Nettokaltmiete und akzeptiert kalte und warme Nebenkosten bis zur Nichtprüfungsgrenze in ihrer tatsächlichen Höhe (Komponentenprüfung). **Aktueller Hinweis**: Angesichts der aktuell drastischen **Energiepreissteigerungen** sollten Grenzwerte für Heizkosten laufend um den Preisfaktor angepasst werden. Um Leistungsberechtigten **zusätzlich** einen Anreiz für Energiesparen zu schaffen, sind neue Ansätze zu entwickeln, z.B. eine **individuelle Energiesparpauschale** (vgl. Seite 37).

**Fazit der Aktualisierung 2022**: Die **Richtwerte** Rhein-Kreis Neuss steigen: Sie werden je nach Haushaltsgröße und Vergleichsraum um +10 bis +100 Euro angehoben (Seite 86). Hintergrund ist, dass die **Mieten** im Rhein-Kreis Neuss seit der letzten Auswertung **gestiegen** sind (Seite 37). Damit Bedarfsgemeinschaften weiterhin ein Drittel der verfügbaren Wohnungen anmieten können, müssen die Angemessenheitsgrenzen entsprechend steigen. Die Nichtprüfungsgrenzen für Nebenkosten haben sich hingegen kaum verändert (kalte Nebenkosten: -10 Euro/Wohnung, warme Nebenkosten: bis zu +10 Euro/Wohnung).

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

**Abbildung 1: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR 1 „Meerbusch“, 2022\***



\* Auswertungszeitraum: Quartale III/2020 bis II/2022.

Quelle: vgl. Abbildung 8 (Seite 19): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

**Abbildung 2: Prüfschema im Rhein-Kreis Neuss: Komponentenprüfung**

**(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (Stand 2022)**

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 Meerbusch	460	570	740	900	1.020
2 Neuss	430	520	630	790	950
3 Kaarst	420	520	670	790	950
4 Dormagen	400	530	630	780	950
5 Grevenbroich/ Rommerskirchen	400	470	570	700	850
6 Korschenbroich/ Jüchen	380	470	580	730	870

**(b) Nichtprüfungsgrenzen für kalte und warme Nebenkosten (Stand 2022)**

Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebskosten in €/m²	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße**				
			50 m²	65 m²	80 m²	95 m²	110 m²
kalte Betriebskosten	NRW	2,05	100	130	160	190	230
	Deutschland	1,85	90	120	150	180	200
warme Betriebskosten	NRW	1,09	50	70	90	100	120
	Deutschland	1,03	50	70	80	100	110

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale: III/2020 bis II/2022, unteres Drittel (b) Werte des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds (NRW: Daten 2019, Datenerfassung 2020/2021), multipliziert mit angemessener Wohnfläche. Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

Quelle: vgl. Abbildung 21 (Seite 36): (a) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); (b) Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds

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 hat empirica in diesem Zusammenhang mit der *Aktualisierung von Mietobergrenzen* 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 sie sich für Wohnungssuchende (z.B. beim Blick ins Internet) darstellen und die auch das Bundessozialgericht für wichtig hält. Der Kurvenverlauf hängt allein von der Wohnungsmarktsituation vor Ort ab (und nicht vom verwendeten Konzept). Nur mit Kenntnis dieser *aktuellen* Verhältnisse lassen sich die Kosten für Unterkunft und Heizung auf ein angemessenes Maß beschränken.

Einfachheit und  
Aktualität

Beim empirica-Konzept werden die Mietobergrenzen im Sinne der Leistungsempfänger so hoch gewählt, dass dazu auch wirklich ein bestimmter Anteil an 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 91). Es wird inzwischen in über 55 Landkreisen und kreisfreien Städten verwendet (ab Seite 97). Leistungsträger beauftragen regelmäßig Aktualisierungen. Sie können in der Praxis offenbar gut mit den Werten arbeiten. Das ist uns wichtig. Die Erfahrungen aus **über 220 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. **Aktueller Hinweis:** Angesichts der aktuell drastischen **Energiepreissteigerungen** müssen insbesondere Grenzwerte für Heizkosten laufend um den Preisfaktor angepasst werden. Um Leistungsberechtigten **zusätzlich** einen Anreiz für Energiesparen zu schaffen, sind kurzfristig neue Ansätze zu entwickeln (z.B. eine **individuelle Energiesparpauschale**, vgl. Seite 37).

Effizienz und  
Schlüssigkeit

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.

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 Schrumpfungs- und Wachstumsregionen.

## 1.2 Bisherige Auswertungen für den Rhein-Kreis Neuss

Der Rhein-Kreis Neuss lässt die Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft seit 2021 durch empirica herleiten (**Erstauswertung 2021**).<sup>1</sup> Grundlage waren zunächst die Mieten verfügbarer Wohnungen im Auswertungszeitraum der acht Quartale I/2019 bis IV/2020 (Quelle: empirica-Preisdatenbank). Das Ergebnis war basierend auf dem unteren Drittel der verfügbaren Wohnungen eine „Richtwerttabelle für angemessene Nettomonatskaltmieten im Rhein-Kreis Neuss (Stand 2021)“. Die Nichtprüfungsgrenzen für Nebenkosten leitet der Rhein-Kreis Neuss aus dem jeweils aktuellen Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds für Nordrhein-Westfalen ab (hier: Daten 2018, Datenerfassung 2019/2020). Kalte und warme Nebenkosten werden in voller Höhe anerkannt, solange sie die Nichtprüfungsgrenze nicht überschreiten (Komponentenprüfung).

Erstauswertung 2021

Nun, eineinhalb Jahre später, möchte der Rhein-Kreis Neuss die Angemessenheitsgrenzen aktualisieren lassen (**Aktualisierung 2022**). Datengrundlage für die Aktualisierung 2022 sind diesmal die Mieten der acht Quartale III/2020 bis II/2022.

NEU:  
Aktualisierung 2022

## 1.3 Aufbau des Berichts

Die Herleitung von Richtwerten für angemessene **Nettokaltmieten** erfolgt im Rahmen des empirica-Konzepts in fünf Arbeitsschritten (**Kap. 2**). Über die Darstellung des Betriebskostenspiegels NRW werden anschließend auch die Nichtprüfungsgrenzen für angemessene **Nebenkosten** hergeleitet (**Kap. 3**). Das letztliche Prüfschema, d.h. die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen auf Basis der vorliegenden Auswertungen, legt der Leistungsträger fest (**Kap. 4**).<sup>2</sup> Mieten können sich ändern. Daher wird auch der lokale Trend der Mietenentwicklung vor Ort aufgezeigt und angesichts der aktuellen Energiepreisteigerungen zudem die Entwicklung der Gas- und Ölpreise in Deutschland (**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.

Die konkreten Ergebnisse für den Rhein-Kreis Neuss sind zum schnelleren Auffinden durch Randstriche markiert. Die Ergebnisse aller Auswertungen werden in einer Übersichtstabelle festgehalten (Seite 31). Die Veränderungen seit der letzten Auswertung werden durch die gleichzeitige Darstellung der alten und neuen Kurven transparent gemacht (ab Seite 58) sowie auch durch einen Vergleich zu den bisherigen Ergebnistabellen (ab Seite

Ergebnisse für den  
Rhein-Kreis Neuss

<sup>1</sup> **Erstauswertung 2021:** empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Kreis Neuss, Bonn, 4. Oktober 2021.

<sup>2</sup> 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 (...).“

84). Ergebnis der vorliegenden Aktualisierung 2022 ist eine neue Richtwerttabelle für den Rhein-Kreis Neuss zum Stand 2022 (ab Seite 35).

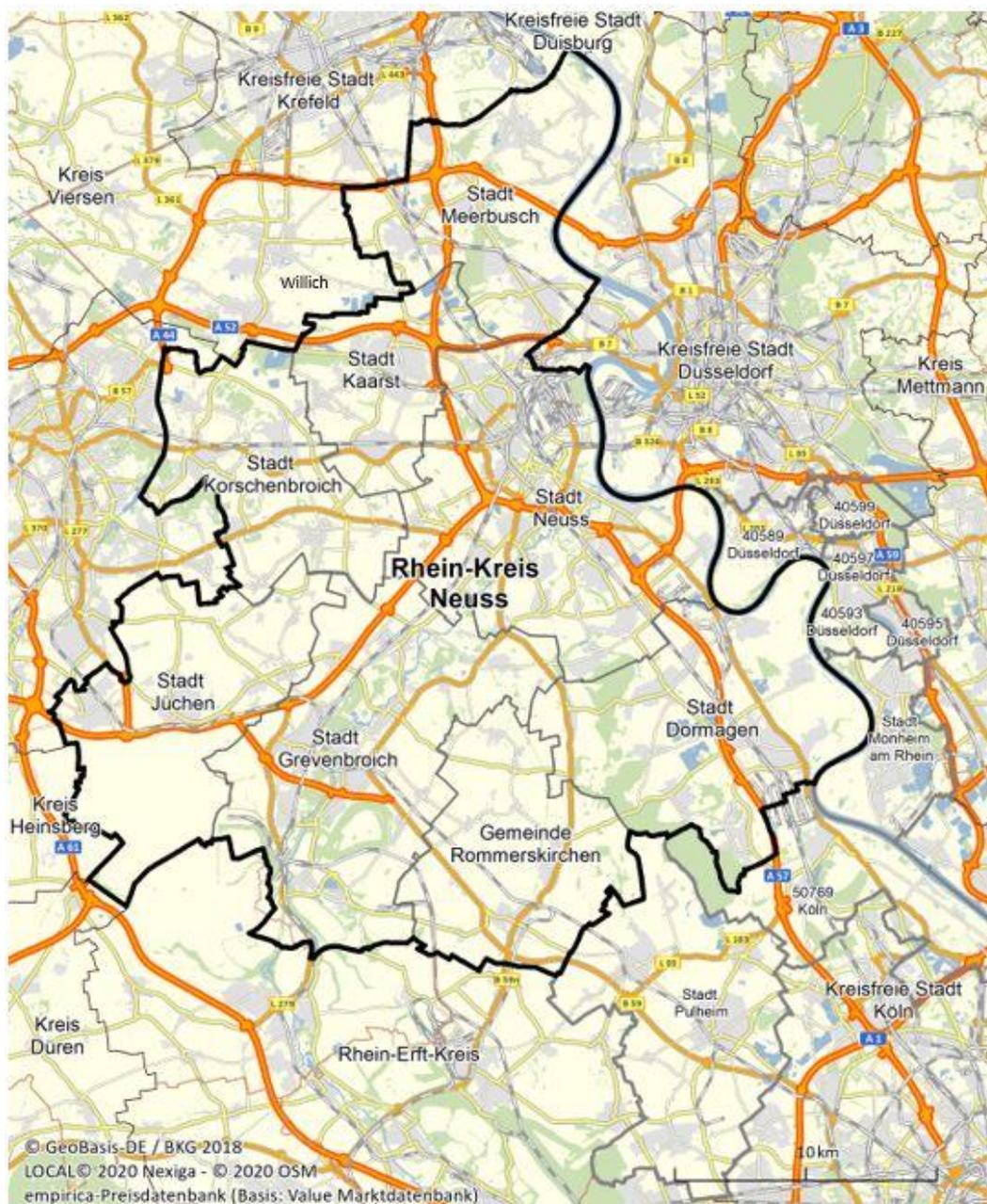
Eine Aktualisierung im Rahmen des empirica-Konzepts ist keine simple Indexfortschreibung, sondern erfolgt in gleicher Detailliertheit wie die Erstausswertung: An den neuen Mietspektrenkurven ist auf einen Blick erkennbar, wie hoch die Richtwerte in welchem Vergleichsraum bei welchen Wohnungsgrößen inzwischen sein müssen, um den Wohnbedarf weiterhin zu decken.

#### 1.4 Regionale Einordnung des Landkreises

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 folgen die Nachbarkreise Rhein-Erft-Kreis, Kreis Düren, Kreis Heinsberg und Kreis Viersen sowie die kreisfreien Städte Mönchengladbach, 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.

Der Wohnungsbestand im Rhein-Kreis Neuss zum Stand des letzten Zensus wird im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 2, ab Seite 41).

Abbildung 3: Regionale Einbindung des Rhein-Kreis Neuss



**Legende**

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

empirica

empirica

## 2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)

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

### 2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

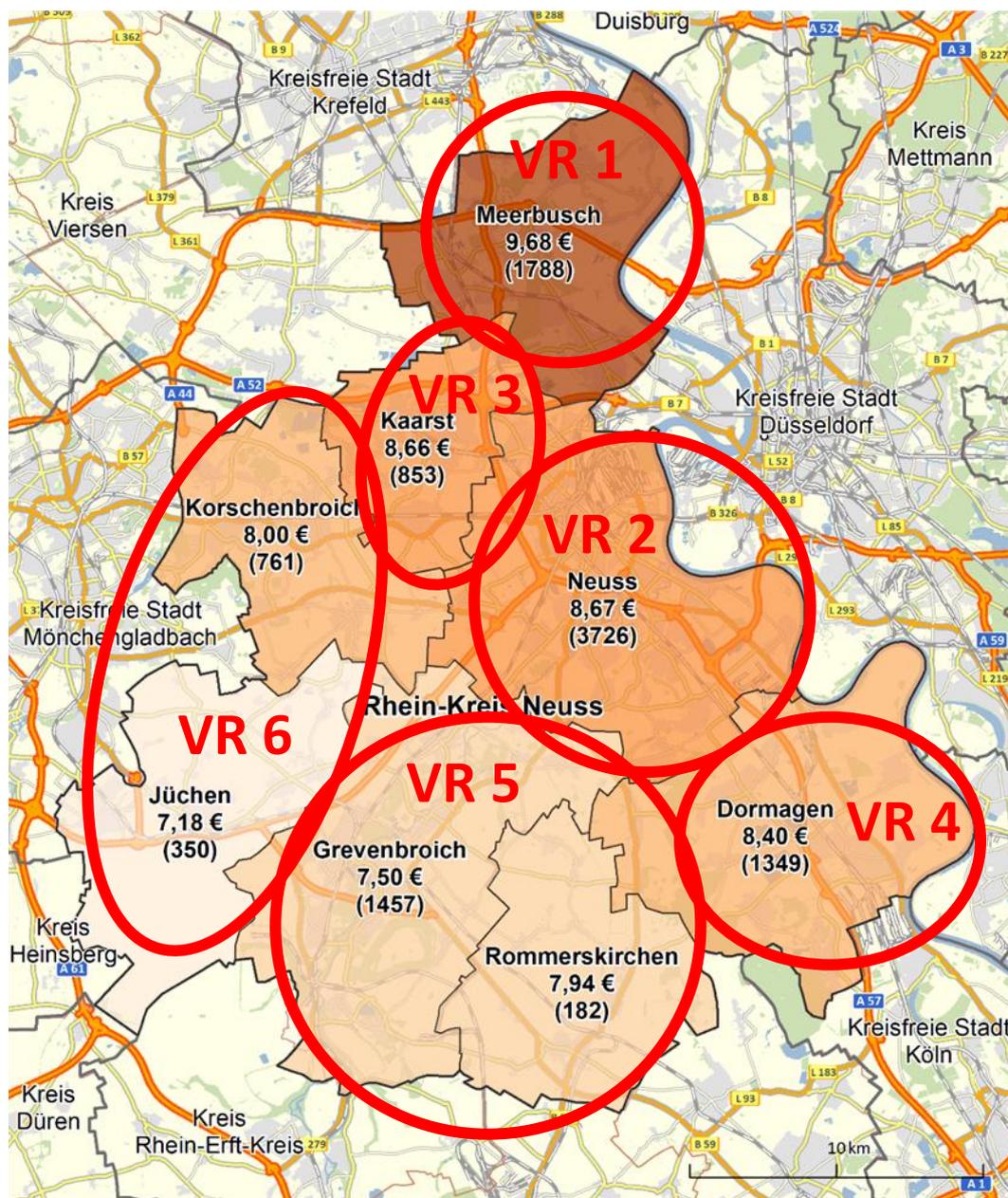
Die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII soll unter Berücksichtigung der aktuellen Wohnungsmarktsituation vor Ort festgelegt werden. Dazu ist zunächst eine Definition dessen erforderlich, was überhaupt als „angemessene Wohnung“ gelten soll (Arbeitsschritt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

In der vorliegenden Aktualisierung 2022 werden die bisherigen Angemessenheitsdefinitionen des Rhein-Kreises Neuss beibehalten:

- **Physische Angemessenheit:** Wie bereits seit der Erstauswertung 2021 definiert der Rhein-Kreis Neuss die physische Angemessenheit weiterhin folgendermaßen: Als angemessene Wohnungsgrößen gelten für einen 1-Personen-Haushalt **50 m<sup>2</sup>**, für einen 2-Personen-Haushalt **65 m<sup>2</sup>**, für einen 3-Personen-Haushalt **80 m<sup>2</sup>**, für einen 4-Personen-Haushalt **95 m<sup>2</sup>** und für einen 5-Personen-Haushalt **110 m<sup>2</sup>** Wohnfläche. Für größere Haushalte werden für jede weitere Person jeweils +15 m<sup>2</sup> veranschlagt (Details vgl. im Anhang-Kap. 3.1.1, ab Seite 44).
- **Räumliche Angemessenheit:** Der Rhein-Kreis Neuss teilt das Kreisgebiet - wie im Zuge der Erstauswertung 2021 festgelegt<sup>3</sup> - weiterhin in **sechs Vergleichsräume** (VR) ein. Dabei bildet jede der acht Kommunen einen eigenen Vergleichsraum, nur Grevenbroich und Rommerskirchen sowie Korschenbroich und Jüchen werden jeweils zusammengefasst (Abbildung 4). Diese Einteilung wird auch in der vorliegenden Aktualisierung 2022 beibehalten. Damit wird sichergestellt, dass sich Richtwerte nur dann und nur so weit ändern, wie sich die Mieten seit der letzten Auswertung geändert haben - und nicht etwa, weil Gemeinden anderen Vergleichsräumen zugeordnet wurden (Details zu den empirica-Grundsätzen bei der Vergleichsraumbildung sowie zur konkreten Festlegung im Rhein-Kreis Neuss, vgl. Anhang-Kap. 3.1.2 und 3.1.3ab Seite 45).
- **Qualitative Angemessenheit:** Wie bereits seit der Erstauswertung 2021 definiert der Rhein-Kreis Neuss die qualitative Angemessenheit weiterhin folgendermaßen: Als angemessenes Marktsegment, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, gilt weiterhin das **untere Drittel** des Wohnungsmarkts der verfügbaren Wohnungen (Details vgl. Anhang-Kap. 3.1.4, ab Seite 50). Die dazu anmietbaren Wohnwertmerkmale sind im Arbeitsschritt 4 beschrieben.

<sup>3</sup> Zur Begründung der Vergleichsraumfestlegung im Rahmen der Erstauswertung: vgl. Anhang-Kap. 3.1.3, Seite 48.

**Abbildung 4: Vergleichsräume im Rhein-Kreis Neuss (gemäß Erstauswertung 2021\*)**



#### Nettokaltmieten in Euro je m<sup>2</sup>

7,00 € bis unter 7,50 €
  7,50 € bis unter 8,00 €
  8,00 € bis unter 8,50 €
  8,50 € bis unter 9,00 €
  9,00 € bis unter 9,50 €
  9,50 € bis unter 10,00 €

© GeoBasis-DE / BKG 2018 - © 2018 OSM

\* Mittlere Quadratmetermiete (Median) über alle Wohnungsgrößen einer Kommune; Fallzahl in Klammern; Auswertungszeitraum: Quartale I/2019 bis IV/2020.

Quelle: vgl. **Erstauswertung 2021**, a.a.O., Bericht vom 4. Oktober 2021 (dort Abb. 4): empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme). **empirica**

## 2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

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

### 2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen

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

- Dazu zählen zum einen die Mieten *öffentlich inserierter* Wohnungen (gemäß Wohnungsinseraten in Internet und Zeitung), wie sie zum Beispiel von der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) erfasst werden,
- zum anderen auch Mieten *nicht öffentlich inserierter* Wohnungen, zum Beispiel von örtlichen Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungsangebote nicht alle öffentlich inserieren, sondern auch Wohnungen über Wartelisten vergeben.<sup>4</sup>

#### Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

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

empirica-  
Preisdatenbank

Die Daten werden kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchiert und im Querschnitt (über alle Quellen) und im Längsschnitt (über die Zeit) professionell um **Doppler bereinigt**. Auch die in den Inseraten enthaltenen Wohnwertmerkmale (z. B. Ort, Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung usw.) werden erfasst.<sup>5</sup> Auf die VALUE Marktdatenbank (ursprünglicher Name: empirica-systeme Marktdatenbank) wird auch in der Fachliteratur verwiesen<sup>6</sup>.

#### Nicht öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Mietwohnungsangebote, die **nicht öffentlich inseriert** wurden, können zusätzlich mit ausgewertet werden. So wird z. B. ein Wohnungsunternehmen, das über größere Wohnungsleerstände verfügt oder das seine Wohnungen unterhalb der marktüblichen Miete

Datensatz von  
Wohnungsunternehm-  
men

<sup>4</sup> Ausdrücklich **nicht** aufgenommen werden lediglich die Mieten von Wohnungen, die „unter der Hand“ zwischen Freunden und Verwandten vermittelt werden. Denn diese sind für das Gros der Bedarfsgemeinschaften nicht zugänglich und sollten daher nicht als Grundlagen für Richtwerte gelten.

<sup>5</sup> Details der **empirica-Preisdatenbank** sind im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 3.2., ab Seite 53).

<sup>6</sup> Vgl. u. a. **Forschungsbericht** des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (...), abrufbar unter: [Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung \(bmas.de\)](#), vgl. S.181.

anbietet (z. B. ein kommunales Wohnungsunternehmen), nicht alle Wohnungsangebote öffentlich inserieren. Das Gleiche gilt für freiwerdende Sozialwohnungen. Wenn Wohnungen, etwa aus sozialen Gründen, günstiger 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.<sup>7</sup> Dieser **Datensatz von Wohnungsunternehmen** wird über den Leistungsträger an empirica weitergeleitet und dann von empirica mit in den Auswertungsdatensatz aufgenommen.

#### 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.“<sup>8</sup>

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.“<sup>9</sup>

Zur Herleitung von Mietobergrenzen im Rhein-Kreis Neuss fließen - wie bereits seit der Erstausswertung 2021 – weiterhin nur *verfügbare* Wohnungen in die Auswertung ein. Im Unterschied zur Erstausswertung werden in der hier vorliegenden Aktualisierung 2022 nur *öffentlich inserierte* Mietwohnungsangebote (aus der empirica-Preisdatenbank) ausgewertet.<sup>10</sup> Datengrundlage ist somit die empirica-Preisdatenbank.

Datengrundlage im Rhein-Kreis Neuss

<sup>7</sup> Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden, können auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein (keine Doppler).

<sup>8</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R, RdNr 31; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -.

<sup>9</sup> 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 92.

<sup>10</sup> Hintergrund: *Nicht öffentlich inserierte* Mietwohnungsangebote (aus dem Datensatz von Wohnungsunternehmen) lagen ohnehin nur aus zwei Vergleichsräumen vor und hatten dort nur einen geringen (und zudem *senkenden*) Effekt auf die Mietobergrenzen (vgl. Erstausswertung 2021, a.a.O., Bericht vom 4. Oktober 2021, Seite 52). - Zu den Details der empirica-Preisdatenbank: vgl. Anhang-Kap. 3.2 (ab Seite 53).

## 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 (Basis: VALUE Marktdaten) herausgefiltert.<sup>11</sup> 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.<sup>12</sup> Bei zu geringer Fallzahl für einzelne Wohnungsgrößen, z. B. in Vergleichsräumen mit ohnehin nur wenigen Mietwohnungen, werden in Einzelfällen Näherungswerte berechnet, deren Herleitung ebenfalls transparent erläutert wird.

Mindestfallzahl

- **Auswertungszeitraum:** Zur Richtwertbestimmung in der vorliegenden Auswertung werden sämtliche in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die im Rhein-Kreis Neuss in den zwölf Quartalen III/2020 bis II/2022 (also zwischen dem 01.07.2020 und 30.06.2022) angeboten wurden. Die damit vorliegenden Nettokaltmieten (Rohdaten) werden in der Basistabelle dargestellt.<sup>13</sup>
- **Fallzahl:** Im Ergebnis liegen damit die Mieten von über 10.700 Mietwohnungsangeboten aus dem Rhein-Kreis Neuss vor (Abbildung 5). Abbildung 5 zeigt, wie sich die Mietwohnungsangebote auf die Wohnungsgrößenklassen und Vergleichsräume verteilen.<sup>14</sup>
- **Mindestfallzahl:** Abbildung 5 zeigt auch, wie sich die Mietwohnungsangebote auf die Wohnungsgrößenklassen und Vergleichsräume verteilen. Die Mindestfallzahl von 100 wird fast überall erreicht, so dass die entsprechende Mietspektrenkurve grafisch dargestellt werden kann (vgl. Lesebeispiel ab Seite 16). Nur bei den großen Wohnungen mit ca. 110 m<sup>2</sup> in den Vergleichsräumen 3 „Kaarst“ und 4 „Dormagen“ ist die Fallzahl zu niedrig (vgl. eckige Klammern in Abbildung 5). Für Wohnungsgrößen ohne ausreichende Fallzahl werden zusätzlich Näherungswerte ermittelt (vgl. Lesebeispiel ab Seite 20).

Fallzahlen im Rhein-Kreis Neuss

<sup>11</sup> Angebote für Wohngemeinschaften, möbliertes Wohnen und Wohnen auf Zeit sowie Angebote mit Pauschalmieten werden zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen nicht mit ausgewertet.

<sup>12</sup> 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.

<sup>13</sup> Die Basistabelle nennt die Fallzahlen der Rohdaten je Vergleichsraum, aufgelistet nach 5-m<sup>2</sup>-Schritten der Wohnfläche und 100-Euro-Schritten der verlangten Nettokaltmiete (vgl. Anhang-Kap. 3.4, ab Seite 72). Der Begriff „Mietwohnungsangebote“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. letzte Zeile der Basistabelle).

<sup>14</sup> Hinweis zum sog. „untersten Standard“: Von den in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) im Auswertungszeitraum aus dem Rhein-Kreis Neuss enthaltenen 10.717 Mietwohnungsangeboten (vgl. Abbildung 5) enthielten 6 die Angabe „Kohleofen“. Man könnte die Mieten dieser 6 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 weiteren Wohnwertmerkmalen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote: vgl. auch Anhang-Kap. 3.3.3, ab Seite 61).

**Abbildung 5: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung, Rhein-Kreis Neuss, 2022\***

Vergleichsraum		Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
		um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>	
1	Meerbusch	362	536	397	267	165	1.726
2	Neuss	1117	1446	1098	517	221	4.071
3	Kaarst	185	255	281	182	[90]	908
4	Dormagen	273	508	426	205	[74]	1.266
5	Grevenbroich/ Rommerskirchen	309	526	471	238	120	1.440
6	Korschenbroich/ Jüchen	196	329	300	223	112	1.094
	<b>Gesamt</b>	<b>2.700</b>	<b>7.671</b>	<b>3.268</b>	<b>1.975</b>	<b>3.416</b>	<b>10.717</b>

\* Auswertungszeitraum: Quartale III/2020 bis II/2022. - \*\* Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m<sup>2</sup> („um 50 m<sup>2</sup>“ heißt genauer „40 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup>“). - \*\*\* Entspricht nicht der Zeilensumme (da hier: alle Wohnungsgrößen). Zur Aufteilung auf Wohnungsgrößenklassen vgl. Basistabelle (ab Seite 71). [ ] bei Fallzahl <100.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

**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)

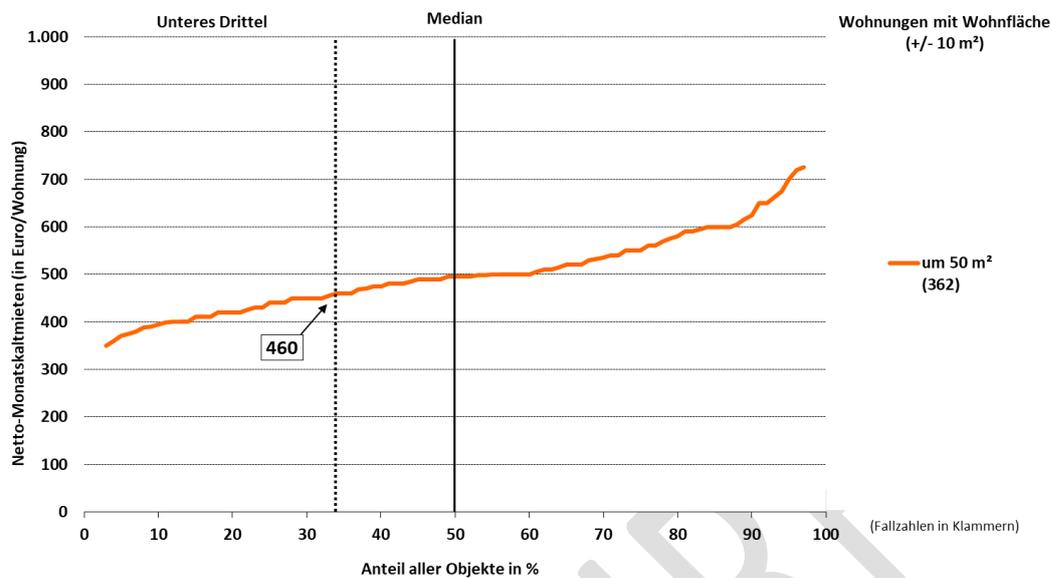
Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum wird zunächst das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die jeweiligen Fallzahlen (Abbildung 5) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafiken angegeben (Abbildung 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 m<sup>2</sup> große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Meerbusch“*: Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 50 m<sup>2</sup> großen Wohnungen, die aus den letzten acht Quartalen im Vergleichsraum 1 „Meerbusch“ bekannt sind (vgl. Abbildung 5: Fallzahl 362) 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 362 Mietobjekte angemietet werden konnte: Die Kurve beginnt hier links bei etwa 350 Euro/Wohnung pro Monat (billigste Wohnung) und endet rechts bei über 700 Euro/Wohnung pro Monat (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß sind und im gleichen Vergleichsraum liegen (hier: im Vergleichsraum 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten wurden: Für 410 Euro eine ältere 1,5-Zimmer-Wohnung in Meerbusch-Büderich aus dem Jahr 1957 mit 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die über ein Wannenbad sowie Fliesen- und Parkettboden verfügt; für 450 Euro eine 2-Zimmer-Wohnung in Meerbusch-Lank-Latum aus dem Jahr 1982 mit 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die neben Duschbad, Laminat- und Parkettboden auch einen Balkon, einen Keller, und einem Abstellraum auch eine Fußbodenheizung hat; für 495 Euro eine neuere 2-Zimmer-Wohnung in Meerbusch-Bösinghoven aus dem Jahr 2003 mit 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die ein Duschbad und Fußbodenheizung sowie auch eine Parkmöglichkeit und einen Garten hat; und für 640 Euro eine noch etwas größere und neuere 2-Zimmer-Wohnung in Meerbusch-Osterath aus dem Jahr 2016 mit 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die über ein Tageslichtbad mit Dusche, Balkon, Fliesen- sowie Laminatboden und Aufzug verfügt.

Lesebeispiel:  
Mietspektrum

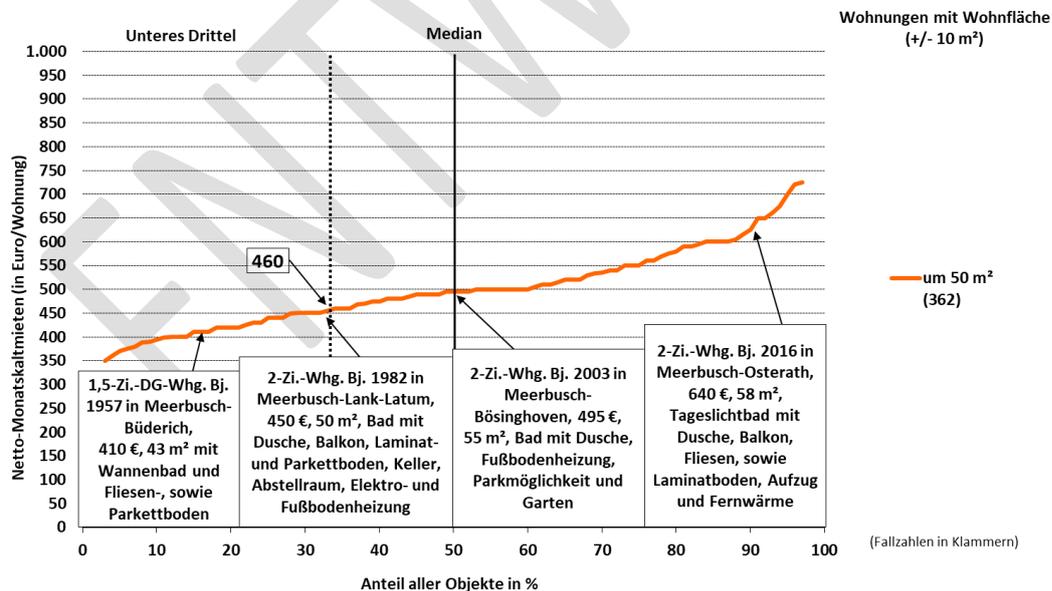
**Abbildung 6: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 50 m<sup>2</sup> großer verfügbarer Wohnungen, VR 1 „Meerbusch“, 2022\***



\* Auswertungszeitraum: Quartale III/2020 bis II/2022. \*\* Wohnungsgrößen: +/- 10 m<sup>2</sup>.  
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

**Abbildung 7: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 50 m<sup>2</sup> großer verfügbarer Wohnungen, VR 1 „Meerbusch“, 2022\***



\* Auswertungszeitraum: Quartale III/2020 bis II/2022.  
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

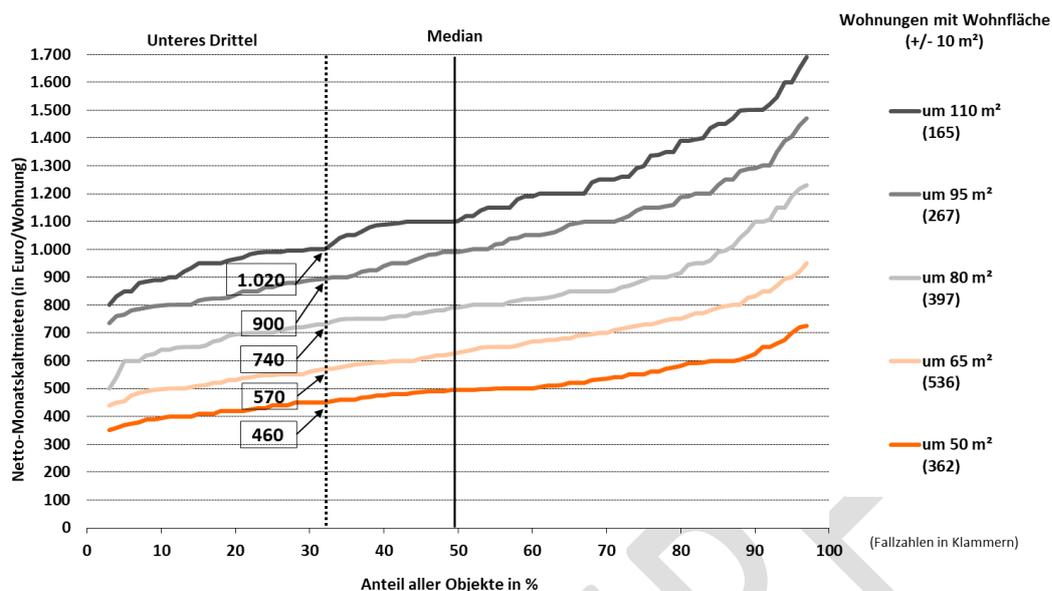
Wenn nun z. B. der Miethöchstwert des *unteren Drittels* (33 %) als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der **33 %-Linie** ablesen (bei ca. 50 m<sup>2</sup> großen Wohnungen hier z. B. **460 Euro**). Gemäß Abbildung 7 sind dann also die beiden linken Beispielwohnungen angemessen, die beiden rechten aber nicht. Wenn diese Abgrenzung plausibel erscheint, ist 460 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen ist) wurden für maximal 460 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.<sup>15</sup>

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 m<sup>2</sup> große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **460 Euro** im Monat, verfügbare, ca. 65 m<sup>2</sup> große Wohnungen (für 2-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **570 Euro**, verfügbare, ca. 80 m<sup>2</sup> große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **740 Euro**, verfügbare, ca. 95 m<sup>2</sup> große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **900 Euro** und verfügbare ca. 110 m<sup>2</sup> große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **1.020 Euro**. In der Legende sind die jeweiligen Fallzahlen angegeben. Sie entsprechen den Fallzahlen in Abbildung 5.

Mietspektrum im  
VR1 „Meerbusch“

<sup>15</sup> 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 16, Seite 27). Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden darin sämtliche Richtwerte auf 10 Euro pro Wohnung und Monat gerundet. Zu den Qualitätsmerkmalen angemessener Wohnungen, vgl. Arbeitsschritt 4 (ab Seite 28).

**Abbildung 8: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 1 „Meerbusch“, 2022\***



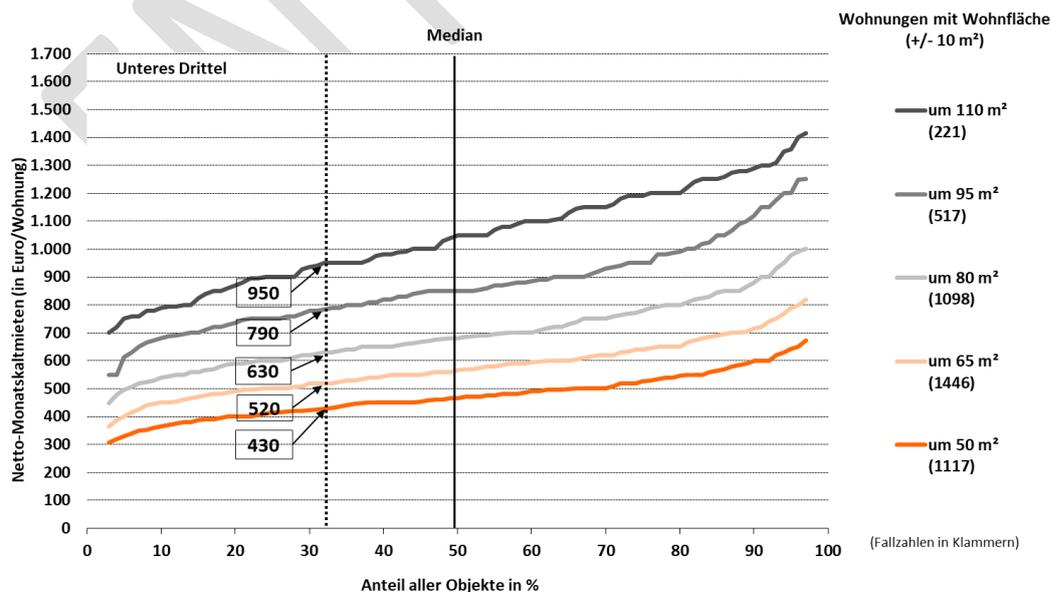
\* Auswertungszeitraum: Quartale III/2020 bis II/2022.  
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**

Auf gleiche Weise wird im Folgenden auch das Mietpreisspektrum für die weiteren Vergleichsräume dargestellt. Dazu zunächst ein Lesebeispiel zum Umgang mit Näherungswerten bei Wohnungsgrößenklassen, in denen die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht wird. (Kap. 2.3.2 ff.)

### 2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum 2 „Neuss“

**Abbildung 9: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 2 „Neuss“, 2022\***

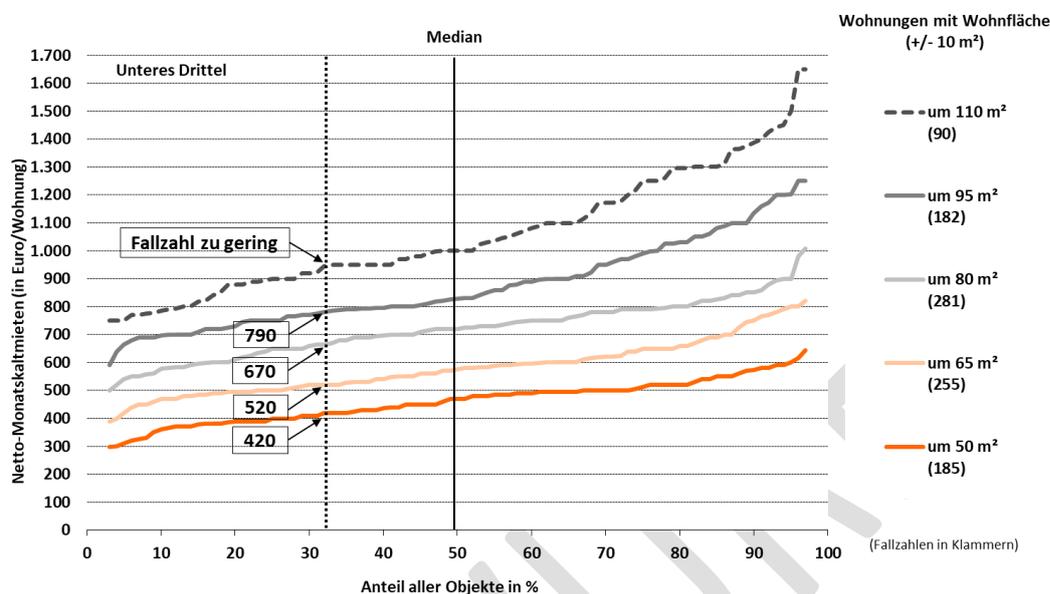


\* Auswertungszeitraum: Quartale III/2020 bis II/2022.  
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**

### 2.3.3 Mietspektrum im Vergleichsraum 3 „Kaarst“: Lesebeispiel zu Näherungswerten

Abbildung 10: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 3 „Kaarst“, 2022\*



\* Auswertungszeitraum: Quartale III/2020 bis II/2022.  
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

So wird z. B. im Vergleichsraum 3 „Kaarst“ bei den ca. 110 m<sup>2</sup> großen Wohnungen nur eine Fallzahl von 90 erreicht, und damit weniger als die Mindestfallzahl von 100 (vgl. eckige Klammern in Abbildung 5 bzw. Legende in Abbildung 10). Daher ist die entsprechende Mietspektrenkurve hier nur gestrichelt dargestellt und der Richtwert wird noch über Näherungswerte plausibilisiert: Denn wenn in der Summe über acht Quartale (24 Monate) nur 90 Mietwohnungsangebote dieser Größenklasse bekannt sind, dann sind das im Schnitt nur *drei bis vier Wohnungsangebote pro Monat*. Möglicherweise *gibt* es insgesamt nur sehr wenige ca. 110 m<sup>2</sup> große Mietwohnungen im Vergleichsraum 3 „Kaarst“. 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:

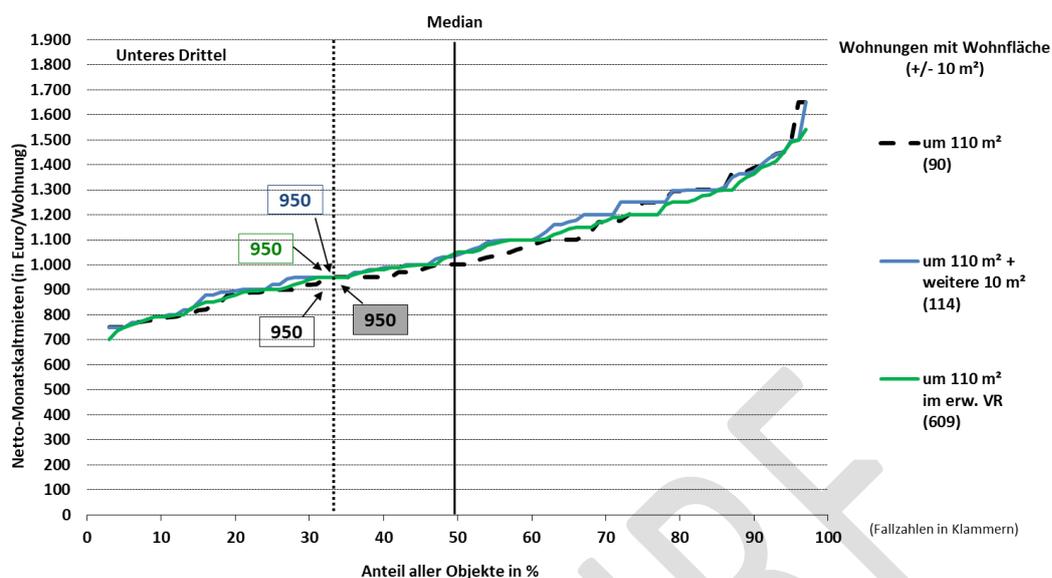
Näherungswerte

- **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 m<sup>2</sup> Wohnfläche) mit betrachtet werden?“ – Der neue Richtwert daraus wird tendenziell zwar leicht höher liegen, aber durch die dann höhere Fallzahl ist der Wert statistisch besser abgesichert. Gegebenenfalls kann diese Größenausdehnung weitergeführt werden (weitere Erhöhung um

+10 m<sup>2</sup>), 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 „erweiterten Vergleichsraum“. 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 11: Fallzahlkontrolle der ca. 110 m<sup>2</sup> großen verfügbaren Wohnungen, VR 3 „Kaarst“, 2022\***



\* Auswertungszeitraum: Quartale III/2020 bis II/2022. **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung: Zum erweiterten Vergleichsraum (erw. VR) zählen hier auch die Nachbarkommunen Korschenbroich, Neuss, Meerbusch (Rhein-Kreis Neuss) und Willich (Kreis Viersen); vgl. Abbildung 3 (Seite 9).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 11 zeigt für die ca. 110 m<sup>2</sup> großen Wohnungen im Vergleichsraum 3 „Kaarst“ die Ergebnisse beider Überprüfungen:

- **Zunächst gemessener Wert:** Dem zunächst gemessenen Wert (950 Euro) liegen nur 90 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 m<sup>2</sup> beträgt die Fallzahl 114 und kann als statistisch abgesichert betrachtet werden (blaue Linie). Der erste Näherungswert für die ca. 110 m<sup>2</sup> großen Wohnungen liegt demnach bei 950 Euro/Monat (weißes Kästchen, blaue Schrift) und *entspricht* somit dem zunächst gemessene Wert.
- **Zweiter Näherungswert:** Bei Umkreisausdehnung, d. h. unter zusätzlicher Berücksichtigung der Wohnungen um 110 m<sup>2</sup> 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 950 Euro/Monat (weißes Kästchen, grüne Schrift) ebenfalls *genauso hoch* wie der zunächst gemessene Wert.

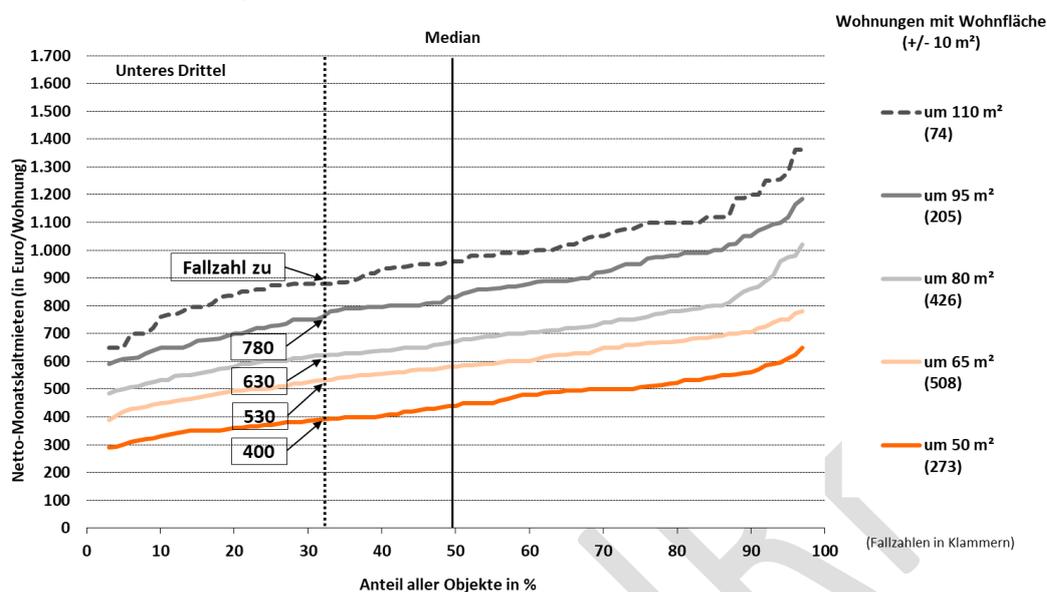
**Richtwert:** Ein Vergleich aller drei Kurven zeigt, dass der zunächst gemessene Wert beiden Näherungswerten entspricht. In Anlehnung an die oben beschriebene Vorgehensweise wird daher der Näherungswert, der dem tatsächlichen Wert am nächsten liegt (hier: beide Werte) in den Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) übernommen (950 Euro) und dort mit einem + markiert (vgl. Abbildung 16).

So wird mit allen Richtwerten verfahren, zu denen die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht wird (vgl. Abbildung 13)

Näherungswerte für VR 3

### 2.3.4 Mietspektrum im Vergleichsraum 4 „Dormagen“

Abbildung 12: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 4 „Dormagen“, 2022\*

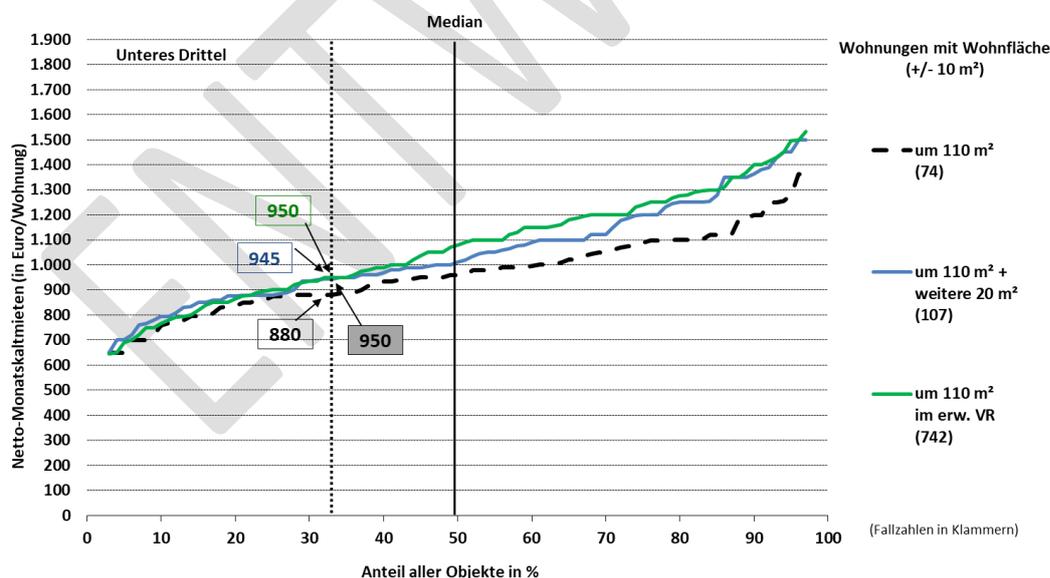


\* Auswertungszeitraum: Quartale III/2020 bis II/2022.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 13: Fallzahlkontrolle der ca. 110 m<sup>2</sup> großen verfügbaren Wohnungen, VR 4 „Dormagen“, 2022\*



\* Auswertungszeitraum: Quartale III/2020 bis II/2022.

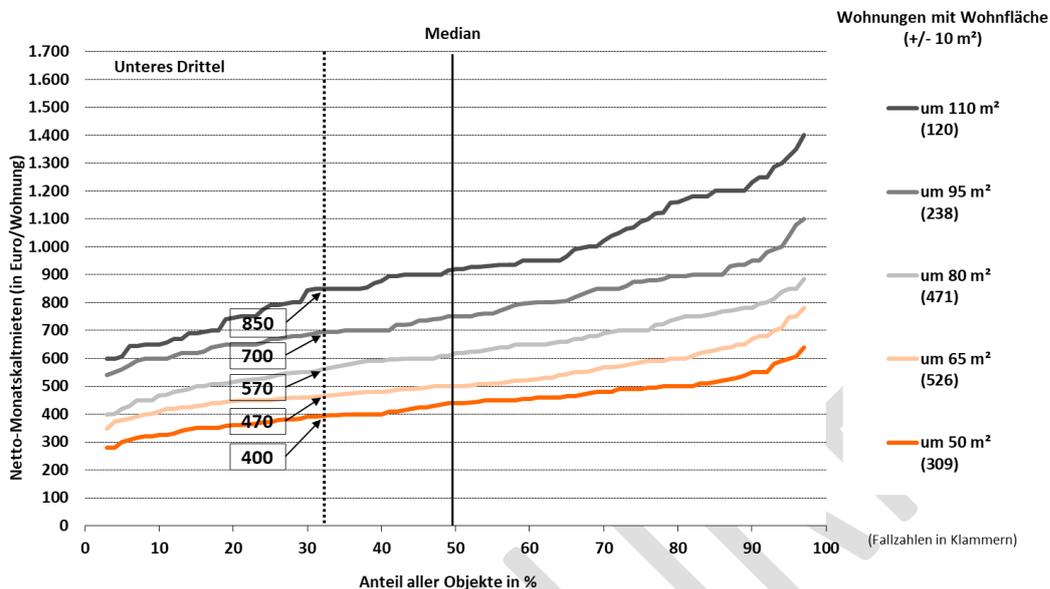
**Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung: Zum erweiterten Vergleichsraum (erw. VR) zählen hier auch die Nachbarkommunen Neuss, Grevenbroich, Rommerskirchen (Rhein-Kreis Neuss), Pulheim (Rhein-Erft-Kreis) und Monheim (Kreis Mettmann) sowie die PLZ-Bezirke 50769 (Stadt Köln) und 40593, 40595, 40597, 40599, 40589 (Stadt Düsseldorf); vgl. Abbildung 3 (Seite 9).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

### 2.3.5 Mietspektrum im Vergleichsraum 5 „Grevenbroich/Rommerskirchen“

Abbildung 14: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 5 „Grevenbroich/Rommerskirchen“, 2022\*



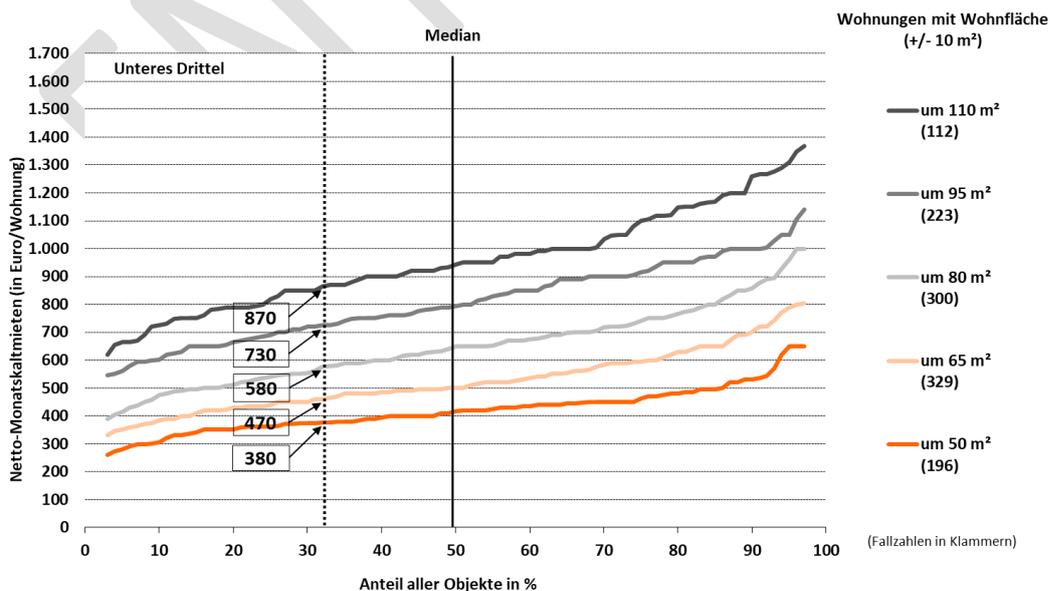
\* Auswertungszeitraum: Quartale III/2020 bis II/2022.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

### 2.3.6 Mietspektrum im Vergleichsraum 6 „Korschenbroich/Jüchen“

Abbildung 15: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 6 „Korschenbroich/ Jüchen“, 2022\*



\* Auswertungszeitraum: Quartale III/2020 bis II/2022.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

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

Die **Kurven** bilden wertungsfrei das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen ab, wie es sich für jeden Wohnungssuchenden, z.B. beim Blick ins Internet, darstellt. Ihr Verlauf zeigt die lokale Wohnungsmarktsituation unabhängig von der gewählten Mietobergrenze und dem verwendeten Konzept. Der **Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica)** zeigt die darin ermittelten Eckwerte in der Übersicht (Abbildung 16). 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 für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Anteil des Wohnungsmarktes und damit die gleiche relative Wohnqualität anmietbar ist (z. B. *für alle* das untere Drittel oder *für alle* das untere Viertel usw.). Die Abgrenzung (Spalte des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels) sollte so gewählt werden, dass dazu Wohnungen des einfachen Standards angemietet werden können, die die Daseinsicherung 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 Kap. 2.1). Die Richtwerttabelle ergibt sich demnach aus den orange markierten Spalten „unteres Drittel“ des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für den Rhein-Kreis Neuss (Abbildung 16). Eine entsprechende Überprüfung und Plausibilisierung folgen (Arbeitsschritt 4). Danach werden die hier markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

Abgrenzung des unteren Segments im Rhein-Kreis Neuss

**Abbildung 16: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Rhein-Kreis Neuss, 2022\***

Vergleichsraum		Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2022																			
		50 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen*				65 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen*				80 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen*				95 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen*				110 m <sup>2</sup> 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	420	440	460	500	530	550	570	630	700	700	740	790	840	870	900	990	970	990	1.020	1.100
2	Neuss	400	420	430	470	490	500	520	570	590	600	630	680	740	750	790	850	870	900	950	1.050
3	Kaarst	390	400	420	470	500	500	520	580	610	650	670	720	730	750	790	830	k.A.	k.A.	950+	1.000
4	Dormagen	360	370	400	440	490	500	530	580	580	600	630	670	700	730	780	830	k.A.	k.A.	950+	960
5	Grevenbroich/ Rommerskirchen	360	370	400	440	450	450	470	500	520	530	570	620	650	670	700	750	750	790	850	920
6	Korschenbroich/ Jüchen	350	360	380	420	430	440	470	500	510	540	580	650	670	690	730	800	790	820	870	940

\* Auswertungszeitraum: Quartale III/2020 bis II/2022. \*\* Wohnungsgrößen +/- 10 m<sup>2</sup>. Werte auf 10 Euro gerundet. + übernommen nach Näherungswertkontrolle.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

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

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

Im **Ergebnis** zeigt sich: Die in Abbildung 16 markierten Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften im Rhein-Kreis Neuss sind

- **räumlich plausibel**, weil die Richtwerte im nördlichen Bereich des Landkreises (VR 1 „Meerbusch“) am höchsten und die im südwestlichen Bereich (VR 5 „Grenbroich/Rommerskirchen“ und VR 6 „Korschenbroich/ Jüchen“) am niedrigsten liegen. Damit spiegeln sie das Mietgefälle im Rhein-Kreis Neuss (vgl. Abbildung 4, Seite 11) gut wider (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.1).
- **zeitlich plausibel**, weil die im Ergebnis nun vorliegende Anhebung der Mietobergrenzen die Mietsteigerungen im Rhein-Kreis Neuss seit der letzten Auswertung (vgl. Abbildung 22, Seite 37) widerspiegelt (Details vgl. Anhang-Kap. 3.4.2).
- **niedrig genug**, um gehobenen Wohnstandard auszuschließen: Zu den zu ihnen anmietbaren öffentlich inserierten Wohnungen wird z. B. seltener als zu anderen Wohnungen angegeben, dass sie über eine Parkmöglichkeit, eine Einbauküche oder einen Balkon verfügen (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.3);
- **hoch genug**, so dass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard erfüllen und die Daseinssicherung gewährleistet ist. So können zu den ermittelten Richtwerten z. B. auch Wohnungen mit Balkon, Laminatboden, Aufzug, Einbauküche, Garten oder Gäste-WC angemietet werden (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.3);
- **Zudem sind zu ihnen Wohnungen konkret verfügbar**: Bereits an nur einem beliebigen späteren Stichtag (hier am 7. September 2022) wurden zu den ermittelten Mietobergrenzen im Rhein-Kreis Neuss für alle Haushaltsgrößen Wohnungen angemessen große Wohnungen öffentlich inseriert (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.4).

**Fazit:** Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in der Spalte „unteres Drittel“ markierten Mietobergrenzen (vgl. Abbildung 16) 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 16, orange Spalten) in die Richtwerttabelle (Abbildung 17) 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 17). 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 17: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Rhein-Kreis Neuss (Stand 2022\*)**

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Meerbusch	460	570	740	900	1.020
2	Neuss	430	520	630	790	950
3	Kaarst	420	520	670	790	950
4	Dormagen	400	530	630	780	950
5	Grevenbroich/ Rommerskirchen	400	470	570	700	850
6	Korschenbroich/ Jüchen	380	470	580	730	870

\* Quelle: vgl. Abbildung 16: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale III/2020 bis II/2022, unteres Drittel; empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

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

### 3. 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.<sup>16</sup> 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 also auch die sog. kalten und warmen Nebenkosten, die nichts über die Wohnqualität aussagen. Denn hohe und niedrige Nebenkosten gibt es sowohl bei einfachen als auch bei hochwertigen Wohnungen.<sup>17</sup>

Nettokaltmieten und  
Bruttomieten

Welche Nebenkosten auf den Mieter übertragen werden, wird in jedem Mietvertrag individuell vereinbart (so 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 gemäß 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.<sup>18</sup> Mögliche Datenquellen sind z. B. (1.) monatliche Einzeldaten von Jobcentern und/oder Sozialämtern über Nebenkostenangaben zu *vermieteten* Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften vor Ort bewohnt werden,<sup>19</sup> (2.) tagesscharfe Einzeldaten über Nebenkostenangaben zu *inserierten* Wohnungen vor Ort (z.B. aus der empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten) und (3.) monatliche Einzeldaten von Wohnungsunternehmen zu den Nebenkosten von Mietwohnungen 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 Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds, der allerdings nur Durchschnittswerte von Einzelpositionen je Quadratmeter Wohnfläche für Deutschland und einzelne Bundesländer ausweist und nur zeitverzögert erscheint.

Datenquellen zu  
Wohnnebenkosten

<sup>16</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 18 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

<sup>17</sup> Vgl. **Exkurs 1** (ab Seite 78).

<sup>18</sup> Vgl. **Exkurs 2** (ab Seite 81).

<sup>19</sup> Aus den Jobcenterdaten veröffentlicht die Bundesanstalt für Arbeit monatlich kreisweite Durchschnittswerte.

### 3.2 Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds

Eine Datenquelle zu Wohnnebenkosten ist der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds: Er nennt das arithmetische Mittel aller Nebenkostenarten bezogen auf die insgesamt untersuchte Wohnfläche. Dargestellt wird nicht die Streuung der örtlichen Nebenkosten (Landkreise oder Vergleichsräume), sondern Durchschnittswerte für Deutschland oder Bundesländer zu einem Datenstand, der mindestens zwei Jahre zurückliegt. In **Nordrhein-Westfalen** lag 2019 demnach die Summe der durchschnittlichen Positionen für **kalte Nebenkosten** bei 2,05 Euro/m<sup>2</sup> und die Summe der durchschnittlichen Positionen für **warme Nebenkosten** bei 1,09 Euro/m<sup>2</sup> (Abbildung 18). Multipliziert mit der jeweils angemessenen Wohnungsgröße ergeben sich daraus haushaltsgrößenspezifische Richtwerte für Nebenkosten (Abbildung 19).

**Abbildung 18: Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds für Deutschland und Nordrhein-Westfalen 2018/2019\***



\* NRW: Daten 2019, Datenerfassung 2020/2021; Deutschland: Daten 2018, Datenerfassung 2019/2020. -  
 \*\* Kosten für Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst werden separat abgerechnet.  
 Quelle: Betriebskostenspiegel (BKS) des Deutschen Mieterbunds; eigene Darstellung empirica

**Abbildung 19: Werte des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds\* multipliziert mit angemessenen Wohnungsgrößen**

Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße**				
			50 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
kalte Betriebskosten	NRW	2,05	100	130	160	190	230
	Deutschland	1,85	90	120	150	180	200
warme Betriebskosten	NRW	1,09	50	70	90	100	120
	Deutschland	1,03	50	70	80	100	110

\* in Euro/m<sup>2</sup> (NRW: Daten 2019, Datenerfassung 2020/2021; Deutschland: Daten 2018, Datenerfassung 2019/2020). \*\* Wohnungsgrößen vgl. Kap. 2.1; in Euro/Wohnung, Werte auf 10 Euro gerundet.  
 Quelle: Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds 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 20.<sup>20</sup>

**Abbildung 20: Ergebnistabellen für den Rhein-Kreis Neuss (Stand 2022)**

#### (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	460	570	740	900	1.020
2	Neuss	430	520	630	790	950
3	Kaarst	420	520	670	790	950
4	Dormagen	400	530	630	780	950
5	Grevenbroich/ Rommerskirchen	400	470	570	700	850
6	Korschenbroich/ Jüchen	380	470	580	730	870

#### (b) Nebenkosten gemäß Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds

Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße				
			50 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
kalte Betriebskosten	NRW	2,05	100	130	160	190	230
	Deutschland	1,85	90	120	150	180	200
warme Betriebskosten	NRW	1,09	50	70	90	100	120
	Deutschland	1,03	50	70	80	100	110

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale III/2020 bis II/2022, unteres Drittel (b) Werte des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds (NRW: Daten 2019, Datenerfassung 2020/2021), multipliziert mit angemessener Wohnfläche. Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

Quelle: vgl. Abbildung 17 und Abbildung 19: (a) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); b) Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds **empirica**

<sup>20</sup> 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 Analyse** der aktuellen lokalen Mieten und Wohnnebenkosten (Kap. 4.1). Die eigentliche **Beurteilung der Angemessenheit** ist aber 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 nur bei niedrigen kalten Nebenkosten (Bruttokaltmietenprüfung) angemessen sein sollen, muss der **Sozialstaat** (Gesetzgeber, Leistungsträger, Sozialgerichte) festlegen. Als Hilfsmittel zur Beurteilung der Angemessenheit können **Mietobergrenzen** dienen, die sich an diesen Vorgaben ausrichten.

### 4.2.1 Mit oder ohne Verrechnung

Der Bedarf eines Haushalts für Unterkunft und Heizung setzt sich aus drei Komponenten zusammen: den Kosten für die **Wohnung** (Grundmiete/Nettokaltmiete), den Kosten für den **Betrieb der Wohnung** (Betriebskosten/kalte Nebenkosten) und den Kosten für das **Heizen der Wohnung** (Heizkosten/warme Nebenkosten). Die Bedarfe eines Haushalts sind sicher angemessen, wenn jede einzelne Komponente für sich angemessen ist. Daher stellt sich zum Schluss nur noch die Frage, bis zu welchen Grenzen die Gesamtheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (§ 22 SGB II) als angemessen gelten soll, wenn einige Komponenten angemessen sind (z.B. die Grundmiete), andere aber nicht (z.B. die Betriebskosten). Dabei sind verschiedene **Prüfschemata** denkbar:

- **Ohne Verrechnung:** Man kann **Nettokaltmiete** und kalte und warme **Nebenkosten getrennt** auf ihre Angemessenheit hin prüfen (**Komponentenprüfung**). Dies ist sinnvoll, wenn ein gehobener Wohnstandard (oder eine übergroße Wohnung) ausgeschlossen werden sollen.<sup>21</sup> Denn Nebenkosten sind unabhängig vom Wohnstandard.<sup>22</sup> Das Prüfschema lautet dann: Die Grundmiete gilt als angemessen, solange sie die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt; Nebenkosten gelten als angemessen, solange sie (für angemessen große Wohnungen) die Nichtprüfungsgrenze nicht übersteigen (bzw. nicht auffallend hoch sind). Damit werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gedeckt und gleichzeitig (wie in § 22 SGB II verlangt) auf ein angemessenes Maß begrenzt. 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 höherer Standard oder mehr Wohnfläche als angemessen wäre) finanziert werden soll, *falls* die *kalten* Nebenkosten niedrig sind, dann wäre zur Beurteilung der Angemessenheit die **Bruttokaltmiete** entscheidend. (Umgekehrt führen dann aber auch *hohe kalte Nebenkosten* dazu, dass nur ein niedrigerer Standard bzw. eine kleinere Wohnfläche finanziert wird.) Auch eine Verrechnung der warmen Nebenkosten ist möglich; dann erfolgt die Prüfung anhand der **Netto- oder Bruttowarmmiete** (so dass auch die Höhe der Heizkosten in beide Richtungen Einfluss auf die anmietbare Wohnqualität hat).

---

<sup>21</sup> 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.“

<sup>22</sup> Vgl. dazu **Exkurs 1** (ab Seite 78).

### 4.2.2 Offene Fragen bei der Bruttokaltmietenprüfung

Das Bundessozialgericht nennt mehrere Prüfschemata und verlangt lediglich, dass ein „schlüssiges Konzept zur Ermittlung der angemessenen **Netto- oder Bruttokaltmiete**“ ein **planmäßiges Vorgehen** erfordert.<sup>23</sup> Die Kosten der Unterkunft und Heizung können also auf verschiedene Arten auf ein angemessenes Maß begrenzt werden; das Prüfschema hat aber Einfluss auf die Art, Menge und Qualität der als angemessenen angesehenen Wohnungen.<sup>24</sup> Bei Optionen mit Verrechnungsmöglichkeit (z.B. **Bruttokaltmiete**) muss zudem noch festgelegt werden, ob die Werte **eng oder weit gefasst** werden: Denn es macht einen großen Unterschied, ob lediglich *mittlere* Nebenkosten (z.B. der Median) oder ein *oberer Grenzwert* zur angemessenen Nettokaltmiete hinzuaddiert wird.<sup>25</sup> **Wichtiger als die Festlegung der Datenquelle ist also die Höhe der Abgrenzung (eng oder weit gefasst).**

Zudem ist beim **Prüfschema der Bruttokaltmiete** und anderen Optionen mit Verrechnungsmöglichkeit noch zu bestimmen, ob eine Wohnung nur dann nicht angemessen sein soll, wenn die Summe aus Nettokaltmiete und *Abschlagszahlung* über dem Richtwert liegt (ihre Höhe ist sofort bekannt, aber wird vom Vermieter geschätzt) oder ob die Summe aus Nettokaltmiete und *Nebenkosten gemäß Jahresabrechnung* Bewertungsgrundlage sein soll (ihre Höhe wird erst rückwirkend bekannt, so dass sich eine Wohnung auch *im Nachhinein* noch als unangemessen herausstellen könnte und der Haushalt erneut zum Umzug aufgefordert werden müsste). **Wichtig ist also auch die Festlegung, welche Rolle man den Abschlagszahlungen für Nebenkosten beimisst.**

Die **Bruttokaltmiete** ist nicht nur „zu hoch“, wenn eine Wohnung „zu gut“ oder „zu groß“ ist (also die Grundmiete „zu hoch“ ist), sondern auch, wenn die kalten Nebenkosten „zu hoch“ sind. Gerade Mieter von **einfachen Wohnungen** wohnen oft in Wohnblöcken mit relativ **hohen kalten Nebenkosten** (durch Aufzüge, Gebäudereinigungsdienste und Hausmeister usw.). Anders ausgedrückt: Falls die Bruttokaltmiete einer Bedarfsgemeinschaft unangemessen hoch ist, weiß man im Einzelfall noch nicht, ob dies daran liegt, dass ihre Nettokaltmiete relativ hoch ist (sie also „zu gut“ oder „zu groß“ wohnt), oder lediglich daran, dass der Vermieter relativ hohe Abschlagszahlungen verlangt (was der Mieter kurzfristig nicht beeinflussen kann).

Wenn man die Angemessenheit über die **Bruttokaltmiete** definiert, wohnen **Mieter mit hohen Nebenkosten** nur dann angemessen, wenn sie **schlechtere Wohnungen** bewohnen als Mieter mit niedrigen Nebenkosten. Denn nur dann bleiben sie trotz ihrer hohen Nebenkosten unterhalb derselben **Bruttokaltmietengrenze**.<sup>26</sup> Beim Prüfschema der Bruttokaltmiete stellt sich daher noch die Frage, ob man wirklich auch Mieter von einfachen Wohnungen zur Kostensenkung durch Umzug auffordern will? Hohe Nebenkosten entstehen auch schon, wenn lt. Mietvertrag viele Kostenpositionen auf den Mieter überwältzt werden (Versicherungen, Grundsteuer usw.). Daher stellt sich die Frage, ob auch Nebenkosten, die der Mieter nicht ändern kann, unangemessen sein können.

<sup>23</sup> BSG-Urteil vom 17.9.2020, B 4 AS 22/20 R; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage - \(RdNr 27\)](#).

<sup>24</sup> Vgl. dazu **Exkurs 1** (ab Seite 78, Abbildung 52).

<sup>25</sup> Laut Bundessozialgericht kann es reichen, *den Median* zu verwenden, wenn „sich die Datenerhebung auf den gesamten Wohnungsmarkt des Vergleichsraums und nicht nur auf Wohnungen (...) mit möglicherweise *geringeren* kalten Betriebskosten (...) bezieht.“ Vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R - abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage - \(RdNr 41\)](#). Anmerkung: Wohnungen des einfachen Standards und Wohnungen von Beziehern von Grundversicherungsleistungen haben nicht systematisch geringere kalte Betriebskosten (vgl. **Exkurse 1 und 2**, ab Seite 78).

<sup>26</sup> Eine Angemessenheitsprüfung anhand der **Nettokaltmiete** bewirkt das Gegenteil: Mit ihr können Bedarfsgemeinschaften in schlechteren Gebäuden *größere* Wohnungen anmieten – bei gleicher **Nettokaltmietengrenze**!

### 4.2.3 Vorteile der Nettokaltmietenprüfung

Beim **Prüfschema der Nettokaltmiete** wird nichts „eng oder weit gefasst“: Denn **Nebenkosten** werden vom Grundsatz her **als angemessen angesehen** (sofern der Mieter sie nicht unnötig in die Höhe treibt). Der obere Grenzwert bestimmt nur die Nichtprüfungsgrenze, ab wann ein Verschulden des Mieters im Einzelfall überprüft wird – nicht aber die Höhe der Deckelung! Diese **Komponentenprüfung** hat **folgende Vorteile**:

- Erstens spiegeln nur die Nettokaltmieten, nicht die Nebenkosten, den Wohnstandard wider. Denn Nebenkosten wie Grundsteuern und Müllentsorgungskosten unterscheiden sich zwar je Kommune, sind aber für hochwertige und einfache Wohnungen nicht systematisch anders.<sup>27</sup> Nur **ohne Verrechnung** wird der **Ausschluss eines gehobenen Standards** gewährleistet: Ein gehobener Standard (also eine zu hohe Nettokaltmiete) wird selbst bei niedrigen kalten Nebenkosten nicht als angemessen anerkannt. Dafür werden auch hohe Nebenkosten in voller Höhe übernommen, wenn der Mieter keinen Einfluss auf sie hat. Das erscheint zielführender.
- Zweitens gelten damit **Wohnnebenkosten**, die der Mieter nicht beeinflussen kann, **grundsätzlich als angemessen**: Hohe Heizkosten durch alte Heizungsanlagen oder hohe Betriebskosten durch hohe Grundsteuern sollten nicht dazu führen, dass dem Hilfeempfänger weniger Budget für die Nettokaltmiete (oder den Regelsatz) bleibt. Genau dies ist aber beim Prüfschema der Bruttokaltmiete der Fall.
- Drittens kann die Angemessenheit unabhängig von den (zunächst unbekannt)en Nebenkosten, also bereits **vor Einzug**, beurteilt werden. Damit tragen die Mieter kein Risiko, dass sich eine Wohnung nach Vorliegen der Jahresabrechnung bei Nachzahlungsbeträgen, die die Bruttokalt- oder Bruttowarmmiete erhöhen, rückwirkend doch noch als unangemessen herausstellt.
- Viertens kann nach angemessenen Wohnungen **leichter (online) gesucht** werden: Alle **Online-Portale** haben Eingabefelder für die maximale Grundmiete (Nettokaltmiete), nicht aber für die maximale Bruttokaltmiete. Die verlangten Nebenkostenabschläge werden vom Vermieter notgedrungen nur abgeschätzt. Da sie nicht in jeder Anzeige angegeben werden, muss man oft den Vermieter erst noch persönlich über die Höhe der verlangten Nebenkostenabschläge (nur für die kalte Nebenkosten!) befragen, um die geschätzte Bruttokaltmiete zu erfahren. Das erschwert die - ohnehin schwierige - Wohnungssuche für Leistungsempfänger erheblich. Auch für Leistungsträger ist es aufgrund der fehlenden Angaben in den Inseraten schwierig, einem Leistungsbezieher (oder einem Sozialgericht) einen Verfügbarkeitsnachweis über angemessene Bruttokaltmiete zu liefern.<sup>28</sup> Diese Probleme gibt es bei Suche nach einer angemessenen Nettokaltmiete nicht: Denn für diese gibt es ein Suchfeld – und sie ist auch ausnahmslos in jedem Inserat angegeben.

Einige Sozialgerichte akzeptierten trotz all dieser Vorteile keine **Nettokaltmietenprüfung**, sondern nur eine **Bruttokaltmietenprüfung**. Eine inhaltliche Begründung steht noch aus. In der Praxis sind keine Vorteile zu erkennen. Das bestätigen auch **Leistungsträger**. Im Ergebnis bleibt daher die Frage an **Gesetzgeber** und **Sozialgerichtsbarkeit**, ob Angemessenheitsprüfungen nicht auch auf Basis der Nettokaltmiete praktikabel und zielführend sein können.

<sup>27</sup> Zur Höhe der Nebenkosten von Wohnungen mit verschiedenen Standards: vgl. **Exkurs 1** (ab Seite 78, Abbildung 51).

<sup>28</sup> Genaugenommen ist der Nachweis gar nicht möglich: Denn die tatsächliche Bruttokaltmiete wird erst rückwirkend mit der Jahresabrechnung bekannt – wenn die Wohnung schon lange nicht mehr verfügbar ist!

### 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.

**Prüfschema „Komponentenprüfung“:** Der Rhein-Kreis Neuss prüft die Angemessenheit der Grundmiete und der kalten und warmen Nebenkosten weiterhin jeweils **getrennt voneinander** (Komponentenprüfung). Konkrete Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, solange die **Nettokaltmiete** die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt; außerdem werden kalte und warme **Nebenkosten** in voller Höhe anerkannt, solange sie die Nichtprüfungsgrenze nicht überschreiten. 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.

Die entsprechenden Richtwerte zeigt Abbildung 21. Sie entsprechen den Werten der Ergebnistabelle (Abbildung 20). Wenn jede Komponente (Nettokaltmiete, kalte Nebenkosten und warme Nebenkosten) angemessen ist, sind natürlich auch die Bruttokalt- und Bruttowarmmiete angemessen.

Prüfschema im  
Rhein-Kreis Neuss

**#Anmerkung zum vorliegenden Berichtsentwurf:** Der Rhein-Kreis Neuss definiert hier (wie in der Erstausswertung) als angemessene Nebenkosten die durchschnittlichen Nebenkosten in NRW gemäß des jüngsten Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds (2,05 Euro/m<sup>2</sup> für kalte und 1,09 Euro/m<sup>2</sup> für warme Nebenkosten). Es handelt es sich also um **landesweite Durchschnittswerte**. Per Definition haben aber etwa die Hälfte der Wohnungen höhere Nebenkosten.

**Wir empfehlen** stattdessen die Auswertung **aktueller lokaler Einzeldaten**, die allerdings gesondert beauftragt werden müsste.<sup>29</sup> Vorteil: Auf deren Basis lässt sich die gesamte Streuung der kalten und warmen **Nebenkosten von konkreten Wohnungen vor Ort** für jede Wohnungsgröße einzeln darstellen, so dass neben den „mittleren“ Nebenkosten auch Werte für „auffallend hohe“ Nebenkosten erkennbar werden. Eine solche **Nichtprüfungsgrenze** hat den Vorteil, dass alle unauffälligen Nebenkosten als angemessen gelten (nicht nur die bis zum Durchschnittswert). Angesichts der derzeit rasant steigenden Energiepreise erscheint dieses Vorgehen **auch für Heizkosten** sinnvoll und zielführend (vgl. dazu Kap. 5.2, ab Seite 37). Eine nachträgliche Beauftragung wäre ergänzend möglich.

<sup>29</sup> Z.B. auf Basis der Nebenkostenangaben zu inserierten oder vermieteten Wohnungen (vgl. Bausteine, ab Seite 41).

**Abbildung 21: Prüfschema für den Rhein-Kreis Neuss (Stand 2022)****(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	460	570	740	900	1.020
2	Neuss	430	520	630	790	950
3	Kaarst	420	520	670	790	950
4	Dormagen	400	530	630	780	950
5	Grevenbroich/ Rommerskirchen	400	470	570	700	850
6	Korschenbroich/ Jüchen	380	470	580	730	870

**(b) Nichtprüfungsgrenzen für kalte und warme Nebenkosten**

Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße				
			50 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
kalte Betriebskosten	NRW	2,05	100	130	160	190	230
	Deutschland	1,85	90	120	150	180	200
warme Betriebskosten	NRW	1,09	50	70	90	100	120
	Deutschland	1,03	50	70	80	100	110

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale III/2020 bis II/2022, unteres Drittel (b) Werte des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds (NRW: Daten 2019, Datenerfassung 2020/2021), multipliziert mit angemessener Wohnfläche. Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

Quelle: vgl. Abbildung 20: (a) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); (b) Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds **empirica**

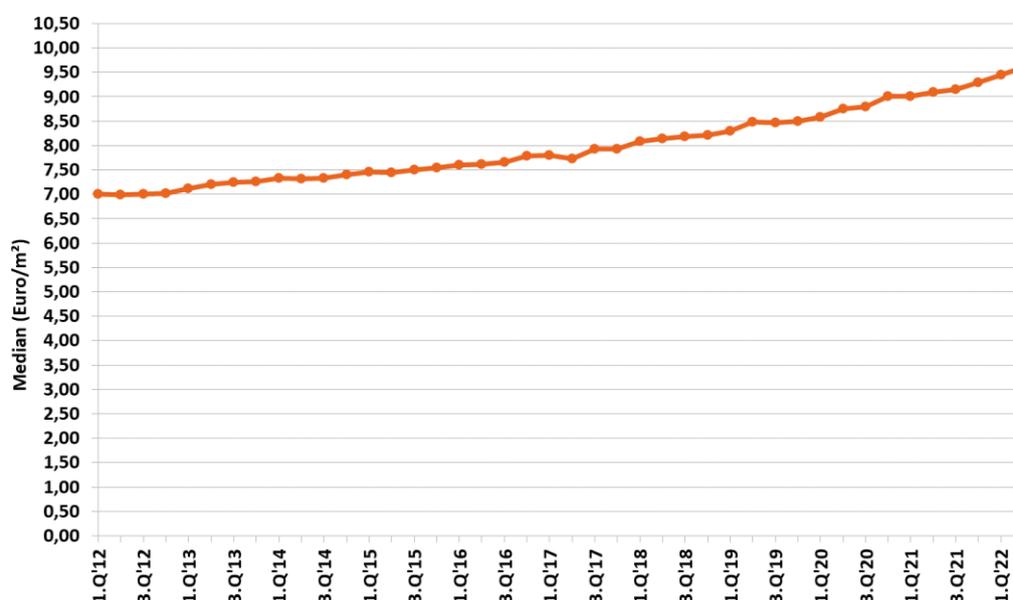
**#Hinweis:** Angesichts der **drastisch steigenden** Energiepreise müssen Euro-Angaben zu Heizkosten inzwischen regelmäßig nominal erhöht werden, z.B. im **August 2022** gegenüber dem Mittel der Jahre 2020/2021 **um Faktor 5,4 (Gasheizung)** bzw. Faktor 2,5 (Ölheizung), um den gleichen Verbrauch zu finanzieren (vgl. dazu auch Kap. 5.2, ab Seite 37). empirica wird dazu in Kürze einen empirica-Energiepreisindex für Jobcenter veröffentlichen, der regelmäßig aktualisiert wird und online einsehbar ist.

## 5. Ausblick und Aktualisierung

### 5.1 Entwicklung der Marktmieten im Rhein-Kreis Neuss

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch *in Zukunft* angemessene Wohnungen verfügbar sind, sollte die Höhe der Richtwerte regelmäßig überprüft werden. Seit 2013 steigen im Rhein-Kreis Neuss die **Mieten verfügbarer Wohnungen** kontinuierlich und gleichmäßig an (Abbildung 22). Wir empfehlen daher eine Beobachtung der weiteren Mietentwicklung und eine erneute Überprüfung der Richtwerte nach ein bis zwei Jahren. Denn nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietentwicklung kann die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen dauerhaft gewährleistet werden. Zudem werden bei regelmäßiger Anpassung größere Sprünge in den Richtwerten vermieden. Entsprechendes gilt für die Entwicklung der Wohnnebenkosten.

**Abbildung 22: Entwicklung des Mietniveaus\* im Rhein-Kreis Neuss seit 2012**



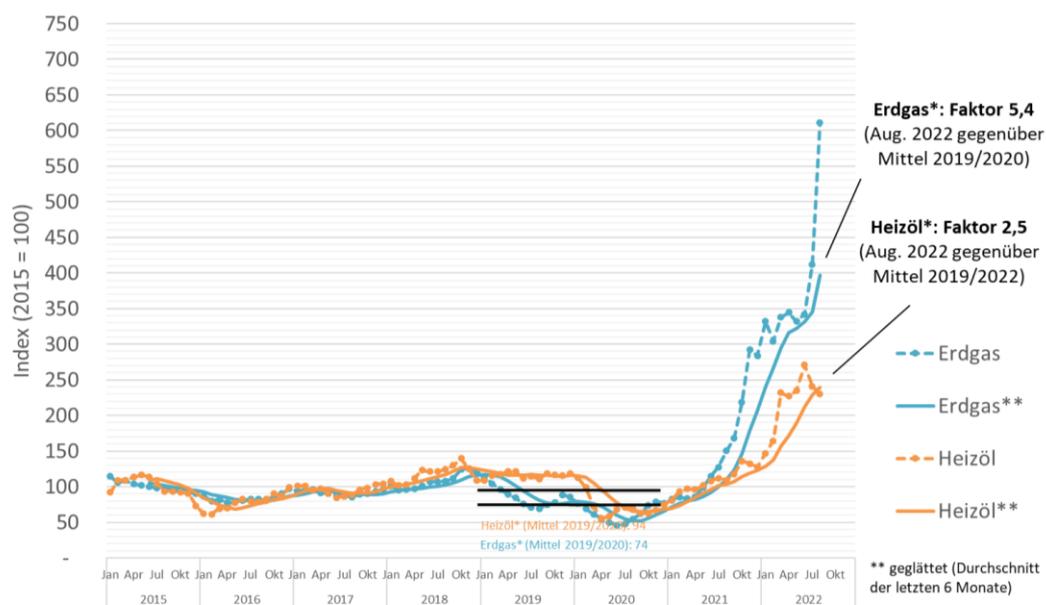
\* hier: Monatliche Nettokaltmiete öffentlich inserierter Mietwohnungsangebote (Median in Euro/m²).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

### 5.2 Zum Umgang mit den drastischen Energiepreissteigerungen in 2022

**Angemessenheitsgrenzen** für Kosten der Unterkunft und Heizung (KdUH) werden bisher **in Euro** ausgedrückt: Denn je teurer die Wohnung, desto besser die Wohnung; und je höher die Heizkosten, desto höher der Energieverbrauch. Letztes gilt nun nicht mehr, denn die Energiepreise steigen schneller und stärker als jemals zuvor (Abbildung 23). Obergrenzen für angemessene Heizkosten, die auf Basis der Heizkostenabschläge der Jahre 2020 bis 2021 hergeleitet wurden (siehe schwarze Linie), sind von ihren nominalen Beträgen her inzwischen viel zu niedrig: Bereits im **August 2022** muss für Gas **Faktor 5,4** an Euro mehr gezahlt werden – für den gleichen Gasverbrauch wohlgermerkt! Und die Tendenz ist weiter steigend...!

**Abbildung 23: Energiepreisindex\*, Deutschland, 2015 bis 2022**

\* Index der Einfuhrpreise (Erdgas bzw. Heizöl leicht), vgl. Destatis: „Die monatlich ermittelten Einfuhrpreisindizes messen die Preisentwicklung von nach Deutschland eingeführten Waren. Deutschland bezieht den überwiegenden Teil der Primärenergieträger (insbesondere Steinkohle, Erdöl und Erdgas) aus dem Ausland.“  
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Daten zur Energiepreisentwicklung, erschienen am 10.10.2022; eigene Auswertung

empirica

Grenzwerte für warme Nebenkosten (in Euro, vgl. Abbildung 21b) **decken** den **Heizbedarf** jedenfalls nur noch, wenn sie **laufend** nominal um einen **Energiepreisindex** erhöht werden. Durch das Auseinanderdriften von Kosten und Verbrauch kann die **Angemessenheit** der Bedarfe für Heizung inzwischen **besser über den Heizenergieverbrauch** in kWh bzw. Liter (statt über die Heizkosten in Euro) beurteilt werden. Die Energieverbräuche von Wohnungen werden bisher aber kaum digital erfasst, so dass zeitliche und räumliche Vergleichswerte zur Beurteilung angemessener Verbräuche bisher noch fehlen. Diese Datenlücke könnte leicht geschlossen werden, wenn Leistungsträger ab sofort aus den vorgelegten Nebenkostenabrechnungen neben den Eurobeträgen auch die Verbrauchsbeträge (kWh bzw. Liter) jeder Wohnung miterfassen. Diese lassen sich dann zumindest mittelfristig wie die Kosten nach Ort und Wohnungsgröße differenziert in ihrer Streuung darstellen.

Dem Gesetz nach müssen Leistungsträger die gestiegenen kalten und warmen, die allein auf Preissteigerungen zurückzuführen sind, voll erstatten. Die finanziellen Folgen für Jobcenter und Sozialämter sind noch nicht absehbar! Um Leistungsberechtigten überhaupt einen **Anreiz zum Energiesparen** zu schaffen, müssten sich auch für sie Verhaltensänderungen auszahlen. Denkbar ist etwa eine **individuelle Energiesparpauschale**, mit der Leistungsberechtigte belohnt werden, die **weniger** Gas verbrauchen als im letzten Jahr.<sup>30</sup>

<sup>30</sup> Vgl. dazu auch empirica-Paper Nr. 267, abrufbar hier: [Drastische Energiepreissteigerungen und ihre Folgen für Sozialämter und Jobcenter \(empirica-institut.de\)](#).

## ANHANG

### 1. Das empirica-Konzept

#### 1.1 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen gliedert sich in fünf Arbeitsschritte (Abbildung 24):

- (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 einen Datensatz von Wohnungsunternehmen
- (3) **Darstellung des gesamten Mietspektrums verfügbarer Wohnungen**  
für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen; Verdichtung der Angemessenheitsdefinitionen zu einem Richtwert (monetäre Angemessenheit)
- (4) **Plausibilitäts- und Qualitätsprüfung** zu den ermittelten Richtwerten
- (5) **Erstellung einer Richtwerttabelle**  
mit Mietobergrenzen für angemessene Nettokaltmieten für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum (Was kostet eine angemessene Wohnung?)

Aussagen zu den Wohnnebenkosten sind ebenfalls enthalten (mindestens auf Basis des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds). Die Basisanalyse ist bereits ein **schlüssiges Konzept**. Je nach lokaler Wohnungsmarktsituation, Datenlage und Interesse sind weitere Auswertungen möglich (vgl. ergänzende optionale Bausteine, ab Seite 40).

**Abbildung 24: Aufbau des empirica-Konzepts (Basisanalyse und Baustein)**



empirica

## 1.2 Ergänzende Leistungsbausteine

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

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, Basis: VALUE Marktdaten). Die Fallzahlen sind erfahrungsgemäß niedriger, aber das Ergebnis ist häufig erstaunlich ähnlich. In beiden Bausteinen werden neben den *mittleren* kalten und warmen Nebenkosten auch die *auffallend hohen* und *auffallend niedrigen* Nebenkosten vor Ort grafisch dargestellt.

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 (Zensus 2011)

Im Rhein-Kreis Neuss wohnten laut letztem Zensus (2011) rund 196.500 Haushalte, davon rund 98.000 zur Miete (Abbildung 25). Die Mieterquote betrug damit etwa 50 %, die Eigentümerquote ebenfalls. Derzeit sind rund 12.700 der zur Miete wohnenden Haushalte im Rhein-Kreis Neuss SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Stand April 2022).<sup>31</sup> Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte seit 2011 proportional zur Einwohnerentwicklung verändert hat (2011 bis 2021: + 6,9 %)<sup>32</sup>, beträgt der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten derzeit etwa 12 %.<sup>33</sup>

**Abbildung 25: 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%
<b>Insgesamt</b>	<b>196.461</b>	<b>100,0%</b>

Hinweis: Abweichung der Summe durch sog. Geheimhaltungsverfahren des Statistischen Bundesamts.

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 26).<sup>34</sup> Von diesen verfügten die meisten (77,0 %) über eine Zentralheizung (Abbildung 27). 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.

<sup>31</sup> Von 13.940 SGB II-Bedarfsgemeinschaften wohnen 12.724 zur Miete (Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand April 2022).

<sup>32</sup> Seit 2011 ist die Einwohnerzahl im Rhein-Kreis Neuss von 437.732 (31.12.2011) auf 467.904 (30.06.2021) gestiegen, d. h. um +6,9 % (Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder).

<sup>33</sup> Geschätzte Mieterhaushalte in 2021:  $98.007 * 1,069 = 104.769$ . 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.

<sup>34</sup> 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 26: 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%
<b>Insgesamt</b>	<b>208.778</b>	<b>100,0%</b>

Hinweis: Abweichung der Summe durch sog. Geheimhaltungsverfahren des Statistischen Bundesamts.

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

empirica

**Abbildung 27: 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%
<b>Insgesamt</b>	<b>102.045</b>	<b>100,0%</b>
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%
<b>Insgesamt</b>	<b>102.045</b>	<b>100,0%</b>

Hinweis: Abweichung der Summe durch sog. Geheimhaltungsverfahren des Statistischen Bundesamts.

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 schon damals *höchstens*  $(0,1 + 4,9 + 1,3 =)$  6,3 % der vorhandenen Mietwohnungen im Rhein-Kreis Neuss diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2011).<sup>35</sup> Seit 2011 sind weitere Wohnungen gebaut worden, die den Mindeststandard erfüllen, und einige Wohnungen mit veralteten Heizungen dürften inzwischen an die EnEV angepasst worden sein. Der Anteil der Wohnungen mit unzureichendem Standard dürfte daher seitdem weiter gesunken sein.

<sup>35</sup> De facto wird der Anteil geringer sein, weil unter den „Wohnungen mit Einzel- oder Mehrraumöfen“ auch solche mit Nachtspeicherheizungen enthalten sind (nicht nur mit Kohleöfen) und weil zudem Wohnungen ohne WC und/oder ohne Badewanne/Dusche gleichzeitig auch keine ausreichende Heizung haben könnten, hier also doppelt gezählt sind.

**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.<sup>36</sup> Im Gegensatz dazu beziehen sich die Auswertungen zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen im Hauptteil des Berichts (Kap. 2) auf den *aktuellen* Mietwohnungsbestand (bis 2022, inklusive der seit 2011 hinzugekommenen Neubauten in entsprechend guter Qualität) und außerdem von all diesen auch nur auf diejenigen Wohnungen, die im Auswertungszeitraum *zur Neuvermietung angeboten* wurden. Das sind *tendenziell die besseren Wohnungen* des aktuellen Bestands. Denn Substandardwohnungen, also etwa Wohnungen ohne Heizung oder ohne WC, werden praktisch nie öffentlich inseriert oder von Wohnungsunternehmen angeboten. Und Mieten von Wohnungen, die im Auswertungszeitraum nicht *angeboten* wurden, fließen auch nicht in die Auswertungen des Hauptteils zur Herleitung der Richtwerte ein.

---

<sup>36</sup> 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 (Grundmiete)

#### 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 m<sup>2</sup> große Wohnungen wäre es zu eng gefasst, nur die „genau 50 m<sup>2</sup> großen“ Wohnungen zu betrachten. Stattdessen müssen Wohnungsgrößenklassen gebildet werden. In den folgenden Auswertungen wird grundsätzlich eine Bandbreite von +/-10 m<sup>2</sup> um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt. Das Preisspektrum aller „ca. 50 m<sup>2</sup> großen Wohnungen“ stellt hier genau genommen das Preisspektrum aller 40 bis unter 60 m<sup>2</sup> großen Wohnungen dar. (Bemerkung: Diese m<sup>2</sup>-Werte dürfen nicht mit den Werten zur Definition der physischen Angemessenheit verwechselt werden. Wenn man Wohnungen „bis 50 m<sup>2</sup>“ für angemessen hält, dann dürfen zur Darstellung des Mietspektrums nicht die Mieten „aller Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup>“ in die Auswertung einfließen, also z. B. nicht die Mieten für 20-m<sup>2</sup>-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was denn die maximal zulässigen ca. 50 m<sup>2</sup> großen Wohnungen kosten. Eine gleich große Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „50 m<sup>2</sup>“ stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen<sup>37</sup>)

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/m<sup>2</sup>“. Denn es soll nur die Gesamtmiete für die Wohnung begrenzt sein, nicht die

Einheit des  
Richtwerts

<sup>37</sup> Da aus allen Wohnungen mit 40 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.<sup>38</sup>
- 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.

<sup>38</sup> 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/m<sup>2</sup>**).

Eine Einteilung in verschiedene Vergleichsräume erfolgt in städtischen und ländlichen Regionen analog.<sup>39</sup> 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.<sup>40</sup> Bei einem größeren Mietgefälle empfiehlt sich die Vergleichsraumbildung, so dass in jedem Vergleichsraum Richtwerte gelten können, die auch wirklich die *lokalen* Verhältnisse widerspiegeln.

Zur **Vergleichsraumbildung** werden die *aktuellen* kommunalen Mietniveaus in Verbindung mit den aktuellen kommunalen Fallzahlen der Mietwohnungsangebote auf einer **Landkreiskarte** dargestellt und so in einen räumlichen Zusammenhang gebracht. Bei gering ausgeprägten Mietwohnungsmärkten (geringen Fallzahlen) können so benachbarte Kommunen mit ähnlichem Mietniveau zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden können. Datengrundlage sind die öffentlich inserierten Mieten verfügbarer Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis VALUE Marktdaten).<sup>41</sup> Für jede Kommune werden die darin im Auswertungszeitraum enthaltenen Mietwohnungsangebote aus dem Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers mit ihrer Quadratmetermiete (in Euro/m<sup>2</sup>) herausgefiltert. Für Kommunen mit ausreichender Fallzahl ist der Median aller Quadratmetermieten ein Maß für das **Mietniveau der Kommune**. Das Ergebnis wird tabellarisch und kartografisch dargestellt, so dass die Mietspannen erkennbar werden.

Im empirica-Konzept werden die kommunalen Mietniveaus und Fallzahlen im Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers grundsätzlich zunächst im Zuge der **Erstauswertung** erhoben. Sie werden auf einer Karte in einen räumlichen Zusammenhang gebracht, so dass bei gering ausgeprägten Mietwohnungsmärkten (geringen Fallzahlen) benachbarte Kommunen mit ähnlichem Mietniveau zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden können. 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 auseinanderentwickeln. Es kann daher sinnvoll sein, die **Homogenität** der

<sup>39</sup> 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.

<sup>40</sup> Ohne größeres Mietgefälle hätten ohnehin alle Kommunen und Stadtteile ähnliche Richtwerte.

<sup>41</sup> Details zur empirica-Preisdatendatenbank: vgl. Anhang-Kap. 3.2, Seite 53.

Vergleichsräume ab und an zu **überprüfen**, damit es nicht zu unerwünschten „Rutschbahneffekten“ durch Umzugsketten in die jeweils billigsten Gemeinden kommt.<sup>42</sup>

### 3.1.3 Festlegung von Vergleichsräumen im Rhein-Kreis Neuss (gemäß Erstauswertung)

Die Festlegung von Vergleichsräumen erfolgt im empirica-Konzept grundsätzlich im Rahmen der Erstauswertung. Im Zuge der vorliegenden Aktualisierung sei daher noch nachrichtlich dargestellt, wie die oben beschriebenen drei Grundsätze im Rahmen der Erstauswertung zu den vorliegenden Vergleichsräumen geführt haben.

Die Überlegungen zur Festlegung der Vergleichsräume für den Rhein-Kreis Neuss im Rahmen der **Erstauswertung 2021** werden im Folgenden auszugsweise wiedergegeben:<sup>43</sup>

*„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 28 tabellarisch (nach der Höhe des Mietniveaus sortiert) und in Abbildung 30 kartografisch dargestellt. Es zeigt sich: Die Streuung der kommunalen Mietniveaus der Kommunen innerhalb des Rhein-Kreis Neuss reicht von 7,18 Euro/m<sup>2</sup> (Jüchen) bis 9,68 Euro/m<sup>2</sup> (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

<sup>42</sup> Vgl. dazu den Baustein „Überprüfung von kommunalen Mietniveaus“, Anhang-Kap. 1.2, Seite 41.

<sup>43</sup> Vgl. **Erstauswertung 2021**, a.a.O., Bericht vom 04.10.2021, dort ab Seite 45.

**Abbildung 28: Kommunale Mietniveaus im Rhein-Kreis Neuss 2020\* - Tabelle**

Gemeinde	Median in Euro/m <sup>2</sup>	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
<b>Summe</b>		<b>10.466</b>

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

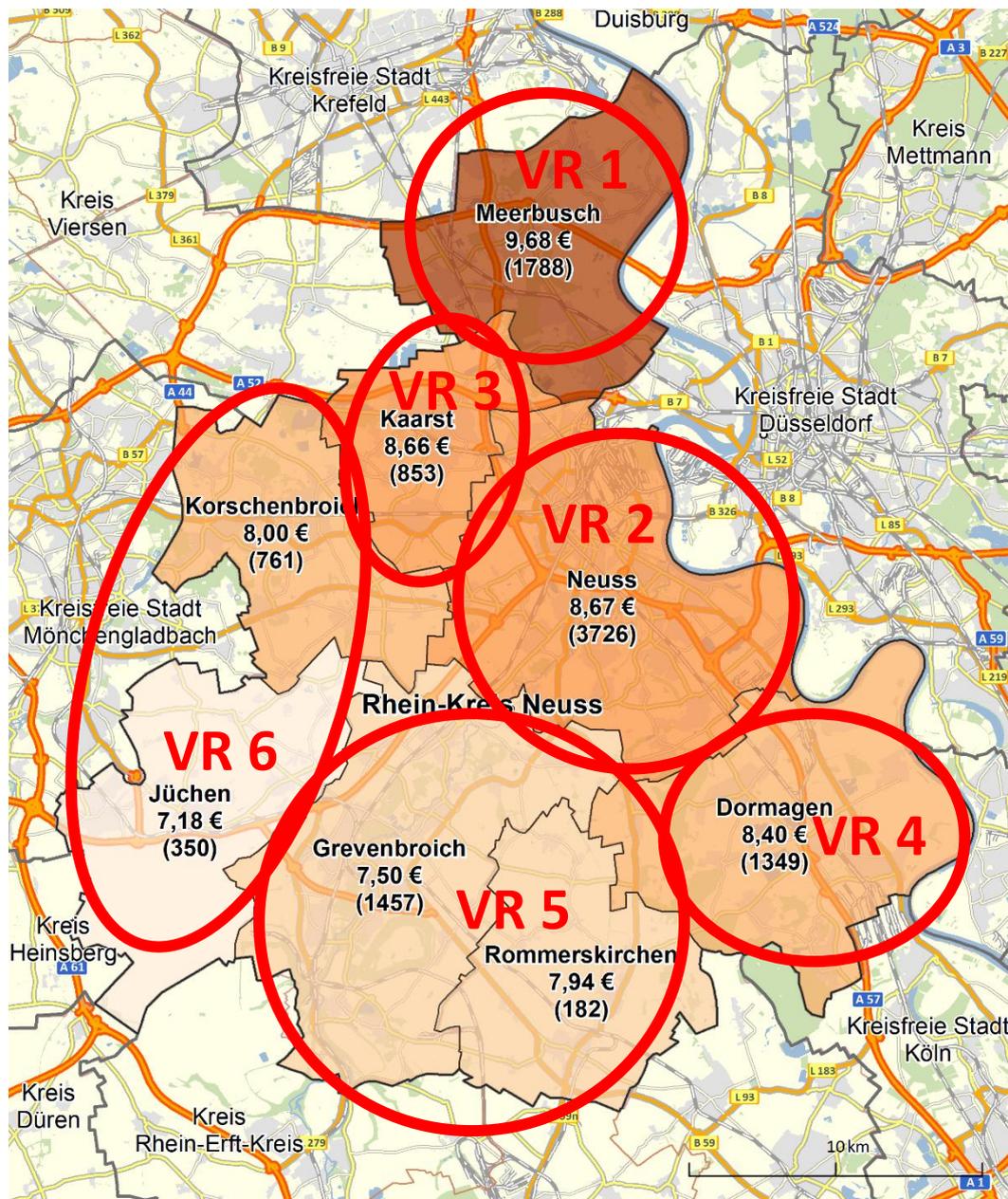
Quelle: vgl. **Erstauswertung 2021**, a. a. O., Bericht vom 04.10.2021, dort Abb. 29: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

„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/m<sup>2</sup> sind zudem **mindestens 3** Vergleichsräume erforderlich.“

Vergleichsräume im Rhein-Kreis Neuss

Angesichts dieser kommunalen Mietniveaus und Fallzahlen bildet der Rhein-Kreis Neuss folgende **sechs Vergleichsräume** (Abbildung 29): 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/m<sup>2</sup> relativ gering und sie sind auch gut durch den öffentlichen Personennahverkehr miteinander verbunden: **VR 5 „Grevenbroich/Rommerskirchen“**. Jüchen und Korschenbroich sind benachbarte Kommunen. In Jüchen ist das Mietniveau mit 7,18 Euro/m<sup>2</sup> zwar etwas niedriger, aber das Mietgefälle ist dennoch niedriger als 1 €/m<sup>2</sup>, so dass die beiden Kommunen zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden können: **VR 6 „Korschenbroich/Jüchen“**.

**Abbildung 29: Kommunale Mietniveaus im Rhein-Kreis Neuss 2020\* und Zusammenfassung zu fünf Vergleichsräumen**



**Nettokaltmieten in Euro je m<sup>2</sup>**

- 7,00 € bis unter 7,50 €   □ 8,00 € bis unter 8,50 €   □ 9,00 € bis unter 9,50 €
- 7,50 € bis unter 8,00 €   □ 8,50 € bis unter 9,00 €   □ 9,50 € bis unter 10,00 €

© GeoBasis-DE / BKG 2018 - © 2018 OSM  
 \* Auswertungszeitraum: Quartale I/2019 bis IV/2020.  
 Quelle: vgl. **Erstauswertung 2021**, a.a.O., Bericht vom 04.10.2021, dort Abb. 32: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

**Abbildung 30: Mietgefälle und Fallzahl je Vergleichsraum, Rhein-Kreis Neuss 2020\***

Vergleichsraum	Median (Euro/m <sup>2</sup> )			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
<b>Summe</b>				<b>10.466</b>

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

Quelle: vgl. **Erstauswertung 2021**, a.a.O., Bericht vom 04.10.2021, dort Abb. 31: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

#### Überprüfung der drei Grundsätze zur Vergleichsraumbildung:

1. Jeder Vergleichsraum bildet ein zusammenhängendes Gebiet (Abbildung 29).
2. Die Spanne der Mietniveaus von maximal 1 Euro/m<sup>2</sup> innerhalb eines Vergleichsraums wird in allen Vergleichsräumen eingehalten (Abbildung 30).
3. In jedem Vergleichsraum wird die Mindestfallzahl von 500 erreicht (Abbildung 30).

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.<sup>44</sup> 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 muss bei der Angemessenheitsprüfung ja nicht die Miete für „typische“ Wohnungen beziffert werden, sondern gerade die Miete von Wohnungen an der **Grenze**

<sup>44</sup> „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.

zwischen dem einfachen und dem gehobenen Standard! So muss z.B. definiert werden, wie viele Quadratmeter mehr Balkon ein älteres Baualter kompensieren, um weiterhin zum gehobenen Standard zu zählen. Die Antwort darauf fällt regional unterschiedlich aus, etwa bei der Frage, ob ein kleiner Balkon zum einfachen oder gehobenen Standard zählt.<sup>45</sup>

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 Zahl der Arbeitslosen einfließt). Andere wiederum werten erst Bestandsmieten aus und prüfen dann zum Schluss, welchem Perzentilwert dies entspricht (und bewertet alles ab 3 % als ausreichend hoch). Ein gesetztes Perzentil wird teilweise als zu willkürlich angesehen, ein berechnetes nach einer beliebigen Formel aber als begründet. Dabei wird übersehen, dass auch die Formel selbst eine willkürliche Setzung ist, die nicht vom Gesetzgeber stammt. Im empirica-Konzept wird die Obergrenze der qualitativen Angemessenheit so definiert, dass aus der Mietverteilung *aller* Wohnungsangebote einer Wohnungsgrößenklasse grundsätzlich *ein fester Anteil* als qualitativ angemessen angesehen wird (z. B. das untere Drittel, also 33 %). Die Abgrenzung wird für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum *gleich* festgesetzt, damit allen Haushalten in allen Vergleichsräumen die *gleiche* relative Wohnqualität zusteht (relativ zum tatsächlichen Wohnungsangebot vor Ort). Außerdem wird darauf geachtet, dass die Richtwerte im Ergebnis für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum innerhalb der vom BSG vorgegebenen Bandbreite liegen (Verfügbarkeit gegeben, aber kein gehobener Wohnstandard). **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 Grundversicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in den Spalten ausgewiesen (Abbildung 16, Seite 26). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank, in der auch Wohnmerkmale

---

<sup>45</sup> 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.

erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden.<sup>46</sup> In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt.<sup>47</sup> Aber auch Abgrenzungen z. B. beim unteren Fünftel (20 %) oder unteren Viertel (25 %) sind denkbar.<sup>48</sup> In Deutschland sind praktisch alle öffentlich inserierten und/oder von Wohnungsunternehmen angebotenen Wohnungen bewohnbar. Selbst eine Wohnung beim 5 %-Quantil hat meist schon eine Heizung und ein Bad. Bedarfsgemeinschaften werden also nie auf einen unzumutbar schlechten Standard verwiesen, wenn man ihnen ermöglicht, 20 %, 25 % oder 33 % der angebotenen Wohnungen anzumieten. Sie haben immer noch Auswahlmöglichkeiten.

Die Festlegung der relevanten Spalte erfolgt in Absprache mit dem Leistungsträger, so dass angesichts des konkreten Wohnungsangebots vor Ort bis zu dieser Höchstmiete Wohnungen anmietbar sind, die einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.<sup>49</sup> Dies wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch einmal am aktuellen Markt überprüft. Wenn der Leistungsträger nach Sichtung des Berichtsentwurfs 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 (z. B. 40 %). Der *endgültige Bericht* enthält die Richtwerte der letztlich gewünschten Abgrenzung.

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

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

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

Wohnwertmerkmale

<sup>46</sup> Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang, Kap. 3.2.

<sup>47</sup> 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).

<sup>48</sup> 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 m<sup>2</sup> 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).

<sup>49</sup> 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.“

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).

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 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.

Repräsentativität

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](http://www.value-marktdaten.de).

Transparenz und Datenschutz

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

#### 3.3.1 Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich

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

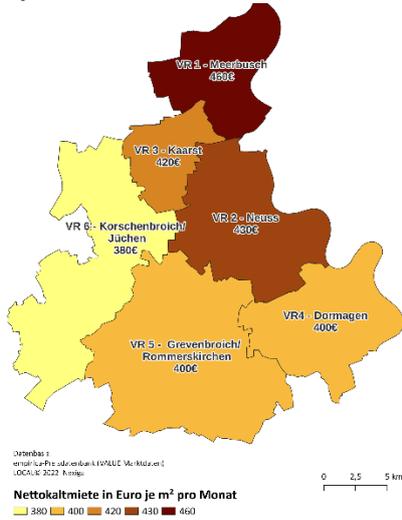
Im Rhein-Kreis Neuss gibt es ein leichtes Gefälle der kommunalen Mietniveaus ausgehend vom Norden des Landkreises (in der Nähe von Düsseldorf, Duisburg und Krefeld) hin nach Südwesten (vgl. Abbildung 4, Seite 11). Die ermittelten Mietobergrenzen für den Rhein-Kreis Neuss (vgl. Spalte „Höchstwert des unteren Drittels in Abbildung 16, Seite 26) spiegeln dieses Mietgefälle wider (Abbildung 31): Die ermittelten Richtwerte im Vergleichsraum 1 „Meerbusch“ liegen für alle Haushaltsgrößen 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 angrenzenden Städten (Kaarst, Neuss und Dormagen). Die ermittelten Richtwerte im Rhein-Kreis Neuss (orange markierte Werte in Abbildung 16, Seite 26) sind also **räumlich plausibel**.

Räumliche  
Plausibilisierung im  
Rhein-Kreis Neuss

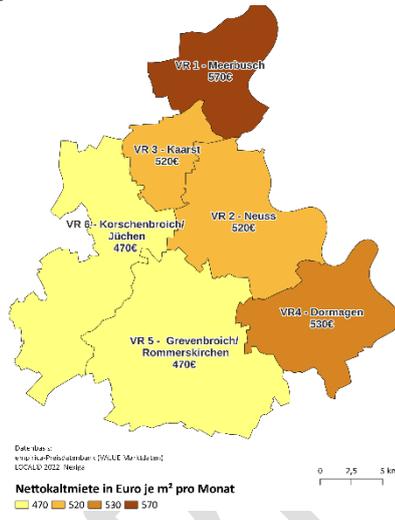
<sup>50</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 18 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

**Abbildung 31: Räumliche Darstellung der ermittelten Mietobergrenzen im Rhein-Kreis Neuss (Stand 2022)**

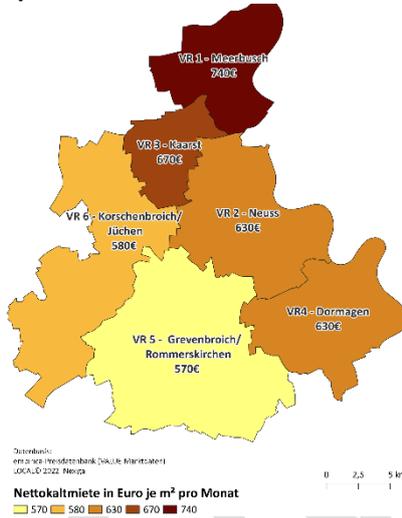
**a) Für 1-Personen-Haushalte**



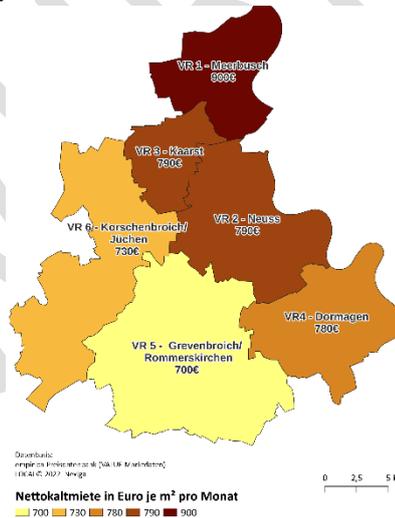
**b) Für 2-Personen-Haushalte**



**c) Für 3-Personen-Haushalte**



**d) Für 4-Personen-Haushalte**



**e) Für 5-Personen-Haushalte**



Quelle: vgl. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Rhein-Kreis Neuss (Abbildung 16, Seite 26); empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). **empirica**

### 3.3.2 Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich

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

Die bisherigen Richtwerte im Rhein-Kreis Neuss stammen aus der Erstauswertung 2021. Sie wurden auf Basis der Mieten verfügbarer Wohnungen ermittelt, die im Auswertungszeitraum Januar 2019 bis Dezember 2021 (Quartale I/2019 bis IV/2020) angeboten wurden.<sup>51</sup> In der hier vorliegenden Aktualisierung 2022 wurde der Zeitraum Juli 2020 bis Juni 2022 (Quartale III/2020 bis II/2022) ausgewertet. Abbildung 32 stellt die bisherigen Richtwerte (Erstauswertung 2021) den neuen Richtwerten (Aktualisierung 2022) gegenüber. Abbildung 33 zeigt die Differenz zwischen beiden Werten.

Zeitlicher Vergleich  
im Rhein-Kreis Neuss

**Abbildung 32: Neue und alte Richtwerte im Rhein-Kreis Neuss (Aktualisierung 2022 im Vergleich zur Erstauswertung 2021)**

Vergleichsraum		Erstauswertung 2021 (teilw. Inkl. Datensatz von WoU)					Aktualisierung 2022 (ohne Datensatz von WoU)				
		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)					Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
		1-Pers.- Haushalt	2-Pers.- Haushalt	3-Pers.- Haushalt	4-Pers.- Haushalt	5-Pers.- Haushalt	1-Pers.- Haushalt	2-Pers.- Haushalt	3-Pers.- Haushalt	4-Pers.- Haushalt	5-Pers.- Haushalt
1	Meerbusch	450	550	690	850	990	460	570	740	900	1020
2	Neuss	380	480	570	700	900	430	520	630	790	950
3	Kaarst	410	500	630	740	890	420	520	670	790	950+
4	Dormagen	380	490	580	720	850+	400	530	630	780	950+
5	Grevenbroich/ Rommerskirchen	350	430	520	650	790	400	470	570	700	850
6	Korschenbroich/ Jüchen	360	450	550	680	780	380	470	580	730	870

+ Über Näherungswerte ermittelt.

Quelle: **Erstauswertung 2021**, a.a.O, Bericht vom 04.10.2021, dort Abb.20 (Quartale I/2019 bis IV/2020): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Datensatz von Wohnungsunternehmen. - **Aktualisierung 2022**: Abbildung 16 (Quartale III/2020 bis II/2022): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

**Abbildung 33: Veränderung der Richtwerte durch die Aktualisierung 2022 (im Vergleich zur Erstauswertung 2021); Rhein-Kreis Neuss**

Veränderung der Richtwerte 2020 zu 2022		Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)					
		1-Personen- Haushalt	2-Personen- Haushalt	3-Personen- Haushalt	4-Personen- Haushalt	5-Personen- Haushalt	Mittel*
1	Meerbusch	+10	+20	+50	+50	+30	+30
2	Neuss	+50	+40	+60	+90	+50	+60
3	Kaarst	+10	+20	+40	+50	+60	+40
4	Dormagen	+20	+40	+50	+60	+100	+50
5	Grevenbroich/ Rommerskirchen	+50	+40	+50	+50	+60	+50
6	Korschenbroich/ Jüchen	+20	+20	+30	+50	+90	+40
<b>Mittel*</b>		<b>+30</b>	<b>+30</b>	<b>+50</b>	<b>+60</b>	<b>+70</b>	<b>+50</b>

Quelle: Differenz der Werte in Abbildung 32.

empirica

<sup>51</sup> Die Erstauswertung 2021 enthielt für die Vergleichsräume 2 „Neuss“ und 5 „Grevenbroich/ Rommerskirchen“ auch Daten aus einem zusätzlichen Datensatz von Wohnungsunternehmen. Die Aktualisierung 2022 basiert ausschließlich auf Daten der empirica-Preisdatenbank.

**Plausibilisierung:** Die Richtwerte steigen je nach Haushaltsgröße und Vergleichsraum um +10 bis +100 Euro. Dies ist angesichts der allgemeinen Mietsteigerung im Rhein-Kreis Neuss durchaus plausibel, denn die durchschnittliche Miete über alle Wohnungsgrößenklassen im Rhein-Kreis Neuss ist seit der letzten Auswertung im Laufe der sechs Quartale weiter gestiegen (z. B. zwischen dem 4. Quartal 2019 und dem 2. Quartal 2021 um +0,59 Euro/m<sup>2</sup>; vgl. Abbildung 22, Seite 37). Für eine Wohnfläche von 95 m<sup>2</sup>, wie sie für einen 4-Personen-Haushalt angemessen ist, macht dies überschlüssig eine Erhöhung um rund +60 Euro pro Monat aus. Daher ist eine entsprechende Erhöhung der Richtwerte im Rhein-Kreis Neuss erforderlich und plausibel.

Zeitliche  
Plausibilisierung  
im Rhein-Kreis Neuss

Abbildung 34 ff. stellen detailliert dar, wie sich zudem das Mietspektrum der *einzelnen Wohnungsgrößenklassen* in den Vergleichsräumen verändert hat: Dargestellt sind die Kurvenverläufe der Erstauswertung 2021 (gestrichelt) und der Aktualisierung 2022 (durchgezogen).<sup>52</sup>

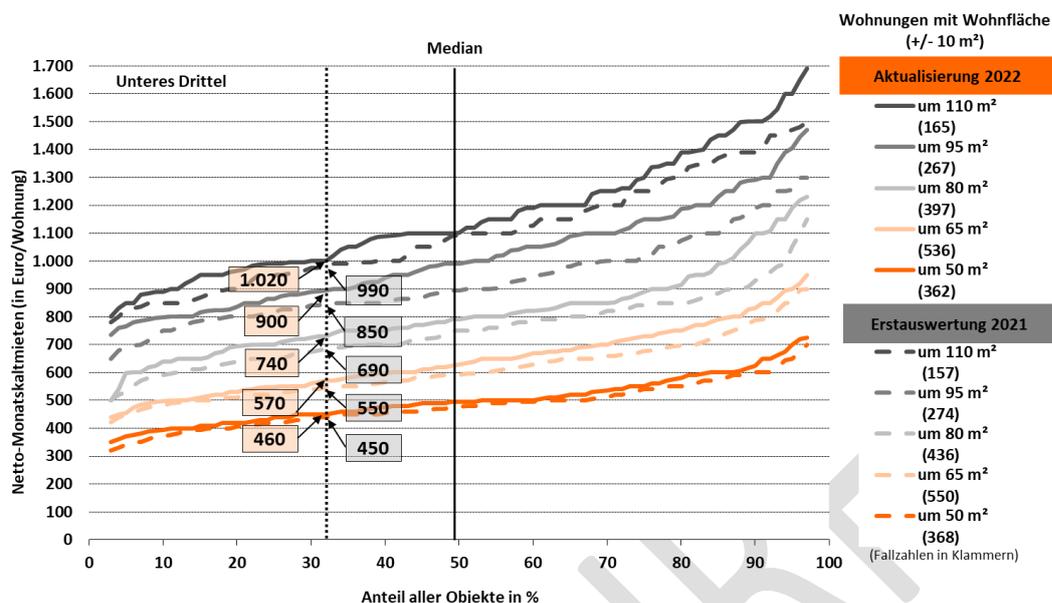
Im Rhein-Kreis Neuss zeigt sich, dass sich das Mietspektrum in jedem Vergleichsraum für alle Wohnungsgrößen nach oben geschoben hat: Für alle Wohnungsgrößenklassen liegen die durchgezogenen Kurven (2022) *oberhalb* der gestrichelten Kurven (2021), wobei die Verschiebungen bei großen Wohnungen am stärksten sind.

Mietenänderung seit  
letzter Auswertung  
im Rhein-Kreis Neuss

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

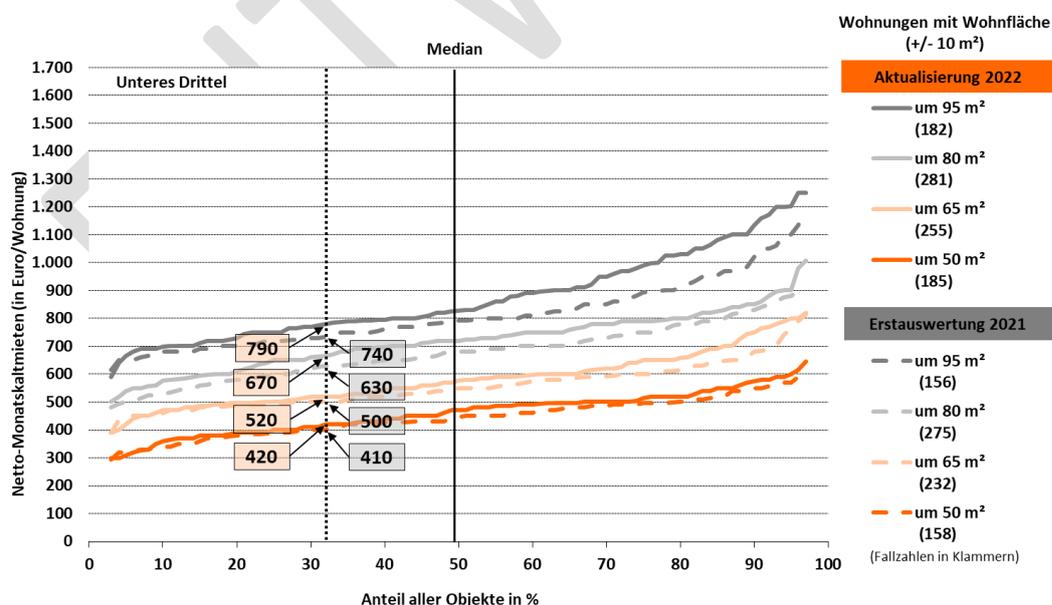
<sup>52</sup> Die durchgezogenen Linien entsprechen den Linien in Abbildung 8 f. (Seite 19 f.).

**Abbildung 34: Veränderung des Mietspektrums, Rhein-Kreis Neuss, VR 1 „Meerbusch“, 2021 bis 2022\***



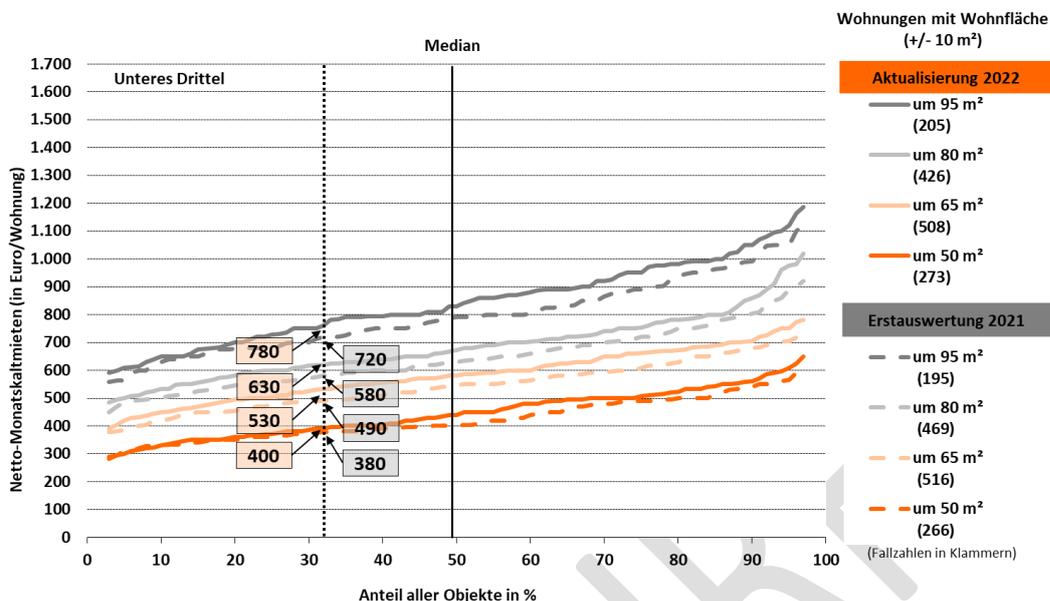
\* Wohnungsgrößen +/- 10 m<sup>2</sup>. – Auswertungszeiträume: Erstauswertung 2021: Quartale I/2019 bis IV/2020 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2022: Quartale III/2020 bis II/2022 (durchgezogene Linien)  
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

**Abbildung 35: Veränderung des Mietspektrums, Rhein-Kreis Neuss, VR 3 „Kaarst“, 2021 bis 2022\***



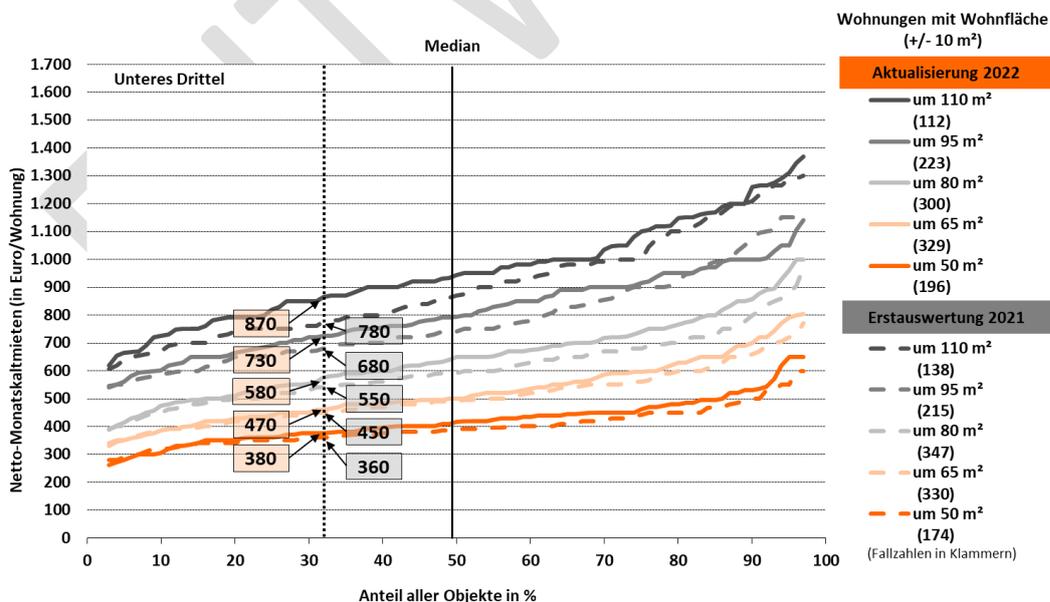
\* Wohnungsgrößen +/- 10 m<sup>2</sup>. – Auswertungszeiträume: Erstauswertung 2021: Quartale I/2019 bis IV/2020 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2022: Quartale III/2020 bis II/2022 (durchgezogene Linien)  
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

**Abbildung 36: Veränderung des Mietspektrums, Rhein-Kreis Neuss, VR 4 „Dormagen“, 2021 bis 2022\***



\* Wohnungsgrößen +/- 10 m². – Auswertungszeiträume: Erstauswertung 2021: Quartale I/2019 bis IV/2020 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2022: Quartale III/2020 bis II/2022 (durchgezogene Linien)  
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

**Abbildung 37: Veränderung des Mietspektrums, Rhein-Kreis Neuss, VR 6 „Korschenbroich/ Jüchen“, 2021 bis 2022\***



\* Wohnungsgrößen +/- 10 m². – Auswertungszeiträume: Erstauswertung 2021: Quartale I/2019 bis IV/2020 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2022: Quartale III/2020 bis II/2022 (durchgezogene Linien)  
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

### 3.3.3 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen

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

Wie sich die Qualität der „Wohnungen mit einer Miete *bis zur Angemessenheitsgrenze*“ von der Qualität auch teurerer Wohnungen unterscheidet, wird deutlich, wenn man die Merkmale *aller* ausgewerteten verfügbaren Wohnungen mit den Merkmalen der *davon (angesichts der Miethöhe) angemessenen* verfügbaren Wohnungen vergleicht. Datengrundlage für diesen Vergleich ist die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Sie enthält Informationen über die Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale der angebotenen Wohnungen in dem Umfang, wie sie im Anzeigentext erwähnt sind.<sup>53</sup>

**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.<sup>54</sup> Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.<sup>55</sup> 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 39).

Abbildung 38 und Abbildung 39 zeigen die Ergebnisse – hier am Beispiel der ca. 65 m<sup>2</sup> großen Wohnungen in Vergleichsraum 2 „Neuss“, die im Zeitraum 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2022 gemäß der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) öffentlich inseriert angeboten wurden.

<sup>53</sup> Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang-Kap. 3.2.

<sup>54</sup> Zur Bad- und Heizungsausstattung des gesamten Mietwohnungsbestands vor Ort: vgl. Abbildung 27 (Seite 43).

<sup>55</sup> Ein Vermieter würde eher als Besonderheit angeben: „ohne Toilette“, „Toilette im Treppenhaus“ oder „ohne Bad und Dusche“, um unnötige Wohnungsbesichtigungen zu vermeiden. Man kann davon ausgehen, dass praktisch alle in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) erfassten Mietwohnungen über Badewanne/Dusche und Toilette verfügen.

**Abbildung 38: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte, VR 2 „Neuss“, 2022\***

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 65 m <sup>2</sup> Wohnfläche im Vergleichsraum 2						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 520 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
<b>ausgewertete Wohnungen</b>		<b>1.446</b>		<b>479</b>		
Größenklasse	55 bis unter 60 m <sup>2</sup>	360	25%	206	43%	18%
	60 bis unter 65 m <sup>2</sup>	364	25%	144	30%	5%
	65 bis unter 70 m <sup>2</sup>	341	24%	83	17%	-6%
	70 bis unter 75 m <sup>2</sup>	381	26%	46	10%	-17%
		<b>1.446</b>	<b>100%</b>	<b>479</b>	<b>100%</b>	
Anzahl Zimmer	1	23	2%	10	2%	0%
	2	915	63%	362	76%	12%
	3	502	35%	105	22%	-13%
	4	6	0%	/	0%	0%
	5 und mehr	0	0%	0	0%	0%
		<b>1.446</b>	<b>100%</b>	<b>479</b>	<b>100%</b>	
Baujahresklasse	bis 1949	82	6%	37	8%	2%
	1950er-Jahre	142	10%	54	11%	1%
	1960er-Jahre	219	15%	72	15%	0%
	1970er-Jahre	178	12%	64	13%	1%
	1980er-Jahre	87	6%	27	6%	0%
	1990er-Jahre	115	8%	36	8%	0%
	2000er-Jahre	59	4%	13	3%	-1%
	2010er-Jahre	30	2%	8	2%	0%
	2020er-Jahre k.A.	34	2%	5	1%	-1%
	500	35%	163	34%	-1%	
		<b>1.446</b>	<b>100%</b>	<b>479</b>	<b>100%</b>	
Befeuerung der Heizung	Gas	753	52%	242	51%	-2%
	Öl	72	5%	21	4%	-1%
	Alternativ	29	2%	6	1%	-1%
	Elektro	47	3%	18	4%	1%
	Kohle k.A.	0	0%	0	0%	0%
	545	38%	192	40%	2%	
		<b>1.446</b>	<b>100%</b>	<b>479</b>	<b>100%</b>	
Heizungssystem	Zentral	687	48%	228	48%	0%
	Etage	190	13%	74	15%	2%
	Zimmer	16	1%	9	2%	1%
	k.A.	553	38%	168	35%	-3%
		<b>1.446</b>	<b>100%</b>	<b>479</b>	<b>100%</b>	
PLZ	41460	309	21%	100	21%	0%
	41462	358	25%	161	34%	9%
	41464	266	18%	77	16%	-2%
	41466	86	6%	39	8%	2%
	41468	157	11%	37	8%	-3%
	41469	143	10%	40	8%	-2%
	41470	57	4%	7	1%	-2%
	41472	70	5%	18	4%	-1%
		<b>1.446</b>	<b>100%</b>	<b>479</b>	<b>100%</b>	

\* Auswertungszeitraum: Quartale III/2020 bis II/2022, Wohnfläche +/- 10 m<sup>2</sup>; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 2-Personen-Haushalte in VR 2: 520 Euro (vgl. Abbildung 16, Seite 26). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 520 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 520 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**

**Lesehilfe** zu Abbildung 38: **Überschrift**: Für ca. 65 m<sup>2</sup> große Wohnungen im Vergleichsraum 2 „Neuss“ liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 520 Euro (vgl. erweiterter Grundversicherungsrelevanter Mietspiegel, Abbildung 16, Seite 267). **1. Zeile**: Der Auswertung liegt eine Fallzahl von 1.446 zugrunde (vgl. Abbildung 5). Von diesen 1.446 Angebotsfällen werden 479 zu einer Miete bis maximal 520 Euro angeboten (33 %): Denn dies ist ja die

Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Drittel aller Wohnungen angemessen sein soll. 3. Zeile: Die 1.446 Angebote stammen aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) und können daher auch differenziert nach Wohnungsmerkmalen ausgewertet werden. Spalte „Wohnungsmerkmale“: Aufgelistet sind Merkmale, die in den Wohnungsanzeigen zur Wohnungsbeschreibung erwähnt werden. Die Spalten „Anzahl“ sagen aus, wie viele ausgewertete Wohnungsangebote aus der empirica-Preisdatenbank (*aller bzw. aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze*) mit dieser Angabe inseriert wurden. Die Spalten „Anteil“ sagen aus, wie viel Prozent (*aller bzw. aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* aus der empirica-Preisdatenbank; *Summe = „100 %“*) über dieses Merkmal (mindestens) verfügen.<sup>56</sup> Die letzte Spalte gibt die Differenz an, um wie viele Prozentpunkte sich der Anteil bei den Wohnungsangeboten *unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* im Vergleich zu dem Anteil bei *allen* Wohnungsangeboten unterscheidet. So wird deutlich, ob für angemessene Wohnungen dieses Merkmal über- oder unterdurchschnittlich häufig erwähnt wird: Bei positiver Differenz (grün) verfügen angemessene Wohnungen *relativ häufig* über dieses Merkmal; bei negativer Differenz (rot) hingegen *relativ selten*. **Kleine Differenzen von bis zu +/- 5 Prozentpunkten können Zufallsschwankungen sein und sind daher vernachlässigbar.**

Im Ergebnis wird am Beispiel der in der empirica-Preisdatenbank enthaltenen öffentlich inserierten Wohnungen mit 65 m<sup>2</sup> (genauer: 55 bis unter 75 m<sup>2</sup>) Wohnfläche im Vergleichsraum 2 „Neuss“ deutlich, dass im Vergleich zu *allen* verfügbaren Wohnungen (linke Spalten) diejenigen *mit einer Miete bis zu 520 Euro* (rechte Spalten) überdurchschnittlich häufig (vgl. dunkelgrüner Markierung in Abbildung 38)

Qualitätsmerkmale  
im VR 2 „Neuss“

- nur 55 bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 27 % (17 % + 10 %) auch *mehr als 65 m<sup>2</sup>* Wohnfläche haben;
- nur zwei Zimmer haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 22 % auch drei Zimmer haben;
- in Postleitzahlbereich 41462 (Neuss-Fürth) liegen; dass aber auch in allen anderen Postleitzahlbereichen öffentlich inserierte angemessene Wohnungen anmietbar waren, und dies sogar etwa zu gleichen Anteilen wie dort überhaupt Wohnungen öffentlich inseriert angeboten wurden. Eine erhöhte Konzentration angemessener Wohnungen auf bestimmte Gebiete („Ghettoisierung“) ist nicht zu befürchten.

Keine der hier ausgewerteten Wohnungen wurde mit dem Hinweis auf einen Kohleofen angeboten.<sup>57</sup>

<sup>56</sup> 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.).

<sup>57</sup> Vom gesamten Mietwohnungsbestand im Rhein-Kreis Neuss hatten schon 2011 nur 0,1 % keine Heizung und nur 1,3 % kein Bad und/oder kein WC (vgl. Abbildung 27, Seite 43, Quelle: Zensus 2011).

**Abbildung 39: Besondere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte, VR 2 „Neuss“, 2022\***

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 65 m <sup>2</sup> Wohnfläche im Vergleichsraum 2					
Wohnungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 520 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
<b>insgesamt</b>	<b>1.446</b>		<b>479</b>		
Gäste-WC	106	7%	22	5%	-3%
Bad mit Fenster	309	21%	108	23%	1%
Bad mit Wanne	717	50%	249	52%	2%
Balkon/Terrasse	1.038	72%	308	64%	-7%
Garten/-anteil/-nutzung	255	18%	67	14%	-4%
Aufzug	375	26%	103	22%	-4%
barrierefrei	80	6%	12	3%	-3%
Fliesenboden	477	33%	160	33%	0%
Laminatboden	412	28%	132	28%	-1%
Parkettboden	119	8%	15	3%	-5%
Teppichboden	14	1%	/	1%	0%
Einbauküche inklusive	415	29%	97	20%	-8%
Dachgeschoss	463	32%	143	30%	-2%
Neubau	54	4%	8	2%	-2%
gepflegt	516	36%	160	33%	-2%
neuwertig	39	3%	10	2%	-1%
renoviert	304	21%	88	18%	-3%
saniert	434	30%	95	20%	-10%
Parkmöglichkeit	515	36%	106	22%	-13%

\* Auswertungszeitraum: Quartale III/2020 bis II/2022, Wohnfläche +/- 10 m<sup>2</sup>; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 2-Personen-Haushalte in VR 2: 520 Euro (vgl. Abbildung 16, Seite 26). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 520 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 520 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**

Abbildung 39 nennt weitere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird.

Eine dunkelrote Markierung in der letzten Spalte (d. h. ein Wert unter -5 %) weist am Beispiel der in der empirica-Preisdatenbank enthaltenen öffentlich inserierten Wohnungen mit ca. 65 m<sup>2</sup> im Vergleichsraum 2 „Neuss“ darauf hin, dass Wohnungen mit einer Miete bis zu 520 Euro einige Merkmale *seltener* als zu anderen verfügbaren Wohnungen angegeben werden, hier z. B. dass sie seltener über eine Parkmöglichkeit, eine Einbauküche oder einen Balkon verfügen (vgl. rote Markierung in Abbildung 39). Außerdem handelt es sich seltener um größere Wohnungen als angemessen wäre (vgl. rote Markierung in Abbildung 38).

**Fazit: Die Mietobergrenze von 520 Euro scheint also im Vergleichsraum 2 „Neuss“ wunschgemäß dazu zu führen, dass ein allzu gehobener Wohnstandard für 2-Personen-Haushalte ausgeschlossen wird.**

Gleichzeitig lässt sich aber auch Folgendes sagen: Von den im Vergleichsraum 2 „Neuss“ öffentlich inserierten Wohnungen mit ca. 65 m<sup>2</sup>, die für eine Miete von bis zu 520 Euro

Besondere Ausstattungsmerkmale im VR 2 „Neuss“

anmietbar sind, haben dennoch *mindestens*<sup>58</sup> 64 % Balkon oder Terrasse, *mindestens* 28 % Laminatboden, *mindestens* 22 % einen Aufzug, *mindestens* 22 % eine Parkmöglichkeit, *mindestens* 20 % eine Einbauküche, *mindestens* 14 % einen Garten und *mindestens* 5 % sogar ein Gäste-WC. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche (genauer: 55 bis unter 75 m<sup>2</sup>), liegen im Vergleichsraum 2 „Neuss“ und waren im Auswertungszeitraum für maximal 520 Euro anmietbar.

**Fazit: Mit der Mietobergrenze von 520 Euro kann die Daseinssicherung für 2-Personen-Haushalte im Vergleichsraum 2 „Neuss“ offensichtlich gewährleistet werden.**

### 3.3.4 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Zum Schluss soll kurz vor Abgabe des Berichtsentwurfs noch sichergestellt werden, dass zu den ermittelten Richtwerten (vgl. orange Spalten in Abbildung 16, Seite 26) auch zu *einem beliebigen späteren Zeitpunkt* Wohnungen konkret verfügbar sind, die qualitative Mindeststandards erfüllen. Dies ist über eine tagesaktuelle Online-Stichprobe auf gängigen Immobilienportalen leicht überprüfbar: Wenn man im Internet nach anmietbaren, angemessen großen Wohnungen mit Mieten unterhalb der Richtwerte sucht, findet man konkrete Wohnungsangebote vor Ort und erhält anhand der Beschreibung und der Fotos einen gewissen Eindruck von der Qualität der angebotenen Wohnungen. Eine Online-Überprüfung simuliert damit zu jedem beliebigen Zeitpunkt die **Suche einer Bedarfsgemeinschaft nach einer angemessenen Wohnung**. Daher empfiehlt sich auch für Leistungsträger und Sozialgerichte, eine solche Online-Überprüfung der Verfügbarkeit angemessener Wohnungen regelmäßig vorzunehmen.<sup>59</sup>

Konkrete  
Angemessenheit

Die nachfolgende Tabelle enthält **Beispiele** von angemessenen Wohnungen **an einzelnen Stichtagen**. Aber Achtung: Falls hier für bestimmte Haushaltsgrößen oder Vergleichsräume keine Wohnung aufgelistet sein sollte, bedeutet dies nicht, dass hier *grundsätzlich* keine angemessenen Wohnungen verfügbar wären! Denn erstens lassen sich angemessene Wohnungen nicht nur online finden (sondern z. B. auch durch die Direktansprache von Wohnungsunternehmen), und zweitens werden auch nicht *überall* und *jeden Tag* Wohnungen in *allen* Größen angeboten. Eine Wohnungssuche dauert daher meist länger als nur einen Tag. Auch wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften haben mehrere Monate Zeit, eine entsprechende Wohnung zu finden. Erst wenn zwar immer wieder Wohnungen in angemessener Größe angeboten werden, aber keine davon mit ausreichend niedriger Miete, dann wäre dies ein Indiz dafür, dass die Mietobergrenzen tatsächlich (inzwischen) zu niedrig gewählt sind und aktualisiert werden sollten.

Wie folgende Auflistung zeigt, werden hier auch schon an einzelnen beliebigen Stichtagen angemessene Wohnungen öffentlich inseriert: Die Auflistung zeigt **beispielhaft tagesaktuelle Angebote** von Wohnungen, deren Größe angemessen ist und deren monatliche Nettokaltmiete unter dem ermittelten Richtwert liegt (Abbildung 40 ff.). Diese Positiv-Beispiele zeigen, dass auch *nach* Ermittlung der Richtwerte (an einem beliebigen Stichtag) angemessen teure Wohnungen vor Ort öffentlich inseriert angeboten wurden und welche Wohnqualität diese haben.

<sup>58</sup> 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.

<sup>59</sup> Eine genaue Qualitätsüberprüfung kann allerdings nur vor Ort vorgenommen werden. Eine Online-Stichprobe ersetzt keine persönliche Begehung der entsprechenden Objekte.

**Verfügbarkeit im Rhein-Kreis Neuss:** Zu den ermittelten Richtwerten im Rhein-Kreis Neuss (vgl. markierte Werte in Abbildung 16, Seite 26) wurden kurz vor Übermittlung des Berichtsentwurfs bereits **an nur einem Tag**, nämlich am 07.09.2022, auf einschlägigen Internetportalen für alle Haushaltsgrößen angemessene Wohnungen gefunden (vgl. Abbildung 40 ff.).

**Lesehilfe:** In Abbildung 40, zweite Zeile, wird z. B. eine Wohnung in Neuss (VR 2 „Neuss“) angeboten, die für eine Person angemessen groß (also etwa über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 430 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine 1-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1979 mit 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die für 350 Euro angemietet werden kann. Die Wohnung liegt im Souterrain, verfügt über eine Küchenzeile, ein Wannenbad sowie einen Kellerraum. Die Wohnung ist für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum 2 „Neuss“ zur ermittelten Mietobergrenze anmietbar. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf.

**Fazit:** Eine Mietobergrenze von 430 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum 2 „Neuss“ ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert. Zu dieser Miete sind öffentlich inserierte angemessen große Wohnungen konkret verfügbar.

Konkrete Verfügbarkeit im Rhein-Kreis Neuss

ENTWURF

**Abbildung 40: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Personen-Haushalte im Rhein-Kreis Neuss, 2022**

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 50 m <sup>2</sup> )								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 6	380	Jüchen	57 m <sup>2</sup>	299 €	2000	2	Praktisch geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit schönem Balkon, anzumietenden Stellplatz, nur mit WBS anmietbar; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 2	430	Neuss	50 m <sup>2</sup>	350 €	1979	1	Schönes Souterrain Appartement mit Küchenzeile, Wannenbad und Kellerraum; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 1	460	Meerbusch	48 m <sup>2</sup>	460 €	1972	2	Helle, schön geschnittene 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung, frisch renoviert, mit Einbauküche, Kellerraum sowie Waschraum mit WM-Anschluss; Öl-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 1	460	Meerbusch	46 m <sup>2</sup>	415 €	1954	2	Helle, großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit Küche in zentraler Lage; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 1	460	Meerbusch	45 m <sup>2</sup>	430 €	k.A.	1	Tolles 1-Zimmer-Appartement mit separater Küche, Balkon, Wannenbad, Abstellkammer und Aufzug im Wohnhaus; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 4	400	Dormagen	44 m <sup>2</sup>	374 €	1980	2	Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit sonniger Süd-West-Loggia, großem Garten, Laminatböden und Aufzug in ruhiger Lage; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 2	430	Neuss	43 m <sup>2</sup>	410 €	1994	2	Helle 2-Zimmer-Wohnung mit optionaler Einbauküche, Laminat- und Fliesenboden, Aufzug und Tiefgarage; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m<sup>2</sup> weniger)

empirica

**Abbildung 41: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Personen-Haushalte im Rhein-Kreis Neuss, 2022**

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 65 m <sup>2</sup> )								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 4	530	Dormagen	70 m <sup>2</sup>	490 €	1969	2	Freundliche 2-Zimmer-Wohnung mit Diele, Bad, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Balkon.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 5	470	Grevenbroich	70 m <sup>2</sup>	365 €	1976	2	Gepflegte, schöne und helle 2-Zimmer-Wohnung mit offener Küche, Balkon, Gäste-WC und optionalem Stellplatz; Gas-Heizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 3	520	Kaarst	67 m <sup>2</sup>	319 €	1990	3	Attraktive, gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Garten, Stellplatz und Kellerraum, nur mit WBS anmietbar; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 5	470	Grevenbroich	65 m <sup>2</sup>	450 €	1992	2	Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit KDB, Balkon, Kellerraum, Waschkeller und Stellplatz; Erdgas-Fußbodenheizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 2	520	Neuss	65 m <sup>2</sup>	350 €	1975	2	Schöne, ruhige und gut geschnittene 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung, vollständig renoviert, mit Balkon, Einbauküche, Stellplatz und Kellerraum; Gas-Heizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 5	470	Grevenbroich	65 m <sup>2</sup>	461 €	1997	2	Schicke 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Tageslichtbad mit Dusche und WM- und Trockner-Anschluss, Dachterrasse, halboffener Küche und Laminatboden; Fernwärme-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 6	470	Jüchen	62 m <sup>2</sup>	304 €	k.A.	2	2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage mit Balkon, Abstellraum, Fliesenboden und Bad mit WM-Anschluss, nur mit WBS anmietbar; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m<sup>2</sup> weniger)

empirica

**Abbildung 42: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Personen-Haushalte im Rhein-Kreis Neuss, 2022**

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 80 m <sup>2</sup> )								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 3	670	Kaarst	83 m <sup>2</sup>	620 €	1974	3	Schicke 3-Zimmer-Wohnung mit KDB, Balkon, großzügigem Wohnzimmer mit Essbereich, separater Küche, Bad mit Wanne und Dusche, Laminat- und Fliesenboden, Kellerraum und Waschkeller; Gas-Heizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 4	630	Dormagen	79 m <sup>2</sup>	620 €	1986	3	Gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, neuem Duschbad, Garten zur Mitbenutzung, Abstellkammer, Kellerraum, Fahrradkeller und Wasch-/Trockenraum; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 6	580	Korschenbroich	75 m <sup>2</sup>	553 €	1973	3	Geräumige 3-Zimmer-Wohnung in sehr ruhiger Lage mit Tageslichtbad, Küche, Balkon, Abstellraum, modernen Laminatboden, Waschraum sowie Mietkeller; Elektro-Heizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 2	630	Neuss	73 m <sup>2</sup>	620 €	1974	3	Frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Wannenbad; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 5	570	Grevenbroich	73 m <sup>2</sup>	545 €	1968	3	Ansprechende 3-Zimmer-Wohnung, frisch tapeziert, mit Balkon, Designerboden in Nussholzoptik, Abstellraum mit WM-Anschluss; Gas-Heizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 6	580	Jüchen	70 m <sup>2</sup>	500 €	1994	3	Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Einbauküche, Tageslichtbad mit Dusche und Wanne sowie Keller; Gas-Heizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m<sup>2</sup> weniger)

empirica

**Abbildung 43: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Personen-Haushalte im Rhein-Kreis Neuss, 2022**

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 95 m <sup>2</sup> )								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 2	790	Neuss	105 m <sup>2</sup>	735 €	1948	4	4-Zimmer-Maisonette-Wohnung in modernisiertem Altbau mit Balkon, Dielenboden, großer Küche, Gäste-WC, Wannenbad, Abstellraum und Keller mit Waschküche; Gas-Heizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 3	790	Kaarst	101 m <sup>2</sup>	790 €	1981	3	Große Dachgeschosswohnung in zentraler Wohnlage mit Fliesen und Vinylboden, Klimaanlage, Einbauküche, Wannenbad, Gäste-WC und Kellerraum; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 5	700	Grevenbroich	99 m <sup>2</sup>	685 €	1958	4	Gemütliche 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großem Bad, Laminatböden, Dachterrasse und Gemeinschaftsgarten; Elektro-Heizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 2	790	Neuss	96 m <sup>2</sup>	779 €	1965	4	Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Wannenbad und Küche.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 2	790	Neuss	90 m <sup>2</sup>	770 €	1935	2,5	Charmante Altbauwohnung mit Wannenbad, Wohnküche und Einbauschränken; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 5	700	Grevenbroich	90 m <sup>2</sup>	650 €	k.A.	3,5	Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, großer Küche, Kellerraum und anmietbarer Garage/Stellplatz; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m<sup>2</sup> weniger)

empirica

**Abbildung 44: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Personen-Haushalte im Rhein-Kreis Neuss, 2022**

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 110 m <sup>2</sup> )								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 2	950	Neuss	115 m <sup>2</sup>	950 €	1997	4	4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Balkon, Bad mit Dusche und Wanne, Gäste-WC und Keller; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 3	950	Kaarst	110 m <sup>2</sup>	941 €	1977	3	Großzügige Wohnung in zentraler Lage mit geräumigem Bad, Gäste-WC, Balkon, Abstellkammer, Keller und Aufzug; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 2	950	Neuss	108 m <sup>2</sup>	695 €	2012	3	Moderne Wohnung in historischer Hülle, modernisiert, mit Wannenbad; Elektro-Heizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 6	870	Korschenbroich	106 m <sup>2</sup>	850 €	1980	3	Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit traumhafter Dachterrasse in zentraler Lage, mit Balkon, Parkettboden, Kaminofen, Abstellraum, Bad mit Wanne und Dusche, Einbauküche, Kellerraum und Stellplatz; Öl-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 3	950	Kaarst	100 m <sup>2</sup>	795 €	2002	4	Moderne 3-4-Zimmer-Maisonette-Wohnung in sanierter Hofanlage mit Terrasse, halboffener Küche, Gäste-WC, Abstellraum, Tageslichtbad mit Wanne und WM-/Trockner-Anschlüssen; Gas-Heizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m<sup>2</sup> weniger)

empirica

### 3.4 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle: Rhein-Kreis Neuss - Aktualisierung 2022

Abbildung 45: Basistabelle für den Rhein-Kreis Neuss: Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote, hier VR 1 „Meerbusch“

		Wohnungsangebote im Rhein-Kreis Neuss 01.07.2020 bis 30.06.2022																				Summe	kumu- lierte %
		Größenklasse																					
		Miete	unter 35 m <sup>2</sup>	35 bis unter 40 m <sup>2</sup>	40 bis unter 45 m <sup>2</sup>	45 bis unter 50 m <sup>2</sup>	50 bis unter 55 m <sup>2</sup>	55 bis unter 60 m <sup>2</sup>	60 bis unter 65 m <sup>2</sup>	65 bis unter 70 m <sup>2</sup>	70 bis unter 75 m <sup>2</sup>	75 bis unter 80 m <sup>2</sup>	80 bis unter 85 m <sup>2</sup>	85 bis unter 90 m <sup>2</sup>	90 bis unter 95 m <sup>2</sup>	95 bis unter 100 m <sup>2</sup>	100 bis unter 105 m <sup>2</sup>	105 bis unter 110 m <sup>2</sup>	110 bis unter 115 m <sup>2</sup>	115 bis unter 120 m <sup>2</sup>	120 bis unter 125 m <sup>2</sup>		
1 - Meerbusch	bis 200€	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	0%	
	über 200 bis 300€	23	/	/	/	-	/	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	31	2%	
	über 300 bis 400€	60	32	20	15	6	6	/	-	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	143	10%	
	über 400 bis 500€	12	21	35	51	46	35	11	10	8	-	/	-	/	-	-	-	-	-	-	232	24%	
	über 500 bis 600€	/	/	/	13	30	52	58	43	11	5	/	-	-	-	-	-	-	-	-	222	36%	
	über 600 bis 700€	-	-	-	/	6	19	46	42	34	27	7	5	-	/	-	-	-	-	-	191	47%	
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	/	13	11	35	35	41	32	13	11	/	/	-	/	-	-	201	59%	
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	/	/	17	20	20	27	21	20	5	9	5	/	/	-	149	68%	
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	/	5	8	5	8	13	10	9	19	6	5	/	-	94	73%	
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	10	8	18	11	5	8	/	/	81	78%	
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	/	6	6	9	12	10	5	/	/	71	82%	
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	6	/	6	6	6	/	/	/	/	52	85%	
	über 1300 bis 1400€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	/	/	/	/	/	29	87%	
	über 1400 bis 1500€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	6	/	/	5	/	/	/	35	89%	
	über 1500 bis 1600€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	/	-	22	90%	
	über 1600 bis 1700€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	/	24	91%	
über 1700€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	6	138	147	100%	
Gesamt	97	61	60	85	89	128	131	152	125	106	94	72	70	57	68	44	32	21	19	215	1.726	-	
davon EZFH	-	-	-	/	-	-	-	/	/	-	/	/	-	5	6	/	7	/	9	108	145		

/ = geringe Fallzahl (<5), \* EZFH = Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. - Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

#### Lesebeispiel: Angebotsmieten für ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Meerbusch“

**Dunkelorange:** Die dunkelorange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohnungen (d. h. mit „40 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup>“). In der Summe ergibt sich eine Fallzahl von 362 ca. 50 m<sup>2</sup> großen Wohnungen (60+85+89+128 = 362). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 5, Seite 15 und in Abbildung 8, Seite 19 (Legende) verwiesen. Die Gesamtzahl aller Fälle (über alle Wohnungsgrößen und Mieten im Vergleichsraum) ist am rechten Rand dieser Zeile angegeben (hier: 1.726) und entspricht der Angabe für diesen Vergleichsraum in Abbildung 5 (Seite 15).

**Hellorange:** Die meisten dieser 362 Wohnungen kosten zwischen 300 und 700 Euro (vgl. auch den Verlauf der hellorangenen Linie in Abbildung 8, Seite 19). 33 % dieser 362 Wohnungen kosten bis zu 460 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 8, Seite 19). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 1-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Meerbusch“ verfügbar, aber nicht alle ca. 50 m<sup>2</sup> großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

**Abbildung 46: Fortsetzung Basistabelle für den Rhein-Kreis Neuss, hier: VR 2 „Neuss“**

		Wohnungsangebote im Rhein-Kreis Neuss 01.07.2020 bis 30.06.2022																				Summe	kumu- lierte %
Miete	Größenklasse	unter 35 m <sup>2</sup>	35 bis unter 40 m <sup>2</sup>	40 bis unter 45 m <sup>2</sup>	45 bis unter 50 m <sup>2</sup>	50 bis unter 55 m <sup>2</sup>	55 bis unter 60 m <sup>2</sup>	60 bis unter 65 m <sup>2</sup>	65 bis unter 70 m <sup>2</sup>	70 bis unter 75 m <sup>2</sup>	75 bis unter 80 m <sup>2</sup>	80 bis unter 85 m <sup>2</sup>	85 bis unter 90 m <sup>2</sup>	90 bis unter 95 m <sup>2</sup>	95 bis unter 100 m <sup>2</sup>	100 bis unter 105 m <sup>2</sup>	105 bis unter 110 m <sup>2</sup>	110 bis unter 115 m <sup>2</sup>	115 bis unter 120 m <sup>2</sup>	120 bis unter 125 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup> und mehr		
		bis 200€		7	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
über 200 bis 300€		90	20	15	9	6	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>144</b>	4%
über 300 bis 400€		127	113	92	59	37	30	20	10	9	/	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-	<b>502</b>	16%
über 400 bis 500€		11	49	94	97	193	150	97	49	20	20	10	/	/	-	-	-	-	-	-	-	<b>795</b>	36%
über 500 bis 600€		/	7	14	31	82	118	142	152	140	56	23	7	9	/	/	-	-	/	/	/	<b>789</b>	55%
über 600 bis 700€		-	-	-	8	18	53	78	84	129	115	88	37	12	/	/	/	/	-	/	-	<b>631</b>	70%
über 700 bis 800€		-	-	-	-	/	6	22	32	50	59	73	43	45	13	14	10	-	-	/	/	<b>372</b>	80%
über 800 bis 900€		-	-	-	-	-	/	/	12	20	18	45	45	59	37	14	/	6	7	5	/	<b>276</b>	86%
über 900 bis 1000€		-	-	-	-	-	-	-	-	11	11	15	18	21	16	20	10	7	6	7	8	<b>150</b>	90%
über 1000 bis 1100€		-	-	-	-	-	/	-	-	/	/	8	7	5	16	10	6	11	7	6	6	<b>86</b>	92%
über 1100 bis 1200€		-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	5	/	5	9	11	11	9	9	8	16	<b>88</b>	94%
über 1200 bis 1300€		-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	6	/	9	5	8	/	6	19	<b>64</b>	96%
über 1300 bis 1400€		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	-	7	23	<b>39</b>	97%
über 1400 bis 1500€		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	/	/	5	23	<b>32</b>	98%
über 1500 bis 1600€		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	-	/	18	<b>23</b>	98%
über 1600 bis 1700€		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	10	<b>11</b>	99%
über 1700€		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	57	<b>61</b>	100%
<b>Gesamt</b>		<b>236</b>	<b>189</b>	<b>215</b>	<b>204</b>	<b>338</b>	<b>360</b>	<b>364</b>	<b>341</b>	<b>381</b>	<b>285</b>	<b>269</b>	<b>163</b>	<b>168</b>	<b>100</b>	<b>86</b>	<b>50</b>	<b>48</b>	<b>37</b>	<b>54</b>	<b>183</b>	<b>4.071</b>	-
davon EZFH		-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	/	/	/	8	6	8	9	9	76	130	

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

**Abbildung 47: Fortsetzung Basistabelle für den Rhein-Kreis Neuss, hier: VR 3 „Kaarst“**

		Wohnungsangebote im 01.07.2020 bis 30.06.2022																				Summe	kumu- lierte %
Miete		Größenklasse																					
		unter 35 m <sup>2</sup>	35 bis unter 40 m <sup>2</sup>	40 bis unter 45 m <sup>2</sup>	45 bis unter 50 m <sup>2</sup>	50 bis unter 55 m <sup>2</sup>	55 bis unter 60 m <sup>2</sup>	60 bis unter 65 m <sup>2</sup>	65 bis unter 70 m <sup>2</sup>	70 bis unter 75 m <sup>2</sup>	75 bis unter 80 m <sup>2</sup>	80 bis unter 85 m <sup>2</sup>	85 bis unter 90 m <sup>2</sup>	90 bis unter 95 m <sup>2</sup>	95 bis unter 100 m <sup>2</sup>	100 bis unter 105 m <sup>2</sup>	105 bis unter 110 m <sup>2</sup>	110 bis unter 115 m <sup>2</sup>	115 bis unter 120 m <sup>2</sup>	120 bis unter 125 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup> und mehr		
3 - Kaarst	bis 200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
	über 200 bis 300€	16	6	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30	3%
	über 300 bis 400€	10	22	13	23	/	/	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	83	12%
	über 400 bis 500€	/	/	12	22	23	27	18	7	/	/	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	124	26%
	über 500 bis 600€	-	-	/	/	17	20	29	31	22	17	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	146	42%
	über 600 bis 700€	-	-	-	/	/	/	12	18	19	16	22	13	5	/	/	-	-	-	-	-	115	55%
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	/	/	10	9	26	35	33	11	/	8	/	/	-	/	-	143	71%
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	/	-	-	8	/	17	10	15	6	7	/	/	/	-	/	75	79%
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	7	8	5	9	5	/	/	/	48	84%
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	5	11	/	5	/	/	/	/	39	88%
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	/	/	/	-	/	8	23	91%
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	-	/	/	/	5	22	93%
	über 1300 bis 1400€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	/	/	-	5	11	95%
	über 1400 bis 1500€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	/	9	15	96%
	über 1500 bis 1600€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	7	97%
	über 1600 bis 1700€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	6	98%
	über 1700€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	19	21	100%
	Gesamt		27	32	29	51	48	57	65	70	63	69	82	67	49	33	33	21	23	13	13	63	908
davon EZFH		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	-	6	-	/	34	53	

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

**Abbildung 48: Fortsetzung Basistabelle für den Rhein-Kreis Neuss, hier: VR 4 „Dormagen“**

		Wohnungsangebote im 01.07.2020 bis 30.06.2022																				Summe	kumu- lierte %	
Miete		Größenklasse																						
		unter 35 m <sup>2</sup>	35 bis unter 40 m <sup>2</sup>	40 bis unter 45 m <sup>2</sup>	45 bis unter 50 m <sup>2</sup>	50 bis unter 55 m <sup>2</sup>	55 bis unter 60 m <sup>2</sup>	60 bis unter 65 m <sup>2</sup>	65 bis unter 70 m <sup>2</sup>	70 bis unter 75 m <sup>2</sup>	75 bis unter 80 m <sup>2</sup>	80 bis unter 85 m <sup>2</sup>	85 bis unter 90 m <sup>2</sup>	90 bis unter 95 m <sup>2</sup>	95 bis unter 100 m <sup>2</sup>	100 bis unter 105 m <sup>2</sup>	105 bis unter 110 m <sup>2</sup>	110 bis unter 115 m <sup>2</sup>	115 bis unter 120 m <sup>2</sup>	120 bis unter 125 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup> und mehr			
4 - Dormagen	bis 200€	-	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	0%	
	über 200 bis 300€	17	9	9	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39	3%	
	über 300 bis 400€	6	11	35	25	21	12	7	-	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	118	13%	
	über 400 bis 500€	/	/	19	18	29	29	40	23	15	6	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-	187	27%	
	über 500 bis 600€	-	-	/	6	13	35	49	53	44	27	15	6	-	/	/	-	-	-	-	-	253	47%	
	über 600 bis 700€	-	-	-	/	/	7	14	67	56	37	29	16	13	/	5	-	-	-	-	-	249	67%	
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	/	/	14	27	29	35	24	14	9	/	/	-	/	-	-	162	80%	
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	-	7	/	/	10	10	16	9	11	/	/	-	/	-	76	86%	
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	14	9	7	8	/	6	/	/	/	56	90%	
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	8	/	/	/	7	/	/	/	/	/	39	93%	
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	/	/	-	/	7	25	95%	
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	/	/	9	15	97%	
	über 1300 bis 1400€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	/	/	5	9	97%	
	über 1400 bis 1500€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	9	11	98%	
	über 1500 bis 1600€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	98%	
	über 1600 bis 1700€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	7	99%
	über 1700€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	13	100%
	Gesamt		24	24	66	53	67	87	111	165	145	104	104	73	61	36	35	11	18	10	12	60	1.266	-
davon EZFH		-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	/	/	/	/	-	/	41	54		

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

**Abbildung 49: Fortsetzung Basistabelle für den Rhein-Kreis Neuss, hier: VR 5 „Grevenbroich/Rommerskirchen“**

		Wohnungsangebote im 01.07.2020 bis 30.06.2022																				Summe	kumu- lierte %
		Größenklasse																					
Miete		unter 35 m <sup>2</sup>	35 bis unter 40 m <sup>2</sup>	40 bis unter 45 m <sup>2</sup>	45 bis unter 50 m <sup>2</sup>	50 bis unter 55 m <sup>2</sup>	55 bis unter 60 m <sup>2</sup>	60 bis unter 65 m <sup>2</sup>	65 bis unter 70 m <sup>2</sup>	70 bis unter 75 m <sup>2</sup>	75 bis unter 80 m <sup>2</sup>	80 bis unter 85 m <sup>2</sup>	85 bis unter 90 m <sup>2</sup>	90 bis unter 95 m <sup>2</sup>	95 bis unter 100 m <sup>2</sup>	100 bis unter 105 m <sup>2</sup>	105 bis unter 110 m <sup>2</sup>	110 bis unter 115 m <sup>2</sup>	115 bis unter 120 m <sup>2</sup>	120 bis unter 125 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup> und mehr		
5 - Grevenbroich/ Rommerskirchen	bis 200€	/	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	0%
	über 200 bis 300€	12	10	7	/	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41	3%
	über 300 bis 400€	16	9	23	29	42	13	15	7	/	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	169	15%
	über 400 bis 500€	/	/	6	20	41	65	66	55	41	13	6	/	/	/	-	-	-	-	-	-	323	37%
	über 500 bis 600€	-	-	/	/	12	23	32	45	57	51	29	9	7	/	/	-	/	/	/	/	281	57%
	über 600 bis 700€	-	-	-	-	5	9	7	19	30	29	49	28	26	6	10	/	/	/	/	/	227	72%
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	-	/	5	16	25	15	22	18	11	/	7	/	/	/	/	130	81%
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	7	12	14	18	9	7	6	/	-	/	88	87%
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	6	/	8	6	10	/	5	/	51	91%
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	/	/	/	/	/	5	19	92%
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	5	5	/	16	36	95%
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	7	15	96%
	über 1300 bis 1400€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	-	/	8	13	97%
	über 1400 bis 1500€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	10	12	98%
	über 1500 bis 1600€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	5	6	98%
	über 1600 bis 1700€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	15	99%
	über 1700€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12	12	100%
Gesamt		32	22	37	55	104	113	125	135	153	133	109	76	76	45	41	31	31	17	17	88	1.440	-
davon EZFH		-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	/	6	6	/	10	/	/	51	91	

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 50: Fortsetzung Basistabelle für den Rhein-Kreis Neuss, hier: VR 6 „Korschenbroich/Jüchen“

		Wohnungsangebote im 01.07.2020 bis 30.06.2022																				Summe	kumu- lierte %
Miete	Größenklasse	unter 35 m²	35 bis unter 40 m²	40 bis unter 45 m²	45 bis unter 50 m²	50 bis unter 55 m²	55 bis unter 60 m²	60 bis unter 65 m²	65 bis unter 70 m²	70 bis unter 75 m²	75 bis unter 80 m²	80 bis unter 85 m²	85 bis unter 90 m²	90 bis unter 95 m²	95 bis unter 100 m²	100 bis unter 105 m²	105 bis unter 110 m²	110 bis unter 115 m²	115 bis unter 120 m²	120 bis unter 125 m²	125 m² und mehr		
		bis 200€		/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
über 200 bis 300€		8	/	6	/	/	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30	3%
über 300 bis 400€		9	/	12	28	18	16	13	6	8	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	117	13%
über 400 bis 500€		/	/	8	12	25	31	38	31	20	20	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	195	31%
über 500 bis 600€		-	-	/	/	/	9	24	27	26	22	14	7	7	5	-	/	/	-	/	/	152	45%
über 600 bis 700€		-	-	/	-	6	/	10	9	21	25	22	14	14	10	/	/	/	-	-	-	143	58%
über 700 bis 800€		-	-	-	-	-	/	6	-	11	11	15	12	21	15	7	/	7	/	/	/	114	69%
über 800 bis 900€		-	-	-	-	-	-	/	5	/	/	10	8	19	9	12	/	/	/	/	10	93	77%
über 900 bis 1000€		-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	6	7	10	12	11	7	8	/	6	10	81	85%
über 1000 bis 1100€		-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	12	33	88%
über 1100 bis 1200€		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	-	5	6	5	14	37	91%
über 1200 bis 1300€		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	5	/	/	14	26	93%
über 1300 bis 1400€		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	5	10	20	95%
über 1400 bis 1500€		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	9	12	96%
über 1500 bis 1600€		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	6	97%
über 1600 bis 1700€		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12	12	98%
über 1700€		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	20	100%
Gesamt		22	8	28	45	56	67	94	78	90	85	74	51	76	57	39	18	35	20	31	120	1.094	-
davon EZFH		-	-	-	-	/	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	/	/	/	12	63	94	

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

## 4. Anhang zu Kap. 3 (Angemessene Nebenkosten)

### 4.1 Exkurs 1: Auswirkungen der Verrechnung von Nebenkosten<sup>60</sup>

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!

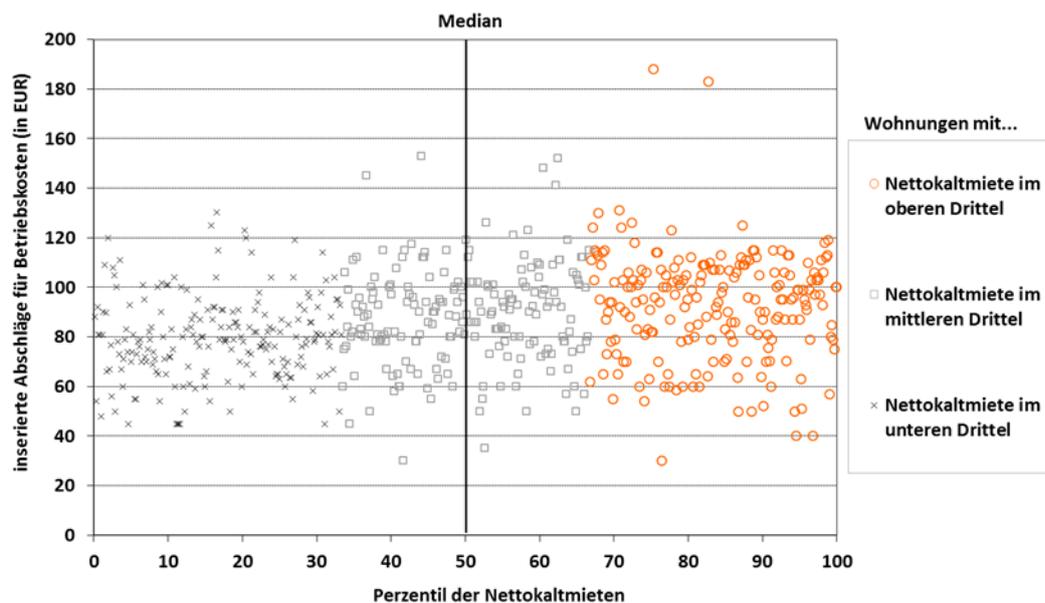
Die Verrechnung führt allerdings dazu, dass der enge Zusammenhang zwischen Miethöhe und Wohnqualität, den nur die Nettokaltmiete allein aufweist, „verwässert“ wird. Zwischen dem Wohnstandard und der Höhe der kalten Nebenkosten hingegen gibt es keinen erkennbaren Zusammenhang, wie Abbildung 51 zeigt: 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 52 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

<sup>60</sup> 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).

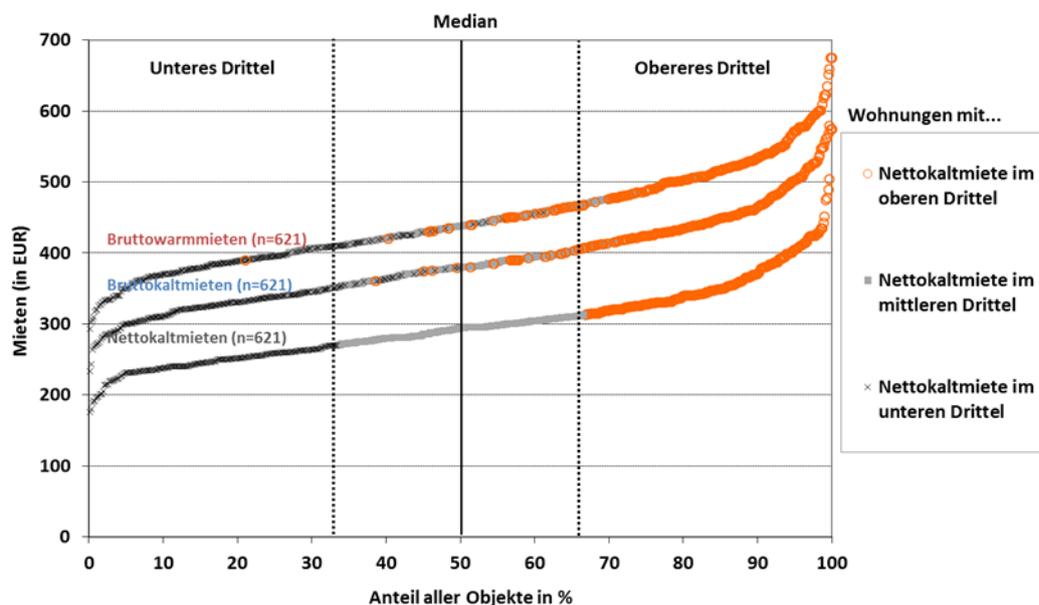
**Abbildung 51: Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten im unteren, mittleren und oberen Marktsegment\***



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

empirica

**Abbildung 52: Beispiel: Mietspektrum aller ca. 50 qm großer Wohnungen in einer Ruhrgebietsstadt, 2015**



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

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 Unterakunftsbedarfe ist, bleibt sozialpolitisch abzuwägen und hat insbesondere nichts mit der Schlüssigkeit des Konzepts zu tun. Wie Abbildung 51 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 51, 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 Nebenkostendaten<sup>61</sup>

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.

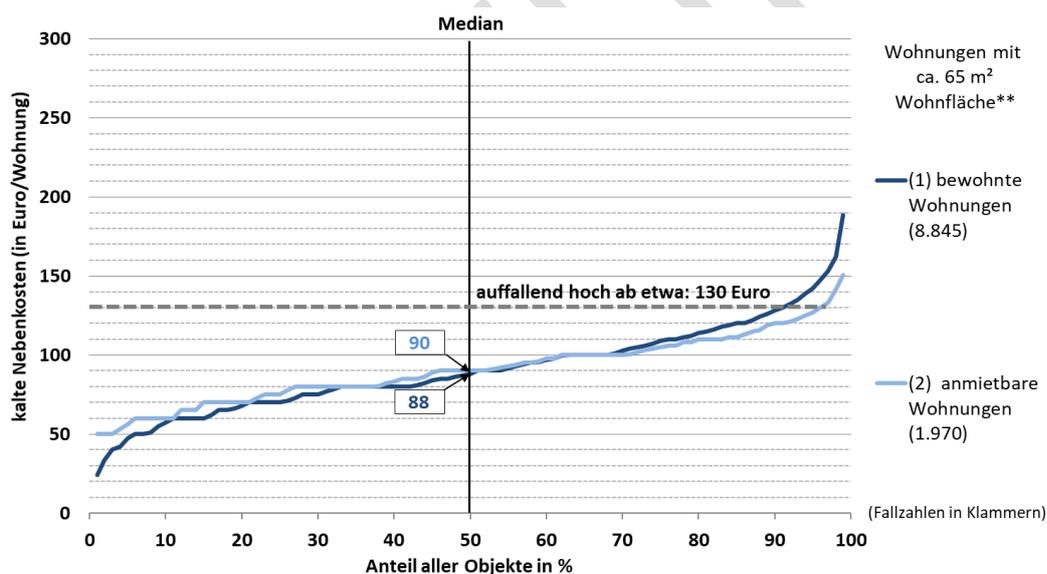
---

<sup>61</sup> Quelle: Auszug aus: **empirica-paper Nr. 259** (Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten: [www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empi259phlwmn.pdf](http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empi259phlwmn.pdf)).

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).

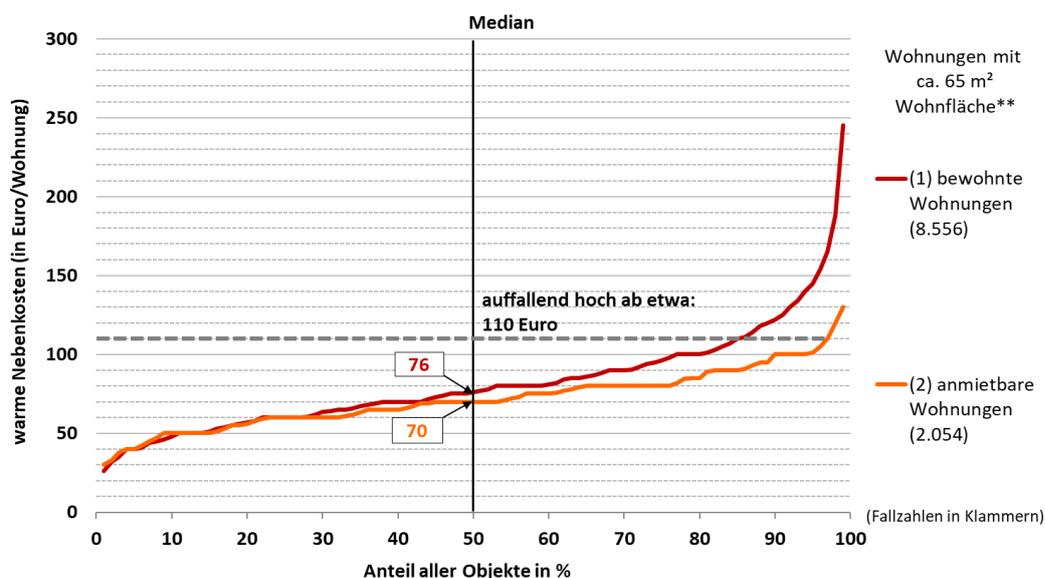
Beispielhaft werden im Folgenden beide Datenquellen nach derselben Stadt und der gleichen Wohnungsgröße gefiltert und die jeweils genannten Nebenkosten grafisch dargestellt (als aufsteigende Linie, zu kalten bzw. warmen Nebenkosten: vgl. Abbildung 53 und Abbildung 54).<sup>62</sup> Die dunklere Linie zeigt jeweils die Nebenkosten von über 8.000 Mietwohnungen mit etwa 65 m<sup>2</sup> 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-Wohnungsinseraten genannt werden. Es handelt sich also jeweils um ganz andere Wohnungen (erstere sind bewohnt, letztere sind anmietbar). Dennoch verlaufen die Kurven sehr ähnlich!

**Abbildung 53: 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 m<sup>2</sup>. - Quelle: Datenquelle (1): Jobcenter und Sozialamt (Okt. 2018 bzw. Juli 2017 bis Juni 2018); Datenquelle (2): empirica-systeme Marktdatenbank (Quartale IV/2017 bis III/2018). **empirica**

<sup>62</sup> Die Beispielauswertungen beziehen sich auf Mietwohnungen mit etwa 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche (+/- 10 m<sup>2</sup>) in einer deutschen Großstadt. Die Datenerhebung erfolgte jeweils 2018.

**Abbildung 54: 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 m<sup>2</sup>. - Quelle: Datenquelle (1): Jobcenter und Sozialamt (Okt. 2018 bzw. Juli 2017 bis Juni 2018); Datenquelle (2): empirica-systeme Marktdatenbank (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.<sup>63</sup> 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,

<sup>63</sup> Die kalten Nebenkosten liegen im Mittel bei monatlich 88 bzw. 90 Euro, die warmen Nebenkosten bei monatlich 76 bzw. 70 Euro (Abbildung 53 bzw. Abbildung 54).

dass diese auch Neubauwohnungen umfassen und ältere Wohnungen meist erst saniert werden, bevor sie zur Neuvermietung angeboten werden.<sup>64</sup>

**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.

---

<sup>64</sup> 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. Anhang zu Kap. 4 (Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen)

### 5.1 Ergebnistabellen im Rhein-Kreis Neuss (Erstauswertung 2021)

Abbildung 55: Ergebnistabellen im 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 <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
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: III/2020 bis II/2022 - \*\* Nach Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds (Daten 2018, Datenerfassung 2019/2020), multipliziert mit angemessener Wohnfläche

Quelle: Vgl. **Erstauswertung 2021**, a.a.O., Bericht vom 04.10.2021 (dort Abb. 19): Nettokaltmieten verfügbarer Wohnungen: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Datensatz von Wohnungsunternehmen); Nebenkosten: Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds **empirica**

## 5.2 Ergebnistabellen im Rhein-Kreis Neuss, Stand 2022

Abbildung 56: Ergebnistabellen im Rhein-Kreis Neuss (Stand 2022)

### (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	460	570	740	900	1.020
2	Neuss	430	520	630	790	950
3	Kaarst	420	520	670	790	950
4	Dormagen	400	530	630	780	950
5	Grevenbroich/ Rommerskirchen	400	470	570	700	850
6	Korschenbroich/ Jüchen	380	470	580	730	870

### (b) Nebenkosten gemäß Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds

Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße**				
			50 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
kalte Betriebskosten	NRW	2,05	100	130	160	190	230
	Deutschland	1,85	90	120	150	180	200
warme Betriebskosten	NRW	1,09	50	70	90	100	120
	Deutschland	1,03	50	70	80	100	110

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale III/2020 bis II/2022, unteres Drittel (b) Werte des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds (NRW: Daten 2019, Datenerfassung 2020/2021), multipliziert mit angemessener Wohnfläche. Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

Quelle: vgl. Abbildung 20 (Seite 31): (a) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); b) Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds **empirica**

### 5.3 Veränderung der Ergebnisse im Rhein-Kreis Neuss (Stand 2022 zu 2021)

**Abbildung 57: Differenz der neuen Ergebnistabellen (Stand 2022) zu den bisherigen Ergebnistabellen (Stand 2021) im Rhein-Kreis Neuss**

#### (a) Veränderung der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Veränderung der Richtwerte 2020 zu 2022		Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen- Haushalt	2-Personen- Haushalt	3-Personen- Haushalt	4-Personen- Haushalt	5-Personen- Haushalt
1	Meerbusch	+10	+20	+50	+50	+30
2	Neuss	+50	+40	+60	+90	+50
3	Kaarst	+10	+20	+40	+50	+60
4	Dormagen	+20	+40	+50	+60	+100
5	Grevenbroich/ Rommerskirchen	+50	+40	+50	+50	+60
6	Korschenbroich/ Jüchen	+20	+20	+30	+50	+90

#### (b) Veränderung der Nebenkosten lt. Betriebskostenspiegel d. Dt. Mieterbunds

Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße				
			50 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
kalte Betriebskosten	NRW	-0,09	-10	-10	-10	-10	-10
warme Betriebskosten	NRW	+0,09	0	0	+10	0	+10

Quelle: Differenz der Werte zwischen Abbildung 56 und Abbildung 55

empirica

## 6. Anforderungen an ein KdU-Konzept

### 6.1 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. 7.3)

## 6.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts)

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

**Abbildung 58: Anforderungen des BSG an ein schlüssiges KdU-Konzept<sup>65</sup>**

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. 1.2).
Bezeichnung des Beobachtungszeitraumes	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Kap. 2.2.2). Der Beobachtungszeitraum wird unter jeder Abbildung angegeben.
Festlegung und Dokumentation der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen)	Vgl. Arbeitsschritt 2: Wichtigste Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank; ggf. ergänzt um weitere Daten (Anhang-Kap. 1.1). Art und Weise der Datenhebung(en) werden im Bericht dokumentiert.
Gewährleistung von Repräsentativität und Validität	Die empirica-Preisdatenbank stellt eine valide und repräsentative Stichprobe öffentlich inserierter Wohnungsangebote dar (Näheres vgl. Eckwerte der empirica-Preisdatenbank, Anhang-Kap. 3.2).
Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze	Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze gehört zum Grundverständnis von empirica.
Darstellung und Begründung der gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwerte oder Kappungsgrenze)	Im Bericht wird darlegt, wie aus den vorliegenden Daten in Absprache mit dem Auftraggeber Mietobergrenzen (Kappungsgrenzen) festgelegt werden. Extremwerte bleiben unberücksichtigt, die gezogenen Schlüsse werden begründet.

Anforderungen des BSG

empirica

<sup>65</sup> 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 BSG<sup>66</sup> aus dem Urteil vom 22. September 2009 erfüllt:

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

Das **Bundessozialgericht** bestätigt am 17.9.2020, dass das **empirica-Konzept schlüssig** ist: „Zutreffend ist das LSG (...) zu dem Ergebnis gekommen, dass der Beklagte die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (...) nach einem schlüssigen Konzept ermittelt hat.“<sup>67</sup> (vgl. dazu auch Anhang-Kap. 7.3, ab Seite 91).

---

<sup>66</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

<sup>67</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 17.09.2020 - B 4 AS 22/20 R - RdNr 26; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -

## 7. Erfahrungen aus der Praxis

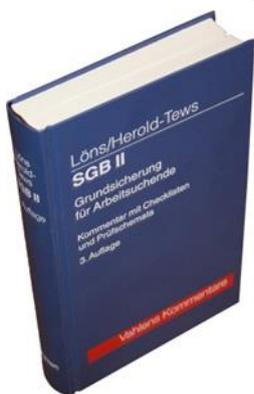
### 7.1 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern

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.<sup>68</sup>

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](http://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).“<sup>69</sup>

<sup>68</sup> Vgl. z.B. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, KdU-Richtlinien: [BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014 \(empirica-institut.de\)](http://www.empirica-institut.de)

<sup>69</sup> Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende, 3. Auflage, München 2011.

## 7.2 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 sucht Ansätze zum Umgang mit den **drastischen Energiepreissteigerungen** im Jahr 2022. Abrufbar unter: Drastische Energiepreissteigerungen und ihre Folgen für Sozialämter und Jobcenter (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 Nebenkosten**. 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)

## 7.3 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).<sup>70</sup>

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

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

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

---

<sup>70</sup> BSG-Urteil vom 17.9.2020, B 4 AS 22/20 R [*Hervorhebungen von empirica*]. Abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage -](#)

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)<sup>71</sup> (...)“

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 Gutachten 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].

<sup>71</sup> Das Zitat daraus ist unten nachrichtlich wiedergegeben.

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

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

**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 Grundgesicherungsträgern 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).<sup>72</sup>

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)

#### 7.4 Referenzliste

Die von empirica ermittelten Richtwerte haben sich in der Praxis bewährt: Inzwischen arbeiten bereits über **55 Landkreise und kreisfreie Städte** mit Angemessenheitsgrenzen, die nach dem empirica-Konzept hergeleitet wurden (Auswahl s.u.). Seit 2008 hat empirica damit bereits **über 220 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 Altenburger Land (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenburger Land“, Ansprechpartnerin: Frau Heine, Tel. 03447/ 586-780. *Landkreis Altenburger Land (2021)*
- **\*Stadt Offenbach (Hessen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Offenbach“. *Stadt Offenbach (2021, Aktualisierung 2022)*
- **\*Rems-Murr-Kreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rems-Murr-Kreis“, Ansprechpartnerin: Frau Hauser, Tel. 07151/ 501-1719. *Rems-Murr-Kreis (2021)*
- **\*Landkreis Limburg-Weilburg (Hessen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Limburg-Weilburg“, Ansprechpartnerin: Frau Jung, Tel. 06431/ 296-518. *Landkreis Limburg-Weilburg (2021)*
- **\*Landkreis Tübingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Tübingen“, Ansprechpartnerin: Frau Töpfer, Tel. 07071/ 207-2091. *Landkreis Tübingen (2021)*

---

<sup>72</sup> 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.

- **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“, Ansprechpartnerin: Frau Meier, Tel. 03834/ 8760-1009.  
*Landkreis Vorpommern-Greifswald (2020, Aktualisierung 2022)*
- **\*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“, Ansprechpartnerin: Frau Kellner, Tel. 09232/ 80-573.  
*Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge (2020, Aktualisierung 2022)*
- **\*Landkreis Hof (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII - Landkreis Hof“, Ansprechpartner: Herr Hohenberger, Tel. 09281/ 57-368.  
*Landkreis Hof (2020, Aktualisierung 2022)*
- **\*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“, Ansprechpartnerin: Frau Spangler, Tel. 09181/ 470-251  
*Landkreis Neumarkt i.d.OPf. (2020, Aktualisierung 2022)*
- **\*Landkreis Altenkirchen (Rheinland-Pfalz):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung angemessener Unterkunfts-kosten gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenkirchen“, Ansprechpartner: Herr Schwan, Tel. 02681 / 812410.  
*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“, Ansprechpartner: Herr Igl, Tel. 08671 / 986–747.  
*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“, Ansprechpartnerin: Frau Küper, Tel. 02331 / 207-3656.  
*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“, Ansprechpartner: Herr Cremerius, Tel. 0212 / 290-3810.  
*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“; Ansprechpartnerin: Frau Futter, Tel. 07031 / 663-1302.  
*Landratsamt Böblingen (2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)*

- **\*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“; Ansprechpartnerin: Frau Demmin, Tel. 04522 / 743-365.  
*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“; Ansprechpartner: Herr Schreyer, Tel. 08221 / 95-537.  
*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“; Ansprechpartner: Herr Cipa, Tel. 0231 / 50-22523.  
*Stadt Dortmund (2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022)*
- **\*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“; Ansprechpartner: Herr Küppers, Tel. 02161 / 25-3301.  
*Stadt Mönchengladbach (2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022)*
- **\*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“; Ansprechpartner: Herr Hirkade, Tel. 6421 / 405-7146.  
*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“; Ansprechpartner: Herr Bigl, Tel. 08041 / 505 194  
*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“; Ansprechpartnerin: Frau Schwan, Tel. 02821 / 85-109.  
*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“; Ansprechpartnerin: Frau Schmidt, Tel. 03644 / 540-741.  
*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“; Ansprechpartner: Herr Schmidbartl, Tel. 08092 / 8256-66.  
*Landkreis Ebersberg (2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2022)*

- **\*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“; Ansprechpartner: Herr Weber, Tel. 07141 / 144-48701.  
*Jobcenter Landkreis Ludwigsburg (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)*
- **\*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“; Ansprechpartner: Herr Mandersfeld, Tel. 02202 / 9333-701.  
*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“; Ansprechpartner: Herr Schauz, Tel. 07321 / 321-2342.  
*Landratsamt Heidenheim (2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)*
- **\*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“; Ansprechpartner: Herr Meyer, Tel. 04841 / 67-470.  
*Kreis Nordfriesland (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022)*
- **\*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“; Ansprechpartner Herr Gnida, Tel. 05351 / 121-2201.  
*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“; Ansprechpartner Herr Blank, Tel. 0209 / 169-66 75.  
*Stadt Gelsenkirchen (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)*
- **\*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“; Ansprechpartner Frau Brassat: Tel. 05721 / 703-8281.  
*Landkreis Schaumburg, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2021)*

- **\*Landkreis Gifhorn (Niedersachsen):** „Wohnungsmarktgutachten zur Überprüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Gifhorn“; Ansprechpartner Herr Schwabe: Tel. 05371 / 82-542.  
*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“; Ansprechpartner: Herr Schneebeck, Tel. 0541 / 501-4176 und Herr Afeldt, Tel. 0541 / 501-4177.  
*Landkreis Osnabrück, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022)*
- **\*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“; Ansprechpartner: Herr Zeller, Tel. 08321 / 612-262.  
*Landkreis Oberallgäu (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)*
- **\*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“; Ansprechpartner: Herr Buchholz, Tel. 05021 / 967-147.  
*Landkreis Nienburg (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)*
- **\*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“; Ansprechpartnerin: Frau Vana, Tel. 05921 / 9662-12.  
*Landkreis Grafschaft Bentheim, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022)*
- **\*Landkreis Unterallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Unterallgäu“; Ansprechpartner: Herr König, Tel. 08261 / 995-273.  
*Landkreis Unterallgäu (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)*
- **\*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“; Ansprechpartnerin: Frau Cakmak, Tel. 06132 / 787-6315.  
*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“; Ansprechpartnerin: Frau Tschöpe, Tel. 02361 / 5825-222.  
*Kreis Recklinghausen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)*
- **\*Landkreis München (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II im Landkreis München“; Ansprechpartner: Herr Rieckenberg, Tel. 089 / 6221-1528  
*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“; Ansprechpartnerinnen: Frau Raedler, Tel. 0751 / 85-3000, und Frau Court, Tel. 0751 / 85-8100.  
*Landkreis Ravensburg (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)*
- **\*Landkreis Lindau (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Lindau (Bodensee)“; Ansprechpartner: Herr Trommer, Tel. 08382 / 270-421.  
*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“; Ansprechpartnerin: Herr Ruhm, Tel. 02162 / 391616.  
*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“; Ansprechpartner: Herr Scheib, Tel. 06131 / 122-732.  
*Stadt Mainz (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)*
- **\*Rhein-Erft-Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Erft-Kreis“, Ansprechpartner: Herr Müller, Tel. 02271 / 83-15010.  
*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“; Ansprechpartner: Herr Grau, Tel. 09221 / 707-220.  
*Landratsamt Kulmbach (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)*

- **\*Landkreis Ostallgäu (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Ostallgäu nach einem schlüssigen Konzept“; Ansprechpartner: Herr Filser, Tel. 08342 / 911-318. *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“; Ansprechpartner: Herr Bühning, Tel. 02151 / 86-2950. *Stadt Krefeld (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)*
- **\*Rhein-Neckar-Kreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Rhein-Neckar-Kreis“; Ansprechpartnerin: Frau Konrad, Tel. 06221 / 522-1333. *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“; Ansprechpartnerin: Frau Gang, Tel. 08191 / 129-1270. *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“; Ansprechpartner: Herr Burkard, Tel. 0661 / 6006-8094. *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“; Ansprechpartner: Frau Weiher, Tel. 08661 / 211-3132. *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)“; Ansprechpartner: Herr Kade, Tel. 03437 / 984-2750. *Landkreis Leipzig (2010, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)*
- **\*Ennepe-Ruhr-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 SGB II in den Gemeinden des Ennepe-Ruhr-Kreises“; Ansprechpartner: Herr Kleineberg, Tel. 02336 / 93-3975. *Ennepe-Ruhr-Kreis (2010, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)*

- **\*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“; Ansprechpartnerin: Frau Färber, Tel. 02241 / 13-2872.  
*Rhein-Sieg-Kreis (2009, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)*

\* Richtwerte gelten bereits.

ENTWURF

2022

Ö 6

Bis zu 640 €  
sparen!



# heizspiegel

Eine Aktion von co2online

## Heizen in der Krise

So sparen Sie Energie  
und Kosten!

Gefördert durch:



Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Klimaschutz

Herausgegeben von:

**co2online**  
Klimaschutz, der wirkt.

Weiterer Partner:

**DMB** DEUTSCHER MIETERBUND

aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

# Wie viel zahlen Sie zu viel?

Der Heizspiegel bietet einen unabhängigen Heizkosten-Vergleich und zeigt individuelle Sparpotenziale, um den steigenden Energiekosten entgegenzuwirken. Prüfen Sie jetzt Ihre Heizkosten – mit dem Heizspiegel oder dem Online-Heizkostenrechner auf [www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de).



90 % aller Haushalte zahlen zu viel fürs Heizen – machen Sie es besser und **sparen Sie bis zu 640 €** im Jahr!



Die Heizkosten steigen unabhängig vom Energieträger. **Wirken Sie** jetzt mit wenig Aufwand **hohen Nachzahlungen entgegen!**

Mit dem Heizspiegel vergleichen Sie Ihren Heizenergieverbrauch und Ihre Heizkosten mit den Werten ähnlicher Haushalte.

Ihr Verbrauch und Ihre Kosten sind zu hoch? Wir zeigen Ihnen, wie Sie **besser heizen und das Klima schützen!** Der Heizspiegel gilt für diese Energieträger und Heizsysteme:



• Erdgas



• Fernwärme



• Holzpellets



• Heizöl



• Wärmepumpen



So viel CO<sub>2</sub> im Jahr spart ...

... der **Verzicht auf Plastiktüten.**  
3 kg CO<sub>2</sub>

... eine **moderne Heizung** in wärmegeprägten Wohngebäuden.

770 kg CO<sub>2</sub>



# So funktioniert's

## In drei Schritten Heizenergieverbrauch berechnen und vergleichen

### 1. Heizdaten heraussuchen aus der Heizkostenabrechnung oder Energierechnung für 2021

**Heizenergieverbrauch** des Gebäudes: angegeben in Litern, m<sup>3</sup> oder kWh.

Für den Vergleich benötigen Sie eine Angabe in kWh: 1 l Heizöl bzw. 1 m<sup>3</sup> Erdgas entspricht jeweils etwa 10 kWh Wärme.

**Heizkosten:** auch „Heiz- und Warmwasserkosten“, „Gesamtheizkosten“ oder „Gesamtkosten“. Sind Kaltwasserkosten darin enthalten, müssen sie herausgerechnet werden.

**Gebäudefläche:** auch „Wohnfläche“, „beheizte Wohnfläche“, „Nutzfläche“ oder „Heizfläche“.

#### Sie leben in einer Wohnung?

Für den Heizspiegel benötigen Sie die Wohnfläche des gesamten Gebäudes. Die finden Sie in Ihrer Heizkostenabrechnung.



Sollen wir für Sie rechnen?  
Möchten Sie eine  
Musterabrechnung sehen?



Besuchen Sie  
[www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de).

### 2. Werte für Verbrauch und Kosten berechnen

Teilen Sie den **Heizenergieverbrauch (kWh)** oder die **Heizkosten (€)** des gesamten Gebäudes durch die **Gebäudefläche (m<sup>2</sup>)**.

$$\frac{\begin{array}{|c|} \hline \text{ } \\ \hline \end{array} \text{ kWh oder €}}{\begin{array}{|c|} \hline \text{ } \\ \hline \end{array} \text{ m}^2} = \begin{array}{|c|} \hline \text{ } \\ \hline \end{array} \text{ kWh oder €} \\ \text{je m}^2 \text{ und Jahr}$$

**Haben Sie einen Durchlauferhitzer oder einen Boiler?** Dann addieren Sie folgenden Wert zum errechneten Ergebnis:

- bei Erdgas, Heizöl, Fernwärme und Holzpellets 24 kWh oder 1,70 €
- bei einer Wärmepumpe 9,6 kWh oder 2,45 €

### 3. Verbrauch und Kosten einordnen

Suchen Sie in der Tabelle die **Wohnfläche Ihres Gebäudes** sowie **Energieträger oder Heizsystem**. In dieser Zeile sehen Sie, wie Ihr Wohngebäude bei Verbrauch und Kosten abschneidet.

# Heizspiegel

## für das Abrechnungsjahr 2021

Wohnfläche des Gebäudes in m <sup>2</sup>	Energieträger/ Heizsystem	kWh Verbrauch in Kilowattstunden je m <sup>2</sup> und Jahr				€ Kosten in Euro je m <sup>2</sup> und Jahr			
		niedrig	mittel	erhöht	zu hoch	niedrig	mittel	erhöht	zu hoch
 100 – 250	Erdgas	bis 95	bis 166	bis 262	ab 263	bis 9,00	bis 13,90	bis 20,10	ab 20,11
	Heizöl	bis 108	bis 171	bis 256	ab 257	bis 10,40	bis 14,60	bis 20,20	ab 20,21
	Fernwärme	bis 84	bis 143	bis 248	ab 249	bis 10,20	bis 15,40	bis 24,70	ab 24,71
	Wärmepumpe	bis 27	bis 43	bis 96	ab 97	bis 9,30	bis 13,00	bis 25,90	ab 25,91
	Holzpellets	bis 70	bis 139	bis 238	ab 239	bis 5,90	bis 9,10	bis 13,30	ab 13,31
 251 – 500	Erdgas	bis 91	bis 158	bis 250	ab 251	bis 8,40	bis 12,70	bis 18,40	ab 18,41
	Heizöl	bis 105	bis 167	bis 253	ab 254	bis 9,80	bis 14,00	bis 19,60	ab 19,61
	Fernwärme	bis 80	bis 136	bis 234	ab 235	bis 9,60	bis 14,50	bis 22,90	ab 22,91
	Wärmepumpe	bis 26	bis 41	bis 94	ab 95	bis 8,80	bis 12,50	bis 25,00	ab 25,01
	Holzpellets	bis 65	bis 130	bis 223	ab 224	bis 5,40	bis 8,30	bis 12,20	ab 12,21
 501 – 1.000	Erdgas	bis 87	bis 149	bis 237	ab 238	bis 7,80	bis 11,70	bis 16,90	ab 16,91
	Heizöl	bis 102	bis 163	bis 250	ab 251	bis 9,40	bis 13,50	bis 19,00	ab 19,01
	Fernwärme	bis 77	bis 130	bis 222	ab 223	bis 9,20	bis 13,80	bis 21,40	ab 21,41
	Wärmepumpe	bis 25	bis 40	bis 93	ab 94	bis 8,40	bis 12,00	bis 24,20	ab 24,21
 über 1.000	Erdgas	bis 84	bis 144	bis 229	ab 230	bis 7,40	bis 11,00	bis 16,00	ab 16,01
	Heizöl	bis 99	bis 161	bis 247	ab 248	bis 9,10	bis 13,20	bis 18,70	ab 18,71
	Fernwärme	bis 75	bis 126	bis 214	ab 215	bis 8,90	bis 13,30	bis 20,40	ab 20,41
	Wärmepumpe	bis 24	bis 40	bis 92	ab 93	bis 8,10	bis 11,60	bis 23,70	ab 23,71

Das bedeuten die Kategorien:

**niedrig:**  
Glückwunsch: Besser geht's kaum.

**mittel:**  
Das Gebäude liegt im Durchschnitt.

**erhöht:**  
Jedes zweite Haus verbraucht weniger.

**zu hoch:**  
Achtung: 90 % aller Wohngebäude sind effizienter als Ihr Haus.

Die Kosten beziehen sich auf die gesamte Wohnfläche eines Gebäudes und beinhalten die Anteile für Raumwärme und Warmwasserbereitung. Die Tabelle ermöglicht es nicht, Energieträger und Heizsysteme miteinander zu vergleichen oder den Heizenergieverbrauch einer Wohnung in zentralbeheizten Gebäuden zu bewerten.

Die Kostentabelle ermöglicht die Bewertung der Heizkosten für das Abrechnungsjahr 2021. Die **Prognosen für 2022** sind aufgrund der Energiekrise für fast alle Energieträger **deutlich (53–67 %) höher**.

## Heizen Sie nur Ihr Zuhause auf oder auch den Planeten?

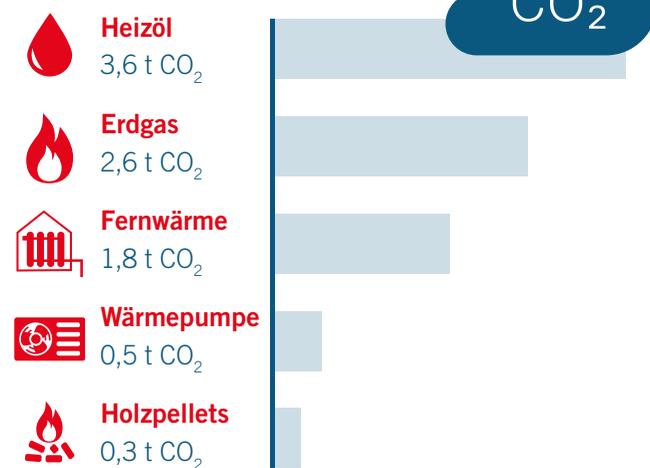


Heizen und Warmwasser verursachen durchschnittlich ein Fünftel der CO<sub>2</sub>-Emissionen einer Person.

## Heizen mit System

### CO<sub>2</sub>-Ausstoß in t pro Jahr

Heizen in einer 70-m<sup>2</sup>-Wohnung



Daten: GEMIS 5.0, Durchschnittswerte

Ein Heizsystem auf Basis erneuerbarer Energien ist die Grundlage für einen geringen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck und langfristig stabile Energiekosten. Setzen Sie auf Wärmepumpen, Solarenergie, Fernwärme.

### So verkleinern Sie Ihren Fußabdruck

Schon mit wenig Einsatz können Sie viel bewirken: zum Beispiel mit programmierbaren Thermostaten, richtigem Lüften und einem Sparduschkopf.

Besonders viel erreichen Sie mit einer modernen Heizanlage auf Basis erneuerbarer Energien in einem sanierten Haus.

### Was beeinflusst Heizenergieverbrauch & Heizkosten?

Heizenergieverbrauch und Heizkosten sind außer von Heizsystem und Energieträger auch von diesen Faktoren abhängig:

- Heizverhalten & Warmwasserverbrauch
- Energietarif & CO<sub>2</sub>-Bepreisung für fossile Energieträger
- Gesamtgebäudefläche
- Gebäudezustand/Effizienzklasse des Gebäudes

## So geht's weiter

Auf [www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de)

Besuchen Sie unsere unabhängige Website, um Ihre Heizkosten zu senken und das Klima zu schützen!



### Interaktiver Heizkostenrechner

Der **HeizCheck** bewertet Ihren Heizenergieverbrauch und das Sparpotenzial individuell. Ihre Verbrauchsdaten sind im nächsten Heizspiegel Teil der Vergleichswerte.



### Wirksame Energiespartipps

Wir begleiten Sie dabei, **Heizkosten und CO<sub>2</sub> zu sparen** und so wirklich etwas fürs Klima zu tun.



### Fördermittelsuche

Klimaschutz zu Hause wird **vom Staat bezuschusst**. Finden Sie online die passenden Förderungen für Ihre Modernisierung.



### Expertendatenbank

Wir helfen Ihnen, **klimafreundliche Handwerksbetriebe und Energieberatungen** für Ihre Modernisierung zu finden. Auch **Energieversorger** beraten Sie gerne vor Ort.

## Der Heizspiegel

Wer steckt dahinter?

### co2online

Seit 2003 hilft die gemeinnützige co2online GmbH privaten Haushalten, ihren Energieverbrauch zu senken, um so Geld zu sparen und das Klima zu schützen, zum Beispiel mit kostenlosen Online-Energiesparrechnern.

Mehr Informationen auf: [www.co2online.de](http://www.co2online.de)

 [@co2online](https://www.facebook.com/co2online)

 [@co2online](https://twitter.com/co2online)

 [@co2online](https://www.instagram.com/co2online)

**co2online**

Klimaschutz, der wirkt.

### Deutscher Mieterbund

Der Deutsche Mieterbund ist die bundesweite Interessenvertretung aller Mieter\*innen und die Dachorganisation für über 300 örtliche Mietervereine in Deutschland. Rechtsberatung in allen mietrechtlichen Fragen bieten die Mietervereine für ihre Mitglieder auf [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de). Online-Beratung: [www.mieterbund24.de](http://www.mieterbund24.de) (Kosten: 25 Euro).

Telefonische Erstberatung: 0900 12 000 12

(2 Euro pro Minute, ab der zweiten Minute sekundengenaue Abrechnung.

Über Mobilfunknetze können höhere Kosten entstehen.)

 **DEUTSCHER MIETERBUND**

### Impressum

Herausgeberin: co2online gemeinnützige GmbH, Hochkirchstr. 9, 10829 Berlin. Der Heizspiegel ist ein Projekt im Rahmen der Online-Klimaschutzberatung, gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz.

Der Heizspiegel eignet sich nicht, um die Angemessenheit der Heizkosten einzelner Wohnungen zu prüfen. Mehr dazu auf: [www.heizspiegel.de/SGB](http://www.heizspiegel.de/SGB).

Redaktion: Alexander Steinfeldt, Anne Weißbach, co2online gGmbH.

Gestaltung: Hanna Günther, Stand: September 2022, 1. Auflage.

**Sitzungsvorlage-Nr. 50/1921/XVII/2022**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Ausschuss für Soziales und Wohnen</b>	29.11.2022	öffentlich
<b>Finanzausschuss</b>		öffentlich

**Tagesordnungspunkt:**

**Umsetzung eines Sozialnavigators für den Rhein-Kreis Neuss**

**Sachverhalt:**

Mit einem gemeinsamen Antrag an den Finanzausschuss des Rhein-Kreises Neuss haben die Kreistagsfraktionen von CDU, FDP, UWG/ Freie Wähler – Zentrum am 01.03.2021 die Einrichtung eines digitalen Sozialnavigators beantragt. Dieser ist in der Sitzung des Finanzausschusses am 11.03.2021 einstimmig angenommen worden.

Gegenstand dieses Antrags ist die Schaffung einer digitalen Plattform, die es hilfeschenden Bürgerinnen und Bürgern ermöglichen soll, niedrigschwellige Hilfestellung in sozialen Problemlagen erhalten zu können.

Konkret heißt es in den Ausführungen des Antrags hierzu:

*„Der digitale Sozialnavigator für den Rhein-Kreis Neuss soll nach unseren Vorstellungen als intelligentes Register dienen und Anfragen von Bürgerinnen und Bürgern mit Verweisen auf die jeweilige Anlaufstelle (Lotsenstelle) und – sofern vorhanden – ambulante Beratungsmöglichkeiten sowie den Kontaktdaten möglicher Ansprechpartner beantworten“.*

Durch das Sozialamt hat es bezüglich einer möglichen Umsetzung verschiedenste Gespräche gegeben.

Im Rahmen eines Termins bei der D-NRW (AÖR), die sich für die Programmierung und den Betrieb einer Vielzahl an Online-Lösungen, bspw. im Bereich der Verwaltungsebene des Landes Nordrhein-Westfalen verantwortlich zeichnet, wurde die Idee der Programmierung eines digitalen Sozialnavigators zuletzt erörtert. In diesem Zusammenhang wurde auch die im Zuge der Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes zum 01.01.2023 an den Start gehende Sozialplattform vorgestellt. Diese bildet durch den integrierten Beratungsstellenfinder exakt das Angebot ab, das mit der Einrichtung des Sozialnavigators für den Rhein-Kreis Neuss beabsichtigt ist.

Bereits in der aktuellen Version der Sozialplattform findet sich ein Menüpunkt „Beratungsangebote“, in dem Unterpunkte wie „Schuldnerberatung“, „Suchtberatung“, „Wohnungsnotfallhilfe“ und auch ein Beratungsstellenfinder verortet sind. Der Beratungsstellenfinder dient hierbei der konkreten Suche nach einer Beratungsstelle in der Nähe des Wohnortes der Bürgerinnen und Bürger und bietet über zwei Freitextfelder die Möglichkeit, die Art der Beratung sowie die Postleitzahl des Wohnortes zu erfassen. Durch die nächste Ausbaustufe der Sozialplattform, die im kommenden Monat fertiggestellt und veröffentlicht werden soll, wird nach jetzigem Kenntnisstand zudem die Möglichkeit bestehen, dass sich hilfeschuchende Personen durch eine fragengestützte Menüführung noch besser zu dem von Ihnen konkret benötigten Beratungsangebot navigieren lassen können.

Im Rahmen eines gemeinsamen Workshops mit Vertretern der D-NRW (AÖR) und des Sozialamtes soll kurzfristig ein Austausch über die genaue Funktionsweise des Beratungsstellenfinders erfolgen. In diesem Zusammenhang sollen alle relevanten Fragestellungen in Vorbereitung der Erfassung der vorhandenen Beratungsangebote im Rhein-Kreis Neuss auf der Plattform thematisiert werden. Im Nachgang erfolgt dann in einem gemeinsamen Termin mit den Trägern der Freien Wohlfahrtspflege im Rhein-Kreis Neuss die Vorstellung des Beratungsstellenfinders sowie eine Erklärung zur Vorgehensweise bei der Erfassung der Kontaktdaten der Beratungsstellen. Hierbei ist darauf zu achten, dass im Bereich des Beratungsstellenfinders alle kreisweit verfügbaren Beratungsangebote erfasst werden, damit eine umfassende und möglichst lückenlose Beratungsinfrastruktur durch die hilfeschuchenden Personen sichergestellt wird.

Um die Aktualität der Einträge zu gewährleisten, erfolgt ein regelmäßiger Austausch zwischen dem Sozialamt und den Angebotsträgern. Die Verwaltung wird über den Fortgang berichten.

### **Beschlussempfehlung:**

1. Der Ausschuss für Soziales und Wohnen stimmt der dargestellten Vorgehensweise zu.

### **Anlagen:**

Antrag der Fraktionen von CDU, FDP und UWG-FW RKN-Zentrum Einrichtung eines digitalen Sozialnavigators



**CDU**

**Freie  
Demokraten**  
Rhein-Kreis  
Neuss **FDP**



---

Fraktionen im Kreistag des Rhein-Kreises Neuss

An den  
Vorsitzenden  
des Finanzausschusses  
Herrn Stefan Schmitz  
Oberstraße 91  
41460 Neuss

01. März 2021

**Antrag für die Sitzung des Finanzausschusses am 11. März 2021**

**Einrichtung eines digitalen Sozialnavigators**

Sehr geehrter Herr Schmitz,

die Fraktionen von CDU, FDP und UWG/Freie Wähler-Zentrum bitten Sie den folgenden Antrag auf die Tagesordnung der Sitzung des Finanzausschusses am 11.03.2021 zu setzen.

**Antrag**

Die Verwaltung wird gebeten:

1. Umfang und Ausrichtung unterstützender Angebote der Kommunen im Kreisgebiet im Rahmen des Quartiersmanagements zu erfassen;
2. die Einrichtung eines digitalen Sozialnavigators für den Rhein-Kreis Neuss vorzunehmen. Für die Einrichtung sind Mittel in Höhe von 40.000 Euro im Kreishaushalt 2021 einzustellen.

## Fraktionen im Kreistag des Rhein-Kreises Neuss

### Begründung

In den vergangenen Jahren wurde ein System von Lotsenstellen im Hinblick auf das Quartiersmanagement in Kommunen des Rhein-Kreises Neuss etabliert und bietet Bürgerinnen und Bürgern Anlaufstellen innerhalb ihres jeweiligen Stadtviertels. Diese dienen vielfach besonders der niederschweligen Beratung und Unterstützung bei der Bewältigung des Alltages sowie der Schaffung eines Umfeldes, in welchem sich mehrere Generationen gegenseitig Hilfestellung leisten und so die unmittelbare Nachbarschaft beleben.

Zugleich zielen die Initiativen dieser Stellen auf die eine gesteigerte Identifikation und Verantwortungsgefühl der Bürgerinnen und Bürger für ihren Stadtteil ab.

Bereits im März 2018 haben sich unsere Fraktionen für die Erarbeitung von Maßnahmen im Bereich der Örtlichen Planung eingesetzt. Aufbauend auf die daraus erwachsenen Erkenntnisse und die aus unserer Sicht durch die Corona-Pandemie gesteigerten Bedürfnisse vieler Menschen nach derartigen, niederschwellig nutzbaren Hilfestellungen, sehen wir die Kreispolitik in der Verantwortung, diese Personen bestmöglich bei ihrer Suche nach Ansprechpartnern in den Kommunen zu unterstützen. Der digitale Sozialnavigator für den Rhein-Kreis Neuss soll nach unseren Vorstellungen als intelligentes Register dienen und Anfragen von Bürgerinnen und Bürgern mit Verweisen auf die jeweilige Anlaufstelle (Lotsenstelle) und – sofern vorhanden – ambulante Beratungsmöglichkeiten sowie den Kontaktdaten möglicher Ansprechpartner beantworten. Dabei erachten wir eine Umsetzung in Form einer intuitiv bedienbaren App als sinnvoll.

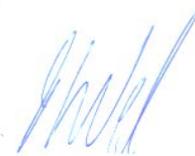
Mit freundlichen Grüßen



Dr. Dieter Welsink  
Vorsitzender der  
CDU-Kreistagsfraktion  
im Rhein-Kreis Neuss



Dirk Rosellen  
Vorsitzender der  
Kreistagsfraktion der  
Freien Demokraten  
im Rhein-Kreis Neuss



Carsten Thiel  
Vorsitzender der  
Kreistagsfraktion von  
UWG/Freie Wähler-Zentrum  
im Rhein-Kreis Neuss

### Sitzungsvorlage-Nr. 50/1959/XVII/2022

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Soziales und Wohnen	29.11.2022	öffentlich

### Tagesordnungspunkt: Sachstand Umsetzung örtliche Planung

#### Sachverhalt:

Ein Ziel der „Örtlichen Planung 2021“ war der punktuelle Ausbau der vollstationären Pflege im Kreisgebiet. Diesem Ziel ist man insoweit gerecht geworden, als dass der im vergangenen Jahr festgestellte Bedarf von jeweils 40 Pflegeplätzen in Dormagen und Neuss öffentlich ausgeschrieben und die Aufträge zur Bedarfsdeckung an die St. Augustinus-Gruppe und an die Diakonie Rhein-Kreis Neuss vergeben wurden. Außerdem sieht die Verbindliche Bedarfsplanung für das kommende Jahr die Schaffung weiterer 120 vollstationärer Pflegeplätze vor.

Auch der Ausbau der teilstationären und ambulanten Pflegeinfrastruktur geht im Rhein-Kreis Neuss weiter voran. So befinden sich derzeit folgende Wohn- und Betreuungsangebote in der Bau- bzw. Planungsphase:

- 4 solitäre Kurzzeitpflegeeinrichtungen mit 43 Plätzen
- 7 Tagespflegeeinrichtungen mit 109 Plätzen
- 9 ambulante Wohngemeinschaften mit 100 Plätzen
- 3 Einheiten des Servicewohnens mit 85 Apartments und
- 2 ambulante Pflegedienste

Die sich in der Bau- und Planungsphase befindlichen Wohn- und Betreuungsangebote verteilen sich wie folgt auf die kreisangehörigen Kommunen im Rhein-Kreis Neuss:

Kommune	Vollst. Pflege	Kurzzeitpflege	Tagespflege	Ambulante Wohngemeinschaften	Apartments Servicewohnen	Amb. Pflegedienste
Dormagen	40	11	20	20	21 Wohneinheiten	1
Grevenbroich			15	22		
Kaarst	80	12	15	22	34 Wohneinheiten	1
Meerbusch			14			
Neuss	40+40	20	45	36	30 Wohneinheiten	
<b>RKN</b>	<b>200</b>	<b>43</b>	<b>109</b>	<b>100</b>	<b>85</b>	<b>2</b>

Des Weiteren sind im Laufe des Jahres elf weitere Angebote zur Unterstützung nach der Verordnung über die Anerkennung von Angeboten zur Unterstützung im Alltag und Förderung der Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur in Nordrhein-Westfalen (AnFöVO) hinzugekommen. In diesem Zuge wurde auch ein Flyer zur besseren Vermarktung der Angebote zur Unterstützung im Alltag entwickelt, der in den Seniorenberatungsstellen der Wohlfahrtsverbände sowie in den Bürgerbüros der kreisangehörigen Kommunen ausgelegt werden soll. Der Versand erfolgt in den kommenden Wochen durch die Kreisverwaltung.

Somit konnten maßgebliche Bestandteile der Örtlichen Planung weiter vorangetrieben und umgesetzt werden.

Weitere Punkte, wie die Digitalisierung der Pflegeeinrichtungen und Verbesserung der Zusammenarbeit zwischen der Kreisverwaltung und den ambulanten Pflegediensten, werden in den nächsten Monaten angegangen.

Im kommenden Jahr ist gemäß dem gesetzlich vorgeschriebenen Turnus von zwei Jahren erneut eine Örtliche Planung vorzunehmen. Die Aufstellung der Planung wird per öffentlicher Ausschreibung an eine externe Institution vergeben.

Die Themen kultursensible Pflege, junge Pflege einschl. des Zuständigkeitsbereichs des LVR (Eingliederungshilfe) werden im Rahmen der Planung neben gesetzlich vorgegebenen Bestandteilen ebenfalls Berücksichtigung finden. Die öffentliche Ausschreibung wird derzeit durch die Kreisverwaltung vorbereitet.

**Anlagen:**

Flyer Unterstützung im Alltag

Unterstützung im Alltag  
für pflegebedürftige Menschen



**Impressum:**  
Rhein-Kreis Neuss · Der Landrat  
Oberstraße 91 · 41460 Neuss

[www.rhein-kreis-neuss.de](http://www.rhein-kreis-neuss.de)



[www.facebook.com/rheinkreisneuss](https://www.facebook.com/rheinkreisneuss)



[www.twitter.com/rheinkreisneuss](https://www.twitter.com/rheinkreisneuss)



[www.instagram.com/rhein\\_kreis\\_neuss](https://www.instagram.com/rhein_kreis_neuss)

Titelfotos: Getty Images  
46/2022

## Angebote zur Unterstützung im Alltag

Für eine möglichst selbstständige Lebensführung in vertrauter Umgebung benötigen pflegebedürftige Menschen oft nicht nur pflegerische Leistungen, sondern auch ergänzende Unterstützung im Alltag.

Unterstützungsangebote tragen dazu bei, Pflegepersonen zu entlasten und helfen pflegebedürftigen Personen, möglichst lange in ihrer häuslichen Umgebung zu bleiben, soziale Kontakte aufrecht zu erhalten und ihren Alltag weiterhin möglichst selbstständig bewältigen zu können.

Alle Pflegebedürftigen, die Leistungen aus der Pflegeversicherung erhalten und die zu Hause gepflegt werden, haben Anspruch auf einen Entlastungsbeitrag in Höhe von bis zu 125 € monatlich.

Die „Verordnung über die Anerkennung von Angeboten zur Unterstützung im Alltag und Förderung der Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur in Nordrhein-Westfalen“ (AnFöVO) regelt die Angebote zur Unterstützung im Alltag.

## Es gibt mehrere Möglichkeiten der Unterstützung im Alltag:

- **Betreuungsangebote:** Angebote, bei denen die Betreuung der pflegebedürftigen Personen entsprechend ihrem individuellen Betreuungsbedarf im Vordergrund steht; insbesondere die Anleitung, Anregung, Begleitung und Unterstützung bei Beschäftigungen und Aktivitäten (Einzelbetreuung oder Betreuungsgruppe).
- **Angebote zur Entlastung von pflegenden Angehörigen und vergleichbar nahestehenden Pflegepersonen:** Angebote, die darauf ausgerichtet sind, Unterstützung zu bieten, die Anforderungen des Pflegealltags und der übernommenen Pflegeverantwortung besser zu bewältigen oder besser mit ihnen umgehen zu können. Sie

sind eine begleitende Hilfe zur Selbsthilfe und beinhalten sowohl beratende als auch unterstützende Tätigkeiten sowie orientierende Hilfe bei der Inanspruchnahme von anderen Hilfeangeboten.

- **Hauswirtschaftliche Unterstützung:** Angebote, die der Versorgung der pflegebedürftigen Personen zum täglichen Leben erforderlichen hauswirtschaftlichen Leistungen dienen.
- **Angebote zur Entlastung von pflegebedürftigen Personen durch individuelle Hilfen:** Angebote, die darauf ausgerichtet sind, vorhandene Ressourcen und Fähigkeiten der pflegebedürftigen Person zu stärken oder zu stabilisieren. Sie dienen dazu, sie zu unterstützen und zu befähigen, die Anforderungen des Alltags zu bewältigen sowie gesellschaftliche Teilhabe zu ermöglichen. Hierzu zählen insbesondere Kommunikation, Wahrnehmung sozialer Kontakte, Freizeitaktivitäten und Behördenangelegenheiten sowie die Organisation individuell benötigter Hilfen.

Weitergehende Informationen zur Beantragung eines Angebots oder zur Findung von Angeboten in der Nähe erhalten Sie auf den folgenden Websites sowie bei der unten angegebenen Ansprechperson:

<https://pfadua.nrw.de/>

<http://rkn.nrw/unterstuetzung-im-alltag>

### Ansprechperson:

Astrid Zielke

Lindenstraße 4-6 · 41515 Grevenbroich

Tel. 02181 601-5035

Fax 02181 601-85035

E-Mail: [astrid.zielke@rhein-kreis-neuss.de](mailto:astrid.zielke@rhein-kreis-neuss.de)



Indoor-Navigation:

<https://maps.wegzwei.com/web/#/app/b/19/TR31//>

**Sitzungsvorlage-Nr. 50/1961/XVII/2022**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Ausschuss für Soziales und Wohnen</b>	29.11.2022	öffentlich

**Tagesordnungspunkt:**

**Sachstand Umsetzung Modellprojekt "Präventive Hausbesuche"**

**Sachverhalt:**

In der 37. Kalenderwoche wurden insgesamt 4.070 Bürgerinnen und Bürger im Stadtgebiet Korschenbroich von der Kreisverwaltung angeschrieben und über die Möglichkeit eines präventiven Hausbesuches durch die von den Wohlfahrtsverbänden betriebenen Seniorenberatungsstellen informiert.

Neben diesem Informationsschreiben, das in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Korschenbroich verfasst wurde, wurden auch Informationsflyer bzgl. der Angebote zur Unterstützung im Alltag und der Seniorenberatung sowie eine Übersicht über alle im Stadtgebiet Korschenbroich vorhandenen Angebote der Altenpflege und Seniorenbetreuung beigelegt.

Seit Versand der Anschreiben haben sich 199 Personen aus 160 Haushalten zurückgemeldet. 30 Haushalte wünschen zurzeit keine Beratung, darunter meist jene, die noch einen Ehepartner haben.

Bis jetzt sind 40 Hausbesuche durchgeführt worden, bei fünf Anfragen gab es eine telefonische Beratung. Einige Personen haben nach telefonischer Kontaktaufnahme um eine spätere erneute Kontaktaufnahme gebeten, da im Moment unterschiedliche Faktoren einen Termin verhindern.

Der überwiegende Teil möchte ein persönliches Gespräch, da die Beratungsinhalte teilweise zu komplex und vielschichtig sind sowie Einsicht in Unterlagen o.ä. verlangen, um diese telefonisch oder per Mail durchzuführen.

Die Beratungen werden dankbar angenommen. Auffällig ist laut Schilderung der Seniorenberatung der Diakonie Rhein-Kreis Neuss, wie viele Menschen nur unzureichend über die Leistungen informiert sind, die Ihnen zustehen. Diese Feststellung soll zum Anlass genommen werden, im kommenden Jahr durch „Marketing-Maßnahmen“ gezielt auf die vom Rhein-Kreis Neuss gemeinsam mit der Stadt Neuss und den Wohlfahrtsverbänden betriebene Seniorenberatung aufmerksam zu machen und die Menschen zu erreichen, die auf Pflege bzw.

unterstützende Angebote und Beratung angewiesen sind.

Die Steigerung des Bekanntheitsgrades der bereits vorhandenen Seniorenberatungsstrukturen soll unter anderem durch Pressemitteilungen in den regionalen und lokalen Tages- und Wochenzeitungen erreicht werden. Außerdem sollen die Seniorenberatungsstellen, Altentagesstätten und Tagespflegeeinrichtungen im Kreisgebiet mit ausreichend Informationsmaterial bzgl. der Seniorenberatung ausgestattet werden.

Im Hinblick auf eine etwaige Ausdehnung des Modellprojekts kann auch ein gezieltes persönliches Anschreiben an alle Seniorinnen und Senioren im Kreisgebiet erfolgen, in dem auf die Seniorenberatung durch Kreisverwaltung und Wohlfahrtsverbände sowie die jeweiligen Anlaufstellen in den Kommunen hingewiesen wird.

Über weitere Maßnahmen sowie die Entwicklung des Projektes und eine Ausweitung des Modellprojekts auf weitere Kommunen soll in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Soziales und Wohnen berichtet und beraten werden.

Rhein-Kreis Neuss

Neuss/Grevenbroich, 14.11.2022

50 - Sozialamt

**rhein  
kreis  
neuss**

**Sitzungsvorlage-Nr. 50/1965/XVII/2022**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Ausschuss für Soziales und Wohnen</b>	29.11.2022	öffentlich

**Tagesordnungspunkt:**

**Bericht des MKJFGFI NRW zum Umsetzungssachstand des kommunalen Integrationsmanagements**

**Sachverhalt:**

Auf die bisherige Berichterstattung zu KIM, insbesondere am 26.09.2022, im Ausschuss für Soziales und Wohnen des Rhein-Kreises Neuss wird Bezug genommen.

Die Ministerin für Kinder, Jugend, Familie, Gleichstellung, Flucht und Integration des Landes Nordrhein-Westfalen, Frau Josefine Paul, hat in der Sitzung des Integrationsausschusses des Landes NRW am 26.10.2022 zum Thema „Wie ist der aktuelle Stand zur Umsetzung des Kommunalen Integrationsmanagements?“ berichtet.

Der Bericht der Ministerin ist als Anlage zu TOP 8.3 beigefügt.

**Anlagen:**

Bericht der Ministerin

**Ministerium für Kinder, Jugend, Familie,  
Gleichstellung, Flucht und Integration  
des Landes Nordrhein-Westfalen**

**Die Ministerin**



Ministerium für Kinder, Jugend, Familie,  
Gleichstellung, Flucht und Integration  
des Landes Nordrhein-Westfalen, 40190 Düsseldorf

An den  
Präsidenten des Landtags  
Nordrhein-Westfalen  
Herr André Kuper MdL  
Platz des Landtags 1  
40211 Düsseldorf

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
18. WAHLPERIODE

**VORLAGE  
18/299**

A19

.24. Oktober 2022

Seite 1 von 1

Aktenzeichen  
bei Antwort bitte angeben

Dr. Edgar Voß  
Telefon 0211 837-2370  
Telefax 0211 837-2505  
edgar.voss@mkffi.nrw.de

**Sitzung des Integrationsausschusses am 26.10.2022**

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,

für die o. g. Ausschusssitzung bin ich um einen schriftlichen Bericht zum  
Thema „Wie ist der aktuelle Stand zur Umsetzung des Kommunalen In-  
tegrationsmanagements?“ gebeten worden.

Dieser Bitte komme ich hiermit gerne nach und übersende zur Informa-  
tion der Mitglieder des Ausschusses den beigefügten Bericht.

Mit freundlichen Grüßen

Josefine Paul

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Völklinger Straße 4  
40219 Düsseldorf  
Telefon 0211 837-2000  
Telefax 0211 837-2200  
poststelle@mkjfgfi.nrw.de  
www.mkffi.nrw

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Rheinbahn Linien  
706, 709 (Haltestelle Stadttor)  
707 (Haltestelle Wupperstraße)



## **Bericht der Ministerin für Kinder, Familie, Jugend, Gleichstellung, flucht und Integration**

### **„Wie ist der aktuelle Stand zur Umsetzung des Kommunalen Integrationsmanagements?“**

#### **Sitzung des Integrationsausschusses am 26. Oktober 2022**

Das Kommunale Integrationsmanagement (KIM) konnte nach intensiven fachlichen Vorbereitungen mit seinen drei Bausteinen erfolgreich starten und ist derzeit in allen Kreisen und kreisfreien Städten Nordrhein-Westfalens flächendeckend ausgerollt. Dies zeigt das große Interesse der Kommunen, aber auch anderer relevanter Akteure, und bestätigt den Ansatz, Integration gesamtgesellschaftlich und potentialorientiert zu denken und damit örtliche Migrations- und Integrationsprozesse durch ein geeignetes Instrumentarium kohärent zu gestalten.

Das bundesweit beispielgebende Kommunale Integrationsmanagement in Nordrhein-Westfalen ist ein langfristiges und breit angelegtes Programm für die Kreise und kreisfreien Städte, zu dessen Beginn Entwicklungs- und Aufbauprozesse angestoßen werden müssen. Ziel ist es, zur Integration von Einwanderinnen und Einwanderern grundlegende Veränderungen in der internen und externen Verwaltungszusammenarbeit zu erzielen und die (Weiter-) Entwicklung effizienter Strukturen der Kooperation aller in einer Kommune vorhandenen Ämter und Behörden, die entsprechende Dienstleistungen erbringen, umzusetzen. Die Implementierung des Kommunalen Integrationsmanagements erfolgt angepasst an die kommunalen Bedingungen entsprechend der Richtlinie vom 25.11.2020 seit Dezember 2020. Durch die verschiedenen Ausgangsvoraussetzungen gibt es sehr unterschiedliche Entwicklungsstände. In den Kreisen bedarf es im Aufbau des KIM eines höherem Koordinationsaufwand als im kreisangehörigen Raum. Auch andere Faktoren spielen eine entscheidende Rolle, bei der Geschwindigkeit der Umsetzung : Bereits etablierte Rahmenbedingungen, wirtschaftliche Lage, ob es sich um Haushaltssicherungskommunen oder Optionskommunen handelt, geographische Lage, verbunden mit Mobilitätsfragen sowie bestehende Netzwerkstrukturen.

Prinzipiell muss bei der Umsetzung von einer Phase des Aufbaus ausgegangen werden. Vor dem Hintergrund der Erfahrungen des Aufbaus der KI-Struktur und der Durchführung des Programms „Einwanderung gestalten NRW“ kann diese Aufbauphase möglicherweise bis zu drei Jahre in Anspruch nehmen.

In dieser Aufbauphase werden die KIM-Prozesse etabliert und entsprechende Strukturen wie Lenkungsgruppen sowie Arbeits- und Projektgruppen in den Kommunen – in den Kreisen auch in den kreisangehörigen Kommunen – geschaffen. Gleichzeitig müssen Vereinbarungen mit allen relevanten Akteuren getroffen werden, sofern diese nicht im Vorfeld an der Entwicklung der Handlungskonzepte beteiligt waren. Da die meisten Kommunen aber Ende 2020/Anfang 2021 mit der Antragstellung begannen

und ein Handlungskonzept für die Bewilligung vorlegen mussten, wurde dies häufig zunächst allein von der Kommune verfasst und hinterher mit den relevanten Akteuren im Netzwerk abgestimmt. Für dies Prozesse ist, ebenso für die Abstimmung mit den kreisangehörigen Kommunen und deren konkrete Einbindung, Zeit einzurechnen.

Hervorzuheben ist, dass die Personalgewinnung – vor allem der Stellen im Case Management aber auch der Koordination – eine längerfristige Aufgabe ist. Viele der für die Kommunen vorgesehenen Stellen werden sukzessive ausgeschrieben, da, wie einige Kommunen zurückgemeldet haben, eine gleichzeitige Besetzung von vielen Stellen wegen der Verwaltungsabläufe z.T. schwierig ist. In einigen Kommunen stellt insbesondere der Fachkräfteengpass ein großes Hindernis bei der Besetzung der Stellen dar. Zudem muss das Personal in der Koordination als auch im Case Management für die spezifischen Aufgaben im KIM noch geschult werden. Die obligatorischen Schulungen der Koordination haben mit heutigem Stand für alle eingestellten Personen begonnen, und ein Teil der Koordinatorinnen und Koordinatoren hat diese bereits abgeschlossen. Die vom Land geförderte Qualifizierung des Personals im Case Management, die von der Paritätischen Akademie NRW durchgeführt wird, begann im Mai 2022 und wird bis Ende 2023 dauern. Da das Personal des Case Managements in den Kommunen sukzessive eingestellt wird, muss auch die Qualifizierung dementsprechend erfolgen.

Trotz der Tatsache, dass sich KIM noch in der Aufbauphase befindet, hat vor Ort die individuelle Beratung und Begleitung der Menschen bereits begonnen. Dies zeigt eine Nachfrage in den Kommunen, inwieweit KIM im Kontext der Einwanderung von Menschen aus der Ukraine bereits unterstützen konnte. Auch auf der Systemebene sind durch das Landesprogramm positive Entwicklungen zu beobachten, hier insbesondere die angestoßene Weiterentwicklung der Zusammenarbeit des integrations- und migrationspolitischen Bereichs, die sich in den nächsten Programmphasen vertiefen wird.

Die Geflüchteten aus der Ukraine sind bereits seit Beginn des russischen Angriffs auf die Ukraine sofort mit in den Blick genommen worden. Unabhängig von der Zielgruppendefinition des kommunalen Handlungskonzeptes hat das Integrationsministerium bedarfsgerecht reagiert und den Kommunen gestattet, die KIM-Strukturen auch für die Menschen aus der Ukraine zu nutzen. Somit können geflüchtete Menschen aus der Ukraine durch das KIM-Case Management beraten und betreut werden. In den 54 Kreisen und kreisfreien Städten stellt sich die Situation sehr unterschiedlich dar, je nachdem, wie das Kommunale Integrationsmanagement bzw. das Kommunale Integrationszentrum vor Ort eingebunden ist. Es gibt Kommunen, bei denen KI- und KIM-Strukturen in den Ukraine-Krisenstäben vertreten sind und solche, die sogar die Federführung für das Thema haben. Dagegen gibt es in anderen Kommunen nur wenig Berührungspunkte zum KIM, da z.B. durch die aufenthaltsrechtliche Entscheidung, dass die Ukrainerinnen und Ukrainer in das SGB II überführt worden sind, ab dem 01.06.2022 das Jobcenter die Zuständigkeit übernommen hat. Zudem gibt es Kommunen, in denen Menschen aus der Ukraine eher sekundär von KIM profitieren, wenn vor

Ort Absprachen getroffen werden, dass sich die KIM-Mitarbeitenden verstärkt um andere Zielgruppen kümmern sollen, damit die anderen Dienste mehr Zeit für die Beratung und Betreuung der Geflüchteten aus der Ukraine aufwenden können.

Diese Heterogenität spiegelt sich auch in der Art und Intensität der Betreuung wider. An den Standorten wurden verschiedene Organisationsentscheidungen getroffen, die dazu führen, dass KIM-Case Managerinnen und Manager z.B. gemeinsam mit anderen Fachdiensten wie Ausländerbehörde, Sozialamt oder Jugendamt an den Anlaufstellen für die Erstberatung zur Verfügung standen, beraten und begleitet haben. Andere haben das Case Management für eine sozialräumliche Beratung eingesetzt. Viele Kommunen haben zurückgemeldet, dass die KIM-Case Managerinnen und Manager vor allem bei Erstberatungs- und Orientierungsgesprächen mit der Zielgruppe beteiligt waren. Es wird auch deutlich, dass das Case Management eng mit den anderen Beratungsangeboten der freien Wohlfahrtspflege zusammengearbeitet hat, wie z.B. der Migrationsberatung für Erwachsene oder der Geflüchtetensozialberatung. Die Zusammenarbeit wurde sehr positiv wahrgenommen, da sie die Beratungskapazitäten zur Versorgung der Geflüchteten aus der Ukraine erhöhen. Daher ist zu konstatieren, dass sich die Diversität der kommunalen Situationen auf unterschiedlichen Ebenen findet.

Ebenso hat die veränderte Situation zur Auflage eines neuen Sofortprogramms für professionelle Übersetzung geführt. Das MKJFGFI hat auf die Situation der Fluchtbewegung der Ukraine reagiert und unterstützt die Kommunen bei der Aufnahme, Integration und Begleitung der Geflüchteten aus der Ukraine und den Zielgruppen des KIM. Zu diesem Zweck wurden 1,62 Mio. Euro für professionelle Übersetzungsdienstleistungen bereitgestellt. Im Durchführungszeitraum vom 01.06.2022 bis zum 31.12.2022 können die 54 Kreise und kreisfreien Städte jeweils 30.000 Euro für professionelle Übersetzungsdienstleistungen im Rahmen des Sofortprogrammes erhalten. Die Geflüchteten aus der Ukraine und die anderen Zielgruppen des KIM benötigen schnelle Unterstützung, um mit dem Prozess der Integration zu beginnen und sich in die Gesellschaft zu integrieren. Das Sofortprogramm setzt ein, sobald sie in das Case Management aufgenommen wurden und keinen Zugang zu Regelleistungen erhalten. Gefördert werden Übersetzung bei allen notwendigen Beratungsgesprächen und Behördengängen durch professionelle Dolmetscherinnen und Dolmetscher. Auch Übersetzungen von Zeugnissen, Lebensläufen und Nachweisen der KIM-Klientinnen und Klienten können finanziert werden, ebenso wie von Einverständniserklärungen, Datenschutzerklärungen und anderen notwendigen Informationsmaterialien im Rahmen des KIM.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die Kommunen mit KIM vor allem mit den Case Management-Stellen in vielen Regionen ihre Angebote für geflüchtete Ukrainerinnen und Ukrainer erweitern und – wie oben dargestellt – Beratungslücken schließen konnten. Dies hat zur Folge, dass zwangsläufig bestimmte Weiterentwicklungen im KIM-Prozess nicht in dem erwarteten Umfang stattfinden konnten, wie beispielsweise Fallkonferenzen und die Etablierung von Projekt- und Arbeitsgruppen.

Erkennbar ist im Moment aber, dass viele Kommunen die Verankerung von KIM innerhalb der Kommunalverwaltung und der zivilgesellschaftlichen Integrationsinfrastruktur forcieren können und so die Aufbauphase weiter vorangetrieben wird.

Bei den Kommunen erfolgt eine quartalsmäßige Abfrage zu den Stellenbesetzungen bei KIM, die sich auf alle Stellen der drei KIM-Bausteine bezieht. Hintergrund ist, dass viele Kommunen die Stellen sukzessiv besetzen bzw. Entwicklungsschritte abwarten, bevor sie weitere Stellen zur Besetzung vorsehen. Zudem gibt es vor dem Hintergrund des Fachkräfteengpasses im Bereich Sozialarbeit/Sozialpädagogik in manchen Kommunen Fluktuationen, weil sich Personen auf andere Stellen bewerben und abwandern. Daher sind die Stellenbesetzungen und Stellenvakanzen relativ variabel, wodurch sich die Notwendigkeit der periodischen Abfrage ergibt.

Das Ergebnis der letzten Abfrage mit Stichtag 30.09.2022 ist der Tabelle zu entnehmen.

### **Besetzung Stellen im Kommunalen Integrationsmanagement \***

Baustein 1: Koordination			
Anzahl der vom Land zur Verfügung gestellten Stellen	Anzahl der abgerufenen Stellen	Anzahl der zum Stichtag tatsächlich besetzten Stellen	Anzahl der offenen Stellen
<b>194</b>	<b>180</b>	<b>136,57</b>	<b>43,43</b>
Baustein 2: Case Management			
Anzahl der vom Land zugewiesenen Stellen	Anzahl der kommunal vorgesehenen Stellen	Anzahl der zum Stichtag tatsächlich besetzten Stellen	Anzahl der offenen Stellen
<b>713</b>	<b>619,72</b>	<b>367,16</b>	<b>252,56</b>
Baustein 3: Ausländerbehörden/Einbürgerungsbehörden			
Anzahl der vom Land zugewiesenen Stellen	Anzahl der kommunal vorgesehenen Stellen	Anzahl der zum Stichtag tatsächlich besetzten Stellen	Anzahl der offenen Stellen
<b>200,00</b>	<b>168,00</b>	<b>108,50</b>	<b>59,50</b>

\* Da einige Kommunen die aktuellen Daten noch nicht geliefert haben, wurde in diesen Fällen auf die Zahlen vom 30.06.2022 zurückgegriffen.

Die Einbindung zivilgesellschaftlicher Akteure im KIM verläuft auf vier unterschiedlichen Ebenen: Lenkungsgruppe, Weiterleitung von Stellen, Vernetzung vor Ort und Erstellung eines Konzeptes für das Case Management. Die Forderung des Landes, in

die kommunalen Lenkungsgruppen Vertretungen der freien Wohlfahrtspflege einzu- binden, wurde nahezu überall umgesetzt (in einigen Kommunen hat sich die Len- kungsgruppe noch nicht konstituiert).

In Bezug auf die Stellen des Case Managements, die von Trägern der freien Wohl- fahrtspflege eingestellt wurden, ist landesweit eine breite Beteiligung zu konstatieren, die sich allerdings regional unterschiedlich darstellen kann. Einige Kommunen, verge- ben ihre Stellen des Case Managements an die Träger der freien Wohlfahrtspflege, andere Kommunen belassen alle Stellen in der Verwaltung bzw. in kreisangehörigen Kommunen, wieder andere teilen die Stellen auf. Insgesamt sind derzeit 127,9 Stellen bei den Trägern der Freien Wohlfahrtspflege eingestellt. Weitere 40,1 Stellen sollen nach Auskunft der Kommunen bei den Trägern angesiedelt werden.

Vor Ort müssen die KIM-Prozesse mit den zivilgesellschaftlichen Akteuren abgestimmt werden. Vielfach greifen die Kommunen hierbei auf bestehende Vernetzungen zurück, die sich bereits durch die Arbeit der Kommunalen Integrationszentren oder andere Programme etabliert haben. Teilweise müssen die KIM-Prozesse aber noch mit den Akteuren abgestimmt werden und Eingang in die kommunalen Handlungskonzepte finden. Vor diesem Hintergrund ist ein Case Management Konzept, das mit allen rele- vanten Akteuren abzustimmen ist, von großer Bedeutung. Die Kommunen sind aufge- fordert, ein solches Konzept unter breiter Beteiligung zu erstellen, um vor Ort die KIM- Prozesse von anderen Beratungsstrukturen abzugrenzen und gleichzeitig das vorhan- dene Wissen innerhalb der Zivilgesellschaft (Freie Träger, Migrantenselbstorganisati- onen) mit einzubeziehen und so dazu beizutragen, dass keine Doppelstrukturen ent- stehen, sondern dass das KIM-Case Management abgestimmt vor Ort agieren kann. Die Akteure der Zivilgesellschaft werden darüber hinaus auch in weiteren Gremien wie Arbeits- und Projektgruppen des KIM eingebunden. Mit zunehmender Weiterent- wicklung der Prozesse vor Ort differenziert sich die Form der Einbindung und Mitarbeit der zivilgesellschaftlichen Akteure aus.

Auf Landesebene ist die Freie Wohlfahrtspflege Mitglied im KIM-Steuerungskreis, auf Arbeitsebene besteht ein enger Austausch mit der LIGA der Freien Wohlfahrtspflege. Für das Jahr 2023 ist eine gemeinsame Veranstaltung geplant, bei der Richtlinienän- derung und der Fortschreibung des KIM-Handlungskonzeptes des Landes wird die Freie Wohlfahrtspflege einbezogen.

Die KIM-Prozesse in den Kommunen werden durch das zuständige Fachreferat eng begleitet. Jede der Kommunen hat einen feste Ansprechperson im Referat, die auch Beratungen und Begleitungen vor Ort zur Klärung von Fragen und Prozessen durch- führen. Darüber hinaus führt das Land für das Personal der drei KIM-Bausteine Aus- austauschtreffen durch, in denen die Beschäftigten ihre KIM-Prozesse darstellen und sich austauschen. Zudem finden durch die Qualifizierungen Prozesse der Qualitätssiche- rung und Standardisierung statt. Weiterhin fragt das Land in regelmäßigen Abständen aktuelle Umsetzungsstände und Entwicklungen ab. Alle diese Prozesse fließen ein in

die Fortentwicklung des Programmes. Darüber hinaus wird es in 2023 einen Weiterentwicklungsprozess für die Richtlinie 2024 geben, bei dem auch das Handlungskonzept des Landes überarbeitet wird. In diese Prozesse werden sowohl die Kommunen als auch, wie oben bereits dargestellt wurde, die Zivilgesellschaft frühzeitig mit einbezogen.

Entsprechend dem Teilhabe- und Integrationsgesetz gibt es den Auftrag, das Kommunale Integrationsmanagement durch eine unabhängige wissenschaftliche Institution evaluieren zu lassen. Zwei Untersuchungsebenen sollen hierbei berücksichtigt werden: einerseits die strukturelle Ebene, die Auskunft darüber gibt, welche Veränderungen in der Verwaltung sich durch die Implementierung von KIM ergeben, und zweitens die individuelle Ebene, die analysiert, welche positiven Einflüsse sich im biographischen Verlauf durch die Teilnahme am KIM-Case Management zeigen. Die Evaluation soll im Frühjahr 2023 beginnen, die Erstellung eines Endberichts ist für den Herbst 2025 vorgesehen. Erste Erkenntnisse sind daher bereits Ende 2023 zu erwarten und können in die weitere Programmsteuerung einfließen.

**Sitzungsvorlage-Nr. 50/1962/XVII/2022**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Ausschuss für Soziales und Wohnen</b>	29.11.2022	öffentlich

**Tagesordnungspunkt:**

**Absicherung von preisgebundenem Wohnraum**

**Sachverhalt:**

Wie der als Anlage beigefügten Pressemitteilung zu entnehmen ist, weitet die Landesregierung Nordrhein-Westfalen den Ankauf von Belegungsrechten zur Absicherung von preisgebundenem Wohnraum auf insgesamt 67 Städte und Gemeinden aus. Die neuen „Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen im Land Nordrhein-Westfalen“ sind unter folgendem Link abrufbar:

[Mieten und Eigentum | MHKBD NRW.](#)

Die neuen Bestimmungen sind ein zielorientiertes Instrument für die Kommunen zur vermehrten Absicherung von preisgebundenem Wohnraum. Aus dem Rhein-Kreis Neuss fallen die Städte Dormagen, Grevenbroich, Kaarst, Korschenbroich, Meerbusch, und Neuss sowie die Gemeinde Rommerskirchen unter den Geltungsbereich der Bestimmungen.

**Anlagen:**

Pressemitteilung Ankauf von Belegungsrechten

Presseinformation - 675/09/2022

07.09.2022  
Seite 1 von 3

## Ministerin Scharrenbach: Zur Absicherung von preisgebundenem Wohnraum – Landesregierung Nordrhein-Westfalen weitet Ankauf von Belegungsrechten auf 67 Städte aus

Landespresse- und Informationsamt  
40213 Düsseldorf  
[presse@stk.nrw.de](mailto:presse@stk.nrw.de)

Telefon 0211 837-1134

Bürgertelefon 0211 837-1001  
[nrwdirekt@nrw.de](mailto:nrwdirekt@nrw.de)  
[www.land.nrw](http://www.land.nrw)

**Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung teilt mit:**

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen weitet den Ankauf von Belegungsrechten zur Absicherung von preisgebundenem Wohnraum auf 67 Städte und Gemeinden aus. Mit den „Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen im Land Nordrhein-Westfalen“ wird die Möglichkeit eröffnet, Mietbindungen und Belegungsbindungen an bestehenden Wohnungen zu erwerben. Die Zuschusshöhe im Rahmen der Landesförderung kann für den Vermieter bis zu 3,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen. Die jeweilige Stadt darf zudem eine Mieterin oder einen Mieter mit Wohnberechtigungsschein für die Wohnung benennen. Das Modellvorhaben galt bisher nur für die vier Städte Münster, Köln, Düsseldorf und Bonn und erfährt nun eine deutliche Ausweitung.

„Wohnen ist Daseinsvorsorge und damit elementarer Bestandteil einer Politik, die den Menschen in den Mittelpunkt stellt. In vielen Städten und Gemeinden ist Bauland ein knappes und teures Gut: Mit der Ausweitung des Ankaufs von Belegungsrechten auf nunmehr 67 Städte und Gemeinden ermöglicht die Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Miet- und Belegungsbindungen an bestehendem Wohnraum zu erwerben. In 2022 stehen Zuschüsse von insgesamt zehn Millionen Euro Landesgeld bereit, um Mietpreis- und Belegungsbindungen in Bestandswohnungen zu fördern“, sagt Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen.

Im Rahmen des Förderprogramms hat die jeweilige Stadt gegenüber der Vermieterin oder dem Vermieter ein Benennungs- und Besetzungsrecht für die Wohnung für den Zeitraum von fünf beziehungsweise zehn

Jahren. Grundsätzlich ist eine Förderung bei freien oder in Kürze freiwerdenden Wohnungen möglich, für die nach Einschätzung der jeweiligen Stadt ein Bedarf auf dem Wohnungsmarkt besteht und die zur dauernden Wohnungsversorgung geeignet sind. Es können aber auch Wohnungen gefördert werden, in denen eine Mieterin oder ein Mieter wohnt, der einen Wohnberechtigungsschein beantragen kann.

Anträge für das Förderprogramm zum Erwerbe von Belegungsrechten können ab sofort bei den jeweils für das Wohnungswesen zuständigen Bewilligungsbehörden gestellt werden.

### **Liste der Kommunen des Förderprogramms „Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen im Land Nordrhein-Westfalen“**

Aachen	Hennef	Overath
Alfter	Hilden	Paderborn
Bad Honnef	Hürth	Pulheim
Bergheim	Kaarst	Ratingen
Bergisch Gladbach	Kempen	Rheinbach
Bielefeld	Kerpen	Rommerskirchen
Bochum	Köln	Rösrath
Bonn	Königswinter	Sankt Augustin
Bornheim	Korschenbroich	Siegburg
Brühl	Krefeld	Solingen
Burscheid	Langenfeld	Swisttal
Dormagen	Leichlingen	Telgte
Dortmund	Leverkusen	Tönisvorst
Düsseldorf	Lohmar	Troisdorf
Erfstadt	Meckenheim	Verl
Erkrath	Meerbusch	Wachtberg
Essen	Mettmann	Warendorf
Frechen	Monheim	Wesseling
Grevenbroich	Mülheim an der Ruhr	Willich
Gütersloh	Münster	Wülfrath
Haan	Neuss	Würselen
Haltern	Niederkassel	
Heiligenhaus	Odenthal	

Weitere Informationen zum Programm finden Sie [hier](#).

Ergänzt wird das Förderprogramm in den genannten Städten durch verbesserte Förderkonditionen für Bindungsverlängerungen in den Wohnraumförderungsbestimmungen 2022. Bei geförderten Wohnungen, die zeitnah aus der Bindung herausfallen, können dort im Falle einer Bindungsverlängerung ein zusätzlicher Tilgungsnachlass von zehn Prozent auf die Restvaluta des Darlehens der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, sowie Zinsfreiheit für den Verlängerungszeitraum gewährt werden.

### **Hintergrund:**

- Einen Wohnberechtigungsschein kann jede oder jeder bei der jeweiligen Kommune ihres oder seines Wohnortes beantragen, die oder der 20.420 Euro netto verdient.
- Für einen Zweipersonenhaushalt liegt die Grenze bei 24.600 Euro netto und für jede weitere Person im Haushalt dürfen 5.660 Euro hinzugerechnet werden.
- Haushalte mit Kindern werden besonders privilegiert, da sich das vorgenannte Nettoeinkommen nochmals um 740 Euro je Kind erhöhen darf.

### **Folgen Sie uns im Internet:**

[Twitter](#)

[Facebook](#)

[Instagram](#)

[YouTube](#)

**Bei Bürgeranfragen wenden Sie sich bitte an: Telefon 0211 8618-50.**

**Bei journalistischen Nachfragen wenden Sie sich bitte an die Pressestelle des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung, Telefon 0211 8618-4338.**

**Dieser Presstext ist auch verfügbar unter [www.land.nrw](http://www.land.nrw)**

**[Datenschutzhinweis betr. Soziale Medien](#)**

**Sitzungsvorlage-Nr. 50/1960/XVII/2022**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Ausschuss für Soziales und Wohnen</b>	29.11.2022	öffentlich

**Tagesordnungspunkt:  
Sachstand Gasmangellage**

**Sachverhalt:**

Die Kreisverwaltung bereitet sich seit Monaten auf eine mögliche Gasmangellage und eventuelle Stromausfälle vor. Die Katastrophenschutzbehörde hat sich diesbezüglich auf verschiedene Szenarien eingestellt.

Die Vorkehrungen der Katastrophenschutzbehörde und des Krisenstabes laufen hauptsächlich im Hintergrund, denn es geht überwiegend um kritische Infrastruktur wie Rettungsdienst, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen oder Wasserversorgung.

Seit Monaten sind die Verantwortlichen für Katastrophenschutz in den 31 NRW-Kreisen auch untereinander im engen Austausch, um die kreisübergreifende Koordination im Falle einer Gasmangellage im Winter weiter voranzutreiben.

Stromausfälle hätten Auswirkungen auf alle Bereiche des täglichen Lebens, sind aber vor allem im medizinischen Bereich und Pflegebereich besonders kritisch. Die meisten Pflegeeinrichtungen im Rhein-Kreis Neuss verfügen noch nicht über eigene Notstromaggregate. Eine Abfrage seitens der WTG-Behörde hat ergeben, dass lediglich 14 von 46 Pflegeeinrichtungen über Notstromaggregate verfügen. Diese versorgen allerdings in allen Einrichtungen nicht die herkömmliche Hausstromversorgung, sondern lediglich betriebsnotwendige Anlagen wie Licht und Heizung.

Es ist somit nicht möglich, elektrische Hilfsmittel (bspw. Sauerstoffgeräte, Ernährungspumpen, Wechseldruckmatratzen o.ä.) über diese Aggregate zu betreiben. Eine Notstromversorgung wird derzeit gesetzlich lediglich für Intensivpflege- und Beatmungswohngemeinschaften gefordert. Gegebenenfalls werden die momentanen Entwicklungen auch zum Anlass genommen, gesetzlich für alle Einrichtungen nach dem WTG nachzusteuern.

Seitens der Kreisverwaltung wurden bereits alle vollstationären Pflegeeinrichtungen, Einrichtungen der Eingliederungshilfe, ambulanten Wohngemeinschaften und ambulanten Pflegedienste kontaktiert, um die Zahl und Adressen der beatmungspflichtigen Personen zu ermitteln. Für diesen Personenkreis werden in Absprache mit den Krankenhäusern im

Kreisgebiet Kapazitäten für den Krisenfall vorgehalten.

Die Verwaltung ist zudem bemüht über die Krankenkassen die Adressen und die Daten derjenigen zu bekommen, die in der privaten Häuslichkeit auf lebensnotwendige elektrische Hilfsmittel angewiesen sind und hier Unterstützung durch Pflegedienste oder ähnliches benötigen.

Des Weiteren befindet sich die Kreisverwaltung im regelmäßigen Austausch mit den WTG-Einrichtungen, um auf Problemstellungen aufmerksam zu machen und sowohl seitens des Rettungsdienstes als auch pflegfachlich zu beraten. Entsprechende Notfallkonzeptionen für Pflegeeinrichtungen werden in das für die Kreisverwaltung zu erstellende Gesamtkonzept für ein Blackout-Szenario eingepflegt.

**Sitzungsvorlage-Nr. 50/1966/XVII/2022**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Ausschuss für Soziales und Wohnen</b>	29.11.2022	öffentlich

**Tagesordnungspunkt:  
Sachstand "Wohnen für Hilfe"**

**Sachverhalt:**

Mit Antrag vom 18.11.2019 hat die Kreistagsfraktion der UWG Rhein-Kreis Neuss / Aktive Bürgergemeinschaft – Die Aktive beantragt, die Verwaltung mit der Umsetzung des Konzeptes „Wohnen für Hilfe“ im Rhein-Kreis Neuss zu beauftragen. Ziel dieses Konzeptes soll es sein, dass ältere Menschen, die über umfangreichen Wohnraum verfügen, jedoch Hilfe im Alltag benötigen, jüngeren Menschen (z.B. Studenten, Auszubildenden, Alleinstehenden) preisgünstigen Wohnraum gegen Hilfe bei der Bewältigung des Alltags (z.B. Einkäufe, Begleitung bei Arztbesuchen usw. – keine Pflegeleistungen) anbieten.

Die im Antrag aufgeführten Beispiele München und Köln betreffen kreisfreie Großstädte mit Sitz von Universitäten. Das Konzept „Wohnen für Hilfe“ wird in allen vergleichbaren Städten in NRW angeboten, u.a. in Dortmund, Bonn, Bielefeld oder Aachen. Organisatorisch ist das Konzept in allen diesen Fällen entweder unmittelbar an die Universitäten, die ASTa (Allgemeiner Studierendenausschuss) oder das Deutsche Studentenwerk angeknüpft.

In der Stadt Köln wird das Konzept seit dem Jahr 2009 durchgeführt. Zuständig für die Vermittlung ist die Kooperation zwischen dem Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln und der Universität Köln in Zusammenarbeit mit der Seniorenvertretung der Stadt Köln. Mittlerweile wurden in Köln rund 800 Wohnpartnerschaften vermittelt. In vergleichbaren Universitätsstädten wie Düsseldorf und Münster sind bei der Vermittlung Studierendenwerke und ehrenamtliche Organisationen involviert.

Die Thematik wurde am 04.05.2020 auf Sozialdezernentenebene mit den kreisangehörigen Kommunen erörtert. Bei der Stadt Neuss lag zu diesem Zeitpunkt ein vergleichbarer Antrag für die Ratssitzung vor und es wurde bereits eine mögliche Kooperation mit der Stadt Düsseldorf geprüft. Im Übrigen meldeten die kreisangehörigen Städte und die Gemeinde Rommerskirchen einheitlich zurück, dass auf städtischer bzw. gemeindlicher Ebene keine oder allenfalls eine sehr geringe Nachfrage für die Umsetzung des Konzeptes „Wohnen für Hilfe“ gesehen und daher keine Initiierung angestrebt werde.

In der Sitzung des Sozial- und Gesundheitsausschusses am 15.06.2020 (Vorlagennummer: 50/3899/XVI/2020; Beschlussnummer: SozGe/20200615/Ö10.1) wurde der Antrag mehrheitlich abgelehnt.

Der Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 11.03.2021 beschlossen, den Antrag im Ausschuss für Soziales und Wohnen erneut beraten zu lassen. Dem Beschluss folgend ist eine Beratung zu dieser Thematik für die Sitzung des Ausschusses für Soziales und Wohnen am 29.11.2022 vorgesehen.

Die Verwaltung wird nun mit den Wohlfahrtsverbänden und den Wohnberatungsagenturen Kontakt aufnehmen, um mit diesen ein Umsetzungskonzept zu erarbeiten.

Rhein-Kreis Neuss

Neuss/Grevenbroich, 21.11.2022

50 - Sozialamt

**rhein  
kreis  
neuss**

**Sitzungsvorlage-Nr. 50/1982/XVII/2022**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Ausschuss für Soziales und Wohnen</b>	29.11.2022	öffentlich

**Tagesordnungspunkt:**

**Antrag der Fraktionen von CDU, FDP und UWG/Freie Wähler-Zentrum - Förderprogramm zur Errichtung von behindertengerechten Toiletten**

**Sachverhalt:**

Auf den beiliegenden, oben genannten Antrag vom 17.11.2022 wird verwiesen.

**Digitalisierungs-TÜV**

- ( ) Digitalisierungspotential vorhanden.
- (x) Digitalisierungspotential muss geprüft werden.
- ( ) Kein Digitalisierungspotential (derzeit) erkennbar.

**Anlagen:**

Antrag der Fraktionen von CDU, FDP, und UWG/Freie Wähler-Zentrum - Förderprogramm zur Errichtung von behindertengerechten Toiletten



**CDU**

**Freie  
Demokraten**

Rhein-Kreis  
Neuss **FDP**



---

Fraktionen im Kreistag des Rhein-Kreises Neuss

An die  
Vorsitzende  
des Ausschusses für Soziales und Wohnen  
Frau Katharina Reinhold  
Oberstraße 91  
41460 Neuss

17. November 2022

**Antrag für die Sitzung des Ausschusses für Soziales und Wohnen  
am 29. November 2022**

**Förderprogramm zur Errichtung von behindertengerechten Toiletten**

Sehr geehrte Frau Reinhold,

die Fraktionen von CDU, FDP und UWG/Freie Wähler-Zentrum bitten Sie den folgenden Antrag auf die Tagesordnung der Sitzung des Ausschusses für Soziales und Wohnen am 29. November 2022 zu setzen.

**Antrag**

Die Fraktionen von CDU, FDP und UWG/Freie Wähler-Zentrum bitten die Verwaltung:

1. ein Förderprogramm zur Errichtung von behindertengerechten Toiletten zu erarbeiten;
2. dem Ausschuss für Soziales und Wohnen das Konzept des Förderprogramms (Ziffer 1) vorzulegen.

---

## Fraktionen im Kreistag des Rhein-Kreises Neuss

### **Begründung**

Der Rhein-Kreis Neuss ist hinsichtlich vieler Belange in dem Bereich „Soziales“ bereits sehr gut und innovativ aufgestellt. Auch für Menschen mit Behinderung gibt es viele Angebote und Möglichkeiten, Unterstützung zur Förderung der gesellschaftlichen Teilhabe zu erlangen. Diese wird gerade dann möglich, wenn sich Menschen in jeder Lebenslage außerhalb ihres unmittelbaren Wohn-, Arbeits- und Schulumfeldes bedenkenlos bewegen können.

Nach Auffassung unserer Fraktionen gehört dazu auch die Gewissheit, in zumutbarem Umkreis sanitäre Einrichtungen, konkret behindertengerechte Toiletten, erreichen zu können. Insbesondere bei dem Besuch von Restaurants und Gaststätten stehen Menschen mit einer körperlichen Behinderung vor dem Problem, aufgrund des geringen Angebotes von angemessenen barrierefreien Toiletten nur wenige ausgesuchte Gastronomiebetriebe aufsuchen zu können. Die Vielzahl dieser Betriebe kann, häufig auch aufgrund von Altbauten und gewachsenen Strukturen, keine Toilette für behinderte Menschen zur Verfügung stellen. Hinzu kommt, dass entsprechende Toilettenanlagen in öffentlichen Gebäuden aufgrund deren begrenzten Öffnungszeiten insbesondere zu Besuchszeiten der Gastronomie am Abend oder am Wochenende nicht für eine Nutzung in Frage kommen.

Vor diesem Hintergrund ist ein Förderprogramm zu erstellen, welches Restaurants, Gaststätten, Bars / Kneipen und vergleichbaren Orten die Möglichkeit gibt, die jeweiligen sanitären Anlagen für Menschen mit Behinderung auszubauen oder diese zu errichten. Dabei ist insbesondere an Personen zu denken, die auf einen Rollstuhl oder Rollator angewiesen sind. Eine Förderung soll nicht erfolgen, soweit nach § 4 Abs. 1 Ziffer 2 a Gaststättengesetz oder anderen Vorschriften die Einrichtung von entsprechenden Toiletten nicht verpflichtend ist.

Unseres Erachtens kann die gesellschaftliche Teilhabe von Menschen mit Behinderung durch eine zuverlässige Erreichbarkeit einer Toilette enorm gestärkt werden. Dadurch kann die Mobilität und Lebensqualität erhöht werden.

Daher ist es unserer Meinung nach sinnvoll und wichtig, der Gastronomie ein Förderprogramm anzubieten, welches Mittel zur Errichtung oder zu dem Ausbau von Toiletten für Menschen mit einer körperlichen Behinderung bereithält.



# CDU

# Freie Demokraten

Rhein-Kreis Neuss **FDP**



## Fraktionen im Kreistag des Rhein-Kreises Neuss

Der Förderung der Teilhabe auch am individuell gesteuerten gesellschaftlichen Leben durch die Besuche von Gaststätten und Restaurants kommt auch vor dem Hintergrund der Vereinsamung der Menschen mit Behinderung an Abenden und Wochenenden, somit Zeiten, zu denen sie sich nicht an ihrem Arbeitsplatz oder in der Schule aufhalten, eine besondere Bedeutung zu. Diesen besonderen Bedürfnissen soll mit der Erstellung eines entsprechenden Förderprogrammes Rechnung getragen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Sven Ladeck  
Vorsitzender der  
CDU-Fraktion  
im Kreistag  
des Rhein-Kreises Neuss

Dirk Rosellen  
Vorsitzender der  
Kreistagsfraktion der  
Freien Demokraten  
im Rhein-Kreis Neuss

Carsten Thiel  
Vorsitzender der  
Kreistagsfraktion von  
UWG/Freie Wähler-Zentrum  
im Rhein-Kreis Neuss

Rhein-Kreis Neuss

Neuss/Grevenbroich, 21.11.2022

50 - Sozialamt

**rhein  
kreis  
neuss**

**Sitzungsvorlage-Nr. 50/1983/XVII/2022**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Ausschuss für Soziales und Wohnen</b>	29.11.2022	öffentlich

**Tagesordnungspunkt:**

**Antrag der Fraktionen von CDU, FDP und UWG/Freie Wähler-Zentrum -  
Wohnangebote für Menschen mit Behinderung**

**Sachverhalt:**

Auf den oben genannten, beiliegenden Antrag vom 17.11.2022 wird verwiesen.

**Digitalisierungs-TÜV**

- ( ) Digitalisierungspotential vorhanden.
- (x) Digitalisierungspotential muss geprüft werden.
- ( ) Kein Digitalisierungspotential (derzeit) erkennbar.

**Anlagen:**

Antrag der Fraktionen von CDU, FDP und UWG/Freie Wähler-Zentrum - Wohnangebote für Menschen mit Behinderung



**CDU**

**Freie  
Demokraten**  
Rhein-Kreis  
Neuss **FDP**



---

Fraktionen im Kreistag des Rhein-Kreises Neuss

An die  
Vorsitzende  
des Ausschusses für Soziales und Wohnen  
Frau Katharina Reinhold  
Oberstraße 91  
41460 Neuss

17. November 2022

**Antrag für die Sitzung des Ausschusses für Soziales und Wohnen  
am 29. November 2022**

**Wohnangebote für Menschen mit Behinderung**

Sehr geehrte Frau Reinhold,

die Fraktionen von CDU, FDP und UWG/Freie Wähler-Zentrum bitten Sie den folgenden Antrag auf die Tagesordnung der Sitzung des Ausschusses für Soziales und Wohnen am 29. November 2022 zu setzen.

**Antrag**

Die Fraktionen von CDU, FDP und UWG/Freie Wähler-Zentrum bitten die Verwaltung:

1. eine Analyse der Wohnangebote bzw. Wohngruppenangebote für Menschen mit Behinderung im Rhein-Kreis Neuss zu erstellen. Dabei sollen die vorhandenen Angebote sowie die Bedarfslage für alle Altersstrukturen beleuchtet werden;
2. dem Ausschuss für Soziales und Wohnen das Ergebnis der Analyse (Ziffer 1) vorzulegen.



**CDU**

**Freie  
Demokraten**

Rhein-Kreis  
Neuss **FDP**



---

## Fraktionen im Kreistag des Rhein-Kreises Neuss

### **Begründung**

Der Rhein-Kreis Neuss ist bezüglich aller sozialen Themenfelder sehr solide und in die Zukunft gerichtet aufgestellt. Dies gilt auch für die Versorgung von Menschen mit Behinderung. Durch regelmäßige neue Entwicklungen und die Einrichtung neuer Anlaufstellen wie beispielsweise das „Kontaktbüro Pflegeselbsthilfe“ wird bereits den Bedürfnissen von Angehörigen und unmittelbar Betroffenen entsprochen.

Auch die gesellschaftliche Teilhabe wird insbesondere durch die Arbeit der Wohlfahrtsverbände und auch Vereine, sowohl im kulturellen und schulischen Bereich wie auch im Sport, sichergestellt. Zudem können Menschen mit Behinderung und deren Angehörige zahlreiche Beratungsangebote wahrnehmen und Hilfen des Kreises und seiner Einrichtungen anfordern.

Nach Auffassung unserer Fraktionen kommt der Selbständigkeit und auch der Privatsphäre der Menschen mit Behinderung eine besondere Bedeutung zu. Durch ein hohes Maß an Selbständigkeit wird das Selbstwertgefühl gesteigert und die Lebensqualität sowie die Integrität erhöht. Dazu gehört auch ein möglichst selbständiges bzw. je nach individuellem Bedarf betreutes Wohnen.

Daher ist unseres Erachtens unter Berücksichtigung des Subsidiaritätsprinzips zu prüfen, welche Möglichkeiten Menschen mit Behinderung im Rhein-Kreis Neuss derzeit zur Verfügung stehen und für welche Personengruppen nicht ausreichend Wohnmöglichkeiten angeboten werden können, sofern sie sich aus dem Wohnbereich der originären Familie lösen möchten. Hier liegt unser Augenmerk insbesondere auf Jugendlichen und jungen Erwachsenen, die nach der Schule das Elternhaus verlassen möchten und ihrer Selbständigkeit auch durch Auszug bzw. Umzug in eine eigene Wohnung oder einen eigenen Wohnbereich Ausdruck verleihen wollen. Dabei ist es uns wichtig, dass den Menschen mit Behinderung, sofern sie es wünschen, ein Angebot zur Verfügung steht, dass in vertretbarer Nähe zu ihrem Wohnort liegt, damit die Kontakte und Beziehungen zu Ihrer Familie und ihrem sozialen Umfeld aufrechterhalten werden können.

Es ist unserer Meinung nach sinnvoll und wichtig, Menschen mit Behinderung so früh wie möglich in ihrer Selbständigkeit zu unterstützen. Dadurch kann rechtzeitig Versorgungs-empässen oder -lücken entgegengesteuert werden, die dann entstehen, wenn Menschen mit Behinderung zuhause von Angehörigen versorgt und gepflegt werden, die wiederum selbst wegen Krankheit oder aufgrund ihres Alters nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen können.



**CDU**

**Freie  
Demokraten**

Rhein-Kreis  
Neuss **FDP**



---

Fraktionen im Kreistag des Rhein-Kreises Neuss

Daher kommt der Analyse der Wohnangebote eine besondere Bedeutung zu. Sie soll dazu beitragen, den natürlichen Bedürfnissen von Menschen mit Behinderung Rechnung zu tragen und gleichzeitig eine vorausschauende Planung je nach Einzelfall ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen

Sven Ladeck  
Vorsitzender der  
CDU-Fraktion  
im Kreistag  
des Rhein-Kreises Neuss

Dirk Rosellen  
Vorsitzender der  
Kreistagsfraktion der  
Freien Demokraten  
im Rhein-Kreis Neuss

Carsten Thiel  
Vorsitzender der  
Kreistagsfraktion von  
UWG/Freie Wähler-Zentrum  
im Rhein-Kreis Neuss