

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

Aktualisierung 2022



empirica

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

Bearbeitung

Petra Heising, Mats Dunkel

Projektnummer

202205630

Bonn, 5. Dezember 2022

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	iv
1. Vorbemerkungen	6
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
2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)	10
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
3. Angemessene Nebenkosten.....	29
3.1 Vorbemerkung und Datenquellen	29
3.2 Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds	30
4. Beurteilung der Angemessenheit im Rhein-Kreis Neuss	31
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

5.	Ausblick und Aktualisierung.....	36
ANHANG		37
1.	Das empirica-Konzept.....	37
1.1	Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts	37
1.2	Ergänzende Leistungsbausteine.....	38
2.	Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand im Rhein-Kreis Neuss (Zensus 2011).....	39
3.	Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)	42
3.1	Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung.....	42
3.1.1	Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen	42
3.1.2	Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen	43
3.1.3	Festlegung von Vergleichsräumen im Rhein-Kreis Neuss (gemäß Erstauswertung)	45
3.1.4	Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments	48
3.2	Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank	50
3.3	Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den Rhein-Kreis Neuss	52
3.3.1	Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich.....	52
3.3.2	Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich	54
3.3.3	Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen	58
3.3.4	Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard	62
3.4	Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle: Rhein-Kreis Neuss - Aktualisierung 2022.....	69
4.	Anhang zu Kap. 3 (Angemessene Nebenkosten)	75
4.1	Exkurs 1: Auswirkungen der Verrechnung von Nebenkosten	75
4.2	Exkurs 2: Vergleichende Auswertungen von Nebenkostendaten	78
5.	Anhang zu Kap. 4 (Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen)	82
5.1	Ergebnistabellen im Rhein-Kreis Neuss (Erstauswertung 2021).....	82
5.2	Ergebnistabellen im Rhein-Kreis Neuss, Stand 2022	83
5.3	Veränderung der Ergebnisse im Rhein-Kreis Neuss (Stand 2022 zu 2021)	84
6.	Anforderungen an ein KdU-Konzept	85
6.1	Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica).....	85
6.2	Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts)	86
7.	Erfahrungen aus der Praxis	88
7.1	Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern	88
7.2	Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen	89
7.3	Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern.....	90

7.4	Referenzliste	95
-----	---------------------	----

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.

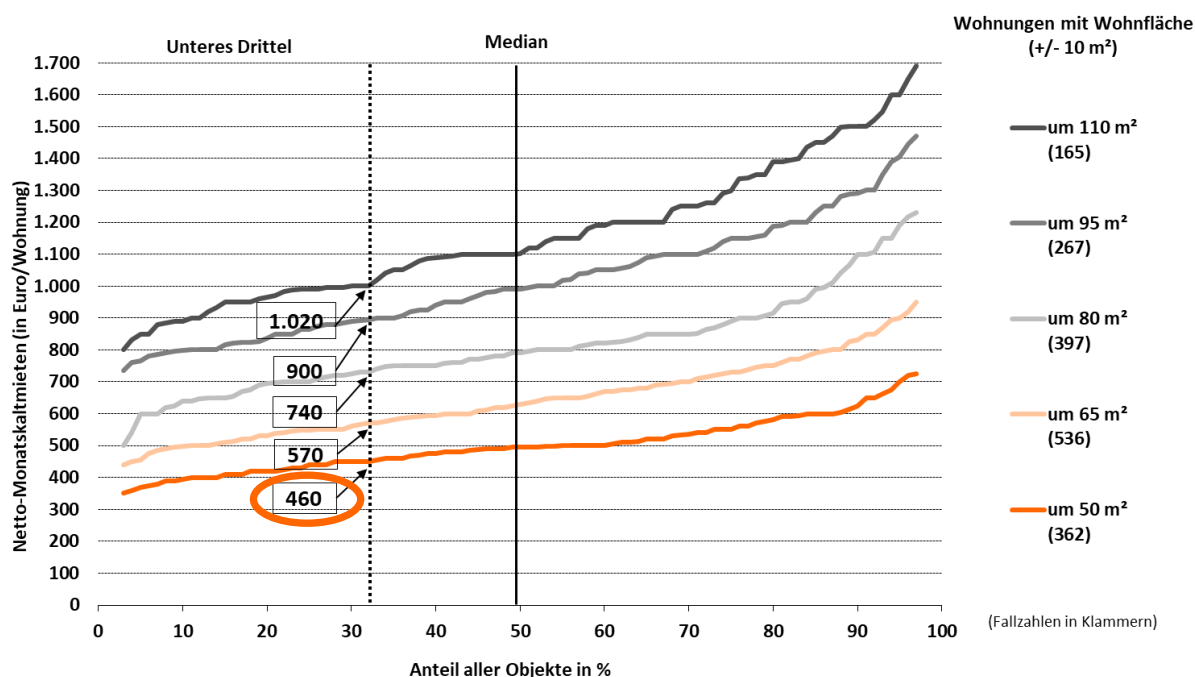
Für jede Haushaltsgröße wird das relevante **Mietspektrum** durch eine aufsteigende Linie dargestellt, so dass die Richtwerte direkt ablesbar sind (**Abbildung 1**). Die Mietspektrenkurven (ab Seite 16) bilden wertungsfrei die aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt ab, wie sie sich für jeden 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).

Fazit der Aktualisierung 2022: Die **Richtwerte** Rhein-Kreis Neuss steigen: Sie werden je nach Haushaltsgröße und Vergleichsraum um +10 bis +100 Euro angehoben (Seite 84). Hintergrund ist, dass die **Mieten** im Rhein-Kreis Neuss seit der letzten Auswertung **gestiegen** sind (Seite 36). 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 35): (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 90). Es wird inzwischen in über 55 Landkreisen und kreisfreien Städten verwendet (ab Seite 95). 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. Entscheidend ist eine ausreichende Höhe der Mietobergrenzen. Denn auch für Bedarfsgemeinschaften ist nicht das Konzept wichtig, sondern das Ergebnis: Zu den ermittelten Mietobergrenzen müssen *bedarfsgerechte Wohnungen* des einfachen Standards auch wirklich *aktuell vor Ort anmietbar* sein! Nur dann sind die Mietobergrenzen (noch) gut gewählt.

Effizienz und
Schlüssigkeit

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

1.2 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**).¹ 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**).² Mieten können sich ändern. Daher wird auch der lokale Trend der Mietenentwicklung vor Ort aufgezeigt (**Kap. 5**). Der Kern der Analyse und die Details zu den Auswertungen sind im **Anhang** dargestellt. Jedes Kapitel beginnt mit Erläuterungen zur Methodik, wie sie in allen empirica-Gutachten zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen angewendet wird. So profitiert jeder Leistungsträger von Antworten auf Fragen und Anmerkungen, die auch andernorts zum empirica-Konzept gestellt wurden.

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 56) sowie auch durch einen Vergleich zu den bisherigen Ergebnistabellen (ab Seite 82). Ergebnis der vorliegenden Aktualisierung 2022 ist eine neue Richtwerttabelle für den Rhein-Kreis Neuss zum Stand 2022 (ab Seite 35).

Ergebnisse für den
Rhein-Kreis Neuss

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

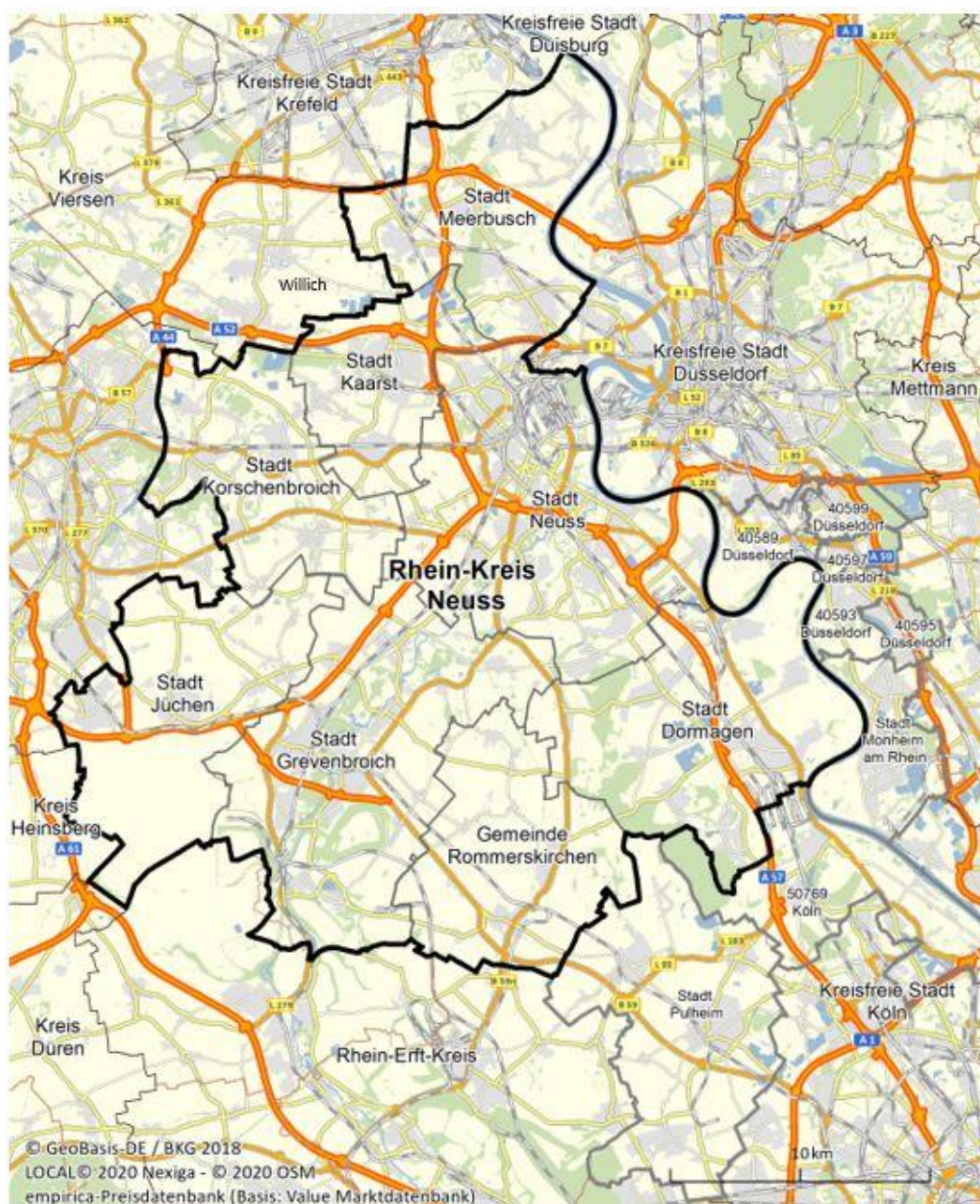
¹ **Erstauswertung 2021:** empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Kreis Neuss, Bonn, 4. Oktober 2021.

² 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 (...).“

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 39).

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

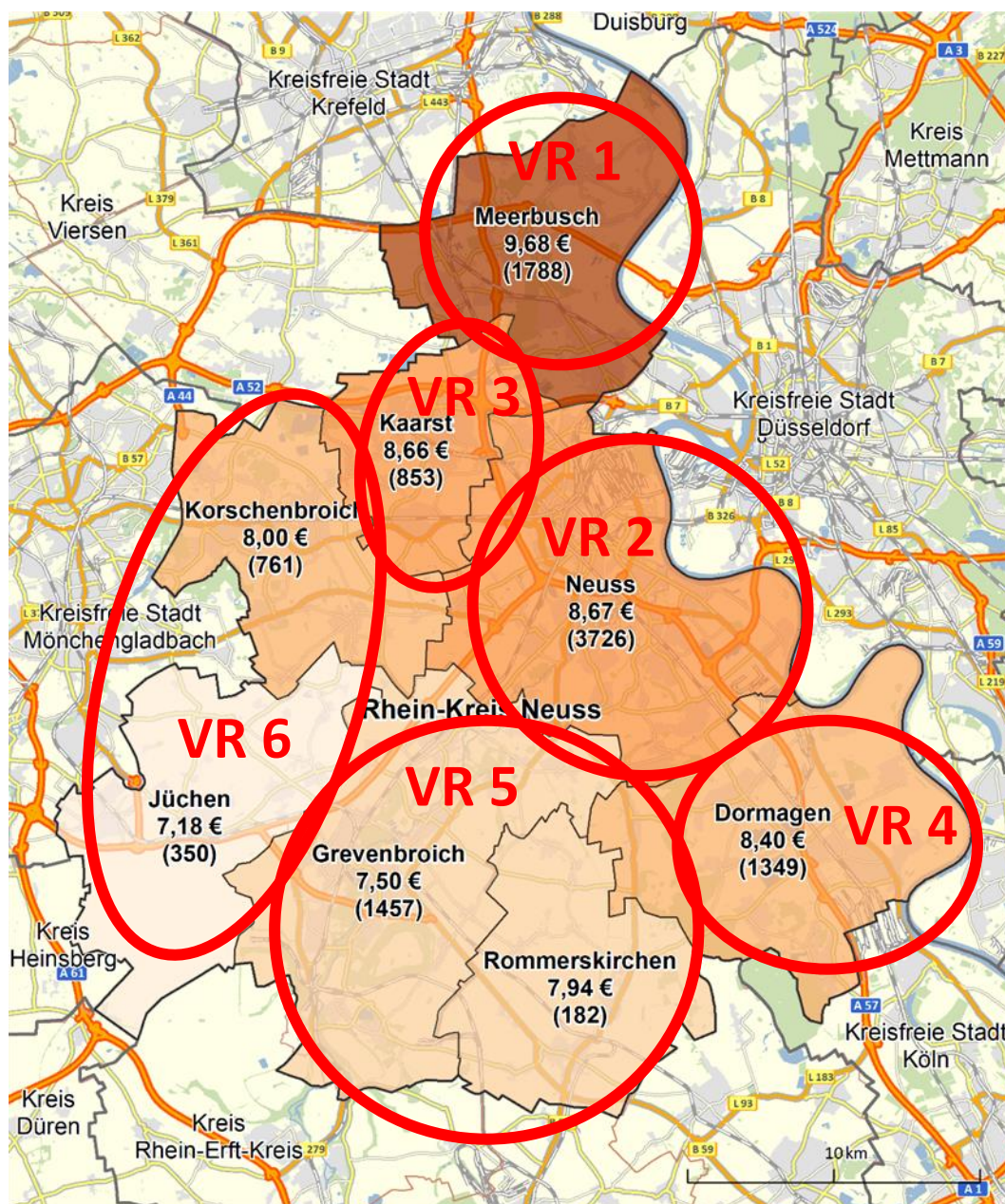
Die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII soll unter Berücksichtigung der aktuellen Wohnungsmarktsituation vor Ort festgelegt werden. Dazu ist zunächst eine Definition dessen erforderlich, was überhaupt als „angemessene Wohnung“ gelten soll (Arbeitsschritt 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 m²**, für einen 2-Personen-Haushalt **65 m²**, für einen 3-Personen-Haushalt **80 m²**, für einen 4-Personen-Haushalt **95 m²** und für einen 5-Personen-Haushalt **110 m²** Wohnfläche. Für größere Haushalte werden für jede weitere Person jeweils +15 m² veranschlagt (Details vgl. im Anhang-Kap. 3.1.1, ab Seite 42).
- **Räumliche Angemessenheit:** Der Rhein-Kreis Neuss teilt das Kreisgebiet - wie im Zuge der Erstauswertung 2021 festgelegt³ - 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 43).
- **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 48). Die dazu anmietbaren Wohnwertmerkmale sind im Arbeitsschritt 4 beschrieben.

³ Zur Begründung der Vergleichsraumfestlegung im Rahmen der Erstauswertung: vgl. Anhang-Kap. 3.1.3, Seite 45.

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



Nettokaltemieten in Euro je m²

☐ 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

* 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).

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.⁴

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.⁵ Auf die VALUE Marktdatenbank (ursprünglicher Name: empirica-systeme Marktdatenbank) wird auch in der Fachliteratur verwiesen⁶.

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-
en

⁴ 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.

⁵ Details der **empirica-Preisdatenbank** sind im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 3.2., ab Seite 50).

⁶ 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.⁷ 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.“⁸

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.“⁹

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.¹⁰ Datengrundlage ist somit die empirica-Preisdatenbank.

Datengrundlage im
Rhein-Kreis Neuss

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

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

⁹ 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 90.

¹⁰ 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 50).

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.¹¹ 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.¹² 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.¹³
- **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.¹⁴
- **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 m² 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

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

¹² 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.

¹³ Die Basistabelle nennt die Fallzahlen der Rohdaten je Vergleichsraum, aufgelistet nach 5-m²-Schritten der Wohnfläche und 100-Euro-Schritten der verlangten Nettokaltmiete (vgl. Anhang-Kap. 3.4, ab Seite 69). Der Begriff „Mietwohnungsangebote“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. letzte Zeile der Basistabelle).

¹⁴ 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 58).

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

Vergleichsraum		Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
		um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	
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
	Gesamt	2.700	7.671	3.268	1.975	3.416	10.717

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2020 bis II/2022. - ** Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m² („um 50 m²“ heißt genauer „40 m² bis unter 60 m²“). - *** Entspricht nicht der Zeilensumme (da hier: alle Wohnungsgrößen). Zur Aufteilung auf Wohnungsgrößenklassen vgl. Basistabelle (ab Seite 69). [] 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)

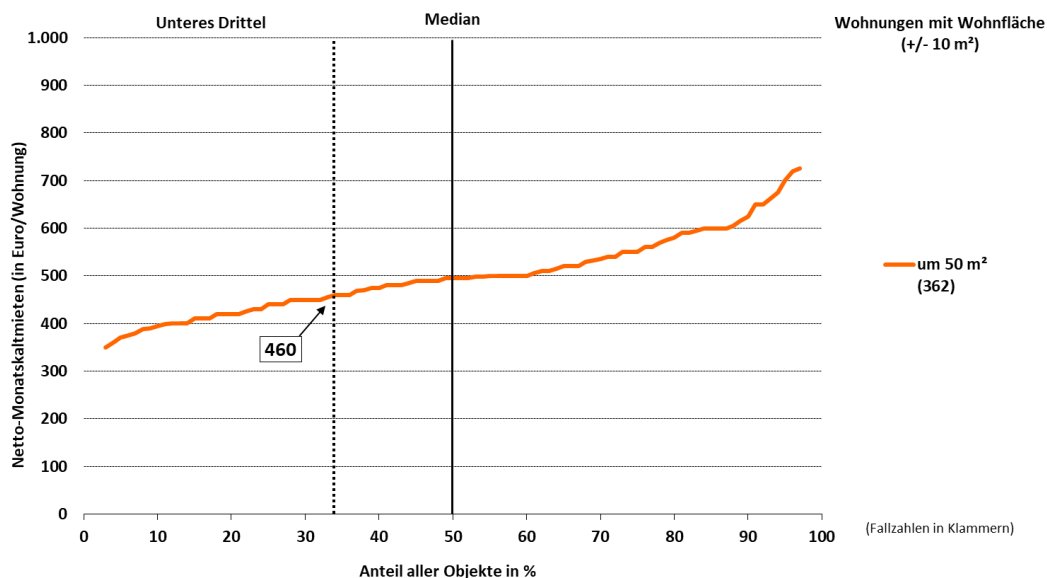
Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum wird zunächst das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die jeweiligen Fallzahlen (Abbildung 5) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafiken angegeben (Abbildung 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 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Meerbusch“*: Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 50 m² großen Wohnungen, die aus den letzten acht Quartalen im Vergleichsraum 1 „Meerbusch“ bekannt sind (vgl. Abbildung 5: Fallzahl 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 m² Wohnfläche angeboten wurden: Für 410 Euro eine ältere 1,5-Zimmer-Wohnung in Meerbusch-Büderich aus dem Jahr 1957 mit 43 m² 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 m² 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 m² 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 m² Wohnfläche, die über ein Tageslichtbad mit Dusche, Balkon, Fliesen- sowie Laminatboden und Aufzug verfügt.

Lesebeispiel:
Mietspektrum

Abbildung 6: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 50 m² großer verfügbarer Wohnungen, VR 1 „Meerbusch“, 2022*

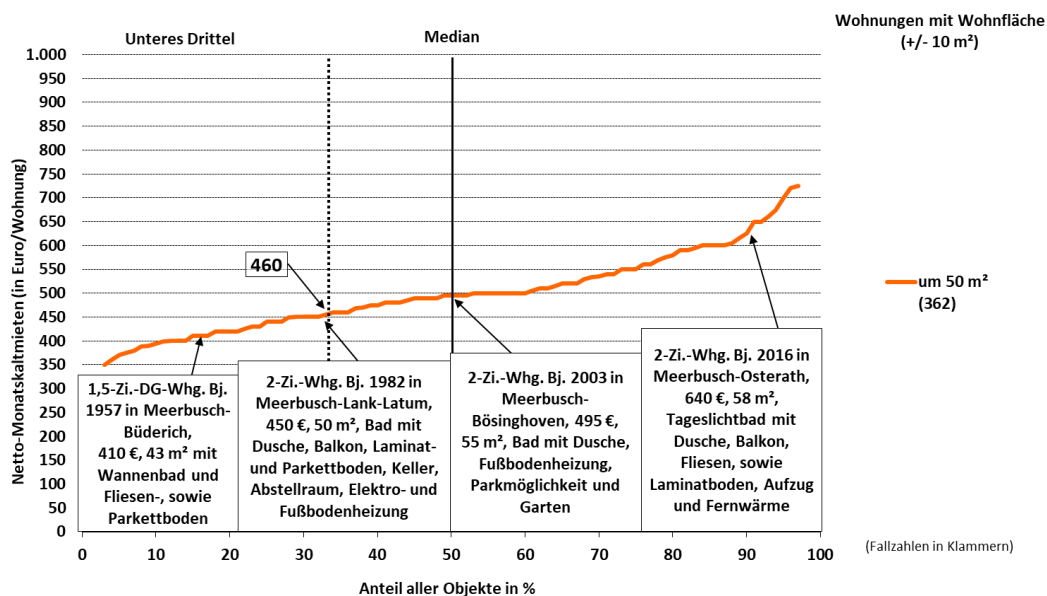


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2020 bis II/2022. ** Wohnungsgrößen: +/- 10 m².

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 7: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 50 m² großer verfügbarer Wohnungen, VR 1 „Meerbusch“, 2022*



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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

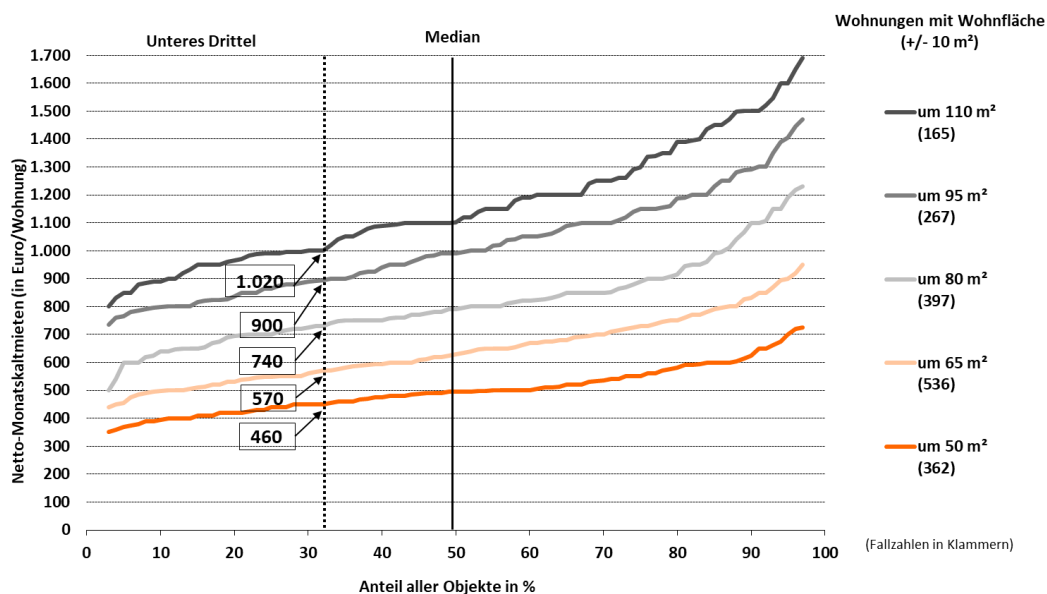
empirica

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 m² 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 m² 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.¹⁵

Führt man diese Auswertung für alle relevanten Wohnungsgrößenklassen durch und zieht für *alle* Wohnungsgrößenklassen die Grenze beim unteren Drittel, so ergeben sich daraus folgende Richtwerte für den Vergleichsraum 1 „Meerbusch“ (Abbildung 8): Verfügbare, ca. 50 m² große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **460 Euro** im Monat, verfügbare, ca. 65 m² große Wohnungen (für 2-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **570 Euro**, verfügbare, ca. 80 m² große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **740 Euro**, verfügbare, ca. 95 m² große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **900 Euro** und verfügbare ca. 110 m² 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“

¹⁵ 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 26). 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 27).

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

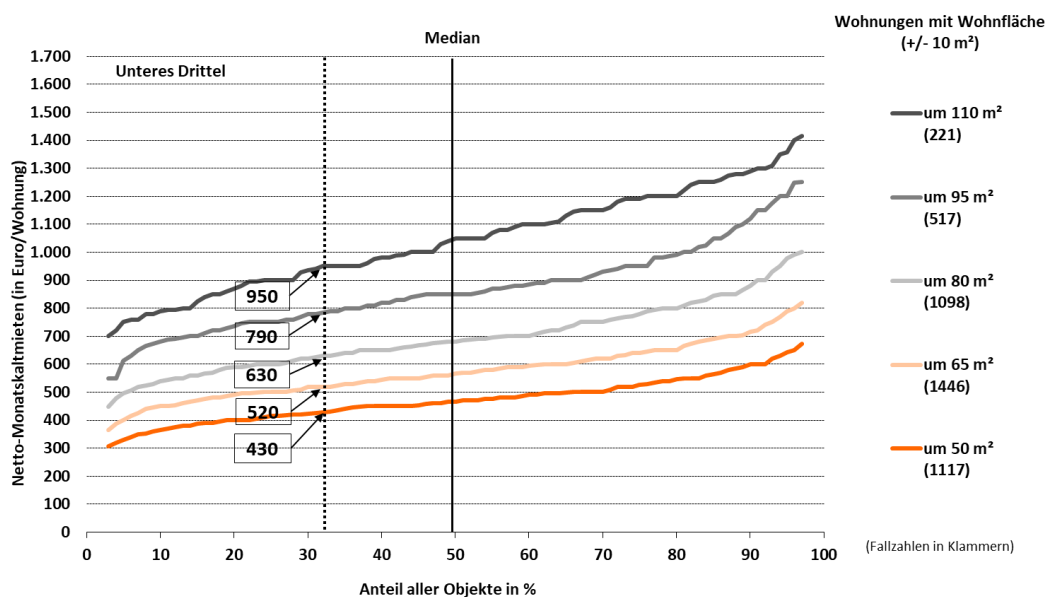
* Auswertungszeitraum: Quartale III/2020 bis II/2022.

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*

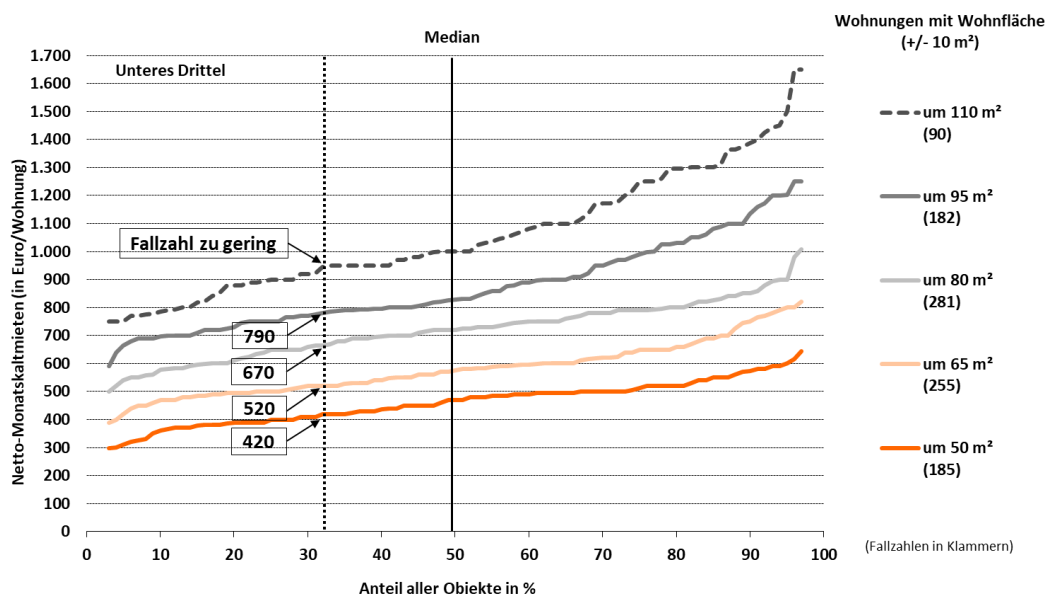
* Auswertungszeitraum: Quartale III/2020 bis II/2022.

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 m² 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 m² 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:

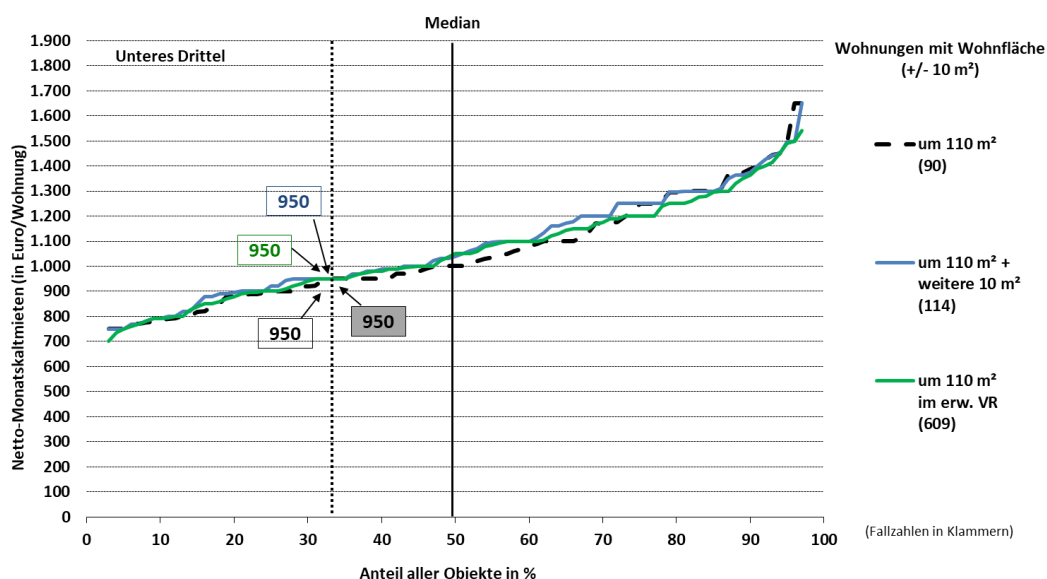
Näherungswerte

- **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 m² Wohnfläche) mit betrachtet werden?“ – Der neue Richtwert daraus wird tendenziell zwar leicht höher liegen, aber durch die dann höhere Fallzahl ist der Wert statistisch besser abgesichert. Gegebenenfalls kann diese Größenausdehnung weitergeführt werden (weitere Erhöhung um

+10 m²), bis mindestens 100 Wohnungsangebote aus dem Auswertungszeitraum bekannt sind und ausgewertet werden können. Dies ist der erste Näherungswert.

- **Umkreisausdehnung:** Wenn die Bedarfsgemeinschaft nicht genau hier, sondern in einer Nachbarkommune leben würde, müsste sie für eine Wohnung dieser Größe möglicherweise etwas mehr oder etwas weniger zahlen. Das Mietniveau verändert sich aber stetig im Raum und macht keine großen Sprünge. Die Frage lautet also hier: „Wie hoch ist das Preisniveau für Wohnungen dieser Größe eigentlich in den Nachbarkommunen?“ – Man kann davon ausgehen, dass Marktpreise sich nicht an Verwaltungsgrenzen orientieren, sondern sich kontinuierlich im Raum verändern. Das Preisniveau eines bestimmten Vergleichsraums wird daher immer auch von der Wohnungsmarktsituation in den angrenzenden Kommunen beeinflusst. Konkret betrachten wir daher alternativ zusätzlich zu den Wohnungsangeboten im Vergleichsraum auch noch angebotene Wohnungen der entsprechenden Größenklasse in den angrenzenden Kommunen und ermitteln auf dieser Basis den Höchstwert der Mieten im unteren Wohnungsmarktsegment der entsprechenden Wohnungen im „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 m² 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 m² 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 m² beträgt die Fallzahl 114 und kann als statistisch abgesichert betrachtet werden (blaue Linie). Der erste Näherungswert für die ca. 110 m² großen Wohnungen liegt demnach bei 950 Euro/Monat (weißes Kästchen, blaue Schrift) und *entspricht* somit dem zunächst gemessenen Wert.
- **Zweiter Näherungswert:** Bei Umkreisausdehnung, d. h. unter zusätzlicher Berücksichtigung der Wohnungen um 110 m² Wohnfläche in den Nachbarkommunen, liegt die Fallzahl abermals hoch genug (grüne Linie). Der zweite Näherungswert lässt sich entlang der 33 %-Linie ablesen und liegt mit 950 Euro/Monat (weißes Kästchen, grüne Schrift) ebenfalls *genauso hoch* wie der zunächst gemessene Wert.

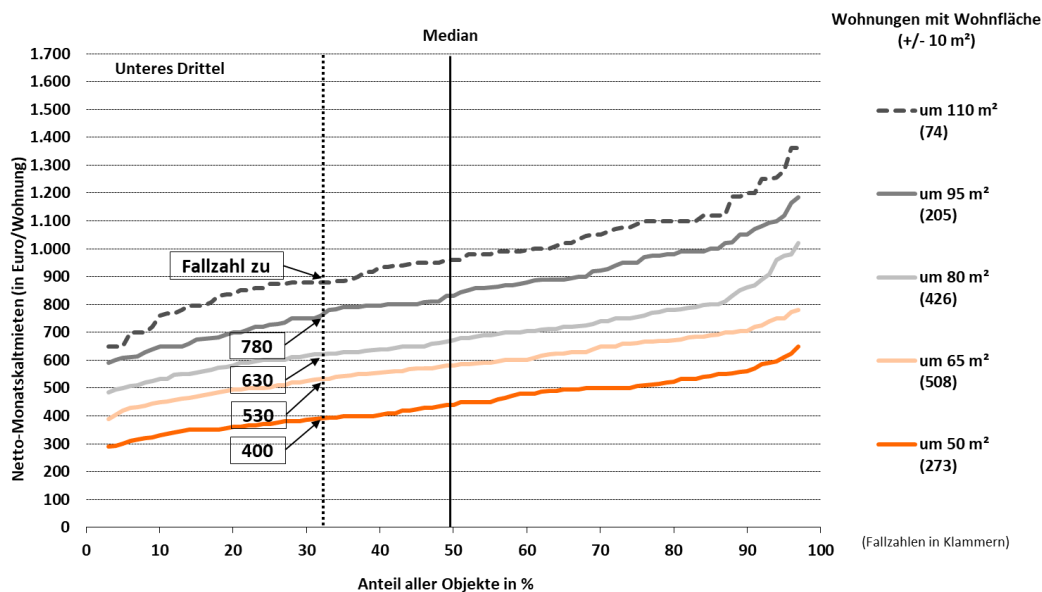
Richtwert: Ein Vergleich aller drei Kurven zeigt, dass der zunächst gemessene Wert beiden Näherungswerten entspricht. In Anlehnung an die oben beschriebene Vorgehensweise wird daher der Näherungswert, der dem tatsächlichen Wert am nächsten liegt (hier: beide Werte) in den Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (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*

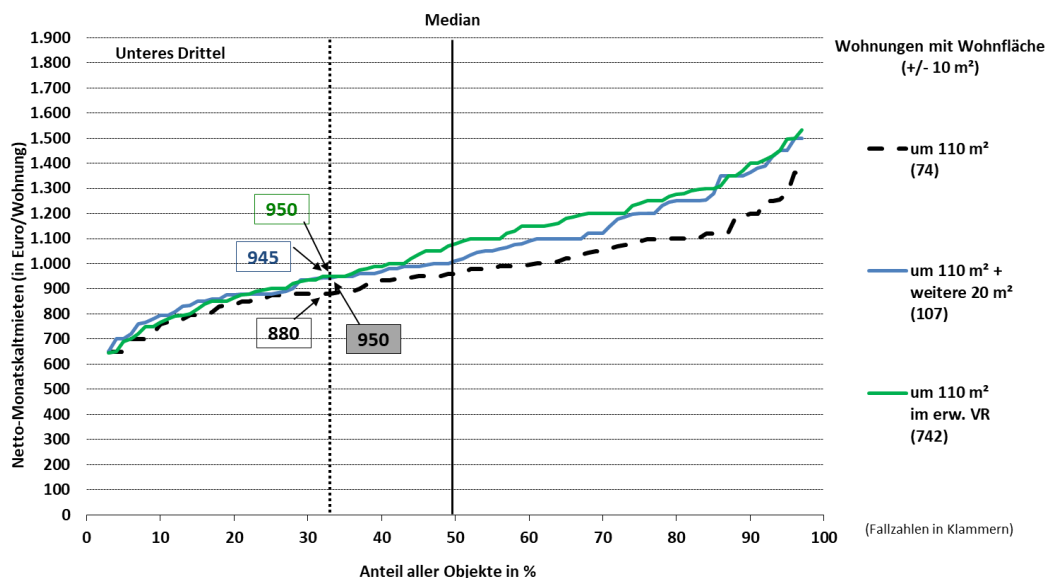


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2020 bis II/2022.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 13: Fallzahlkontrolle der ca. 110 m² großen verfügbaren Wohnungen, VR 4 „Dormagen“, 2022*



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

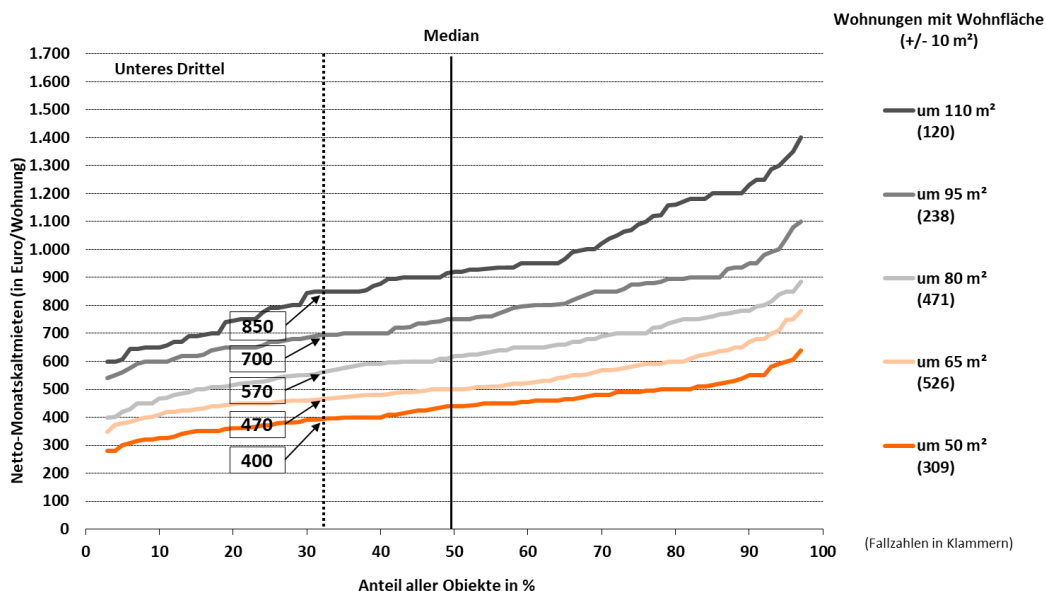
Blaue Zahl: Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung: Zum erweiterten Vergleichsraum (erw. VR) zählen hier auch die Nachbarkommunen Neuss, Grevenbroich, Rommerskirchen (Rhein-Kreis Neuss), Pulheim (Rhein-Erft-Kreis) und Monheim (Kreis Mettmann) sowie 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*



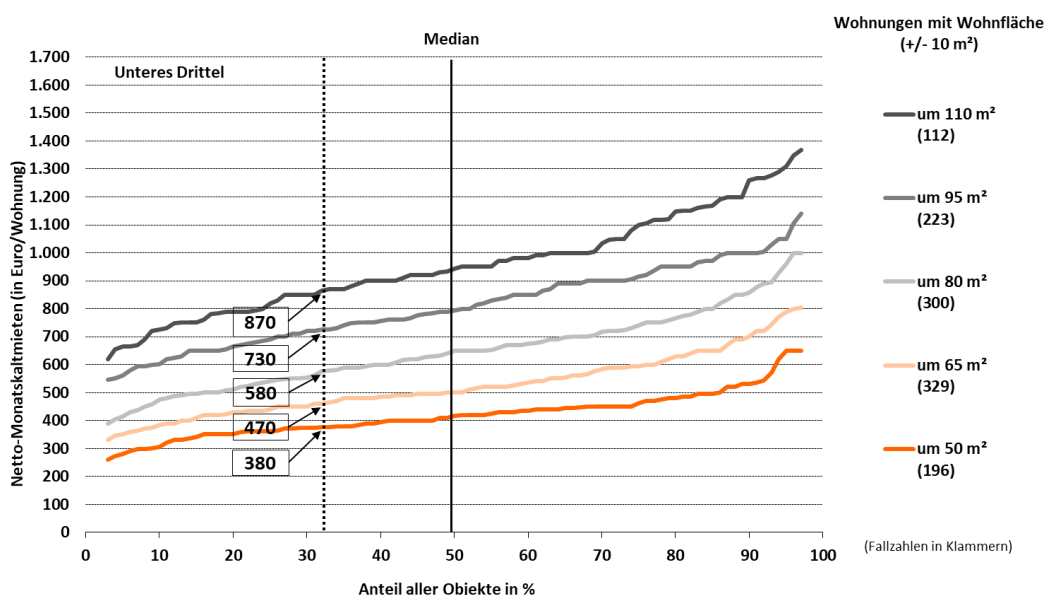
* Auswertungszeitraum: Quartale III/2020 bis II/2022.

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 Daseinssicherung gewährleisten, aber keine Wohnungen des gehobenen Standards.

Der Rhein-Kreis Neuss grenzt das untere Marktsegment beim *unteren Drittel* (33 %) aller verfügbaren Wohnungen ab (vgl. Definition der qualitativen Angemessenheit in 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 ² große Mietwohnungen*				65 m ² große Mietwohnungen*				80 m ² große Mietwohnungen*				95 m ² große Mietwohnungen*				110 m ² große Mietwohnungen*			
		angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen			
		Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
1	Meerbusch	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 m². 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 „Grevenbroich/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 36) 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 gehobenem 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.¹⁶ 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.¹⁷

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.¹⁸ 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,¹⁹ (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

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

¹⁷ Vgl. **Exkurs 1** (ab Seite 75).

¹⁸ Vgl. **Exkurs 2** (ab Seite 78).

¹⁹ 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/m² und die Summe der durchschnittlichen Positionen für **warme Nebenkosten** bei 1,09 Euro/m² (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 ²	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße**				
			50 m ²	65 m ²	80 m ²	95 m ²	110 m ²
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/m² (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 20.²⁰

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 ²	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße				
			50 m ²	65 m ²	80 m ²	95 m ²	110 m ²
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**

²⁰ 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.²¹ Denn Nebenkosten sind unabhängig vom Wohnstandard.²² 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).

²¹ 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.“

²² Vgl. dazu **Exkurs 1** (ab Seite 75).

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.²³ 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.²⁴ 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.²⁵ **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**.²⁶ 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.

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

²⁴ Vgl. dazu **Exkurs 1** (ab Seite 75, Abbildung 51).

²⁵ 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 75).

²⁶ 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.²⁷ 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 unbekannten) Nebenkosten, also bereits **vor Einzug**, beurteilt werden. Damit tragen die Mieter kein Risiko, dass sich eine Wohnung nach Vorliegen der Jahresabrechnung bei Nachzahlungsbeträgen, die die Bruttokalt- oder Bruttowarmmiete erhöhen, rückwirkend doch noch als unangemessen herausstellt.
- Viertens kann nach angemessenen Wohnungen **leichter (online) gesucht** werden: Alle **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.²⁸ 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.

²⁷ Zur Höhe der Nebenkosten von Wohnungen mit verschiedenen Standards: vgl. **Exkurs 1** (ab Seite 75, Abbildung 50).

²⁸ 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

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 ²	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße				
			50 m ²	65 m ²	80 m ²	95 m ²	110 m ²
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

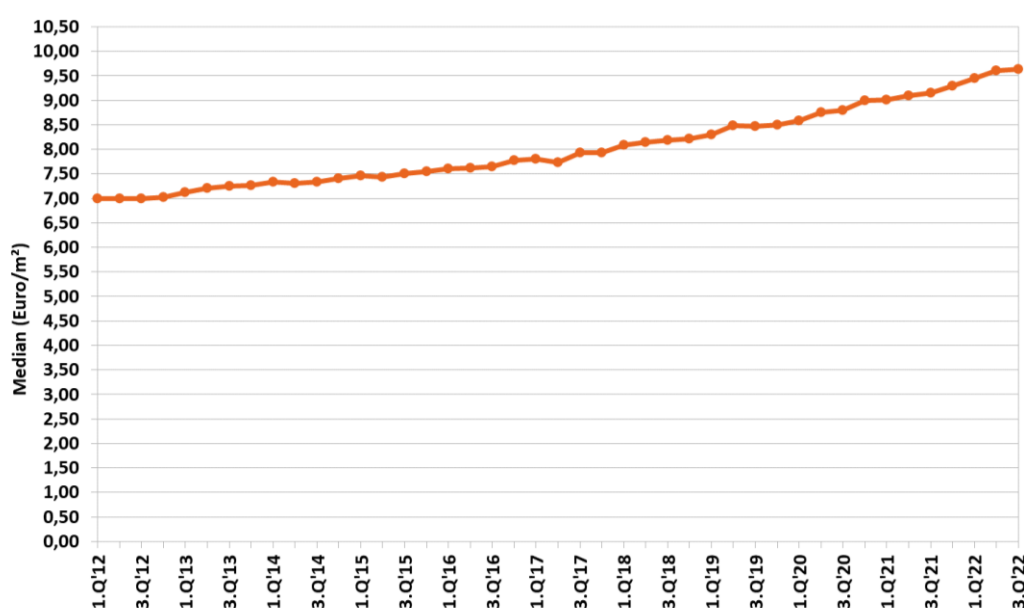
(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale III/2020 bis II/2022, unteres Drittel (b) Werte des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds (NRW: Daten 2019, Datenerfassung 2020/2021), multipliziert mit angemessener Wohnfläche. Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

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

5. Ausblick und Aktualisierung

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

ANHANG

1. Das empirica-Konzept

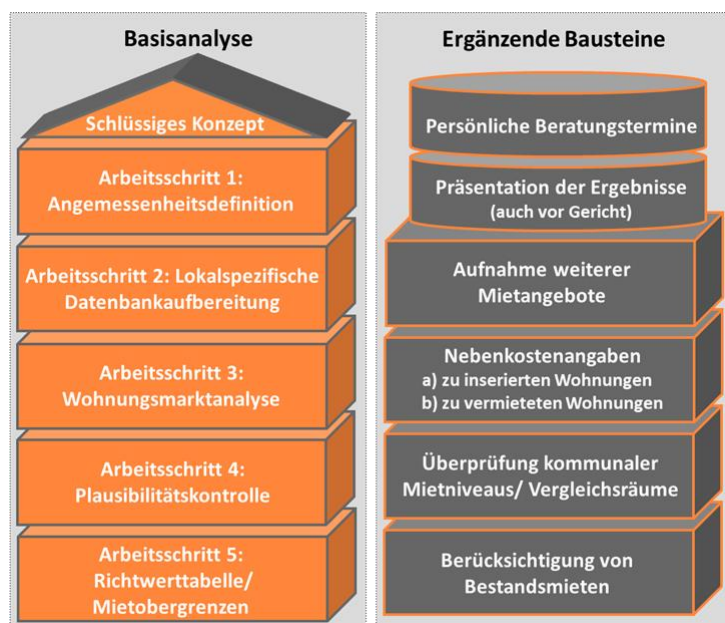
1.1 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen gliedert sich in fünf Arbeitsschritte (Abbildung 23):

- (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 38).

Abbildung 23: 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 24). 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).²⁹ Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte seit 2011 proportional zur Einwohnerentwicklung verändert hat (2011 bis 2021: + 6,9 %)³⁰, beträgt der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten derzeit etwa 12 %.³¹

Abbildung 24: Haushalte nach Art der Wohnungsnutzung, Rhein-Kreis Neuss, 2011

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

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 25).³² Von diesen verfügten die meisten (77,0 %) über eine Zentralheizung (Abbildung 26). 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.

²⁹ Von 13.940 SGB II-Bedarfsgemeinschaften wohnen 12.724 zur Miete (Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand April 2022).

³⁰ 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).

³¹ Geschätzte Mieterhaushalte in 2021: $98.007 \cdot 1,069 = 104.769$. 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.

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

Abbildung 25: Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung, Rhein-Kreis Neuss, 2011

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

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

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

empirica

Abbildung 26: Vermietete Wohnungen nach Heizungsart und Bad-Ausstattung, Rhein-Kreis Neuss, 2011

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

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).³³ 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.

³³ 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 2011.³⁴ 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.

³⁴ 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 m² große Wohnungen wäre es zu eng gefasst, nur die „genau 50 m² großen“ Wohnungen zu betrachten. Stattdessen müssen Wohnungsgrößenklassen gebildet werden. In den folgenden Auswertungen wird grundsätzlich eine Bandbreite von +/-10 m² um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt. Das Preisspektrum aller „ca. 50 m² großen Wohnungen“ stellt hier genau genommen das Preisspektrum aller 40 bis unter 60 m² großen Wohnungen dar. (Bemerkung: Diese m²-Werte dürfen nicht mit den Werten zur Definition der physischen Angemessenheit verwechselt werden. Wenn man Wohnungen „bis 50 m²“ für angemessen hält, dann dürfen zur Darstellung des Mietspektrums nicht die Mieten „aller Wohnungen bis 50 m²“ in die Auswertung einfließen, also z. B. nicht die Mieten für 20-m²-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was denn die maximal zulässigen ca. 50 m² großen Wohnungen kosten. Eine gleich große Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „50 m²“ stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen³⁵)

Wohnungsgrößen-
klassen

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

Produktregel

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

Einheit des
Richtwerts

³⁵ Da aus allen Wohnungen mit 40 m² bis unter 60 m² nur das untere Preissegment betrachtet wird, sind dies – bei sonstiger Gleichheit der Wohnungen – tendenziell weiterhin eher die kleineren Wohnungen dieses Größenspektrums, also vor allem die bis zu 50 m² großen Wohnungen.

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.³⁶
- 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.

³⁶ Diesen Grundsatz bei der Vergleichsraumbildung verfolgt empirica schon immer. Er wurde inzwischen auch vom BSG formuliert: vgl. BSG-Urteil B14 AS 41/18 R vom 30.01.2019.

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

Drei Grundsätze der Vergleichsraumbildung (empirica)

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

Eine Einteilung in verschiedene Vergleichsräume erfolgt in städtischen und ländlichen Regionen analog.³⁷ 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.³⁸ 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).³⁹ Für jede Kommune werden die darin im Auswertungszeitraum enthaltenen Mietwohnungsangebote aus dem Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers mit ihrer Quadratmetermiete (in Euro/m²) herausgefiltert. Für Kommunen mit 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

³⁷ 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.

³⁸ Ohne größeres Mietgefälle hätten ohnehin alle Kommunen und Stadtteile ähnliche Richtwerte.

³⁹ Details zur empirica-Preisdatendatenbank: vgl. Anhang-Kap. 3.2, Seite 50.

Vergleichsräume ab und an zu **überprüfen**, damit es nicht zu unerwünschten „Rutschbahneffekten“ durch Umzugsketten in die jeweils billigsten Gemeinden kommt.⁴⁰

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:⁴¹

Mietniveaus im
Rhein-Kreis Neuss

„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 27 tabellarisch (nach der Höhe des Mietniveaus sortiert) und in Abbildung 29 kartografisch dargestellt. Es zeigt sich: Die Streuung der kommunalen Mietniveaus der Kommunen innerhalb des Rhein-Kreis Neuss reicht von 7,18 Euro/m² (Jüchen) bis 9,68 Euro/m² (Meerbusch). Die teureren Kommunen im Rhein-Kreis Neuss liegen entlang des Rheins und grenzen an die Städte Düsseldorf und Köln. Mit zunehmender Entfernung von den beiden Großstädten nimmt das Mietniveau ab. Im Norden grenzt der Rhein-Kreis Neuss an Krefeld, im Westen an Mönchengladbach.“

⁴⁰ Vgl. dazu den Baustein „Überprüfung von kommunalen Mietniveaus“, Anhang-Kap. 1.2, Seite 38.

⁴¹ Vgl. **Erstauswertung 2021**, a.a.O., Bericht vom 04.10.2021, dort ab Seite 45.

Abbildung 27: Kommunale Mietniveaus im Rhein-Kreis Neuss 2020* - Tabelle

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

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

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

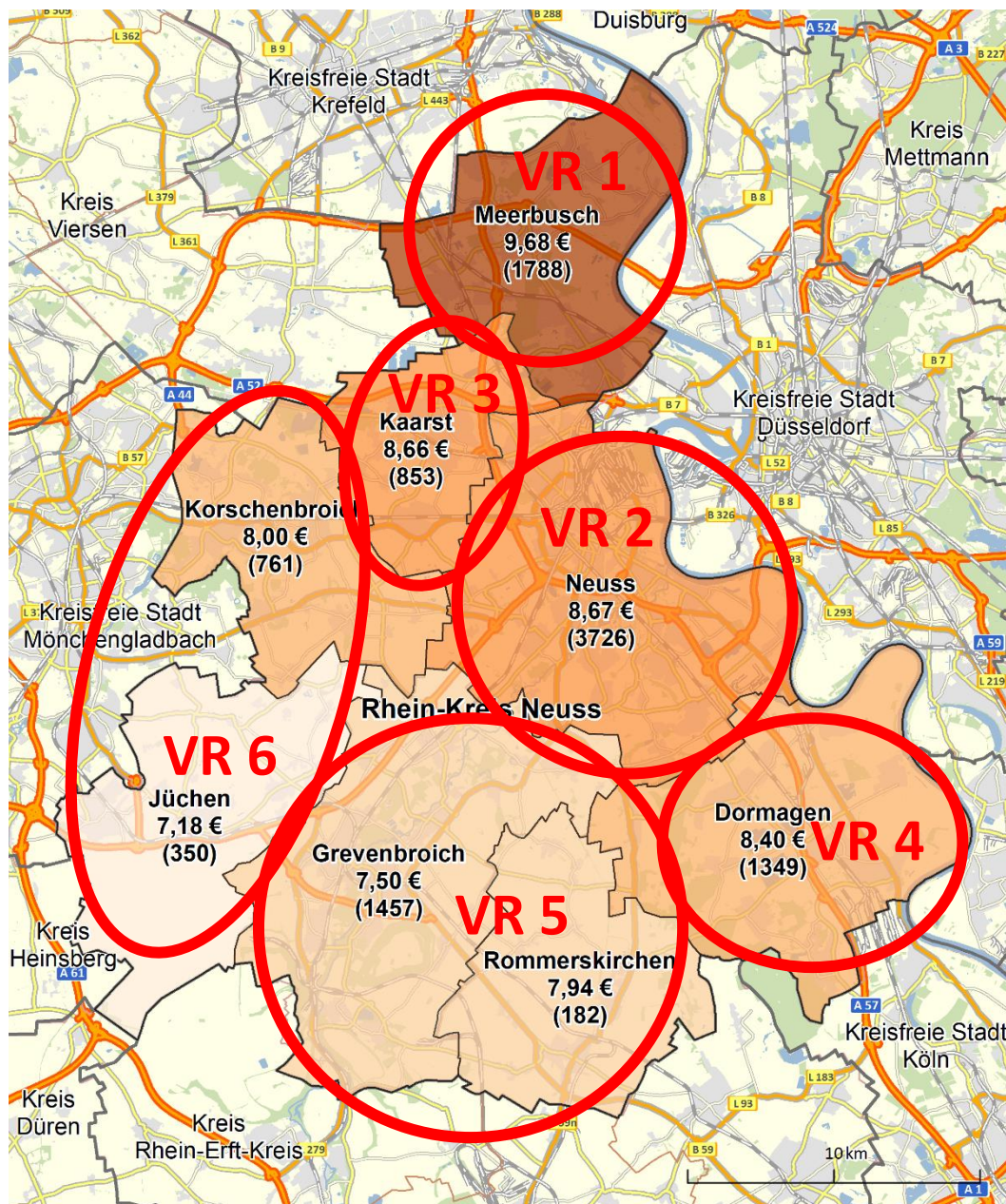
empirica

„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/m² 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 28): Die Städte **Meerbusch, Neuss, Kaarst** und **Dormagen** haben genügend Fallzahlen und bilden daher einen eigenen Vergleichsraum (VR): **VR 1 „Meerbusch“, VR 2 „Neuss“, VR 3 „Kaarst“ und VR 4 „Dormagen“**. **a** Rommerskirchen und Jüchen für sich allein zu geringe Fallzahlen haben, müssen sie mit benachbarten Städten zusammengefasst werden: Grevenbroich ist Nachbarkommune von Rommerskirchen. Der Unterschied der Mietniveaus in beiden Städten ist mit 7,94 bzw. 7,50 Euro/m² relativ gering und sie sind auch gut durch den öffentlichen Personennahverkehr miteinander verbunden: **VR 5 „Grevenbroich/Rommerskirchen“**. Jüchen und Korschenbroich sind benachbarte Kommunen. In Jüchen ist das Mietniveau mit 7,18 Euro/m² zwar etwas niedriger, aber das Mietgefälle ist dennoch niedriger als 1 €/m², so dass die beiden Kommunen zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden können: **VR 6 „Korschenbroich/Jüchen“**.

Abbildung 28: Kommunale Mietniveaus im Rhein-Kreis Neuss 2020* und Zusammenfassung zu fünf Vergleichsräumen



Nettokaltemieten in Euro je m²

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 29: Mietgefälle und Fallzahl je Vergleichsraum, Rhein-Kreis Neuss 2020*

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

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

Quelle: 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 28).
2. Die Spanne der Mietniveaus von maximal 1 Euro/m² innerhalb eines Vergleichsraums wird in allen Vergleichsräumen eingehalten (Abbildung 29).
3. In jedem Vergleichsraum wird die Mindestfallzahl von 500 erreicht (Abbildung 29).

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.⁴² 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**

⁴² „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.⁴³

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 Grund sicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in den Spalten ausgewiesen (Abbildung 16, Seite 26). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank, in der auch Wohnmerkmale

⁴³ 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.⁴⁴ In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt.⁴⁵ Aber auch Abgrenzungen z. B. beim unteren Fünftel (20 %) oder unteren Viertel (25 %) sind denkbar.⁴⁶ 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.⁴⁷ 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

⁴⁴ Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang, Kap. 3.2.

⁴⁵ 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).

⁴⁶ Das Bundessozialgericht hat auch schon eine Abgrenzung beim unteren *Fünftel* akzeptiert (vgl. z. B. BSG-Urteil vom 10.9.2013: „Dass das LSG von den ermittelten Wohnungen ,um die 50 m² letztlich die unteren 20 % des preislichen Segments zur Grundlage seiner Entscheidung über die Angemessenheit gemacht hat, begegnet ebenfalls keinen durchgreifenden Bedenken.“ (B 4 AS 77/12 R, Rd.Nr 37).

⁴⁷ 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.

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“⁴⁸ 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.

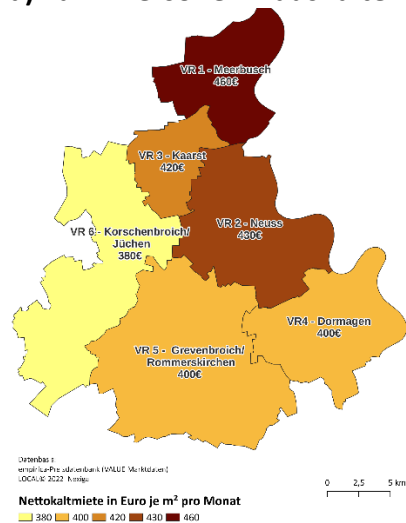
Im Rhein-Kreis Neuss gibt es ein leichtes Gefälle der kommunalen Mietniveaus ausgehend vom Norden des Landkreises (in der Nähe von Düsseldorf, Duisburg und Krefeld) hin nach Südwesten (vgl. Abbildung 4, Seite 11). Die ermittelten Mietobergrenzen für den Rhein-Kreis Neuss (vgl. Spalte „Höchstwert des unteren Drittels in Abbildung 16, Seite 26) spiegeln dieses Mietgefälle wider (Abbildung 30): 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

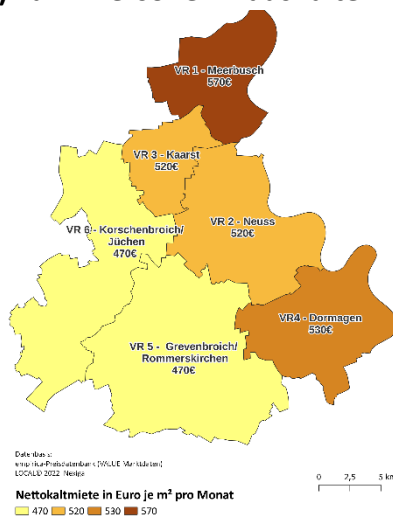
⁴⁸ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 18 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

Abbildung 30: Räumliche Darstellung der ermittelten Mietobergrenzen im Rhein-Kreis Neuss (Stand 2022)

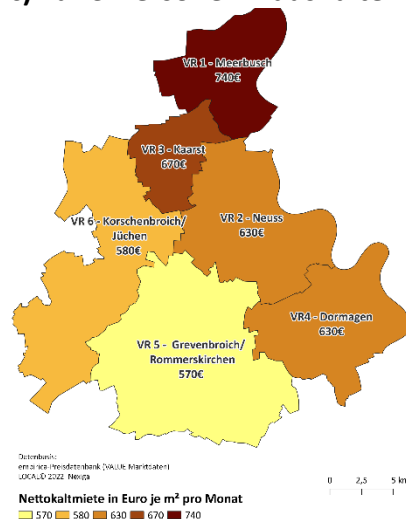
a) Für 1-Personen-Haushalte



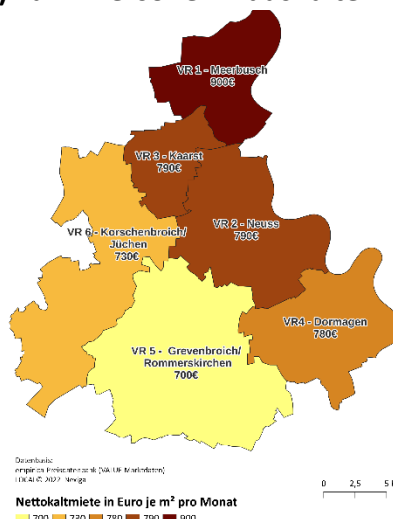
b) Für 2-Personen-Haushalte



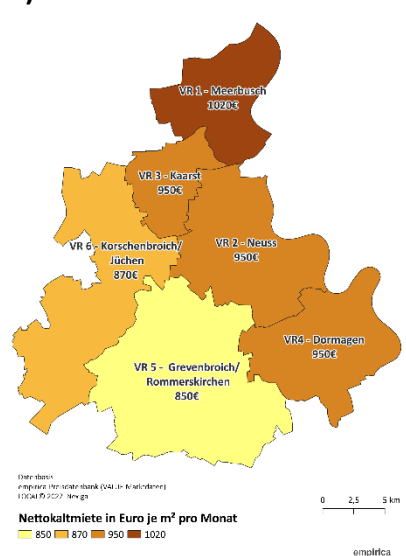
c) Für 3-Personen-Haushalte



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).

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.⁴⁹ In der hier vorliegenden Aktualisierung 2022 wurde der Zeitraum Juli 2020 bis Juni 2022 (Quartale III/2020 bis II/2022) ausgewertet. Abbildung 31 stellt die bisherigen Richtwerte (Erstauswertung 2021) den neuen Richtwerten (Aktualisierung 2022) gegenüber. Abbildung 32 zeigt die Differenz zwischen beiden Werten.

Zeitlicher Vergleich
im Rhein-Kreis Neuss

Abbildung 31: 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 32: 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
Mittel*		+30	+30	+50	+60	+70	+50

Quelle: Differenz der Werte in Abbildung 31.

empirica

⁴⁹ 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/m²; vgl. Abbildung 22, Seite 36). Für eine Wohnfläche von 95 m², wie sie für einen 4-Personen-Haushalt angemessen ist, macht dies überschlägig 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 33 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).⁵⁰

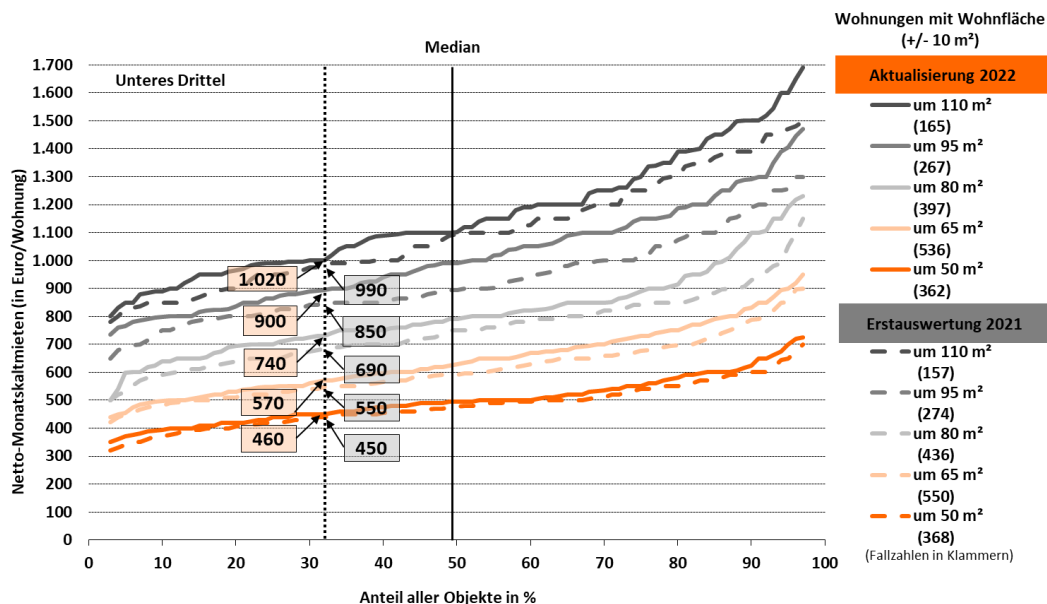
Im Rhein-Kreis Neuss zeigt sich, dass sich das Mietspektrum in jedem Vergleichsraum für alle Wohnungsgrößen nach oben geschoben hat: Für alle Wohnungsgrößenklassen liegen die durchgezogenen Kurven (2022) *oberhalb* der gestrichelten Kurven (2021), wobei die Verschiebungen bei großen Wohnungen am stärksten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

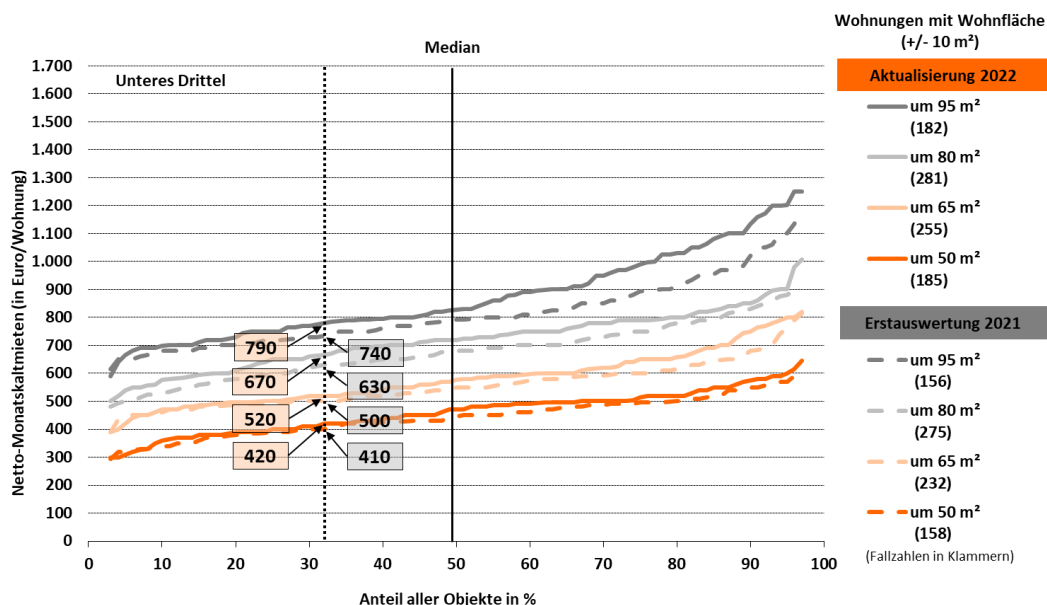
⁵⁰ Die durchgezogenen Linien entsprechen den Linien in Abbildung 8 f. (Seite 19 f.).

Abbildung 33: Veränderung des Mietspektrums, Rhein-Kreis Neuss, VR 1 „Meerbusch“, 2021 bis 2022*



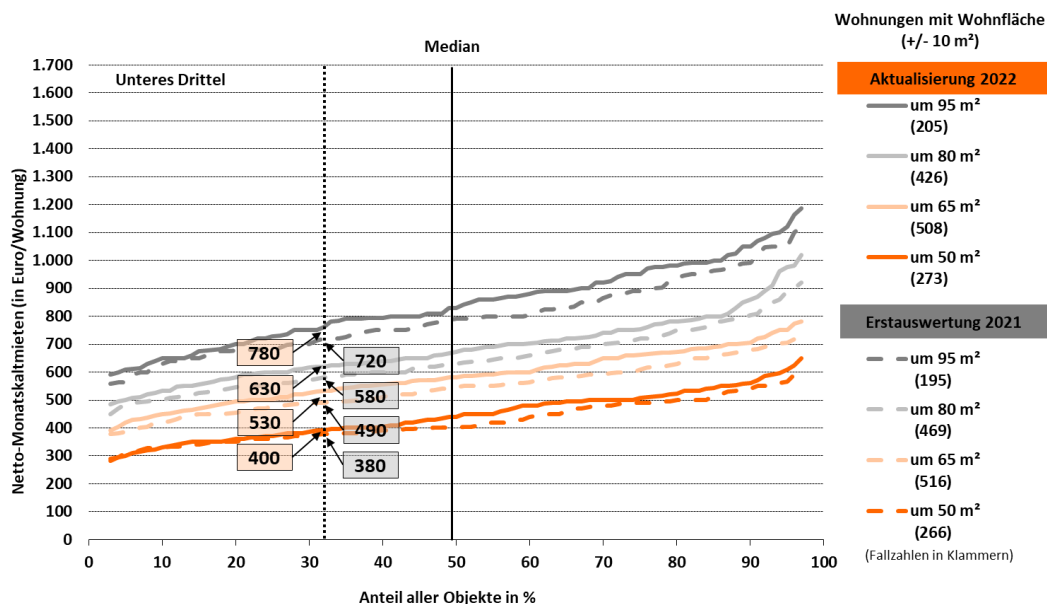
* Wohnungsgrößen +/- 10 m². – Auswertungszeiträume: Erstauswertung 2021: Quartale I/2019 bis IV/2020 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2022: Quartale III/2020 bis II/2022 (durchgezogene Linien)
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 34: Veränderung des Mietspektrums, Rhein-Kreis Neuss, VR 3 „Kaarst“, 2021 bis 2022*



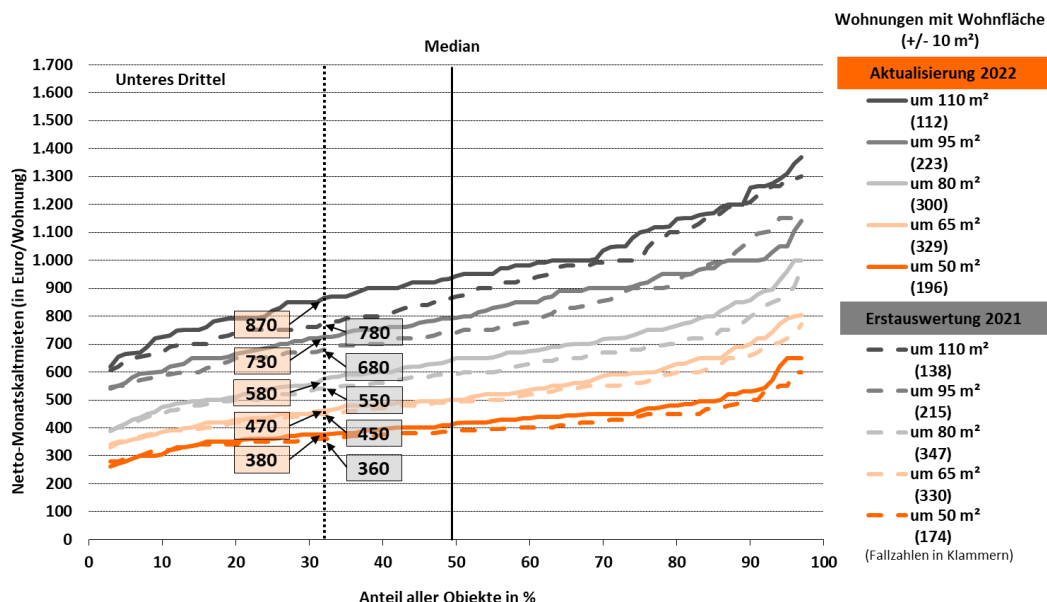
* Wohnungsgrößen +/- 10 m². – Auswertungszeiträume: Erstauswertung 2021: Quartale I/2019 bis IV/2020 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2022: Quartale III/2020 bis II/2022 (durchgezogene Linien)
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 35: 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 36: 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.⁵¹

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.⁵² Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.⁵³ 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 38).

Abbildung 37 und Abbildung 38 zeigen die Ergebnisse – hier am Beispiel der ca. 65 m² 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.

⁵¹ Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang-Kap. 3.2.

⁵² Zur Bad- und Heizungsausstattung des gesamten Mietwohnungsbestands vor Ort: vgl. Abbildung 26 (Seite 40).

⁵³ 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 37: 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 ² Wohnfläche im Vergleichsraum 2						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 520 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen		1.446		479		
Größenklasse	55 bis unter 60 m ²	360	25%	206	43%	18%
	60 bis unter 65 m ²	364	25%	144	30%	5%
	65 bis unter 70 m ²	341	24%	83	17%	-6%
	70 bis unter 75 m ²	381	26%	46	10%	-17%
		1.446	100%	479	100%	
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%
		1.446	100%	479	100%	
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	34	2%	5	1%	-1%
	k.A.	500	35%	163	34%	-1%
		1.446	100%	479	100%	
Befeuierung 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	0	0%	0	0%	0%
	k.A.	545	38%	192	40%	2%
		1.446	100%	479	100%	
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%
		1.446	100%	479	100%	
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%
		1.446	100%	479	100%	

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2020 bis II/2022, Wohnfläche +/- 10 m²; / = 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 37: Überschrift: Für ca. 65 m² 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.⁵⁴ 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 m² (genauer: 55 bis unter 75 m²) 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 37)

Qualitätsmerkmale
im VR 2 „Neuss“

- nur 55 bis 60 m² Wohnfläche haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 27 % (17 % + 10 %) auch *mehr als 65 m²* 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.⁵⁵

⁵⁴ 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.).

⁵⁵ 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 26, Seite 40, Quelle: Zensus 2011).

Abbildung 38: 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 ² Wohnfläche im Vergleichsraum 2					
Wohnungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 520 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
insgesamt	1.446		479		
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 m²; / = 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 38 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 m² 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 38). Außerdem handelt es sich seltener um größere Wohnungen als angemessen wäre (vgl. rote Markierung in Abbildung 37).

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 m², die für eine Miete von bis zu 520 Euro

Besondere Ausstattungsmerkmale im VR 2 „Neuss“

anmietbar sind, haben dennoch *mindestens*⁵⁶ 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 m² Wohnfläche (genauer: 55 bis unter 75 m²), 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.⁵⁷

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 39 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.

⁵⁶ 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.

⁵⁷ 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 39 ff.).

Lesehilfe: In Abbildung 39, zweite Zeile, wird z. B. eine Wohnung in Neuss (VR 2 „Neuss“) angeboten, die für eine Person angemessen groß (also etwa über 50 m² 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 m² 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

Abbildung 39: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Personen-Haushalte im Rhein-Kreis Neuss, 2022

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 50 m²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 6	380	Jüchen	57 m²	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 m²	350 €	1979	1	Schönes Souterrain Appartement mit Küchenzeile, Wannenbad und Kellerraum; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 1	460	Meerbusch	48 m²	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 m²	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 m²	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 m²	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 m²	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 m² weniger)

empirica

Abbildung 40: 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 ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 4	530	Dormagen	70 m ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 m² weniger)

empirica

Abbildung 41: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Personen-Haushalte im Rhein-Kreis Neuss, 2022

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 80 m²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 3	670	Kaarst	83 m²	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 m²	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 m²	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 m²	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 m²	545 €	1968	3	Ansprechende 3-Zimmer-Wohnung, frisch tapeziert, mit Balkon, Designerboden in Nussholloptik, Abstellraum mit WM-Anschluss; Gas-Heizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 6	580	Jüchen	70 m²	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 m² weniger)

empirica

Abbildung 42: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Personen-Haushalte im Rhein-Kreis Neuss, 2022

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 95 m²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 2	790	Neuss	105 m²	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 m²	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 m²	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 m²	779 €	1965	4	Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Wannenbad und Küche.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 2	790	Neuss	90 m²	770 €	1935	2,5	Charmante Altbauwohnung mit Wannenbad, Wohnküche und Einbauschränken; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 5	700	Grevenbroich	90 m²	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 m² weniger)

empirica

Abbildung 43: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Personen-Haushalte im Rhein-Kreis Neuss, 2022

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 110 m²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 2	950	Neuss	115 m²	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 m²	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 m²	695 €	2012	3	Moderne Wohnung in historischer Hülle, modernisiert, mit Wannenbad; Elektro-Heizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 6	870	Korschenbroich	106 m²	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 m²	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 m² weniger)

empirica

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

Abbildung 44: 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																						
	Miete	Größenklasse																				Summe	kumu- lierte %	
		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			
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	/	/	6	81	78%
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	/	6	6	9	12	10	5	/	/	8	71	82%
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	6	/	6	6	6	/	/	/	/	9	52	85%
	über 1300 bis 1400€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	/	/	/	/	/	11	29	87%
	über 1400 bis 1500€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	6	/	/	5	/	/	/	10	35	89%
	über 1500 bis 1600€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	/	-	15	22	90%
	über 1600 bis 1700€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	/	16	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 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Meerbusch“

Dunkelorange: Die dunkelorange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 50 m² große Wohnungen (d. h. mit „40 m² bis unter 60 m²“). In der Summe ergibt sich eine Fallzahl von 362 ca. 50 m² 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 hellorange 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 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Meerbusch“ verfügbar, aber nicht alle ca. 50 m² großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

Abbildung 45: Fortsetzung Basistabelle für den Rhein-Kreis Neuss, hier: VR 2 „Neuss“

		Wohnungsangebote im Rhein-Kreis Neuss 01.07.2020 bis 30.06.2022																						
	Miete	Größenklasse																				Summe	kumu- lierte %	
		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			
2 - Neuss	bis 200€	7	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	0%	
	über 200 bis 300€	90	20	15	9	6	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	144	4%	
	über 300 bis 400€	127	113	92	59	37	30	20	10	9	/	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-	502	16%	
	über 400 bis 500€	11	49	94	97	193	150	97	49	20	20	10	/	/	-	-	-	-	-	-	-	795	36%	
	über 500 bis 600€	/	7	14	31	82	118	142	152	140	56	23	7	9	/	/	-	-	/	/	/	789	55%	
	über 600 bis 700€	-	-	-	8	18	53	78	84	129	115	88	37	12	/	/	/	/	-	/	-	631	70%	
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	/	6	22	32	50	59	73	43	45	13	14	10	-	-	/	/	372	80%	
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	/	/	12	20	18	45	45	59	37	14	/	6	7	5	/	276	86%	
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	-	11	11	15	18	21	16	20	10	7	6	7	8	150	90%	
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	/	-	-	/	/	8	7	5	16	10	6	11	7	6	6	86	92%	
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	5	/	5	9	11	11	9	9	8	16	88	94%	
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	6	/	9	5	8	/	6	19	64	96%	
	über 1300 bis 1400€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	-	7	23	39	97%
	über 1400 bis 1500€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	/	/	5	23	32	98%	
	über 1500 bis 1600€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	-	/	18	23	98%
	über 1600 bis 1700€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	10	11	99%	
	über 1700€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	57	61	100%	
	Gesamt	236	189	215	204	338	360	364	341	381	285	269	163	168	100	86	50	48	37	54	183	4.071	-	
	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 46: Fortsetzung Basistabelle für den Rhein-Kreis Neuss, hier: VR 3 „Kaarst“

		Wohnungsangebote im 01.07.2020 bis 30.06.2022 01.07.2020 bis 30.06.2022																						
	Miete	Größenklasse																				Summe	kumu- lierte %	
		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			
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

		Wohnungsangebote im 01.07.2020 bis 30.06.2022																						
	Miete	Größenklasse																				Summe	kumu- lierte %	
		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			
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	

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 48: Fortsetzung Basistabelle für den Rhein-Kreis Neuss, hier: VR 5 „Grevenbroich/Rommerskirchen“

		Wohnungsangebote im 01.07.2020 bis 30.06.2022 01.07.2020 bis 30.06.2022																						
	Miete	Größenklasse																				Summe	kumu- lierte %	
		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			
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 49: Fortsetzung Basistabelle für den Rhein-Kreis Neuss, hier: VR 6 „Korschenbroich/Jüchen“

		Wohnungsangebote im 01.07.2020 bis 30.06.2022 01.07.2020 bis 30.06.2022																						
	Miete	Größenklasse																				Summe	kumu- lierte %	
		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			
6 - Korschenbroich/ Jüchen	bis 200€	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	0%	
	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 Nebenkosten⁵⁸

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!

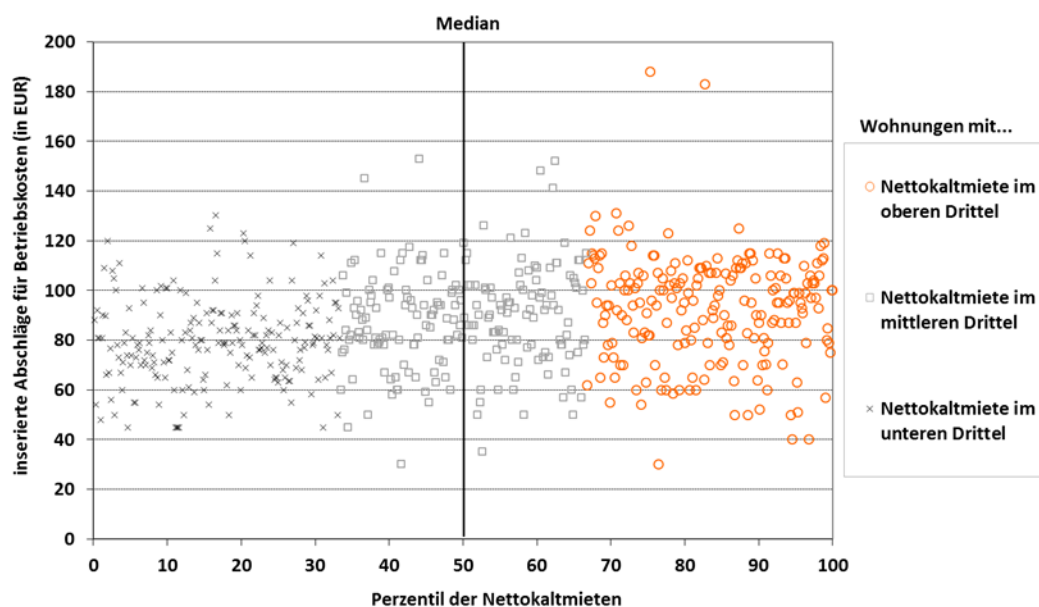
Die Verrechnung führt allerdings dazu, dass der enge Zusammenhang zwischen Miethöhe und Wohnqualität, den nur die Nettokaltmiete allein aufweist, „verwässert“ wird. Zwischen dem Wohnstandard und der Höhe der kalten Nebenkosten hingegen gibt es keinen erkennbaren Zusammenhang, wie Abbildung 50 zeigt: 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 51 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 **Bruttokaltmieten**. 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

⁵⁸ 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).

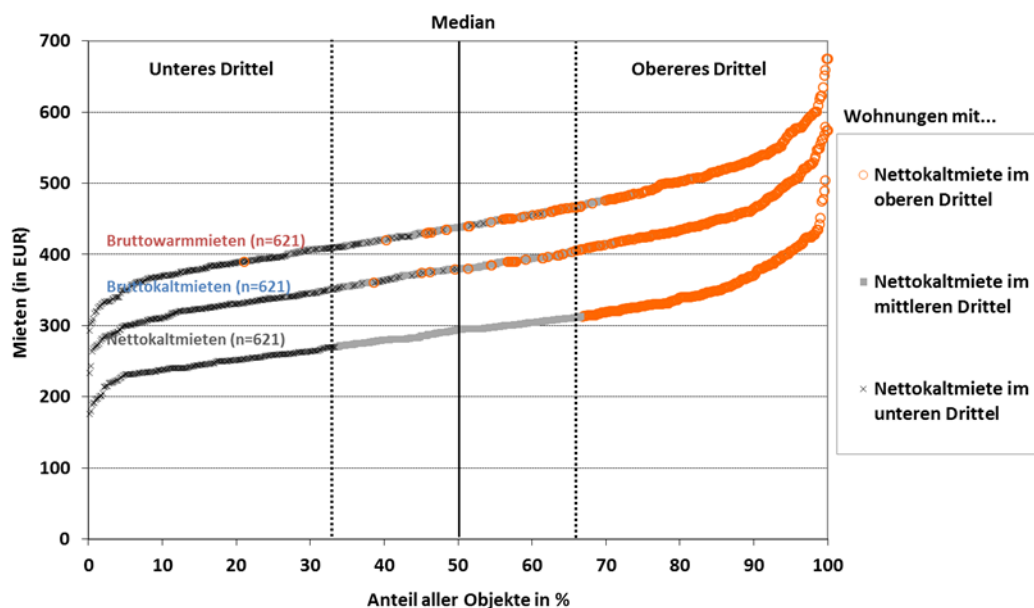
Abbildung 50: Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten im unteren, mittleren und oberen Marktsegment*



* 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 51: 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 Unterkunftsbedarfe ist, bleibt sozialpolitisch abzuwägen und hat insbesondere nichts mit der Schlüssigkeit des Konzepts zu tun. Wie Abbildung 50 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 50, 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 Nebenkostendaten⁵⁹

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 **Wohnungsinseraten** 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:

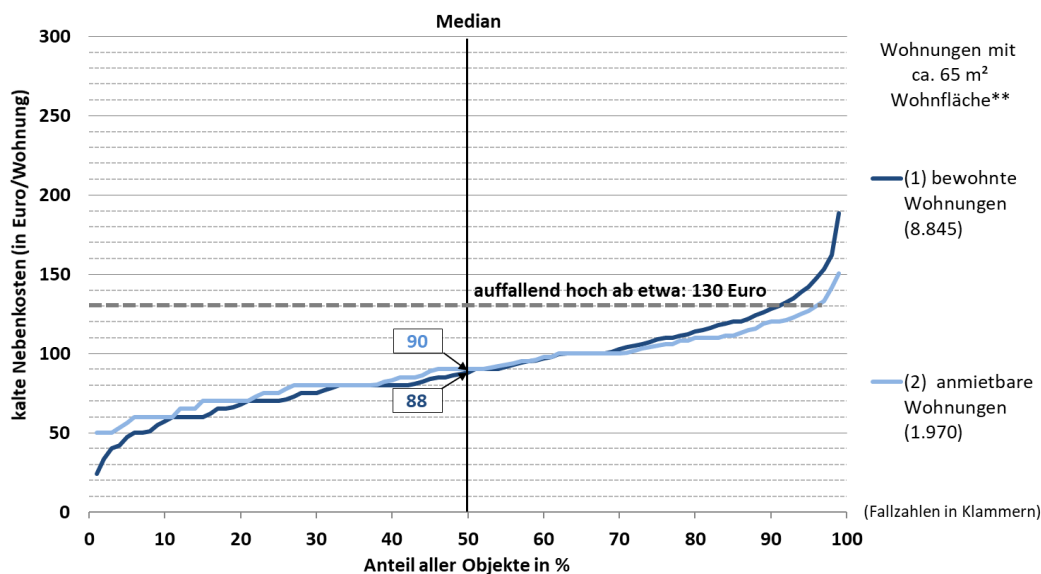
- **Nebenkosten bewohnter Mietwohnungen:** Datengrundlage (1) umfasst die Nebenkosten von vermieteten Wohnungen vor Ort auf Basis der Daten, die Jobcenter (SGB II) bzw. Sozialamt (SGB XII) bereitstellen können. Grundlage sind die tatsächlich gezahlten, lokalen, empirisch ermittelten aktuellen Nebenkosten von **bewohnten** Mietwohnungen vor Ort.
- **Nebenkosten anmietbarer Mietwohnungen:** Datengrundlage (2) umfasst die Nebenkostenangaben in Wohnungsinseraten. 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.

⁵⁹ Quelle: Auszug aus: **empirica-paper Nr. 259** (Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten: 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 52 und Abbildung 53).⁶⁰ Die dunklere Linie zeigt jeweils die Nebenkosten von über 8.000 Mietwohnungen mit etwa 65 m² Wohnfläche, die in Stadt A von Hilfeempfängern (SGB II/XII) bewohnt werden. Die helle Linie zeigt die Nebenkosten von knapp 2.000 gleichgroßen Wohnungen in der gleichen Stadt, wie sie in Online-Wohnungsinseraten genannt werden. Es handelt sich also jeweils um ganz andere Wohnungen (erstere sind bewohnt, letztere sind anmietbar). Dennoch verlaufen die Kurven sehr ähnlich!

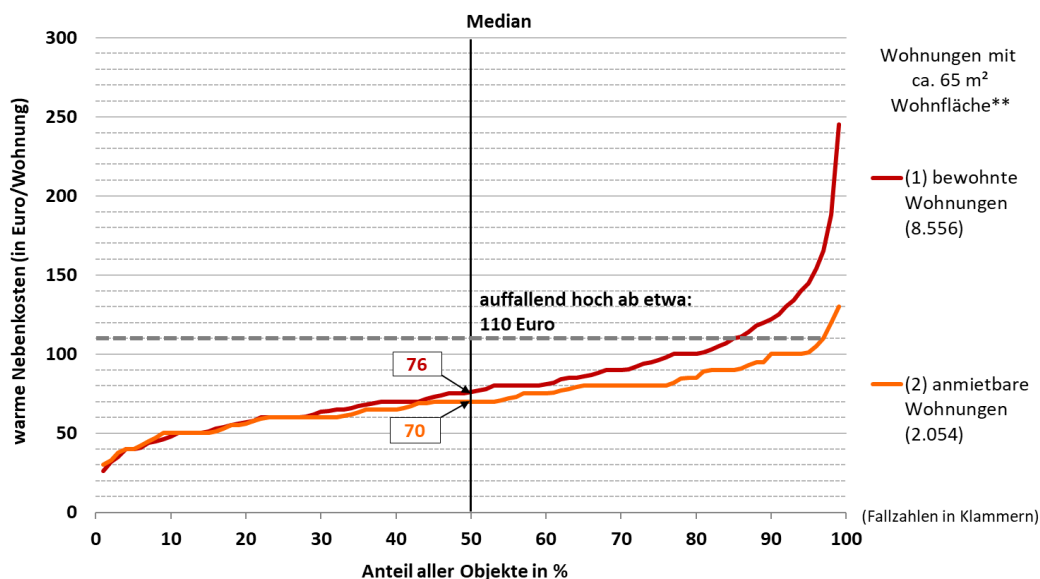
Abbildung 52: Streuung der Betriebskosten von gleichgroßen Wohnungen in Stadt A, 2018*



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

⁶⁰ Die Beispielauswertungen beziehen sich auf Mietwohnungen mit etwa 65 m² Wohnfläche (+/- 10 m²) in einer deutschen Großstadt. Die Datenerhebung erfolgte jeweils 2018.

Abbildung 53: Streuung der Heizkosten von gleichgroßen Wohnungen in Stadt A, 2018*



* Datenquelle (1): Monatsabschlüsse für Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden - Datenquelle (2): In Wohnungsinseraten genannte Monatsabschlüsse für Mietwohnungen - ** Wohnungsgrößenklasse: +/-10 m². - Quelle: Datenquelle (1): Jobcenter und Sozialamt (Okt. 2018 bzw. Juli 2017 bis Juni 2018); Datenquelle (2): empirica-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.⁶¹ 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,

⁶¹ Die kalten Nebenkosten liegen im Mittel bei monatlich 88 bzw. 90 Euro, die warmen Nebenkosten bei monatlich 76 bzw. 70 Euro (Abbildung 52 bzw. Abbildung 53).

dass diese auch Neubauwohnungen umfassen und ältere Wohnungen meist erst saniert werden, bevor sie zur Neuvermietung angeboten werden.⁶²

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.

⁶² 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 54: 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 ²	65 m ²	80 m ²	95 m ²	110 m ²
kalte	NRW	2,14	110	140	170	200	240
Betriebskosten	Deutschland	1,85	90	120	150	180	200
warme	NRW	1,00	50	70	80	100	110
Betriebskosten	Deutschland	1,03	50	70	80	100	110

* Erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), unteres Drittel, Auswertungszeitraum: 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 55: 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 ²	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße**				
			50 m ²	65 m ²	80 m ²	95 m ²	110 m ²
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 56: 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 ²	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße				
			50 m ²	65 m ²	80 m ²	95 m ²	110 m ²
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 55 und Abbildung 54

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.**
 - o in städtischen und ländlichen Regionen gleichermaßen anwendbar
 - o unter den lokalen Marktbedingungen realistisch (Wohnungen verfügbar)
 - o aber nicht zu pauschal (um Härtefälle zu vermeiden)
- **schlüssig und transparent begründet sein, d. h.**
 - o mit hoher Transparenz nachvollziehbar hergeleitet
 - o Lage und Qualität der Wohnung implizit berücksichtigend und
 - o die Einhaltung des Mindeststandards gewährleistet
- **praxisbezogen und einfach sein, d. h.**
 - o aktuell und kostengünstig in der Herstellung (in wenigen Wochen fertig)
 - o einfach und kostengünstig zu aktualisieren (weil Mieten sich schnell ändern)
 - o einfach in der Anwendung (Richtwerttabelle ablesen plus Einzelfallprüfung)
 - o tatsächliche Verfügbarkeit gegeben und leicht überprüfbar (Online-Portale)
- **und unerwünschte Nebenwirkungen vermeidend:**
 - o keinen Anreiz zu unerwünschtem Umzugsverhalten schaffend (Segregation)
 - o 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 57: Anforderungen des BSG an ein schlüssiges KdU-Konzept⁶³

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

⁶³ 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 BSG⁶⁴ 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.“*⁶⁵ (vgl. dazu auch Anhang-Kap. 7.3, ab Seite 90).

⁶⁴ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

⁶⁵ 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 Mietpreisentwicklung im unteren Wohnungsmarktsegment und bitten bei Bedarf um Sonderauswertungen der empirica-Preisdatenbank.

Auf Tagungen unter Beteiligung von Bundessozialrichtern wurden empirica-Mitarbeiter als **Referenten** zum Thema angefragt, u. a. vom Dt. Sozialgerichtstag, vom Niedersächsischen Landkreistag, vom Arbeitsministerium Schleswig-Holstein und Deutschen Städte- tag. empirica beteiligt sich zudem an **Fachdiskussionen** zum Thema, insbesondere an Vorschlägen zur Vereinfachung.⁶⁶ Im September 2022 informierte sich Mats Dunkel (empirica) über den aktuellen Diskussionsstand zu den **Neuregelungen des SGB II** mit Fachkräften aus Kommunen, Jobcentern, freien Trägern und Verbänden sowie Landes- und Bundesministerien in Rahmen der Fachveranstaltung „**Aktuelle Fragen der Grundsicherung für Arbeitsuchende**“. Im Februar 2020 hatte Petra Heising (empirica) an der Fachveranstaltung „**Soziale Sicherung des Wohnens für Haushalte mit niedrigen Einkommen**“ zum Austausch zwischen Sozialgerichtsbarkeit, Leistungsträgern und Konzepterstellern teilgenommen. Von Dezember 2015 bis Juni 2017 war Petra Heising (empirica) Mitglied der **AG „Unterkunftsbedarfe“** des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V., die zum Ziel hatte, dass Bundesgerichte, Bundesministerien, kommunale Leistungsträger und private Institute gemeinsam Parameter zur Deckung der Unterkunftsbedarfe gemäß SGB II und SGB XII beschreiben und entsprechende Empfehlungen erarbeiten.

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



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

Dieser Rückgriff dürfte sich bereits deshalb ohnehin anbieten, weil bei den Beratungsunternehmen nicht 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).“⁶⁷

⁶⁶ Vgl. z.B. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, KdU-Richtlinien: [BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014 \(empirica-institut.de\)](http://BBSR-Berichte%20KOMPAKT%2002/2014%20(empirica-institut.de))

⁶⁷ 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).⁶⁸

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**)

⁶⁸ BSG-Urteil vom 17.9.2020, B 4 AS 22/20 R [*Hervorhebungen von empirica*]. Abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -

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

Die **16. Kammer** hat am 30.07.2019 die nach empirica-Konzept ermittelten Mietobergrenzen anerkannt (S 16 AS 556/18) und stellt fest: „Nach Ansicht der Kammer bietet das Konzept des Beklagten eine hinreichende Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarkts wiedergegeben werden. (...) Einem schlüssigen Konzept steht nicht entgegen, dass der Beklagte die Werte aus den neu zu vermietenden Wohnungen gewonnen hat. Diese Vorgehensweise stellt vielmehr in besonderer Weise sicher, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen zum jeweiligen Zeitpunkt auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können (vgl. LSG Nds. -Bremen, Urteil vom 11.12.2008, L 13 AS 210/08)⁶⁹ (...)“

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].

⁶⁹ 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 Grund-sicherungsträgern 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).⁷⁰

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 (siehe unten). 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. Das bestätigt unser Vorgehen.

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

⁷⁰ 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“. *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“. *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“. *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“. *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“. *Landkreis Altenkirchen (2019, Aktualisierung 2021)*
- ***Landkreis Altötting (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altötting“. *Landkreis Altötting (2019, Aktualisierung 2021)*
- ***Stadt Kaiserslautern (Rheinland-Pfalz):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Kaiserslautern“. *Stadt Kaiserslautern (2019)*
- ***Stadt Hagen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Hagen“. *Stadt Hagen (2019, Aktualisierung 2021)*
- ***Stadt Solingen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Solingen“, *Stadt Solingen (2018, Aktualisierung 2020)*
- ***Landkreis Böblingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Böblingen nach einem schlüssigen Konzept“. *Landratsamt Böblingen (2018, Aktualisierung 2020, 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“. *Kreis Plön (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)*

- ***Landkreis Günzburg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Günzburg nach einem schlüssigen Konzept“
Landkreis Günzburg (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Stadt Dortmund (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Dortmund nach einem schlüssigen Konzept“
Stadt Dortmund (2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, 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“
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“
Landkreis Marburg-Biedenkopf (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Bad Tölz-Wolfratshausen (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen“
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen (2016, Aktualisierung 2021)
- ***Kreis Kleve (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Kreis Kleve“
Jobcenter Kreis Kleve (2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Weimarer Land (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Weimarer Land nach einem schlüssigen Konzept“
Landratsamt Weimarer Land (2015, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Ebersberg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ebersberg“
Landkreis Ebersberg (2015, Aktualisierung 2018, 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“
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“
Jobcenter Rhein-Berg (2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)

- ***Landkreis Heidenheim (Baden-Württemberg):** Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Heidenheim“
Landratsamt Heidenheim (2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, 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“
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“
Landkreis Helmstedt (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Stadt Trier (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Trier“
Stadt Trier (2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2020)
- ***Stadt Gelsenkirchen (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept in Gelsenkirchen“
Stadt Gelsenkirchen (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, 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“
Landkreis Schaumburg, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Gifhorn (Niedersachsen):** „Wohnungsmarktgutachten zur Überprüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Gifhorn“
Landkreis Gifhorn (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Osnabrück (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Osnabrück“
Landkreis Osnabrück, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, 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“
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“
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“
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“
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“
Landkreis Mainz-Bingen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2021)
- ***Kreis Recklinghausen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Recklinghausen“
Kreis Recklinghausen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis München (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II im Landkreis München“
Landkreis München (2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Ravensburg (Baden-Württemberg):** Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ravensburg“
Landkreis Ravensburg (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, 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)“
Landkreis Lindau/Bodensee (2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Kreis Viersen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II / § 35 SGB XII im Kreis Viersen“
Kreis Viersen (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)

- ***Stadt Mainz (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für die Stadt Mainz“
Stadt Mainz (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, 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“
Rhein-Erft-Kreis (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Kulmbach (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Kulmbach“
Landratsamt Kulmbach (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, 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“
Landratsamt Ostallgäu (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Stadt Krefeld (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für die Stadt Krefeld“
Stadt Krefeld (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, 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“
Rhein-Neckar-Kreis (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Landsberg am Lech (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien von Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Landkreis Landsberg am Lech“
Landkreis Landsberg am Lech (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Fulda (Hessen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Fulda“
Landkreis Fulda (2010/2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Weilheim-Schongau (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Weilheim-Schongau“
Landkreis Weilheim-Schongau (2010, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)

- ***Landkreis Leipzig (Sachsen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Leipzig (insgesamt) und vier ausgewählte Kommunen (Grimma, Borna, Markkleeberg und Markranstädt)“
Landkreis Leipzig (2010, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, 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“
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“
Rhein-Sieg-Kreis (2009, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)

* Richtwerte gelten bereits.