

Sitzungsunterlagen

öffentliche/nicht öffentliche Sitzung
des Kreistages

14.12.2022

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Einladung KT m. IndoorNavigation (GV) - öffentlich	5
--	---

Vorlagendokumente

TOP Ö 2 Verpflichtung und Einführung einer Kreistagsabgeordneten	
Vorlage 010/2068/XVII/2022	9
TOP Ö 4 Über-/und außerplanmäßige Aufwendungen/Auszahlungen gemäß § 53 KrO NRW in Verbindung mit § 83 GO NRW	
Vorlage 20/1989/XVII/2022	11
II. Verzeichnis_Üpl-APL Haushaltsjahr 2022 20/1989/XVII/2022	13
TOP Ö 5 Haushaltsentwicklung 2022, die finanzielle Lage unter Berücksichtigung des Entwurfs des NKF-COVID-19-Ukraine Isolierungsgesetz (NKF-CUIG) und nach § 6 Kommunalhaushaltsrechtsanwendungsverordnung	
Vorlage 20/1994/XVII/2022	15
TOP Ö 6 Einbringung des Entwurfs der Haushaltssatzung des Rhein-Kreises Neuss für das Jahr 2023	
Vorlage 20/1995/XVII/2022	17
TOP Ö 7 Verbindliche Bedarfsplanung für den Rhein-Kreis Neuss für das Jahr 2023	
Vorlage 50/2040/XVII/2022	19
TOP Ö 8 Mietobergrenzen/Heizkosten ab 2023	
Vorlage 50/2031/XVII/2022	35
Anlage 1 - Bericht empirica Angemessenheitsgrenzen Rhein-Kreis Neuss 50/2031/XVII/2022	39
Anlage 2 - Bundesweiter Heizspiegel 2022 50/2031/XVII/2022	143
TOP Ö 9 Errichtung eines Bildungsgangs "Fachkraft Küche" am BBZ Grevenbroich	
Vorlage 40/1898/XVII/2022	149
BBZ GV Antrag Fachkraft Küche 40/1898/XVII/2022	151
TOP Ö 10 Errichtung eines Bildungsgangs "staatlich geprüfte Kinderpflegerin/Staatlich geprüfter Kinderpfleger in praxisintegrierter Form" am BBZ Grevenbroich	
Vorlage 40/1899/XVII/2022	153
BBZ GV Antrag Kinderpflege praxisintegrierte Form 40/1899/XVII/2022	155
TOP Ö 11 Erhöhung der Zügigkeit im Bildungsgang "Fachschule für Sozialwesen in der Fachrichtung Sozialpädagogik (integrierte Form) am BBZ Grevenbroich	
Vorlage 40/1900/XVII/2022	157
BBZ GV- Antrag Zügigkeitserhöhung PIA 40/1900/XVII/2022	159
TOP Ö 12 Satzung über die Erhebung von Gebühren für das Mittagessen an den Förderschulen des Rhein-Kreises Neuss	
Vorlage 40/1897/XVII/2022	161
Anlage 1 -Satzung Gebühren Mittagsverpflegung 02.2023- Entwurf 40/1897/XVII/2022	163
TOP Ö 13 Eintrittsfreiheit Kreismuseum Zons	
Vorlage 40/1869/XVII/2022	165
Anlage 1 40/1869/XVII/2022	169
Anlage 2 40/1869/XVII/2022	175
TOP Ö 14 Interkommunale Zusammenarbeit auf dem Gebiet der Rechnungsprüfung	
Vorlage 014/1611/XVII/2022	177
2022 11 16_örV_RPA 014/1611/XVII/2022	179
Anlage A zur örV Rechnungsprüfung 014/1611/XVII/2022	183

TOP Ö 15 Abfallgebühren 2023	
Vorlage 68/2001/XVII/2022	187
Anlage 1 68/2001/XVII/2022	197
Anlage 2 68/2001/XVII/2022	199
Anlage 3 68/2001/XVII/2022	201
Anlage 4 68/2001/XVII/2022	203
TOP Ö 21 Beschlusskontrolle	
Vorlage 010/2064/XVII/2022	205
Beschlusskontrolle 14.12.2022 öffentlich 010/2064/XVII/2022	207

An die
Mitglieder des Kreistages

nachrichtlich:
An die Dezernenten

Einladung zur 9. Sitzung des Kreistages

(XVII. Wahlperiode)

am Mittwoch, dem 14.12.2022, um 15:00 Uhr

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

Benutzen Sie unsere Gebäude-Navigation!



QR-Code scannen, App
installieren und loslegen.
Mehr Infos & Hilfe auf:
www.rkn.nrw/navi



- ÖFFENTLICHER TEIL -

TAGESORDNUNG:

Öffentlicher Teil:

1. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit
2. Verpflichtung und Einführung einer Kreistagsabgeordneten
Vorlage: 010/2068/XVII/2022
3. Umbesetzung von Ausschüssen und Gremien

-
4. Über-/und außerplanmäßige Aufwendungen/Auszahlungen gemäß § 53 KrO NRW in Verbindung mit § 83 GO NRW
Vorlage: 20/1989/XVII/2022
 5. Haushaltsentwicklung 2022, die finanzielle Lage unter Berücksichtigung des Entwurfs des NKF-COVID-19-Ukraine Isolierungsgesetz (NKF-CUIG) und nach § 6 Kommunalhaushaltsrechtsanwendungsverordnung
Vorlage: 20/1994/XVII/2022
 6. Einbringung des Entwurfs der Haushaltssatzung des Rhein-Kreises Neuss für das Jahr 2023
Vorlage: 20/1995/XVII/2022
 7. Verbindliche Bedarfsplanung für den Rhein-Kreis Neuss für das Jahr 2023
Vorlage: 50/2040/XVII/2022
 8. Mietobergrenzen/Heizkosten ab 2023
Vorlage: 50/2031/XVII/2022
 9. Errichtung eines Bildungsgangs "Fachkraft Küche" am BBZ Grevenbroich
Vorlage: 40/1898/XVII/2022
 10. Errichtung eines Bildungsgangs "Staatlich geprüfte Kinderpflegerin/Staatlich geprüfter Kinderpfleger in praxisintegrierter Form" am BBZ Grevenbroich
Vorlage: 40/1899/XVII/2022
 11. Erhöhung der Zügigkeit im Bildungsgang "Fachschule für Sozialwesen in der Fachrichtung Sozialpädagogik (integrierte Form)" am BBZ Grevenbroich
Vorlage: 40/1900/XVII/2022
 12. Satzung über die Erhebung von Gebühren für das Mittagessen an den Förderschulen des Rhein-Kreises Neuss
Vorlage: 40/1897/XVII/2022
 13. Eintrittsfreiheit Kreismuseum Zons
Vorlage: 40/1869/XVII/2022
 14. Interkommunale Zusammenarbeit auf dem Gebiet der Rechnungsprüfung mit der Stadt Neuss
Vorlage: 014/1611/XVII/2022
 15. Abfallgebühren 2023
Vorlage: 68/2001/XVII/2022
 16. Anträge
 17. Mitteilungen

18. Anfragen
19. Beschlusskontrolle
Vorlage: 010/2064/XVII/2022
20. Einwohnerfragestunde

Nichtöffentlicher Teil:

1. Personalangelegenheiten
2. Wirtschaftsplan 2023 der Verwaltungsgesellschaft des Rhein-Kreis Neuss GmbH
Vorlage: III/1971/XVII/2022
3. Anträge
4. Mitteilungen
5. Anfragen
6. Beschlusskontrolle
Vorlage: 010/2065/XVII/2022



Hans-Jürgen Petrauschke
Landrat

Für die Vorbesprechungen stehen den Fraktionen in der Zeit von 14.00 - 15.00 Uhr folgende Räume im Sitzungsbereich des **Kreishauses Grevenbroich** zur Verfügung:

CDU-Fraktion:	<u>Besprechungsraum V/VI</u> 1. Etage Navigation: www.rkn.nrw/TR815
SPD-Fraktion:	<u>Blauer Salon</u> Ständehaus (Lindenstr. 2), Erdgeschoss Navigation: www.rkn.nrw/TR1337
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen:	<u>Besprechungsraum Ideenschmiede I/II</u> Erdgeschoss Navigation: www.rkn.nrw/TR804
FDP-Fraktion:	<u>Besprechungsraum III</u> Erdgeschoss Navigation: www.rkn.nrw/TR810
Fraktion UWG/FW RKN/Zentrum:	<u>Besprechungsraum IV</u> Erdgeschoss Navigation: www.rkn.nrw/TR809
Fraktion AfD:	<u>Besprechungsraum IIIa</u> Erdgeschoss Navigation: www.rkn.nrw/TR824

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

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

Rhein-Kreis Neuss

Neuss/Grevenbroich, 06.12.2022

010 - Büro des Landrates/Kreistages

**rhein
kreis
neuss**

Sitzungsvorlage-Nr. 010/2068/XVII/2022

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Kreistag	14.12.2022	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Verpflichtung und Einführung einer Kreistagsabgeordneten

Sachverhalt:

Herr Marc Becker, Die Kreistagsgruppe, ist am 05.11.2022 verstorben.
Als Nachfolgerin rückt Frau Lisa Fortuna Granderath in den Kreistag nach.

Gemäß § 46 Abs. 3 KrO NRW sind Kreistagsabgeordnete vom Landrat in ihr Amt einzuführen und in feierlicher Form zur gesetzmäßigen und gewissenhaften Wahrnehmung ihrer Aufgaben zu verpflichten.

Folgende Verpflichtungsformel wird empfohlen:

„Ich verpflichte mich, dass ich meine Aufgaben nach bestem Wissen und Können wahrnehmen, das Grundgesetz, die Verfassung des Landes und die Gesetze beachten und meine Pflichten zum Wohle des Kreises erfüllen werde.

(So wahr mir Gott helfe.)“

Sitzungsvorlage-Nr. 20/1989/XVII/2022

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Kreistag	14.12.2022	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Über-/und außerplanmäßige Aufwendungen/Auszahlungen gemäß § 53 KrO NRW in Verbindung mit § 83 GO NRW

Sachverhalt:

Gemäß § 53 der Kreisordnung Nordrhein-Westfalen (KrO NRW) in Verbindung mit § 83 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) sind über- und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen nur zulässig, wenn sie unabweisbar sind und ihre Deckung gewährleistet ist. Über die Leistung dieser Aufwendungen und Auszahlungen entscheidet der Kämmerer, soweit der Kreistag keine andere Regelung trifft. Sind die Aufwendungen und Auszahlungen erheblich, so bedürfen sie der vorherigen Zustimmung des Kreistages; im Übrigen sind sie dem Kreistag zur Kenntnis zu bringen.

Gemäß der Bewirtschaftungsregeln zum Haushalt 2022 des Rhein-Kreises Neuss sind im Einzelfall folgende Beträge als unerheblich anzusehen:

- a) bei freiwilligen Ausgaben bis 15.000,00 EUR
- b) bei Pflichtausgaben bis 250.000,00 EUR

Über die im Haushaltsjahre 2022 entstandenen über- und außerplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen wurde für 2022 das zweite Verzeichnis erstellt.

Es handelt sich unter a) um Mehraufwendungen/-auszahlungen, die der Genehmigung des Kreistages bedürfen und unter b) um Mehraufwendungen/-auszahlungen, die vom Kämmerer bereits genehmigt wurden und dem Kreistag zur Kenntnis zu bringen sind.

Beschlussempfehlung:

Der Kreistag nimmt die im zweiten Verzeichnis 2022 dargestellten über- und außerplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen zur Kenntnis.

Anlagen:

II. Verzeichnis_Üpl-APL Haushaltsjahr 2022

II. Verzeichnis der über-/außerplanmäßigen Aufwendungen/Auszahlungen 2022 gem. § 83 GO NRW

a) Über- und außerplanmäßige Mehraufwendungen/-auszahlungen, die der Genehmigung des Kreistages bedürfen

- keine -

b) Über- und außerplanmäßige Mehraufwendungen/-auszahlungen, die vom Kämmerer genehmigt wurden (§ 83 Abs.1 GO)

Lfd. Nr.	020	Sicherheit und Ordnung				
	Produkt	020.122.011 – Ausländerbehörde -				
		Sachkonto	Bezeichnung	Haushaltsansatz zzgl. Übertragungen EUR	Mehraufwand EUR	Deckungsmittel EUR
1	Mehraufwand 020.122.011	5499 0050	Aufw. für Pässe/Passersatzpapiere	165.000,00	153.453,16	
		5431 0000	Geschäftsaufwendungen	17.000,00	6.800,00	
	Deckungsmittel 010.111.122 -Gebäudebetrieb und Logistik –	5399 0010	Flüchtlingshilfe Ukraine			160.253,16

Begründung:

Bedingt durch den Ukraine-Krieg nicht planbare erhöhte Aufwendungen für Pässe/Passersatzpapiere.

Sitzungsvorlage-Nr. 20/1994/XVII/2022

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Kreistag	14.12.2022	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Haushaltsentwicklung 2022, die finanzielle Lage unter Berücksichtigung des Entwurfs des NKF-COVID-19-Ukraine Isolierungsgesetz (NKF-CUIG) und nach § 6 Kommunalhaushaltsrechtsanwendungsverordnung

Sachverhalt:

Die Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2022 wurde am 30. März 2022 vom Kreistag beschlossen. Die nach § 56 Abs. 2 KrO NRW erforderliche Genehmigung der Kreisumlage wurde am 22.07.2022 von der Bezirksregierung erteilt. Bis zu diesem Zeitpunkt unterlag die Haushaltswirtschaft des Rhein-Kreises Neuss somit den Restriktionen der vorläufigen Haushaltsführung gemäß § 82 GO NRW i.V.m § 53 KrO NRW.

Die Verwaltung wird in der Sitzung des Kreistages zur aktuellen Haushaltsentwicklung 2022, zur finanziellen Lage unter Berücksichtigung des Entwurfs des NKF-COVID-19-Ukraine Isolierungsgesetz (NKF-CUIG) und des § 6 der Kommunalhaushaltsrechtsanwendungsverordnung über Erträge und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Aufnahme und Unterbringung der Schutzsuchenden (Ukraine-Flüchtlinge) Stellung nehmen und eine aktuelle Übersicht vorlegen.

Beschlussempfehlung:

Der Kreistag nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur aktuellen Haushaltsentwicklung 2022 und zur finanziellen Lage unter Berücksichtigung des Entwurfs des NKF-COVID-19-Ukraine Isolierungsgesetz (NKF-CUIG) und des § 6 der Kommunalhaushaltsrechtsanwendungs-verordnung zur Kenntnis.

Sitzungsvorlage-Nr. 20/1995/XVII/2022

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Kreistag	14.12.2022	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Einbringung des Entwurfs der Haushaltssatzung des Rhein-Kreises Neuss für das Jahr 2023

Sachverhalt:

Der Entwurf der Haushaltssatzung des Rhein-Kreises Neuss wird gemäß § 53 Kreisordnung Nordrhein-Westfalen (KrO NRW) i.V.m. § 80 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) durch den Kämmerer aufgestellt und dem Landrat zur Bestätigung vorgelegt.

Gemäß § 55 Abs. 1 KrO NRW erfolgt die Festsetzung der Kreisumlage im Benehmen mit den kreisangehörigen Gemeinden. Das Benehmen wurde am 24.10.2022 in der Bürgermeisterkonferenz eingeleitet.

Die Gemeinden haben nach § 55 Abs. 2 KrO NRW die Möglichkeit zur vorgesehenen Höhe des Kreisumlagesatzes Stellung zu nehmen. Die Stellungnahmen sind dem Kreistag mit der Zuleitung des Entwurfs der Haushaltssatzung mit ihren Anlagen zur Kenntnis zu geben. Bislang liegen keine Stellungnahmen vor.

Der Haushaltsentwurf für das Jahr 2023 wird in der Sitzung mit einem eigenen Bericht des Landrates und des Kämmerers eingebracht.

Beschlussempfehlung:

Der Kreistag nimmt den Entwurf der Haushaltssatzung für das Jahr 2023 zur Kenntnis und weist ihn zur Beratung den Fraktionen und dem Finanzausschuss zu.

Sitzungsvorlage-Nr. 50/2040/XVII/2022

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Kreistag	14.12.2022	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

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

Sachverhalt:

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

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

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

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

Folgende Änderungen und Aktualisierungen wurden eingefügt:

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

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

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

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

1. Darstellung der Grundlagen

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

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

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

1.2. Rechtsgrundlagen für die „Verbindliche Bedarfsplanung“

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

bereits planmäßig fortgeschrieben.

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

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

Sofern die „Verbindliche Bedarfsplanung“ einen Bedarf ausweist, ist zwingend gemäß § 27 der Durchführungsverordnung zum Alten- und Pflegegesetz NRW (APG DVO) innerhalb eines Monats nach dem Beschluss der Vertretungskörperschaft eine Bedarfsausschreibung zu veröffentlichen. Trägerinnen und Träger (also nicht Investoren oder Bauträger), die Interesse an der Schaffung neuer zusätzlicher Plätze haben, zeigen dieses Interesse unter Vorlage einer Konzeption zur Schaffung der neuen Plätze innerhalb einer in der Veröffentlichung festgelegten Frist von mindestens zwei und maximal sechs Monaten dem örtlichen Träger der Sozialhilfe an. Die weiteren Absätze des § 27 APG DVO regeln zahlreiche weitere Details dieses komplexen Ausschreibungsverfahrens.

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

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

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

„Angesichts der geschilderten Rahmenbedingungen wird erwartet, dass die Entwicklung sich zukünftig im Bereich des Basisszenarios und des Szenarios Ambulantisierung bewegen wird. Inwieweit es gelingt, die zusätzliche Nachfrage nach Pflegeinfrastrukturen in ambulante Pflegesettings zu lenken, wird maßgeblich davon abhängen, inwieweit die

Unterstützungsstrukturen rund um die häusliche Pflege verbessert werden. Insbesondere ein Ausbau des Angebots für Demenzerkrankte wird notwendig sein, um zukünftig einen geringeren Anteil von Personen in stationären Einrichtungen zu versorgen. Darüber hinaus sind altengerechte Wohnungsangebote auszubauen, quartiersorientierte Ansätze und Prozesse zu initiieren sowie Netzwerke und Beratungsangebote für Pflegebedürftige und pflegende Angehörige zu stärken.

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

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

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

Die Entscheidung für einen Mix aus dem Basisszenario und Ambulantisierung zielt zudem nicht darauf ab, die pflegerische Versorgung auf pflegende Angehörige zu übertragen, sondern folgt vielmehr dem auch im SGB XI verankerten Ansatz „ambulant vor stationär“ und soll die Einrichtungen und Träger dazu animieren, alternative Wohn- und Betreuungsangebote zu schaffen, die sowohl dem Wunsch der Pflegebedürftigen als auch ihrer pflegenden Angehörigen entsprechen, solange wie möglich in der privaten Häuslichkeit versorgt zu werden oder zumindest in alternativen Wohnformen ihren Lebensabend verbringen zu können, die keinen klassischen „Heimcharakter“ aufweisen.

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

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

Unerwähnt bleiben darf außerdem nicht, dass mit dem gewählten Mix-Szenario bereits ein

Bedarf an 200 zusätzlichen vollstationären Plätze bestätigt wurde, die in den kommenden Jahren zur Verfügung stehen werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabelle 3: freie Pflegeplätze im Rhein-Kreis Neuss

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

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

Tabelle 4: freie Kapazitäten am 15.08.2022 in den Kommunen

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

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

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

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

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

Pflegepersonals führen.

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

2. Inhaltliche Betrachtung der Teilaspekte

2.1. Betrachtung der derzeitigen Datenbasis von IT.NRW

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

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

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

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

2.2 Entwicklung in der Tagespflege

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

Regelungen bis dato zum größten Teil nicht voll ausgelastet werden dürfen.

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

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

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

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

Rechnet man allerdings die Zahlen für 2022 auf das gesamte Jahr hoch, könnte in diesem Jahr eine neue Höchstzahl der Inanspruchnahme erreicht werden.

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

2.2.1 Entwicklungen in der Tagespflege 2016-2021

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entstehung von Tagespflegeeinrichtungen seit 2016.

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

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

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

2.3. Entwicklung in der Kurzzeitpflege

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

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

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

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

Seitens der Verwaltung war ein solcher Rückgang der tatsächlichen Inanspruchnahme nicht erwartet worden. So wurde im Zuge der Haushaltsplanung 2019 / 2020 mit einer geringen, aber fortschreitenden Zunahme der Belegungstage kalkuliert. Dieser Zusammenhang macht aber deutlich, wie sich durch eine Änderung im Nachfrageverhalten der Pflegebedürftigen in diesem komplexen System der Pflegeinfrastruktur, ganz unabhängig von den dafür maßgeblichen Ursachen, die statistischen Werte verändern.

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

2.4. Übersicht der Entwicklung des Pflegepersonals

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

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pflegekräfte in VK gesamt	1.210	1.210	1.247	1.258	1.381	1.460	1.502	1.550	1.568	1.584	1.602	1.615

Fachkraftquote kreisweit	53%	54%	53%	54%	53%	54%	53%	52%	53%	56%	55 %	58%
Pflegeplätze kreisweit	3.178	3.314	3.434	3.602	3.602	4.018	4.018	3.977	3.977	3.977	3.973	3.977

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

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

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

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

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

2.5. Derzeitige Planungen im Rhein-Kreis Neuss

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

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

Tabelle 8: derzeitige Planungen im Rhein-Kreis Neuss

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

2.6. Berücksichtigung besonderer Bedarfe

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

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

(Quelle:

www.deutsche-alzheimer.de/fileadmin/Alz/pdf/factsheets/infoblatt1_haeufigkeit_demenzerkrankungen_dalzg.pdf)

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

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

3. Gesamtbewertung der Ergebnisse

3.1. Bewertung der statistischen Daten

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

3.2. Bewertung der tatsächlichen Situation auf dem Pflegemarkt

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

Die Planung und Schaffung neuer Kapazitäten darf, sofern sie nicht gänzlich vermeidbar ist,

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

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

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

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

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

3.4. Kommunenscharfe Betrachtung

Korschenbroich

Für die Stadt Korschenbroich wird derzeit ein minimaler Platzüberhang prognostiziert.

Kaarst

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

Jüchen, Rommerskirchen, Grevenbroich

Diese drei Kommunen werden weiterhin als sozialräumliche Einheit betrachtet. Prognostizierte

Bedarfe und Überhänge halten sich in diesem Sozialraum die Waage. Am letzten Stichtag meldeten die Einrichtungen aus den drei Kommunen insgesamt 50 freie Plätze.

Dormagen

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

Neuss

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

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

Meerbusch

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

3.5. Zusammenfassung der Erläuterungen:

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

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

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

Zudem hat die Entwicklung der vergangenen Jahre gezeigt, dass mit der Schaffung zusätzlicher ambulanter und teilstationärer Angebote die Nachfrage nach stationären Angeboten abgenommen hat. Dieser Trend wird auch für die

kommenden Jahre zu erwarten sein. Dies kann den vorgestellten Planungen entnommen werden.

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

Die Verbindliche Bedarfsplanung für das kommende Jahr 2023 wurde bereits in der Kommission Silberner Plan am 23.11.2022 sowie im Ausschuss für Soziales und Wohnen am 29.11.2022 vorgestellt und erörtert. Der Beschlussvorschlag wurde in beiden Gremien in der vorliegenden Fassung einstimmig befürwortet.

Daher spricht die Verwaltung folgenden Beschlussvorschlag aus:

Beschlussempfehlung:

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

Auf Grundlage

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

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

Dormagen

Für die Stadt Dormagen wird auf Grundlage der Prognosedaten ein Bedarf von 40 vollstationären Pflegeplätzen mit dem Schwerpunkt „Junge Pflege“ festgestellt.

Kaarst

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

Korschenbroich

Für die Stadt Korschenbroich wird kein Bedarf ausgewiesen.

Jüchen, Rommerskirchen, Grevenbroich,

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

Neuss

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

Meerbusch

Für die Stadt Meerbusch wird derzeit kein Bedarf festgestellt.

Rhein-Kreis Neuss

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

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

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

Sitzungsvorlage-Nr. 50/2031/XVII/2022

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Kreistag	14.12.2022	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Mietobergrenzen/Heizkosten ab 2023

Sachverhalt:

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

Mit der Überprüfung der Mietobergrenzen hat die Verwaltung am 04.08.2022 die Firma empirica beauftragt, welche auch das derzeit gültige Schlüssige Konzept erstellt hat. Der vorläufige Berichtsentwurf wurde der Verwaltung am 14.10.2022 und die Endfassung des Berichtes (siehe **Anlage 1**) am 05.12.2022 vorgelegt.

1. Ermittlungsgrundlagen

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

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

Als Auswertungszeitraum wurden wie bei der Erstauswertung acht Quartale (bis einschließlich des letzten abgelaufenen Quartals) gewählt, also 3. Quartal 2020 bis einschließlich 2. Quartal 2022. Dadurch soll sichergestellt werden, dass es keine Verzerrungen durch saisonale Schwankungen gibt und eine Mindestfallzahl von 100 angebotenen Wohnungen für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum erreicht wird. Für diesen Zeitraum sind 10.700 Angebote ausgewertet worden. Zu allen Vergleichsräumen war ausreichend Datenmaterial vorhanden. Ausschließlich hinsichtlich der großen Wohnungen (ab 110 qm) in Kaarst und Dormagen mussten Näherungswerte ermittelt werden, da für die Wohnungsgröße in diesen Vergleichsräumen zu wenige Mietwohnungen angeboten wurden.

2. Nettokaltmieten und kalte Betriebskosten

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

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

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

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

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

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

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

Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebskosten in €/m 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

3. Heizkosten

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

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

voraussichtliche finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt	
Einzahlungen/Erträge	ca. --,-- €
Auszahlungen/Aufwendungen	ca. --,-- €
personalwirtschaftliche Auswirkungen (zusätzlicher Personalaufwand)	ja/nein
Auswirkungen auf das Planjahr	ca. 550.000,-- €
Auswirkungen auf die folgenden Haushaltsjahre (Betrachtungszeitraum: 5 Jahre)	ca. --,-- €

Beschlussempfehlung:

Der Kreistag beschließt:

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

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

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

Dt. Mieterbund (Werte in Euro)	je m ²	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

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

Anlage 1 - Bericht empirica Angemessenheitsgrenzen Rhein-Kreis Neuss

Anlage 2 - Bundesweiter Heizspiegel 2022

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.

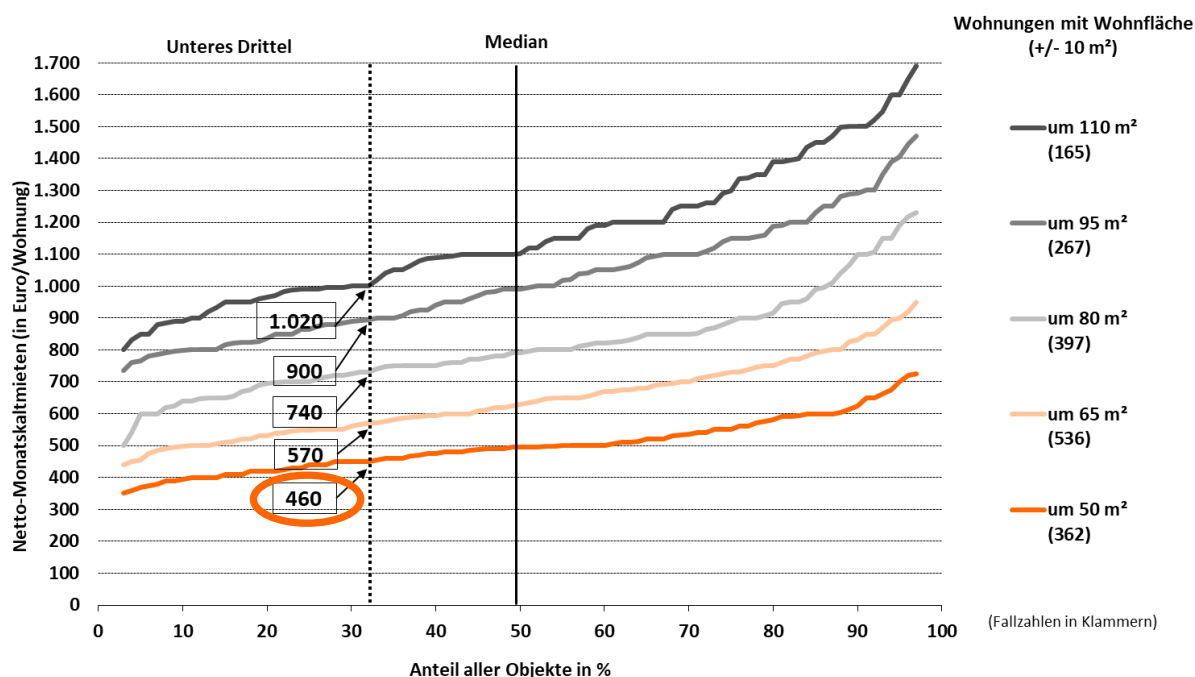
Für jede Haushaltsgröße wird das relevante **Mietspektrum** durch eine aufsteigende Linie dargestellt, so dass die Richtwerte direkt ablesbar sind (**Abbildung 1**). Die Mietspektrenkurven (ab Seite 16) bilden wertungsfrei die aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt ab, wie sie sich für jeden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

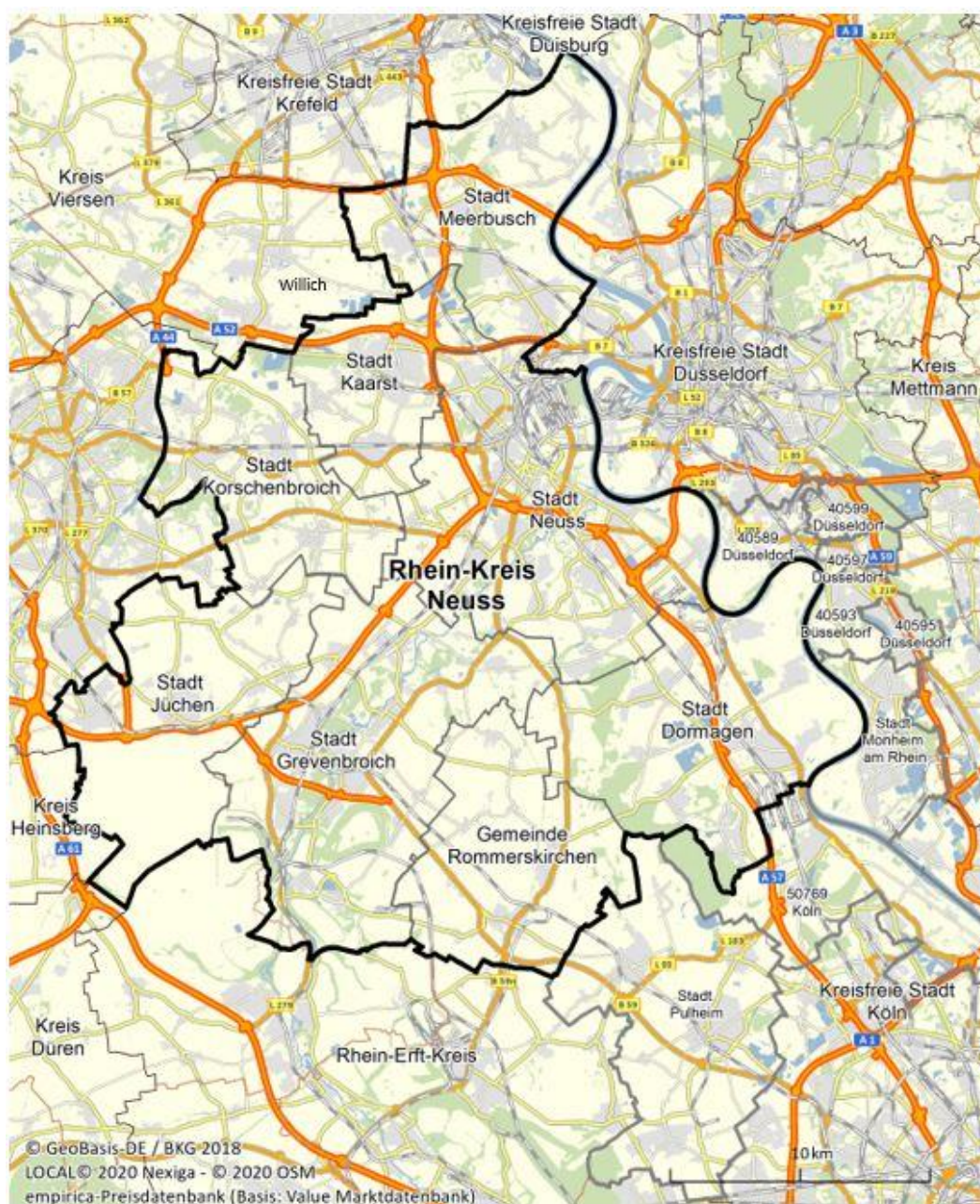
¹ **Erstauswertung 2021:** empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Kreis Neuss, Bonn, 4. Oktober 2021.

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

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

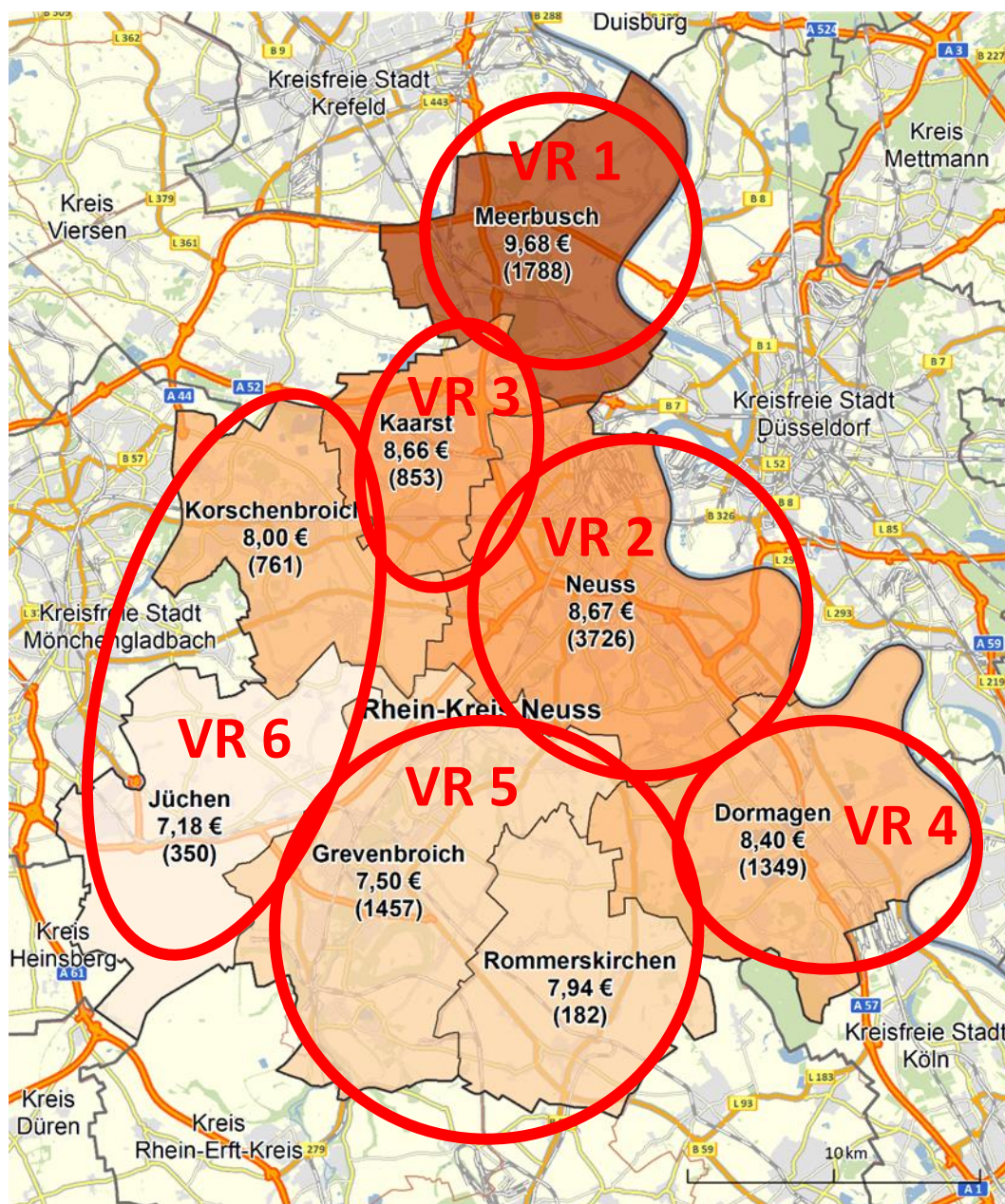
Die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII soll unter Berücksichtigung der aktuellen Wohnungsmarktsituation vor Ort festgelegt werden. Dazu ist zunächst eine Definition dessen erforderlich, was überhaupt als „angemessene Wohnung“ gelten soll (Arbeitsschritt 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 Erstauswertung 2021*)



Nettokaltmieten 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). **empirica**

2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

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

2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen

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

- Dazu zählen zum einen die Mieten *öffentlich inserierter* Wohnungen (gemäß Wohnungsinseraten in Internet und Zeitung), wie sie zum Beispiel von der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) erfasst werden,
- zum anderen auch Mieten *nicht öffentlich inserierter* Wohnungen, zum Beispiel von örtlichen Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungsangebote nicht alle öffentlich inserieren, sondern auch Wohnungen über Wartelisten vergeben.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 \(bmas.de\)](https://www.bmas.de/SharedDocs/Forschung/Existenzsicherung/Erhebung-der-Existenzsichernden-Bedarfe-fuer-die-Kosten-der-Unterkunft-und-Heizung.pdf?__blob=publicationFile), 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)

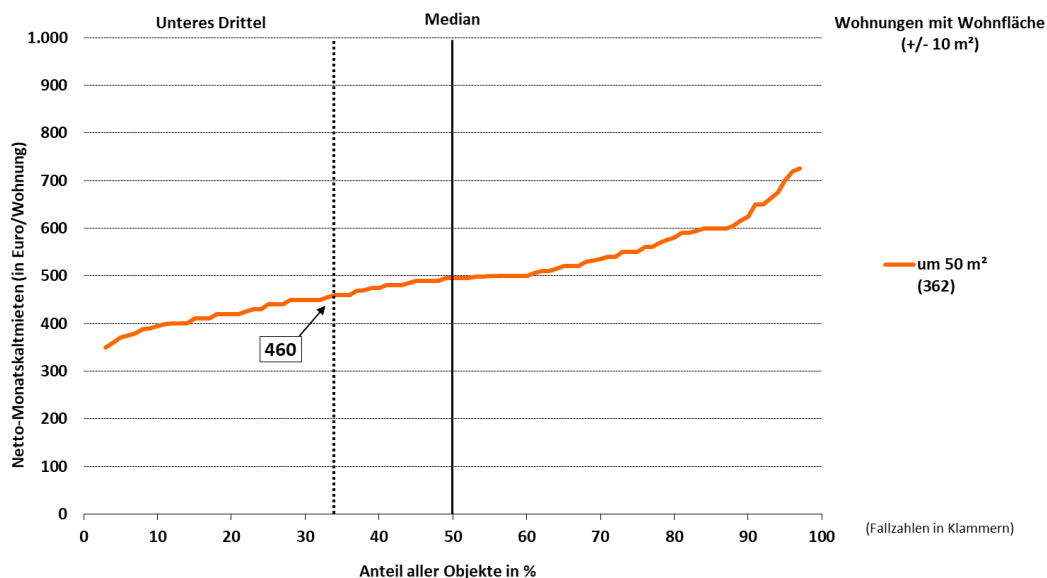
Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum wird zunächst das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die jeweiligen Fallzahlen (Abbildung 5) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafiken angegeben (Abbildung 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*

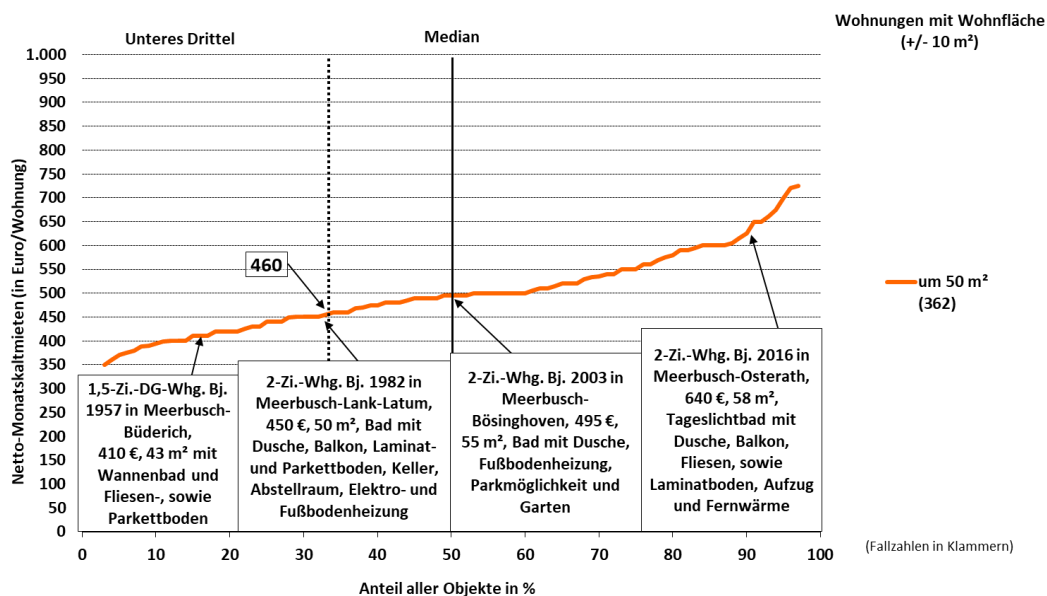


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2020 bis II/2022. ** Wohnungsgrößen: +/- 10 m².

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)

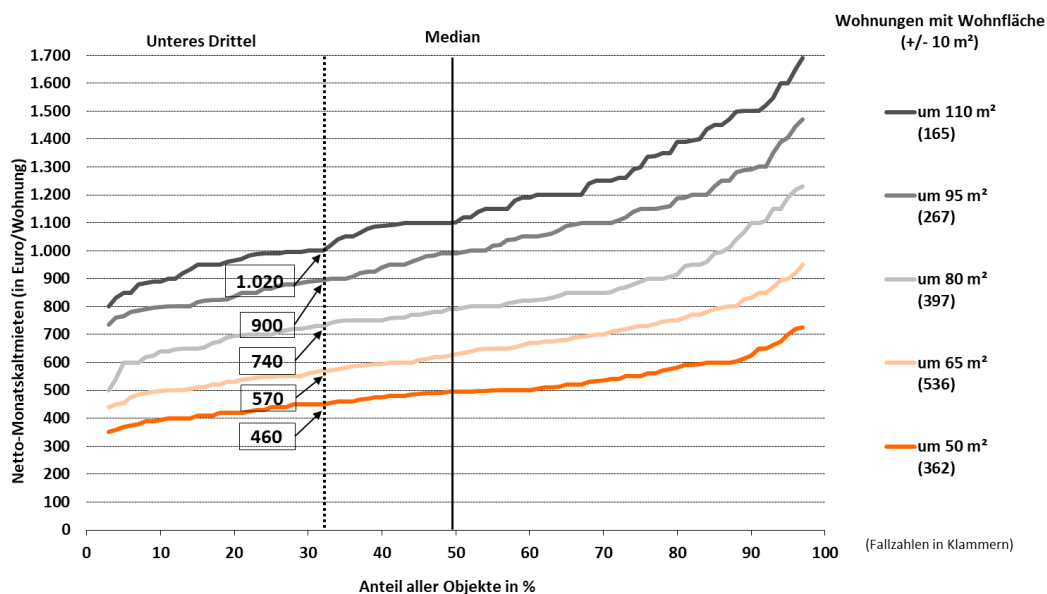
empirica

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*

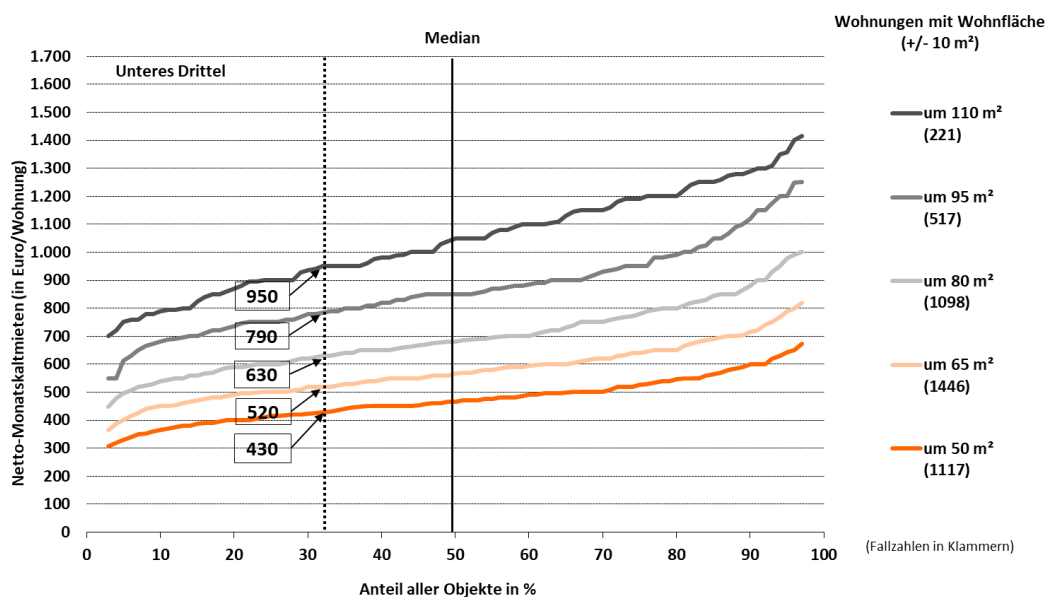
* Auswertungszeitraum: Quartale III/2020 bis II/2022.

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*

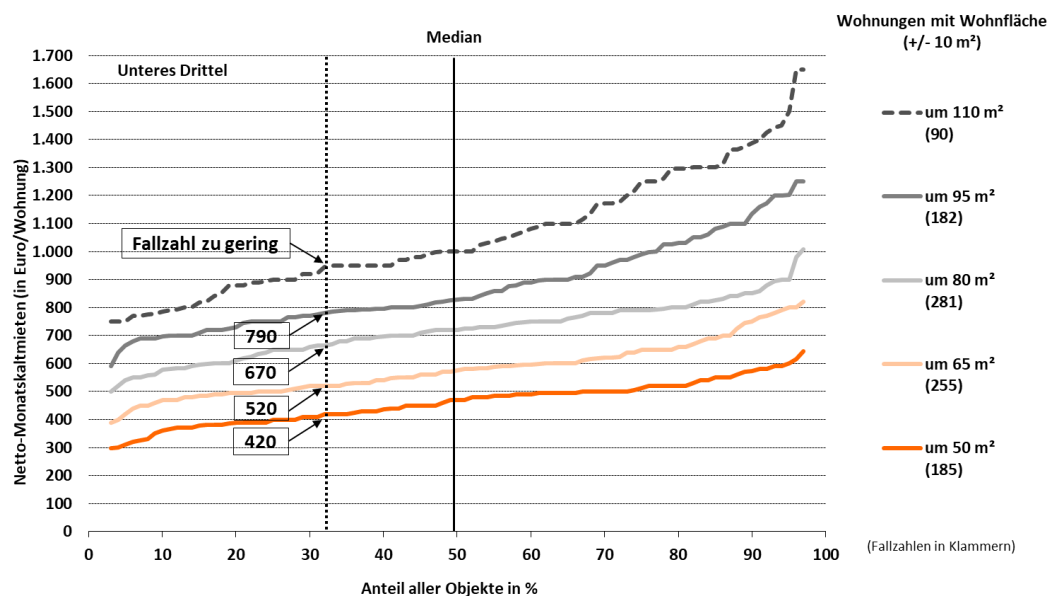
* Auswertungszeitraum: Quartale III/2020 bis II/2022.

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:

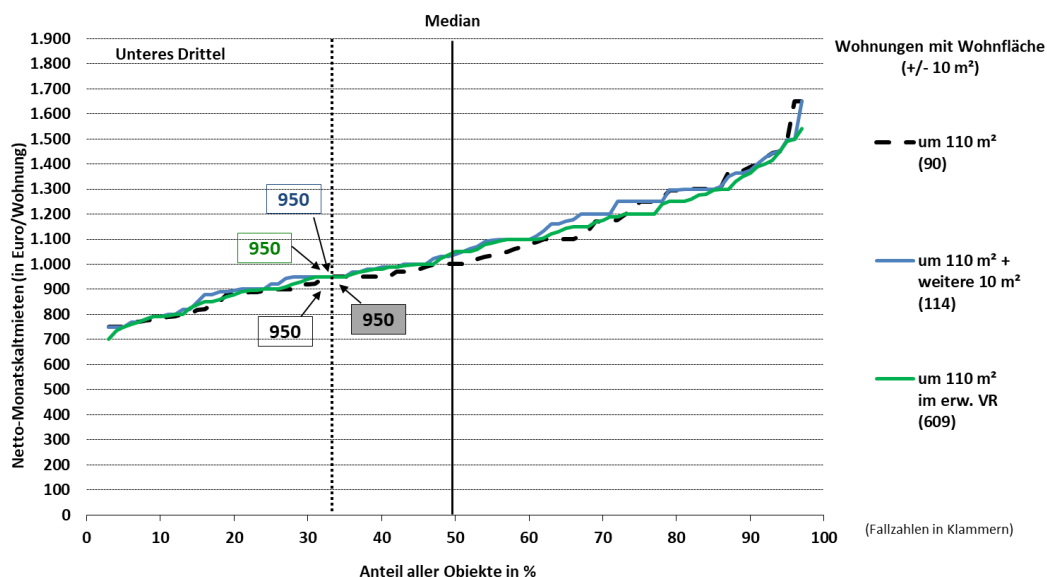
Näherungswerte

- **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:

Näherungswerte für VR 3

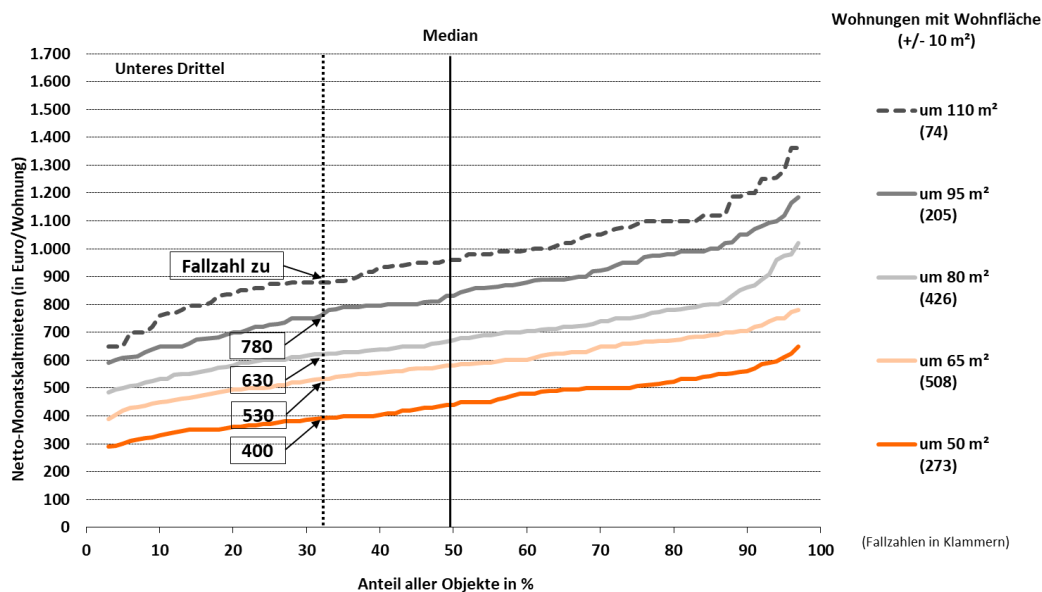
- **Zunächst gemessener Wert:** Dem zunächst gemessenen Wert (950 Euro) liegen nur 90 Fälle zugrunde (vgl. Legende zur schwarz-gestrichelten Linie), so dass die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht wird.
- **Erster Näherungswert:** Nach Erweiterung der Wohnflächenklasse um +10 m² beträgt die Fallzahl 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)

2.3.4 Mietspektrum im Vergleichsraum 4 „Dormagen“

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

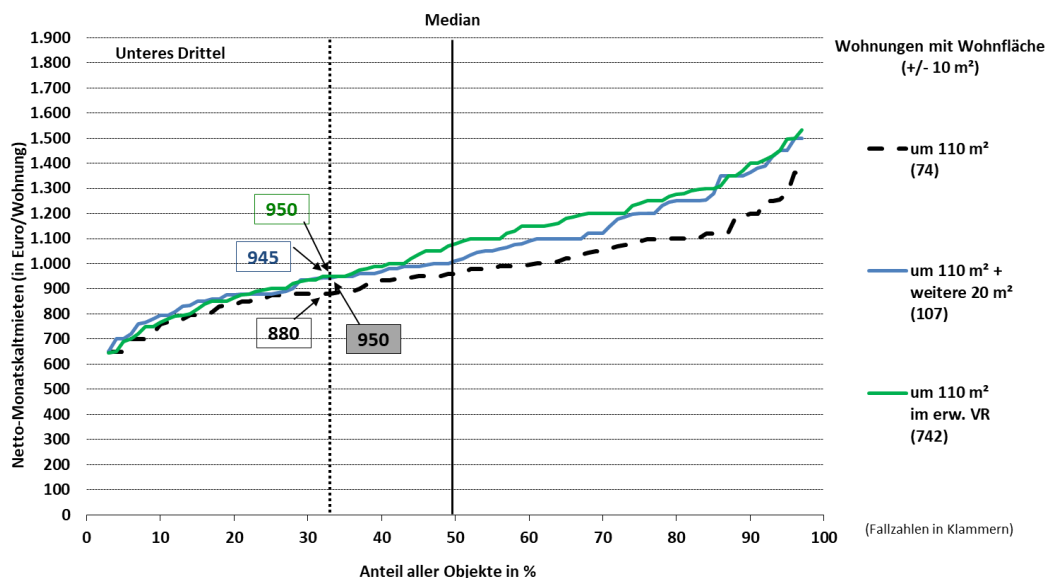


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2020 bis II/2022.

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.

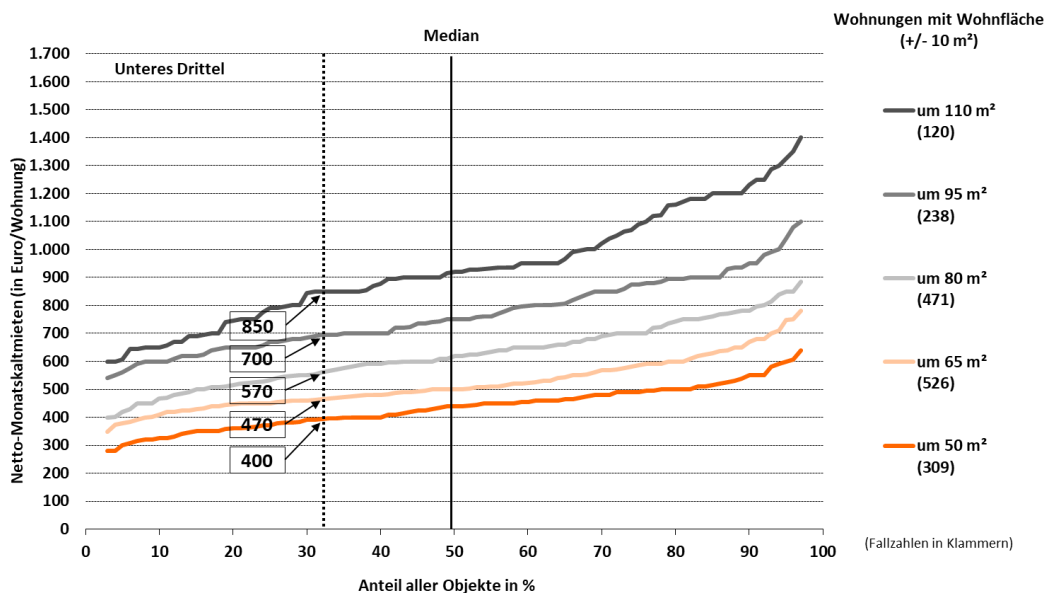
Blaue Zahl: Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung: Zum erweiterten Vergleichsraum (erw. VR) zählen hier auch die Nachbarkommunen Neuss, Grevenbroich, Rommerskirchen (Rhein-Kreis Neuss), Pulheim (Rhein-Erft-Kreis) und Monheim (Kreis Mettmann) sowie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



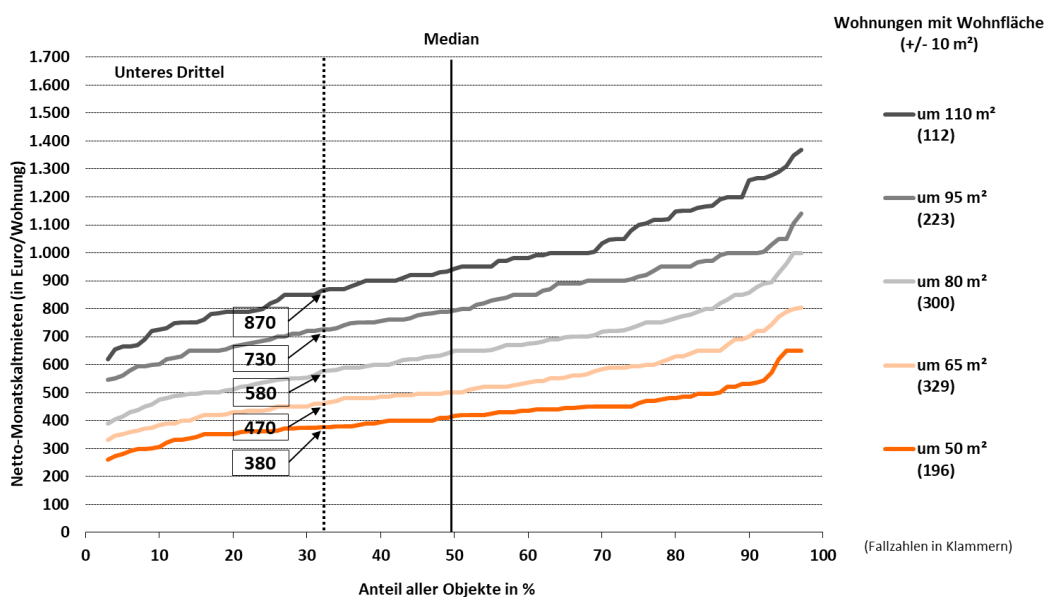
* Auswertungszeitraum: Quartale III/2020 bis II/2022.

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 „Grevembroich/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

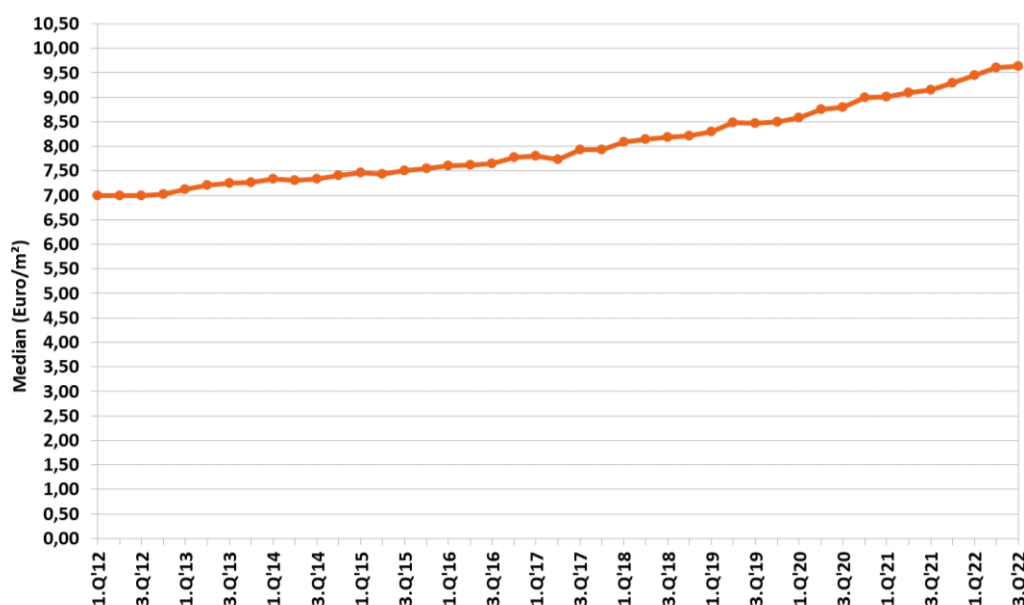
(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale III/2020 bis II/2022, unteres Drittel (b) Werte des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds (NRW: Daten 2019, Datenerfassung 2020/2021), multipliziert mit angemessener Wohnfläche. Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

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

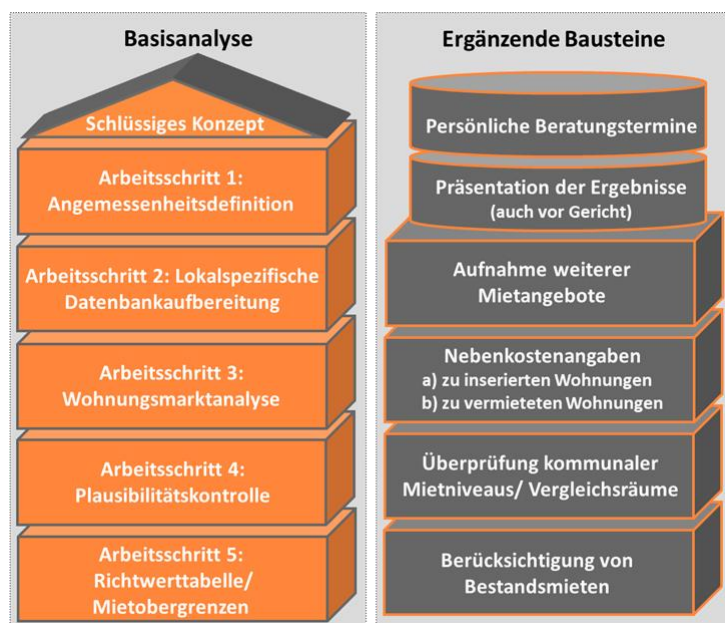
1.1 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

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**³⁶ 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-Preisdatenbank: 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)

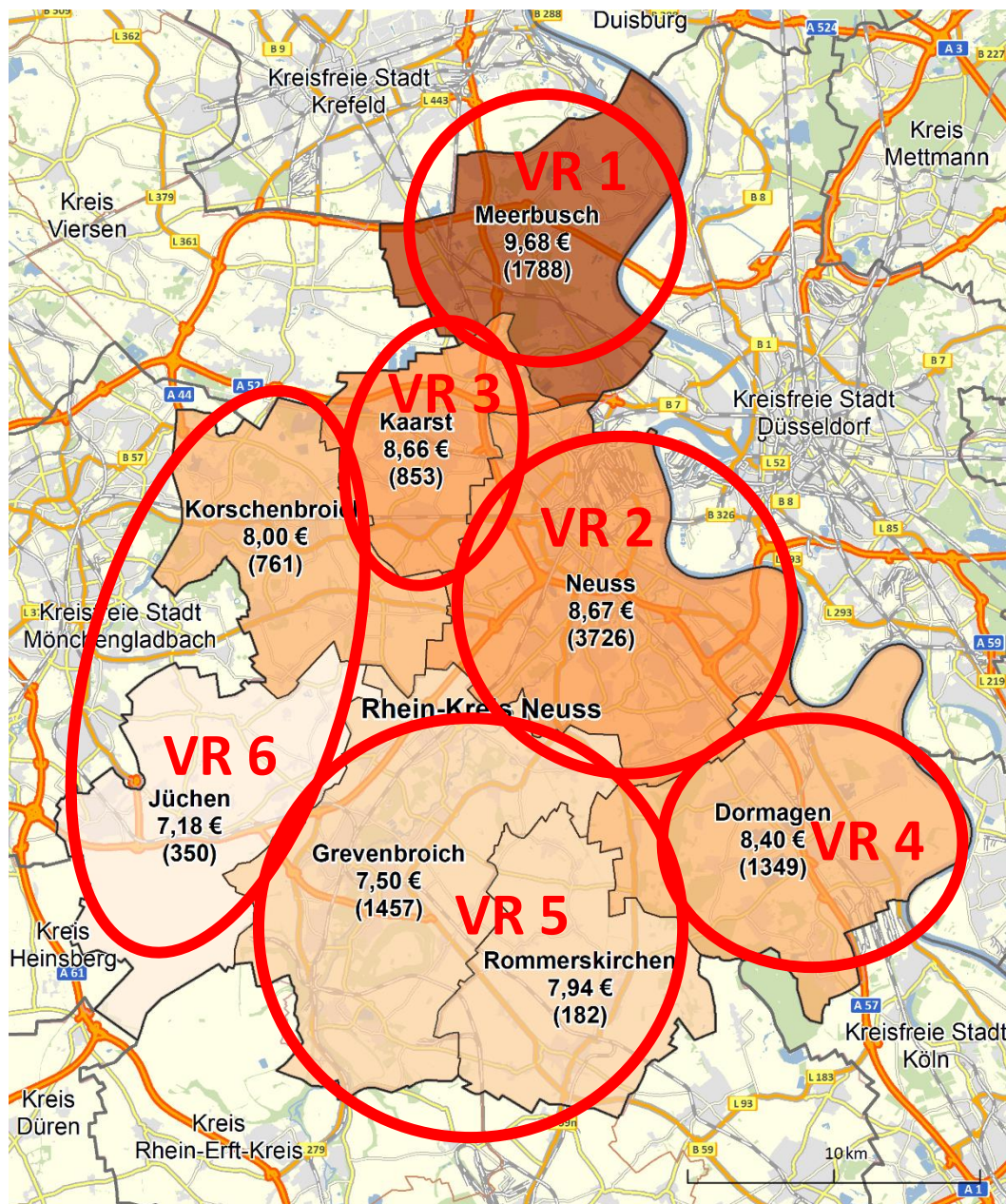
empirica

„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.

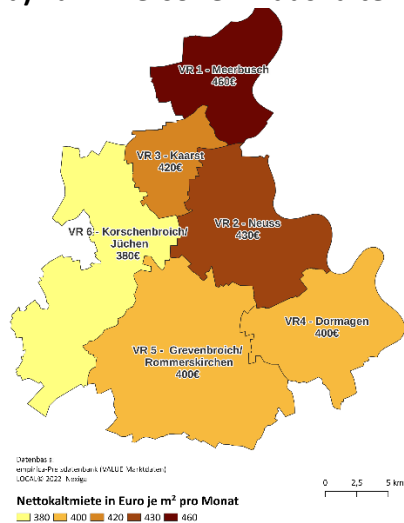
Im Rhein-Kreis Neuss gibt es ein leichtes Gefälle der kommunalen Mietniveaus ausgehend vom Norden des Landkreises (in der Nähe von Düsseldorf, Duisburg und Krefeld) hin nach Südwesten (vgl. Abbildung 4, Seite 11). Die ermittelten Mietobergrenzen für den Rhein-Kreis Neuss (vgl. Spalte „Höchstwert des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

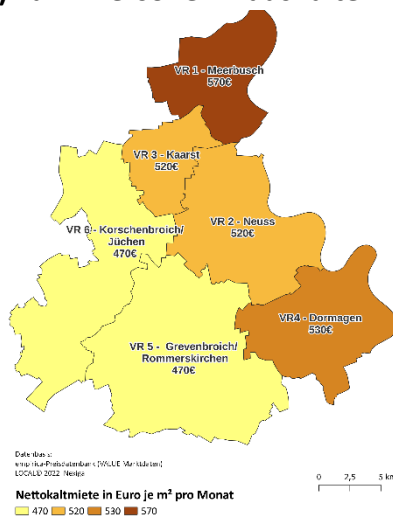
⁴⁸ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 18 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

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

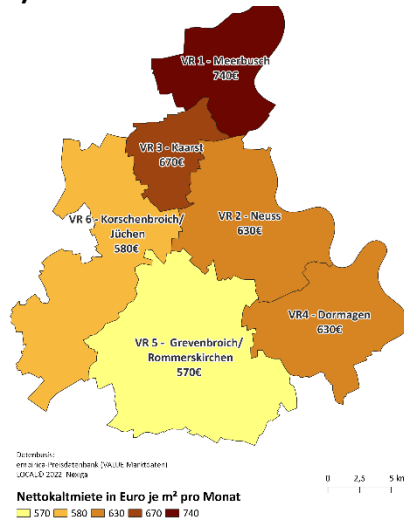
a) Für 1-Personen-Haushalte



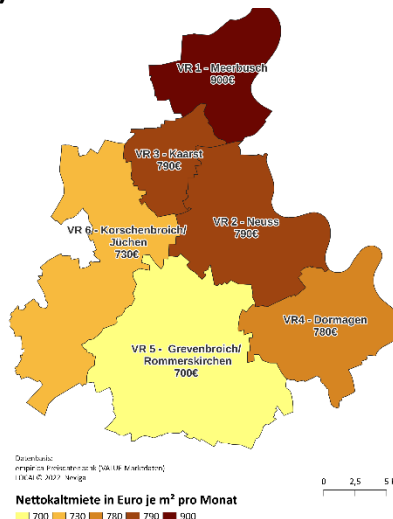
b) Für 2-Personen-Haushalte



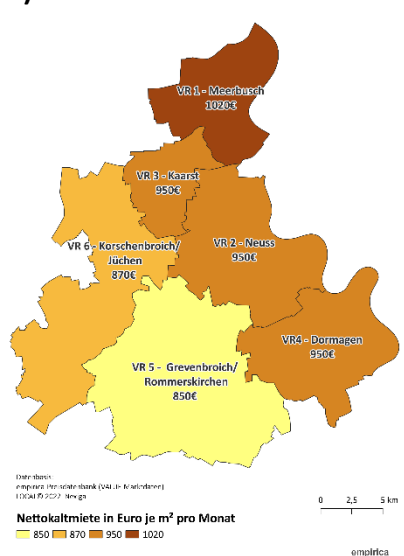
c) Für 3-Personen-Haushalte



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). **empirica**

3.3.2 Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich

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

Die bisherigen Richtwerte im Rhein-Kreis Neuss stammen aus der Erstausswertung 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 (Erstausswertung 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 Erstausswertung 2021)

Vergleichsraum		Erstausswertung 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: **Erstausswertung 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 Erstausswertung 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 Erstausswertung 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

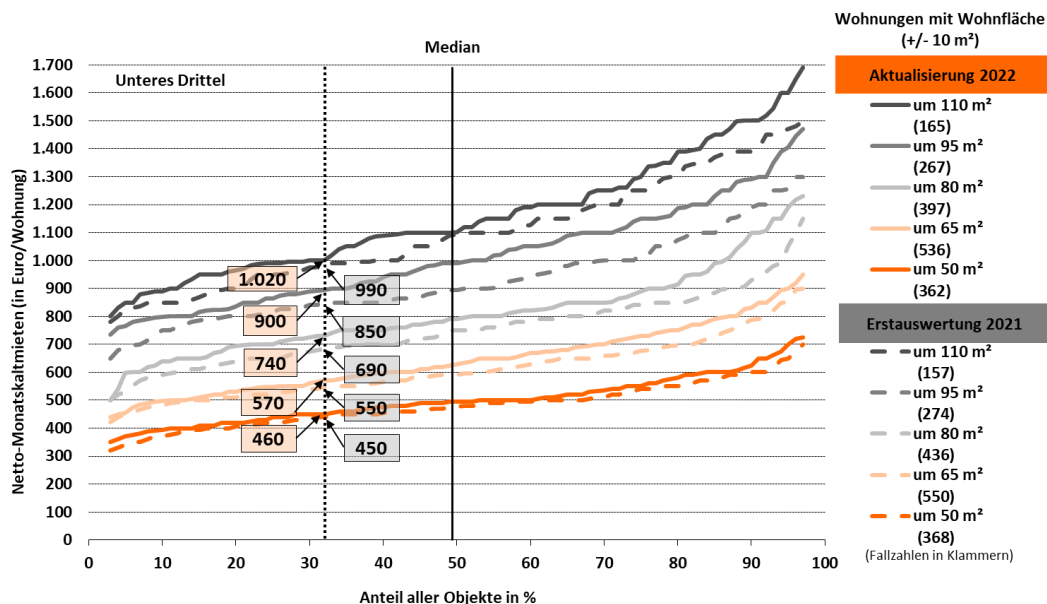
Im Rhein-Kreis Neuss zeigt sich, dass sich das Mietspektrum in jedem Vergleichsraum für alle Wohnungsgrößen nach oben geschoben hat: Für alle Wohnungsgrößenklassen liegen die durchgezogenen Kurven (2022) *oberhalb* der gestrichelten Kurven (2021), wobei die Verschiebungen bei großen Wohnungen am stärksten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

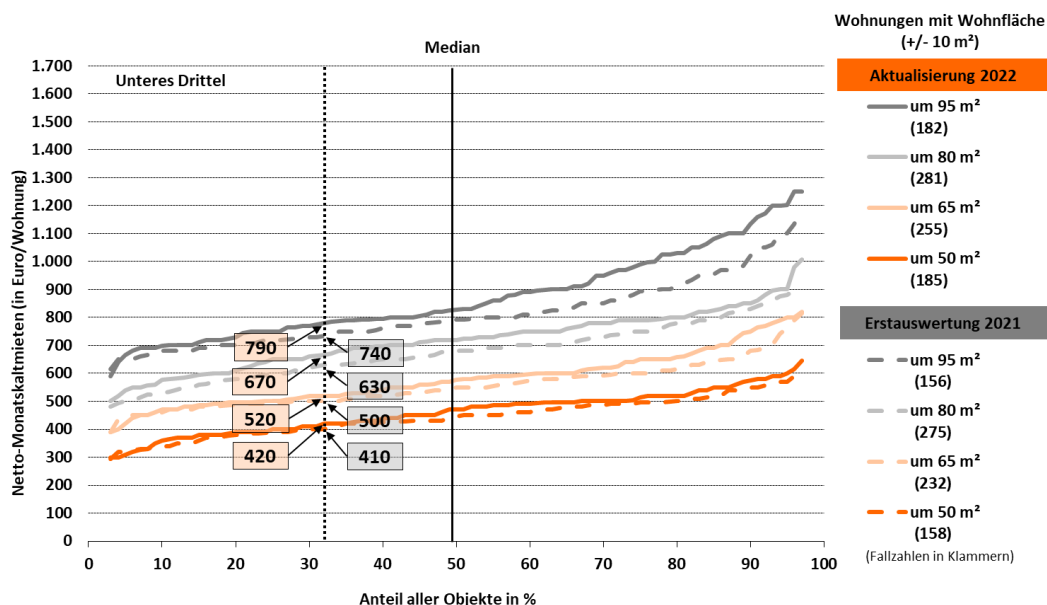
⁵⁰ Die durchgezogenen Linien entsprechen den Linien in Abbildung 8 f. (Seite 19 f.).

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



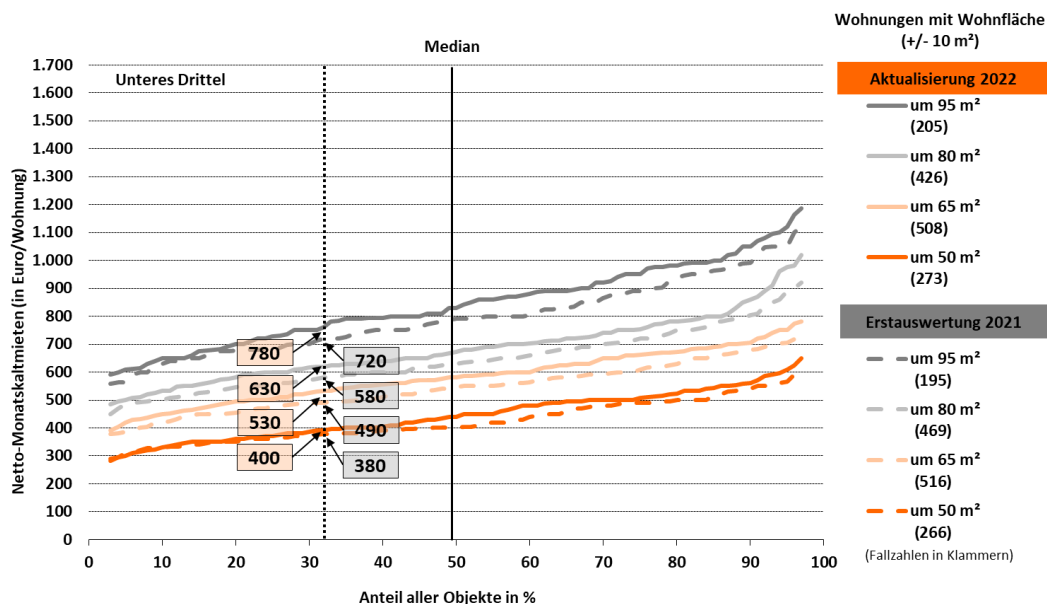
* Wohnungsgrößen +/- 10 m². – Auswertungszeiträume: Erstauswertung 2021: Quartale I/2019 bis IV/2020 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2022: Quartale III/2020 bis II/2022 (durchgezogene Linien)
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

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



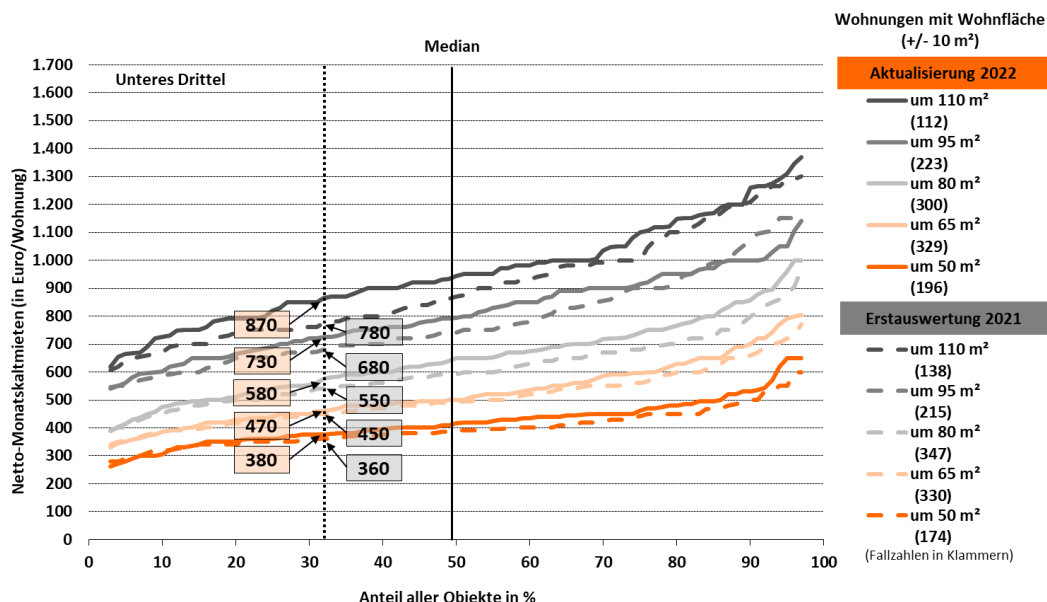
* Wohnungsgrößen +/- 10 m². – Auswertungszeiträume: Erstauswertung 2021: Quartale I/2019 bis IV/2020 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2022: Quartale III/2020 bis II/2022 (durchgezogene Linien)
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

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 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 6	380	Jüchen	57 m ²	299 €	2000	2	Praktisch geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit schönem Balkon, anzumietenden Stellplatz, nur mit WBS anmietbar; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 2	430	Neuss	50 m ²	350 €	1979	1	Schönes Souterrain Appartement mit Küchenzeile, Wannenbad und Kellerraum; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 1	460	Meerbusch	48 m ²	460 €	1972	2	Helle, schön geschnittene 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung, frisch renoviert, mit Einbauküche, Kellerraum sowie Waschraum mit WM-Anschluss; Öl-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 1	460	Meerbusch	46 m ²	415 €	1954	2	Helle, großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit Küche in zentraler Lage; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 1	460	Meerbusch	45 m ²	430 €	k.A.	1	Tolles 1-Zimmer-Appartement mit separater Küche, Balkon, Wannenbad, Abstellkammer und Aufzug im Wohnhaus; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 4	400	Dormagen	44 m ²	374 €	1980	2	Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit sonniger Süd-West-Loggia, großem Garten, Laminatböden und Aufzug in ruhiger Lage; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (07.09.2022)
VR 2	430	Neuss	43 m ²	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 m²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 4	530	Dormagen	70 m²	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 m²	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 m²	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 m²	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 m²	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 m²	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 m²	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

Abbildung 47: Fortsetzung Basistabelle für den Rhein-Kreis Neuss, hier: VR 4 „Dormagen“

		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		
4 - Dormagen	bis 200€	-	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	0%
	über 200 bis 300€	17	9	9	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39	3%
	über 300 bis 400€	6	11	35	25	21	12	7	-	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	118	13%
	über 400 bis 500€	/	/	19	18	29	29	40	23	15	6	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-	187	27%
	über 500 bis 600€	-	-	/	6	13	35	49	53	44	27	15	6	-	/	/	-	-	-	-	-	253	47%
	über 600 bis 700€	-	-	-	/	/	7	14	67	56	37	29	16	13	/	5	-	-	-	-	-	249	67%
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	/	/	14	27	29	35	24	14	9	/	/	-	/	-	-	162	80%
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	-	7	/	/	10	10	16	9	11	/	/	-	/	-	76	86%
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	14	9	7	8	/	6	/	/	/	56	90%
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	8	/	/	/	7	/	/	/	/	/	39	93%
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	/	/	-	/	7	25	95%
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	/	/	9	15	97%
	über 1300 bis 1400€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	/	/	5	9	97%
	über 1400 bis 1500€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	9	11	98%
	über 1500 bis 1600€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	98%
	über 1600 bis 1700€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	7	99%
	über 1700€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	13	100%
	Gesamt	24	24	66	53	67	87	111	165	145	104	104	73	61	36	35	11	18	10	12	60	1.266	-
	davon EZFH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	/	/	/	/	-	/	41	54

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 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																						Summe	kumu- lierte %
	Miete	Größenklasse																							
		unter 35 m²	35 bis unter 40 m²	40 bis unter 45 m²	45 bis unter 50 m²	50 bis unter 55 m²	55 bis unter 60 m²	60 bis unter 65 m²	65 bis unter 70 m²	70 bis unter 75 m²	75 bis unter 80 m²	80 bis unter 85 m²	85 bis unter 90 m²	90 bis unter 95 m²	95 bis unter 100 m²	100 bis unter 105 m²	105 bis unter 110 m²	110 bis unter 115 m²	115 bis unter 120 m²	120 bis unter 125 m²	125 m² und mehr				
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!

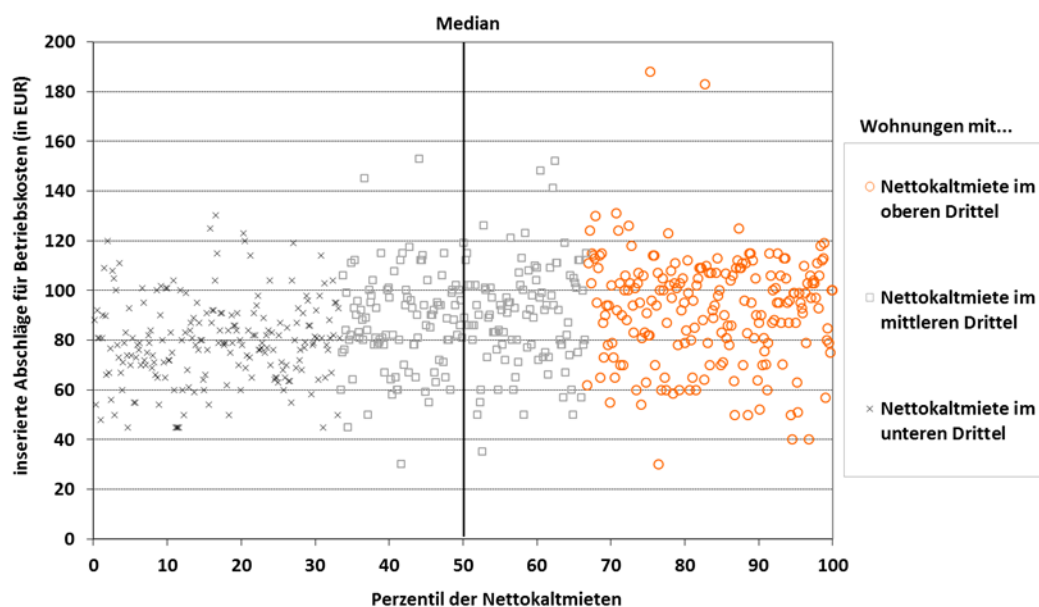
Die Verrechnung führt allerdings dazu, dass der enge Zusammenhang zwischen Miethöhe und Wohnqualität, den nur die Nettokaltmiete allein aufweist, „verwässert“ wird. Zwischen dem Wohnstandard und der Höhe der kalten Nebenkosten hingegen gibt es keinen erkennbaren Zusammenhang, wie Abbildung 50 zeigt: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

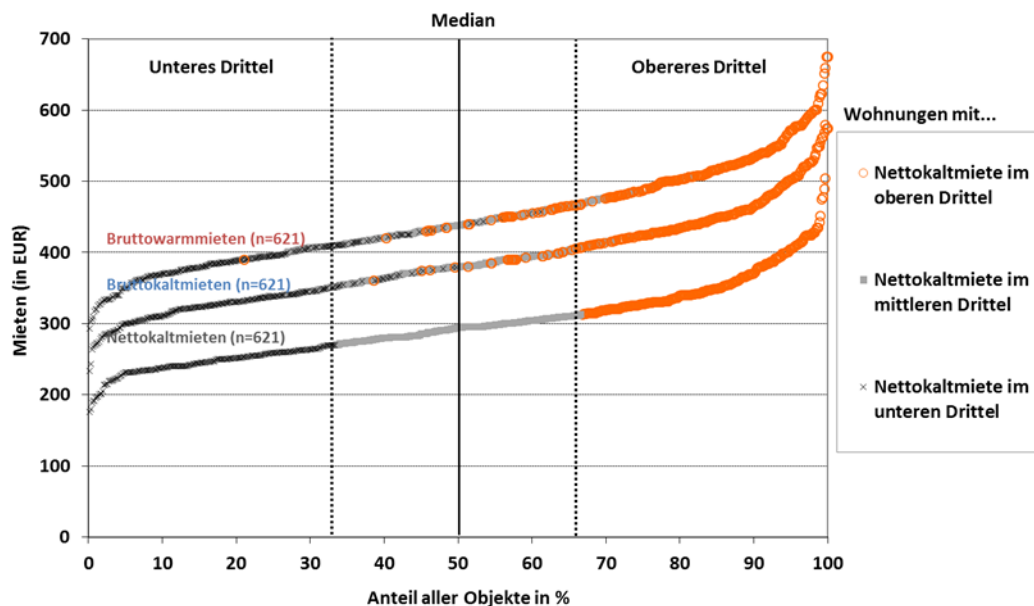
Abbildung 50: Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten im unteren, mittleren und oberen Marktsegment*



* 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 Unterakunftsbedarfe 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:

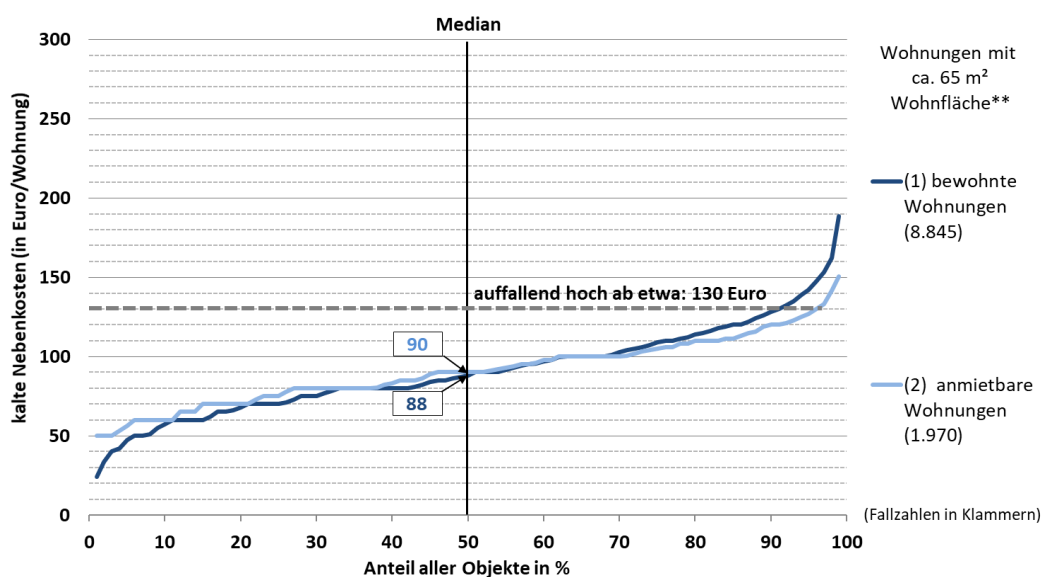
- **Nebenkosten bewohnter Mietwohnungen:** Datengrundlage (1) umfasst die Nebenkosten von vermieteten Wohnungen vor Ort auf Basis der Daten, die Jobcenter (SGB II) bzw. Sozialamt (SGB XII) bereitstellen können. Grundlage sind die tatsächlich gezahlten, lokalen, empirisch ermittelten aktuellen Nebenkosten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

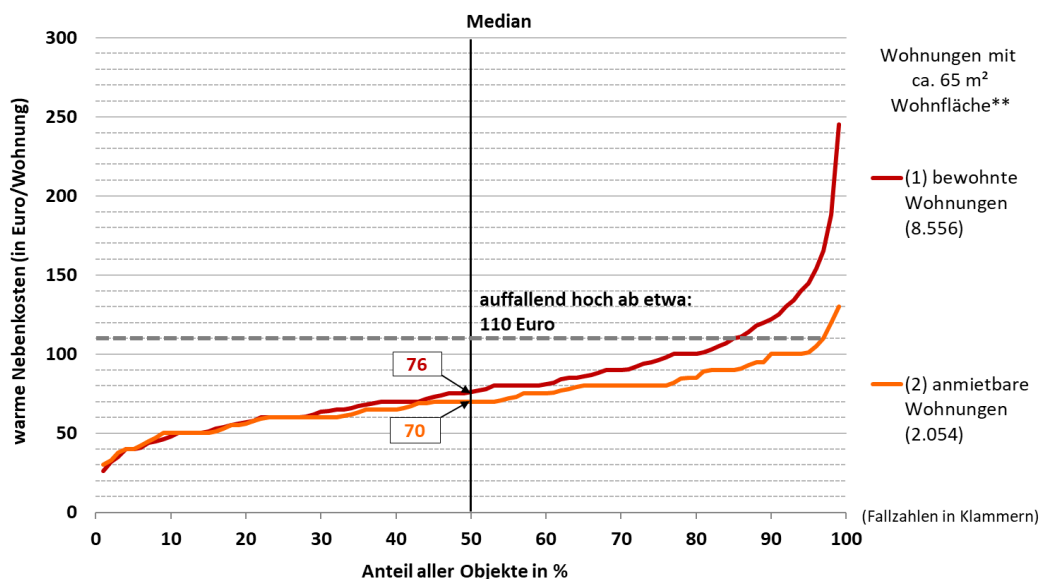
Abbildung 52: Streuung der Betriebskosten von gleichgroßen Wohnungen in Stadt A, 2018*



* 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.

2022

Ö 8

Bis zu 640 €
sparen!



heizspiegel

Eine Aktion von co2online

Heizen in der Krise

So sparen Sie Energie
und Kosten!

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Klimaschutz

Herausgegeben von:

co2online
Klimaschutz, der wirkt.

Weiterer Partner:



DEUTSCHER MIETERBUND

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Wie viel zahlen Sie zu viel?

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



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



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

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

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



- Erdgas



- Fernwärme



- Holzpellets



- Heizöl



- Wärmepumpen



So viel CO₂ im Jahr spart ...

... der **Verzicht auf Plastiktüten**.
3 kg CO₂

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

770 kg CO₂



So funktioniert's

In drei Schritten Heizenergieverbrauch berechnen und vergleichen

1. Heizdaten heraussuchen aus der Heizkostenabrechnung oder Energierechnung für 2021

Heizenergieverbrauch des Gebäudes: angegeben in Litern, m³ oder kWh.

Für den Vergleich benötigen Sie eine Angabe in kWh: 1 l Heizöl bzw. 1 m³ Erdgas entspricht jeweils etwa 10 kWh Wärme.

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

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

Sie leben in einer Wohnung?

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



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



Besuchen Sie
www.heizspiegel.de.

2. Werte für Verbrauch und Kosten berechnen

Teilen Sie den **Heizenergieverbrauch (kWh)** oder die **Heizkosten (€)** des gesamten Gebäudes durch die **Gebäudefläche (m²)**.

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

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

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

3. Verbrauch und Kosten einordnen

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

Heizspiegel

für das Abrechnungsjahr 2021

Wohnfläche des Gebäudes in m²	Energieträger/ Heizsystem	kWh Verbrauch in Kilowattstunden je m² und Jahr				€ Kosten in Euro je m² und Jahr			
		niedrig	mittel	erhöht	zu hoch	niedrig	mittel	erhöht	zu hoch
 100 – 250	Erdgas	bis 95	bis 166	bis 262	ab 263	bis 9,00	bis 13,90	bis 20,10	ab 20,11
	Heizöl	bis 108	bis 171	bis 256	ab 257	bis 10,40	bis 14,60	bis 20,20	ab 20,21
	Fernwärme	bis 84	bis 143	bis 248	ab 249	bis 10,20	bis 15,40	bis 24,70	ab 24,71
	Wärmepumpe	bis 27	bis 43	bis 96	ab 97	bis 9,30	bis 13,00	bis 25,90	ab 25,91
	Holzpellets	bis 70	bis 139	bis 238	ab 239	bis 5,90	bis 9,10	bis 13,30	ab 13,31
 251 – 500	Erdgas	bis 91	bis 158	bis 250	ab 251	bis 8,40	bis 12,70	bis 18,40	ab 18,41
	Heizöl	bis 105	bis 167	bis 253	ab 254	bis 9,80	bis 14,00	bis 19,60	ab 19,61
	Fernwärme	bis 80	bis 136	bis 234	ab 235	bis 9,60	bis 14,50	bis 22,90	ab 22,91
	Wärmepumpe	bis 26	bis 41	bis 94	ab 95	bis 8,80	bis 12,50	bis 25,00	ab 25,01
	Holzpellets	bis 65	bis 130	bis 223	ab 224	bis 5,40	bis 8,30	bis 12,20	ab 12,21
 501 – 1.000	Erdgas	bis 87	bis 149	bis 237	ab 238	bis 7,80	bis 11,70	bis 16,90	ab 16,91
	Heizöl	bis 102	bis 163	bis 250	ab 251	bis 9,40	bis 13,50	bis 19,00	ab 19,01
	Fernwärme	bis 77	bis 130	bis 222	ab 223	bis 9,20	bis 13,80	bis 21,40	ab 21,41
	Wärmepumpe	bis 25	bis 40	bis 93	ab 94	bis 8,40	bis 12,00	bis 24,20	ab 24,21
 über 1.000	Erdgas	bis 84	bis 144	bis 229	ab 230	bis 7,40	bis 11,00	bis 16,00	ab 16,01
	Heizöl	bis 99	bis 161	bis 247	ab 248	bis 9,10	bis 13,20	bis 18,70	ab 18,71
	Fernwärme	bis 75	bis 126	bis 214	ab 215	bis 8,90	bis 13,30	bis 20,40	ab 20,41
	Wärmepumpe	bis 24	bis 40	bis 92	ab 93	bis 8,10	bis 11,60	bis 23,70	ab 23,71

Das bedeuten
die Kategorien:

niedrig:
Glückwunsch:
Besser geht's kaum.

mittel:
Das Gebäude liegt
im Durchschnitt.

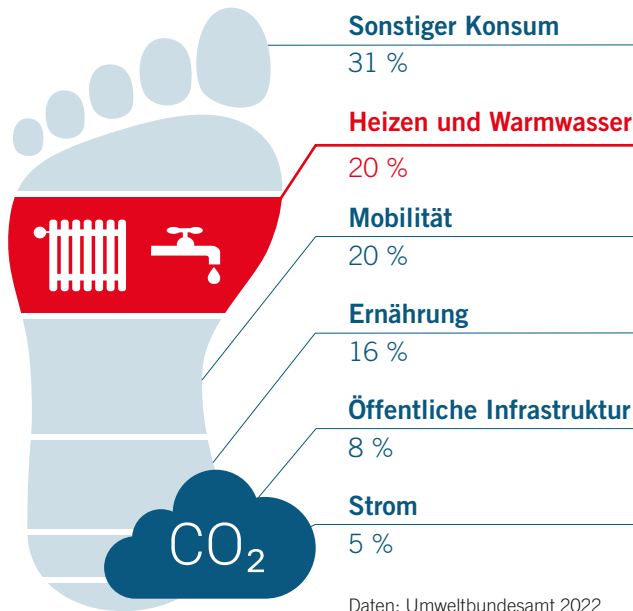
erhöht:
Jedes zweite Haus
verbraucht weniger.

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

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

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

Heizen Sie nur Ihr Zuhause auf oder auch den Planeten?

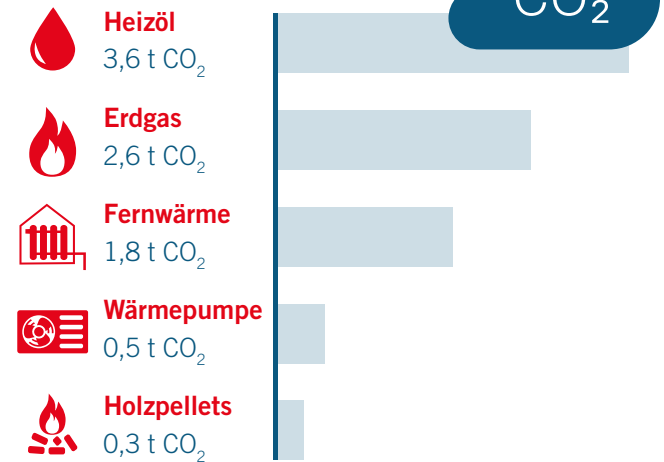


Heizen und Warmwasser verursachen durchschnittlich ein Fünftel der CO₂-Emissionen einer Person.

Heizen mit System

CO₂-Ausstoß in t pro Jahr

Heizen in einer 70-m²-Wohnung



Daten: GEMIS 5.0, Durchschnittswerte

Ein Heizsystem auf Basis erneuerbarer Energien ist die Grundlage für einen geringen CO₂-Fußabdruck und langfristig stabile Energiekosten. Setzen Sie auf Wärmepumpen, Solarenergie, Fernwärme.

So verkleinern Sie Ihren Fußabdruck

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

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

Was beeinflusst Heizenergieverbrauch & Heizkosten?

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

- Heizverhalten & Warmwasserverbrauch
- Energietarif & CO₂-Bepreisung für fossile Energieträger
- Gesamtgebäudefläche
- Gebäudezustand/Effizienzklasse des Gebäudes

So geht's weiter

Auf www.heizspiegel.de

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



Interaktiver Heizkostenrechner

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



Wirksame Energiespartipps

Wir begleiten Sie dabei, **Heizkosten und CO₂ zu sparen** und so wirklich etwas fürs Klima zu tun.



Fördermittelsuche

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



Expertendatenbank

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

Der Heizspiegel

Wer steckt dahinter?

co2online

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

Mehr Informationen auf: www.co2online.de

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

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

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

co2online

Klimaschutz, der wirkt.

Deutscher Mieterbund

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

Telefonische Erstberatung: 0900 12 000 12

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

Über Mobilfunknetze können höhere Kosten entstehen.)



Impressum

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

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

Redaktion: Alexander Steinfeldt, Anne Weißbach, co2online gGmbH.

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

Sitzungsvorlage-Nr. 40/1898/XVII/2022

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Kreistag	14.12.2022	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Errichtung eines Bildungsgangs "Fachkraft Küche" am BBZ Grevenbroich

Sachverhalt:

Im Schul- und Bildungsausschuss am 18.10.2022 wurde darüber beraten, ob am Berufsbildungszentrum Grevenbroich zum 01.08.2023 ein Bildungsgang „Fachkraft Küche“ eingerichtet werden soll.

Das BBZ Grevenbroich beabsichtigt mit diesem Angebot, die bestehenden Bildungsgänge im Bereich des Gastgewerbes zu ergänzen, um den bestehenden Fachkräftemangel entgegen zu wirken.

Auf die in der Anlage beigefügten Erläuterungen zum Bildungsgang wird verwiesen.

Am 18.10.2022 hat der Schul- und Bildungsausschuss dem Kreistag einstimmig die Errichtung des Bildungsgangs empfohlen.

Beschlussempfehlung:

Der Kreistag beschließt gemäß § 81 Absatz 2 Schulgesetz NRW, dass am Berufsbildungszentrum Grevenbroich, Bergheimer Str. 53, 41515 Grevenbroich, Schulnummer 173757, zum 01.08.2023 der Teilzeit Bildungsgang „Fachklasse des dualen Systems der Berufsausbildung (Fachkraft Küche)“ gemäß APO- BK Anlage A1.1, einzügig, errichtet wird.

Anlagen:

BBZ GV Antrag Fachkraft Küche



Geplante Einrichtung eines Bildungsgangs „Fachkraft Küche“ am Berufsbildungszentrum Grevenbroich

Vorhaben und Intention

Das Berufsbildungszentrum Grevenbroich möchte zum Schuljahr 2023/24 einen Bildungsgang „Fachkraft Küche“ einrichten. Damit wollen wir das Angebot unseres Berufskollegs um einen weiteren Bildungsgang im Bereich des Gastgewerbes erweitern, um dem steigenden Fachkräftemangel entgegenwirken zu können.

Fachkraft Küche

Auf Grund des § 4 Absatz 1 des Berufsbildungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. Mai 2020 (BGBl. I S.920) in Verbindung mit § 1 Absatz 2 des Zuständigkeitsanpassungsgesetzes vom 16. August 2002 (BGBl. I S.3165) und dem Organisationserlass vom 08. Dezember 2021 (BGBl. I S.5176) verordnet das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Bildung und Forschung die **Verordnung über die Berufsausbildung zur Fachkraft Küche vom 09.März 2022.**

Der Ausbildungsberuf mit der Berufsbezeichnung **Fachkraft Küche** wird nach § 4 Absatz 1 des Berufsbildungsgesetzes staatlich anerkannt.

Der zweijährige Ausbildungsberuf befindet sich im Aufbau.

Gegenstand der Berufsausbildung sind mindestens die im Ausbildungsrahmenplan genannten Fertigkeiten, Kenntnisse und Fähigkeiten.

Implementierung des Bildungsgangs am Berufsbildungszentrum Grevenbroich

Der geplante **Bildungsgang Fachkraft Küche** am Berufsbildungszentrum Grevenbroich entspricht der APO-BK Anlage A, § 2 Abs.1 § 9 Abs. 4 sowie 11. Die Berufsschule und die Ausbildungsberufe sind im dualen System als gleichberechtigte Partner verantwortlich für die Entwicklung berufsbezogener und berufsübergreifender Handlungskompetenzen.

Der zweijährige Ausbildungsberuf **Fachkraft Küche** ist im Vergleich zur dreijährigen Ausbildung „Koch/Köchin“ deutlich theoriereduziert und praxisorientiert. Junge Auszubildende lernen die Verarbeitung und das Zubereiten von Lebensmitteln, das Herstellen von einfachen Gerichten und Speisen aus Fleisch, Fisch und Gemüse.

Alle Ausbildungsberufe des Gastgewerbes der Anlage A am Berufsbildungszentrum Grevenbroich erhalten im ersten Ausbildungsjahr eine gemeinsame fachliche Grundausbildung, somit können Auszubildende im ersten Lehrjahr berufsübergreifend mit den bereits bestehenden Bildungsgängen „Koch/Köchin“ und „Hotelfachfrau/Hotelfachmann“ gemeinsam beschult werden.

Nach erfolgreichem Abschluss können Auszubildenden und Ausbildungsbetrieb vereinbaren, die Ausbildung fortzusetzen als Koch/Köchin.

Der neue **Bildungsgang Fachkraft Küche** bietet jungen Auszubildenden die Möglichkeit, sich in der Gastronomie neu zu orientieren, da sich dieser Bildungsgang besonders an junge Erwachsene richtet, die praktisch orientiert/interessiert sind und/oder noch Defizite in der deutschen Sprache aufweisen.

Dieses neue Konzept gewährleistet volle Durchlässigkeit und eine passende Berufsperspektive.

Konkrete Umsetzung am Berufsbildungszentrum Grevenbroich

Der Bildungsgang Fachkraft Küche soll einzügig beantragt werden. Didaktische Jahrespläne sind in Erarbeitung. Die personellen, sachlichen und räumlichen Voraussetzungen zur Einrichtung des Bildungsgangs sind am BBZ Grevenbroich vorhanden.

Mit der Einrichtung des Bildungsgang Fachkraft Küche am BBZ Grevenbroich wird ein neues, niederschwelliges Berufsschulangebot geschaffen.

Grevenbroich, 26.09.2022

gez. Außel, stellv. Schulleiterin

Rhein-Kreis Neuss

Neuss/Grevenbroich, 31.10.2022

40 - Amt für Schulen und Kultur

**rhein
kreis
neuss**

Sitzungsvorlage-Nr. 40/1899/XVII/2022

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Kreistag	14.12.2022	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Errichtung eines Bildungsgangs "Staatlich geprüfte Kinderpflegerin/Staatlich geprüfter Kinderpfleger in praxisintegrierter Form" am BBZ Grevenbroich

Sachverhalt:

Im Schul- und Bildungsausschuss am 18.10.2022 wurde darüber beraten, ob am Berufsbildungszentrum Grevenbroich zum Schuljahr 2023/2024 das bestehende Ausbildungsangebot um den Bildungsgang „Staatlich geprüfte Kinderpflegerin / Staatlich geprüfter Kinderpfleger in praxisintegrierter Form (PiA) ergänzt wird.

Ein entsprechender Antrag ist als **Anlage** beigelegt.

Am 18.10.2022 hat der Schulausschuss dem Kreistag einstimmig die Errichtung des Bildungsgangs empfohlen und den folgenden Beschluss zu fassen:

Beschlussempfehlung:

Der Kreistag beschließt gemäß § 81 Absatz 2 Schulgesetz NRW, dass am Berufsbildungszentrum Grevenbroich, Bergheimer Str. 53, 41515 Grevenbroich, Schulnummer 173757, zum 01.08.2023 die Zügigkeit des Vollzeit-Bildungsgangs „zweijährige Berufsfachschule mit einem Berufsabschluss nach Landesrecht und Fachoberschulreife /Staatlich geprüfte/r Kinderpfleger/in)" gem. APO-BK Anlage B3 von zwei auf drei Züge erhöht wird, davon 1 Zug praxisintegriert.

Anlagen:

BBZ GV Antrag Kinderpflege praxisintegrierte Form

Geplante Einrichtung der Ausbildung „Staatlich geprüfte Kinderpflegerin/Staatlich geprüfter Kinderpfleger in praxisintegrierter Form (PiA)“

Vorhaben und Intention

Das Berufsbildungszentrum Grevenbroich möchte zum Schuljahr 2023/24 den Bildungsgang „Staatlich geprüfte Kinderpflegerin/Staatlich geprüfter Kinderpfleger“ in praxisintegrierter Form anbieten. Somit möchten wir neben der vollzeitschulischen Form der Ausbildung, die ein etablierter Bestandteil des Bildungsangebots des BBZ ist, das Angebot unseres Berufskollegs um eine weitere **Form** des Bildungsgangs „Staatlich geprüfte Kinderpflegerin/Staatlich geprüfter Kinderpfleger“ erweitern.

Staatlich geprüfte Kinderpflegerin/Staatlich geprüfter Kinderpfleger in praxisintegrierter Form (PiA)

Die praxisintegrierte Ausbildungsform findet sowohl in der Berufsfachschule als auch in einer Tageseinrichtung für Kinder statt. So werden die vorgesehenen Theorie- und Praxisanteile kontinuierlich im Verlauf der zweijährigen Ausbildung miteinander verzahnt. Schon ab dem ersten Ausbildungsjahr können wichtige praktische Erfahrungen am Lernort Praxis gemacht und parallel dazu pädagogisches Wissen aufgebaut werden. Die Begleitung der Praxis erfolgt sowohl durch Lehrkräfte unseres Berufskollegs als auch durch eine in der Kindertagesstätte beschäftigte pädagogische Fachkraft. So werden während der Ausbildung Kenntnisse und Fertigkeiten für Versorgung, Pflege, Erziehung und Förderung von Kindern in verschiedenen Altersstufen erworben.

Es gibt pro Schuljahr festgelegte Schul- und Praxistage. Zwischen den Schüler*innen und den Trägern der Tageseinrichtung für Kinder wird ein Arbeitsvertrag geschlossen. Die Vergütungsformen und die Anzahl der Urlaubstage werden mit den jeweiligen Trägern abgestimmt. Die Urlaubstage werden in der unterrichtsfreien Zeit in Anspruch genommen.

Die praxisintegrierte Organisationsform des Bildungsgangs ist unter anderem eine Anschlussqualifikation für die Kita-Helfer*innen in Kindertageseinrichtungen, die an ein bestehendes Beschäftigungsverhältnis anknüpft.

Die Regelungen der APO-BK bezüglich der Zugangsvoraussetzungen (§ 5 Abs.3 APO-BK, Anlage B) gelten uneingeschränkt auch für die praxisintegrierte Ausbildung.

Auch die praxisintegrierte Ausbildungsform führt zum Abschluss „Staatlich geprüfte Kinderpflegerin/Staatlich geprüfter Kinderpfleger“. Mit dem erfolgreichen Berufsabschluss wird die erste Stufe der Qualifizierung nach QHB für die Kindertagespflege erlangt. Zudem kann der mittlere Schulabschluss FOR bzw. FOR mit Qualifikation erworben werden.

Bedeutung der Ausbildung im Kontext des Fachkräftemangels

Die Ausbildung „Staatlich geprüfte Kinderpflegerin/Staatlich geprüfter Kinderpfleger in praxisintegrierter Form (PiA)“ ist ein wichtiger Beitrag, die Qualität in der Kindertagesbetreuung zu sichern und dem Fachkräftemangel in den Kindertagesstätten entgegenzuwirken.

Implementierung des Bildungsgangs am Berufsbildungszentrum Grevenbroich

Mit der Einrichtung des Bildungsgangs „Staatlich geprüfte Kinderpflegerin/Staatlich geprüfter Kinderpfleger in praxisintegrierter Form (PiA)“ am BBZ Grevenbroich wird ein weiteres wichtiges Ausbildungsangebot in der Region geschaffen.

Konkrete Umsetzung am Berufsbildungszentrum Grevenbroich

Der Bildungsgang „Staatlich geprüfte Kinderpflegerin/Staatlich geprüfter Kinderpfleger in praxisintegrierter Form (PiA)“ soll einzügig mit der Option auf die Zweizügigkeit beantragt werden.

Grevenbroich, 26.09.2022

gez. AuBel, stellv. Schulleiterin

Rhein-Kreis Neuss

Neuss/Grevenbroich, 31.10.2022

40 - Amt für Schulen und Kultur

**rhein
kreis
neuss**

Sitzungsvorlage-Nr. 40/1900/XVII/2022

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Kreistag	14.12.2022	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Erhöhung der Zügigkeit im Bildungsgang "Fachschule für Sozialwesen in der Fachrichtung Sozialpädagogik (integrierte Form)" am BBZ Grevenbroich

Sachverhalt:

Die Träger der Kindertagesstätten im Rhein-Kreis Neuss bieten aufgrund des Fachkräftemangels vermehrt Ausbildungsverträge für PiA-Praktikantinnen und –Praktikanten an, was eine erhöhte Zahl an qualifizierten Bewerberinnen und Bewerber für den Bildungsgang „Fachschule für Sozialwesen in der Fachrichtung Sozialpädagogik (integrierter Form)“ zur Folge hat.

Im Schul- und Bildungsausschuss am 18.10.2022 wurde darüber beraten, ob am Berufsbildungszentrum Grevenbroich zum Schuljahr 2023/2024 die Erhöhung von drei auf fünf Züge beantragt wird, um alle Bewerberinnen /Bewerber aus der Region in der Schule aufnehmen zu können. Insoweit wird auch geprüft, ob ein Zug im Wege einer Dependence in den Räumen des BBZ Dormagen angeboten werden kann.

Am 18.10.2022 hat der Schul- und Bildungsausschuss dem Kreistag einstimmig die Erhöhung der Zügigkeit empfohlen.

Beschlussempfehlung:

Der Kreistag beschließt gemäß § 81 Absatz 2 Schulgesetz NRW zum 01.08.2023 am Berufsbildungszentrum Grevenbroich, Bergheimer Straße 53, 41515 Grevenbroich, Schulnummer 173757, den Vollzeit Bildungsgang „Fachschule für Sozialwesen in der Fachrichtung Sozialpädagogik “ gemäß APO- BK Anlage E von drei auf fünf Züge zu erhöhen, wovon drei Züge in integrierter Form geführt werden.

Anlagen:

BBZ GV- Antrag Zügigkeitserhöhung PIA



Antrag auf Zügigkeitserhöhung in dem Bildungsgang „Fachschule für Sozialwesen in der Fachrichtung Sozialpädagogik (integrierte Form)“ am Berufsbildungszentrum Grevenbroich

Vorhaben und Intention

Das Berufsbildungszentrum Grevenbroich möchte zum Schuljahr 2023/24 in der integrierten Form der Fachschule für Sozialwesens in der Fachrichtung Sozialpädagogik¹ (PIA) die Erhöhung von Ein- auf Dreizügigkeit beantragen.

Aufgrund des Fachkräftemangels bei den Erzieher*innen bieten die Träger von Kindertagesstätten immer mehr Ausbildungsverträge für PIA-Praktikant*innen an. Damit geht auch eine erhöhte Nachfrage von Bewerber*innen mit den erforderlichen Aufnahmevoraussetzungen einher.

Um auch zukünftig alle Bewerber*innen aus dem Einzugsgebiet aufnehmen zu können, benötigen wir die Genehmigung der zusätzlichen Zügigkeit.

Das Berufsbildungszentrum Grevenbroich möchte damit seinen Beitrag zum Abbau des Erziehermangels erhöhen.

Grevenbroich, 26.09.2022

gez. AuBel, stellv. Schulleiterin

¹ APO-BK Anlage E

Sitzungsvorlage-Nr. 40/1897/XVII/2022

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Kreistag	14.12.2022	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Satzung über die Erhebung von Gebühren für das Mittagessen an den Förderschulen des Rhein-Kreises Neuss

Sachverhalt:

Derzeit ist der Rhein-Kreis Neuss an vier seiner Förderschulen als Schulträger für die Bereitstellung des Mittagessens und die Erhebung der Gebühren für das Mittagessen verantwortlich. Es handelt sich dabei um die drei Schulen mit dem Förderschwerpunkt Geistige Entwicklung (Mosaik-Schule, Sebastianus-Schule und Schule am Nordpark) sowie um die Joseph-Beuys-Schule (Förderschwerpunkt: Emotionale und soziale Entwicklung). Alle vier Schulen sind gebundene Ganztagschulen mit Unterricht am Nachmittag.

An den übrigen vier Förderschulen des Rhein-Kreises Neuss – an den drei Schulen mit dem Förderschwerpunkt Lernen (Martinus-Schule, Schule am Chorbusch und Herbert-Karrenberg-Schule) sowie an der Michael-Ende-Schule (Förderschwerpunkt Sprache) – gibt es offene Ganztagsangebote. An diesen Schulen ist der Träger der offenen Ganztagsangebote, der Evangelische Verein für Jugend- und Familienhilfe, für die Bereitstellung des Mittagessens und für die Erhebung der Elternbeiträge zuständig.

Die vom Kreistag am 30.03.2022 beschlossene Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Mittagsverpflegung an den Förderschulen des Rhein-Kreises Neuss betrifft das Mittagessen an den vier zuerst genannten Schulen. Diese Satzung regelt in § 3 Absätze 1 und 2, dass bei regelmäßiger Teilnahme von Schülerinnen und Schülern an der Mittagsverpflegung monatlich eine Gebühr von 33 Euro erhoben wird, bei nicht regelmäßiger Teilnahme 3 Euro für jeden Verpflegungstag.

Die Preissteigerungen im Lebensmittelbereich führen zurzeit zu Preissteigerungen im Bereich der Mittagsverpflegung an den Förderschulen.

Die Caterer der vier Förderschulen des gebundenen Ganztags haben bereits im Frühjahr bzw. Sommer 2022 die Preise um durchschnittlich 12,23 Prozent erhöht.

Auch der evangelische Verein für Jugend –und Familienhilfe e. V. berichtet von notwendig gewordenen Preisanpassungen bei der monatlichen Essenspauschale.

Aus den Schulen wird berichtet, dass die Lebensmitteleinkäufe für den Kochunterricht mit 3 € pro Portion teilweise nicht mehr bezahlbar sind.

In seiner Sitzung am 18.10.2022 hat der Schul- und Bildungsausschuss (40/1482/XVII/2022) aus den o. a. Gründen und aufgrund der anhaltenden Inflation einstimmig beschlossen, dem Kreistag zu empfehlen, die Satzung über die Erhebung der Gebühren für die Mittagsverpflegung in § 3 Absätze 1 und 2 zum 01.02.2023 anzupassen:

Für die regelmäßige Teilnahme an der Mittagsverpflegung wird für jeden Monat des Schuljahres (August –Juli) eine monatliche Gebühr von 37,00 € (vorher 33,00 €) erhoben und bei nicht regelmäßiger Teilnahme für jeden Verpflegungstag eine Gebühr in Höhe von 3,40 € (vorher 3,00).

Insgesamt rechnet die Verwaltung mit einer Ertragssteigerung von rund 27.000,00 € jährlich (12,40 %).

Der Entwurf einer geänderten Satzung ist als **Anlage** beigelegt. Die Änderungen sind farbig unterlegt.

voraussichtliche finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt	
Einzahlungen/Erträge	ca. 27.000,00 €
Auszahlungen/Aufwendungen	ca. --,-- €
personalwirtschaftliche Auswirkungen (zusätzlicher Personalaufwand)	nein
Auswirkungen auf das Planjahr	ca. --,-- €
Auswirkungen auf die folgenden Haushaltsjahre (Betrachtungszeitraum: 5 Jahre)	ca.135.000,00 €

Beschlussempfehlung:

Der Kreistag beschließt die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Mittagsverpflegung an den Förderschulen des Rhein-Kreises Neuss in der als Anlage 1 beigelegten Fassung.

Anlage 1 -Satzung Gebühren Mittagsverpflegung 02.2023- Entwurf

Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Mittagsverpflegung an den Förderschulen des Rhein-Kreises Neuss vom xx.xx.2022

Der Kreistag des Rhein-Kreises Neuss hat in seiner Sitzung am 14.12.2022 gemäß § 5 der Kreisordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (KrO NRW) vom 14. Juli 1994 (SGV. NRW. 2021) und § 6 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) vom 21. Oktober 1969 (SGV. NRW. 610) in den zurzeit geltenden Fassungen folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Mittagsverpflegung an Förderschulen

- (1) Der Rhein-Kreis Neuss ist Träger von Förderschulen mit den Schwerpunkten Geistige Entwicklung, Sprache, Emotionale und soziale Entwicklung sowie Lernen.
- (2) Die Schülerinnen und Schüler dieser Schulen haben die Möglichkeit, an der vom Schulträger angebotenen Mittagsverpflegung teilzunehmen. Andere Personen können mit Zustimmung der Schulleitung bei Bedarf am Mittagessen teilnehmen. Für die Teilnahme an der Mittagsverpflegung erhebt der Rhein-Kreis Neuss Gebühren nach Maßgabe dieser Satzung, sofern er selbst das Mittagessen bereitstellt.
- (3) Diese Satzung gilt auch für Förderschulen, die nach dem Inkrafttreten dieser Satzung in die Trägerschaft des Rhein-Kreises Neuss übergehen.

§ 2 Regelmäßige Teilnahme an der Mittagsverpflegung

- (1) Für die regelmäßige Teilnahme an der Mittagsverpflegung ist ein vorheriger schriftlicher Antrag erforderlich, der an den Rhein-Kreis Neuss, Amt für Schulen und Kultur, zu richten ist.
- (2) Die Abmeldung von der regelmäßigen Teilnahme am Mittagessen ist schriftlich mit einer Frist von mindestens sechs Werktagen zum Ende des laufenden oder eines folgenden Monats beim Rhein-Kreis Neuss, Amt für Schulen und Kultur, einzureichen.
- (3) Eine Schülerin oder ein Schüler kann durch die Schulleitung von der Teilnahme an der Mittagsverpflegung ausgeschlossen werden, insbesondere wenn
 1. das Verhalten der Schülerin oder des Schülers eine weitere Teilnahme nicht zulässt,
 2. die Gebührenschuldner ihrer Gebührenpflicht trotz Einleitung von Vollstreckungsmaßnahmen nicht nachkommen.

§ 3 Gebühren, Ermäßigungen

- (1) Für die regelmäßige Teilnahme von Schülerinnen und Schülern an der Mittagsverpflegung wird für jeden Monat des Schuljahres (August – Juli) eine Gebühr in Höhe von **37,00 €** erhoben.

(2) Für die nicht regelmäßige Teilnahme an der Mittagsverpflegung ist für jeden Verpflegungstag eine Gebühr in Höhe von **3,40 €** zu entrichten.

(3) Gebührenschuldner sind die Teilnehmer am Mittagessen bzw. bei Schülerinnen und Schülern deren Erziehungsberechtigte.

(4) Grundsätzlich wird die zu entrichtende Gebühr von den Teilnehmern am Mittagessen bzw. deren Erziehungsberechtigten an den Rhein-Kreis Neuss überwiesen.

Sollten die Gebührenschuldner, die Anspruch auf Leistungen nach dem Bildungs- und Teilhabepaket des Bundes in Form der Teilnahme ihres Kindes an einer gemeinschaftlichen Mittagsverpflegung haben, dem Amt für Schulen und Kultur des Rhein-Kreises Neuss einen Gutschein nach § 29 SGB II oder § 34a SGB XII (bzw. einen Nachweis gemäß einer Nachfolgeregelung zu diesen Vorschriften) vorlegen, in dem der zuständige Leistungsträger erklärt, dass er für die in Satz 2 genannten Personen die nach § 3 Abs. 1 und 2 zu zahlende Gebühr übernimmt, entfällt in diesem Fall die Pflicht des Gebührenschuldners, die Gebühr an den Rhein-Kreis Neuss zu überwiesen. Dasselbe gilt für den Fall, dass der zuständige Leistungsträger entscheidet, die Gebühr direkt dem Rhein-Kreis Neuss zu überweisen.

§ 4 Gebührenpflicht, Fälligkeit

(1) Bei regelmäßiger Teilnahme am Mittagessen entsteht die Gebührenpflicht mit dem Antrag gemäß § 2 Abs. 1. Die Gebührenpflicht endet mit der Beendigung des Schulverhältnisses oder zu dem Zeitpunkt, an dem die Abmeldung gemäß § 2 Abs. 2 wirksam wird.

(2) Die Gebühr wird monatlich zu den im Gebührenbescheid genannten Terminen fällig. Ist im Gebührenbescheid kein anderer Fälligkeitstermin genannt, wird die Gebühr 14 Kalendertage nach Erhalt des Bescheides fällig.

(3) Wenn die regelmäßige Teilnehmerin/der regelmäßige Teilnehmer an mehr als zehn aufeinander folgenden Verpflegungstagen nicht an der Mittagsverpflegung teilnimmt, kann die Gebühr nachträglich auf Antrag des Gebührenschuldners anteilig ermäßigt bzw. erstattet werden.

(4) Für Teilnehmer an der Mittagsverpflegung gemäß § 3 Absatz 2 entsteht die Gebührenpflicht mit der tatsächlichen Teilnahme am Mittagessen. Sie erhalten jeweils für den vorangegangenen Monat mit Verpflegungstagen einen Gebührenbescheid. Ist im Gebührenbescheid kein anderer Fälligkeitstermin genannt, wird die Gebühr 14 Kalendertage nach Erhalt des Bescheides fällig.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.02.2023 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die vom Kreistag am **30. März 2022** beschlossene Satzung außer Kraft.

Neuss/Grevenbroich,

Hans-Jürgen Petrauschke

Sitzungsvorlage-Nr. 40/1869/XVII/2022

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Kreistag	14.12.2022	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Eintrittsfreiheit Kreismuseum Zons

Sachverhalt:

In der Sitzung des Kreistages am 30.06.2021 wurde beschlossen, die Nutzungs- und Entgeltordnung des Kreiskulturzentrums Zons dahingehend zu ändern, dass in die Dauer- und Wechseleinstellungen des Kreismuseums Zons ab dem 01.09.2021 kein Eintritt mehr erhoben wird. Dies gilt nicht für Veranstaltungen im Museum. Zur Entscheidung über die Fortführung des Eintrittsverzichts soll die Verwaltung nach einem Jahr eine Evaluation vorlegen.

Darüber hinaus hat der Kulturausschuss in seiner Sitzung am 09.06.2021 beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, das Thema „Eintrittsfreiheit“ im Rahmen der Erstellung des interkommunalen Kulturentwicklungsplanes zu erörtern.

1. Empfehlungen aus dem Abschlussbericht zum iKEP

Der Abschlussbericht zum interkommunalen Kulturentwicklungsplan liegt nun vor. Um zu einer empirischen Einschätzung möglicher Vor- und Nachteile der Eintrittsfreiheit für den Rhein-Kreis Neuss zu gelangen, wurde im Zuge des iKEP-Prozesses eine Analyse zum Thema Eintrittsfreiheit in Museen durchgeführt. Hierfür wurden in einem ersten Schritt vorliegende Studien ausgewertet und interviewgestützte Fallstudien zur Eintrittsfreiheit im Landkreis Giffhorn und der Kreisstadt Paderborn durchgeführt. Diese Ergebnisse wurden anschließend mit Vertretenden der Kulturverwaltung diskutiert und zu Empfehlungen verdichtet.

Ramboll kommt nach Auswertung der Ergebnisse der Literaturanalyse und der Fallstudien zu folgendem Fazit:

„Eine Eintrittsfreiheit allein sollte nicht das erste und einzige Mittel zur Wahl sein, um eine Erhöhung der Besuchszahlen, eine Diversifizierung der Besucher:innenstruktur und/oder eine Erhöhung der Teilhabe eines breiteren Besucher:innenpublikums zu erreichen. Hierzu bedarf es in erster Linie geeigneter museumspädagogischer und vermittelnder Angebote, hochqualitativer und inklusiver Museumsinhalte und Marketingaktivitäten.“

Der Eintrittspreis ist eine eher nachrangige Barriere für den Museumsbesuch, spielt aber eine wichtige Rolle für die Finanzierung von Museen.

Differenzierte Preismodelle, wie beispielsweise „Pay what you want“, „Suspended coffee“ oder „Name your price“, sind in der Regel wirkungsvoller und – zum Beispiel nach einer temporären Erprobung – besser zu evaluieren als eine pauschale Eintrittsfreiheit.

Möglichkeiten der Modifikation bestehen dabei in verschiedenster Hinsicht, z.B. in der Begrenzung auf einzelne Tage, auf spezifische Zielgruppen oder auch auf bestimmte Zeiträume. Eine umfassende bzw. pauschale Eintrittsfreiheit eignet sich eher für Dauerausstellungen in kleinen Museen, die bereits bezuschusst werden und keine Sonderausstellungen refinanzieren müssen. Insgesamt sollten Möglichkeiten für datengestützte Entscheidungen entwickelt und genutzt werden.

Strukturelle Spezifika der Region und der betreffenden Museen (u.a. Lage, bisherige Preise, Besuchszahlen, Besucher:innenstruktur, Konkurrenz zu anderen Museen, Bedeutung Sekundäreinnahmen, Höhe und Struktur Betriebskosten), die dort angebotenen Inhalte sowie das Image der jeweiligen Museen sind wichtige Aspekte, die es bei deren Preispolitik zu berücksichtigen gilt. Nicht zuletzt ist die Eintrittsfreiheit auch eine politische bzw. gesellschaftliche Entscheidung, die mit Traditionen, Identitäten und Persönlichkeiten in einer Region zusammenhängt.“

Für das Kreismuseum Zons wies Ramboll ergänzend auf den unerwartet negativen Effekt bei Einführung der Eintrittsfreiheit hin, dass das Museum die Berechtigung zur Teilnahme an der Art:card Düsseldorf verlor und damit ein Ausfall an Aufmerksamkeit und Besucher:innenlenkung einherging. Da die Eintrittsfreiheit im Kreismuseum Zons temporär angelegt wurde, könnte eine Rückkehr zu einem geringen Eintrittspreisniveau in Betracht gezogen werden. Eintrittsfreie Tage könnten fortgeführt werden.

Unerlässlich sei es, um Besuchszahlen in beiden Museen zu erhöhen, eine Diversifizierung der Besucher:innenstruktur und eine Erhöhung der Teilhabe eines breiteren Besucher:innenpublikums zu erreichen, zusätzliche finanzielle und personelle Ressourcen zur Verfügung zu stellen, um die bestehenden Angebote adäquat erweitern und ausbauen zu können. Die Einnahmen durch Eintrittsgelder könnten hierzu beitragen.

Die Ausgestaltung des Museumsangebots, Zugangswege und allgemeine Erreichbarkeit sowie Kommunikationsmaßnahmen sollten stärker in den Fokus der Vermarktungsstrategien der Museen genommen werden. Insbesondere um Museen als „Dritte Orte“ – als Plätze der Begegnung mit Kunst und Kultur – zu etablieren, sind diese zusätzlichen Marketinganstrengungen notwendig.

Generell scheint eine räumliche Abgrenzung in beiden Museen jedoch nur schwer umzusetzen, was gegen einen Mix aus eintrittsfreien Dauer- und kostenpflichtigen Sonderausstellungen spricht.

Um kulturelle Teilhabe zu erhöhen, könnten alternative Preismodelle, die Mindesteinnahmen garantieren – wie „Name your Price“ oder „Suspended Coffee“ – bei Veranstaltungen erprobt werden.

2. Evaluation des Kreismuseum Zons

Seit September 2021 ist der Eintritt ins Kreismuseum Zons kostenfrei. Eine genaue Beurteilung der Annahme des Angebotes wird durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie erschwert. Insbesondere im Herbst/Winter 2021 und im Frühjahr 2022 war das Besucheraufkommen zunächst zurückhaltend.

Mit Wegfall der Corona-Beschränkungen, insbesondere der Maskenpflicht, zeichnete sich ein stetiges Anwachsen der Besucherzahlen ab. Nichtsdestotrotz blieben viele ältere Besucher, die zum Stammpublikum bzw. dem Förderverein gehören, aus Angst vor einer Ansteckung dem Museum fern.

Höchstzahlen erreichte das Kreismuseum Zons an den Wochenenden im Sommer, hier wurden pro Tag durchschnittlich 100 Besuchende gezählt. Unter diesen befanden sich viele Tagestouristen, welche das Angebot des freien Eintritts spontan ausnutzten.

Die kostenfreien Angebote der Führungen für Kindergärten und Schulklassen wurden indes, insbesondere nach Wegfall der Einschränkungen durch Corona, stark nachgefragt.

Die Evaluation ist als **Anlage 1** beigelegt. An der Umfrage nahmen seit Januar 2022 bis zum 12.09.2022 584 Personen teil, was ca. 5 % der Gesamtbesucherzahl in diesem Zeitraum entspricht.

Insgesamt wurden deutlich mehr Fragebögen im normalen Museumsbetrieb ausgefüllt als bei Veranstaltungen. Ferner war die Bereitschaft einer Beteiligung bei Personen, die das Museum zu ersten Mal besucht haben, größer als bei Stammgästen.

Positiv kann gewertet werden, dass einige der Spontanbesucher das Haus für sich entdeckt haben und zu anderen Ausstellungen wiederkommen möchten. Auch sind die Besucherinnen und Besucher zumeist sehr erfreut über den freien Eintritt. Zu einer größeren Spendenbereitschaft führt dies allerdings nicht. Auch die Einnahmen im Museumsshop haben sich durch den freien Eintritt nicht gravierend erhöht. Eine Auswertung bzgl. des Cafés ist nicht repräsentativ, da dieses erst vor kurzem wieder in Betrieb genommen wurde.

Inwieweit Besuchende mit einem sogenannten bildungsfernen Hintergrund erreicht werden konnten, lässt sich nicht beantworten. Dies bezieht sich nicht nur auf die reine Präsenz als Besucher vor Ort, sondern auch darauf, inwieweit die Inhalte der Ausstellungen vermittelt werden konnten.

Insgesamt machen Personen, die aufgrund des freien Eintritts kommen, einen eher kleinen Anteil aus. Dieser liegt bei der Besucherumfrage des Museums bei 17%. Hierbei handelt es sich überwiegend um die oben genannten Tagestouristen in Zons, die sich spontan aufgrund des Aushanges „Freier Eintritt“ für den Besuch entscheiden.

Ein negativer Aspekt ist, dass durch den freien Eintritt die Sanitäranlagen des Hauses in stark gesteigertem Ausmaß genutzt werden, oft ohne dass damit ein Museumsbesuch oder ein Einkauf im Shop verbunden ist. Dies führt neben den steigenden Unkosten zu zusätzlichem Aufwand für die Kassenkräfte, die vermehrt die Sanitäranlagen reinigen müssen. Dies und die hohe Besucherfrequenz an den Wochenenden – an manchen Tagen bis zu 180 Besucher – führen dazu, dass die Kassenkräfte vor allem in den Sommermonaten stark belastet sind. Eine ausführliche Information der Besuchenden zu den Ausstellungen, Rahmenprogramm etc. ist nicht mehr möglich, worunter auch die Servicequalität leidet. Sollte der freie Eintritt beibehalten werden, sollten zumindest die Stoßzeiten an den Wochenenden mit zwei Personen an der Kasse besetzt werden.

Ferner musste das Kreismuseum Zons aufgrund des freien Eintritts aus dem Verbund der Art:card austreten. Hierdurch hat es einen wichtigen Multiplikator für Ausstellungen verloren, der sich an die Zielgruppe des Hauses gerichtet hat. Auch die Attraktivität für eine Mitgliedschaft im Verein der Freunde und Förderer sank durch den freien Eintritt.

3. Fazit

Es sollte auch künftig ein Fokus auf kostenfreie Angebote für Kinder und Jugendliche sowie für Führungen für Kindergärten und Schulklassen gelegt werden, um bereits junge Menschen an die Institution Museum heranzuführen sowie Vorurteile und Ängste abzubauen.

Der Eintritt für Kinder und Jugendliche sollte bis auf den Kostenbeitrag zum Bustransfer (2,- € pro Person) kostenfrei bleiben. Damit existiert für Kinder und Jugendliche weiterhin eine gleichlautende Regelung wie im Kulturzentrum Sinsteden.

Für das Kulturzentrum Sinsteden wurde bereits in der Sitzung des Kreistages am 26.06.2018 eine Änderung der Nutzungs- und Entgeltordnung beschlossen. Seit dem 15.07.2018 und Vorlage der Evaluation im Jahr 2019 wird dort bis auf weiteres auf die Erhebung von Eintritt in die Ausstellungen verzichtet. Eine Ausnahme bilden auch dort Veranstaltungen.

Für den Eintritt für die übrigen Personengruppen wird eine Rückkehr zur Eintrittspflicht empfohlen, insbesondere um eine Wiederaufnahme in den Verbund der Art:card-Museen zu erreichen.

Die Eintrittsfreiheit an jedem Mittwoch sowie an jedem 1. Samstag im Monat sollte wieder eingeführt werden. Danach erhalten alle Besucherinnen und Besucher, die ihren Wohnsitz im Rhein-Kreis Neuss haben, freien Eintritt in das Kreismuseum Zons.

4. Sitzung des Kulturausschusses am 24.10.2022

Der Kulturausschuss hat in seiner Sitzung am 24.10.2022 dem Kreistag einstimmig empfohlen, wieder eine Eintrittspflicht in die Dauer- und Wechselausstellungen des Kreismuseums Zons, mit Ausnahme für Kinder und Jugendliche, einzuführen. Die Änderung des § 3 ist als **Anlage 2** beigefügt.

In der Sitzung wurde von Frau Stein-Ulrich angeregt, für einkommensschwache Personen ein reduziertes Entgelt vorzusehen.

Es wurde eine entsprechende Ergänzung der der Nutzungs- und Entgeltordnung des Rhein-Kreises Neuss in Dormagen-Zons vorgesehen.

voraussichtliche finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt	
Einzahlungen/Erträge	- €
Auszahlungen/Aufwendungen	- €
personalwirtschaftliche Auswirkungen (zusätzlicher Personalaufwand)	nein
Auswirkungen auf das Planjahr	- €
Auswirkungen auf die folgenden Haushaltsjahre (Betrachtungszeitraum: 5 Jahre)	ca. 8.000 € p.a. Einnahmen Eintritt

Beschlussempfehlung:

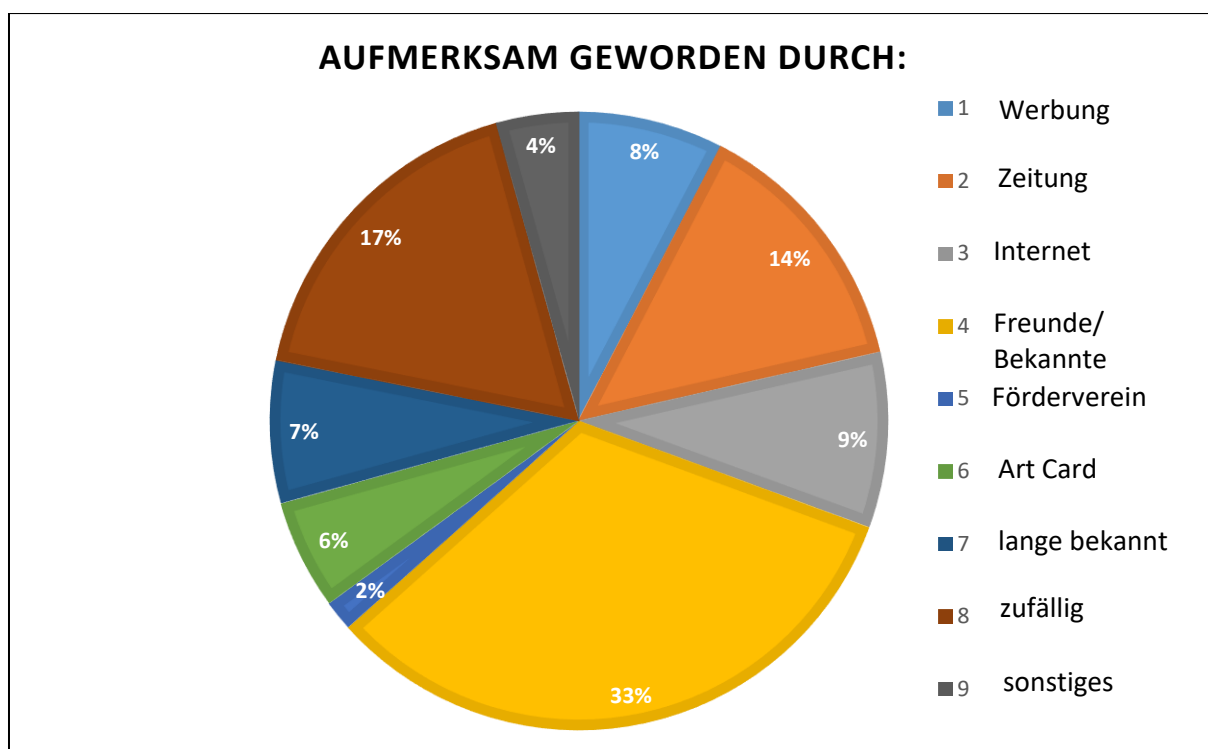
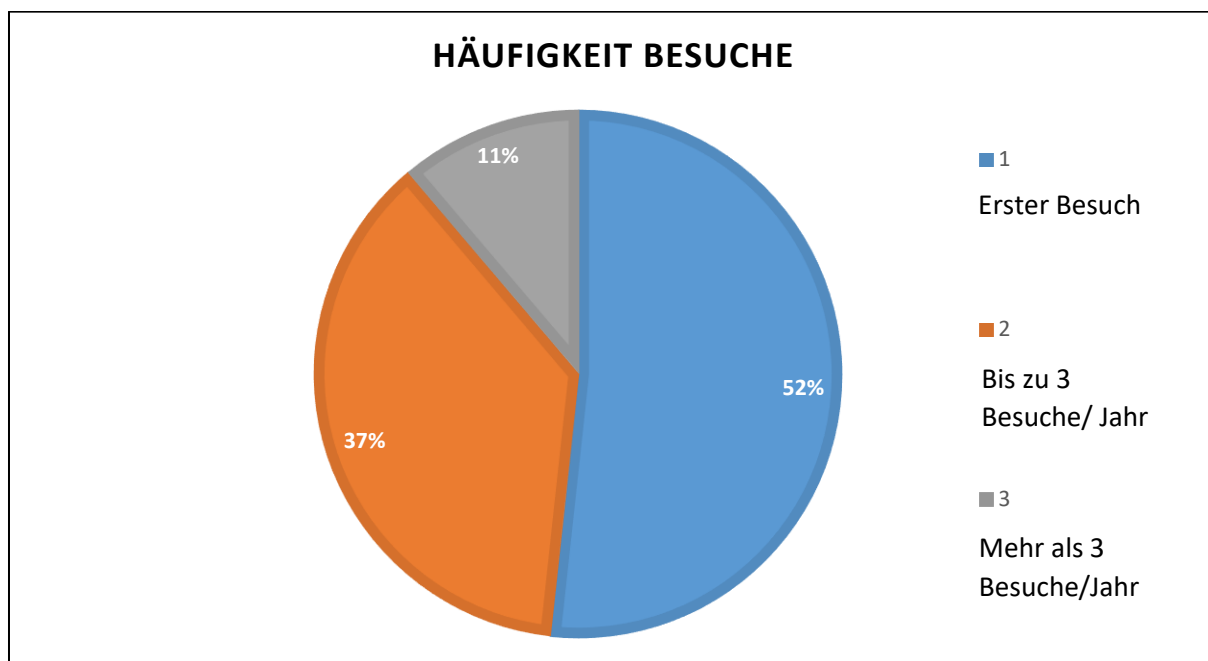
1. Der Kreistag beschließt, wieder eine Eintrittspflicht in die Dauer- und Wechselausstellungen des Kreismuseums Zons, mit Ausnahme für Kinder und Jugendliche, einzuführen. Die Änderung des § 3 der Nutzungs- und Entgeltordnung ist als Anlage 2 beigefügt.
2. Die Änderung des § 3 der Nutzungs- und Entgeltordnung für das Kulturzentrum Zons tritt am 15.01.2023 in Kraft.

Anlage 1 zu TOP „Eintrittsfreiheit Kreismuseum Zons“

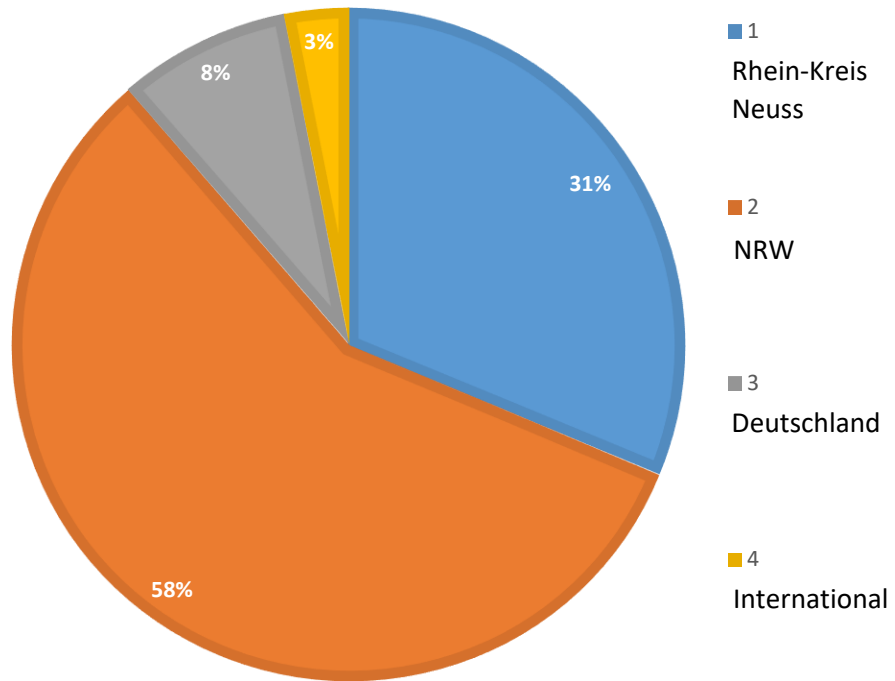
Ergebnisse der Umfrage im Kreismuseum Zons

Seit Januar 2022 wurden die Besucherinnen und Besucher des Kreismuseums Zons gebeten an einer kurzen Umfrage teilzunehmen. Insgesamt nahmen 584 Personen bis zum 12.9.2022 daran teil. Dies entspricht ca. 5 % der Gesamtbesucherzahl.

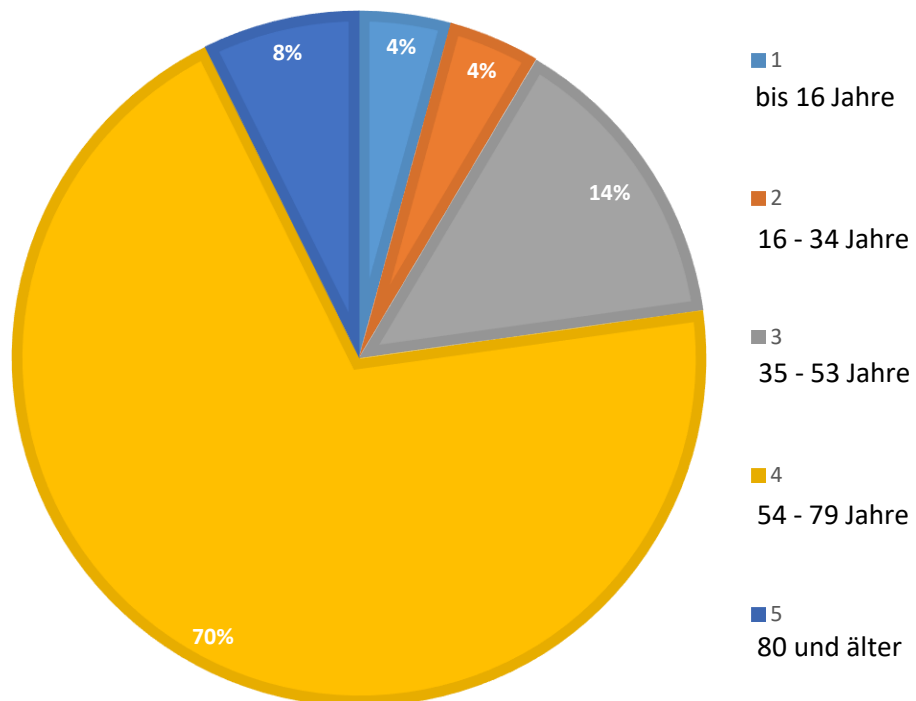
Insgesamt wurden deutlich mehr Fragebögen im normalen Museumsbetrieb ausgefüllt als während Veranstaltungen. Ferner war die Bereitschaft einer Beteiligung bei Personen, die das Museum zu ersten Mal besucht haben, größer als bei Stammgästen.



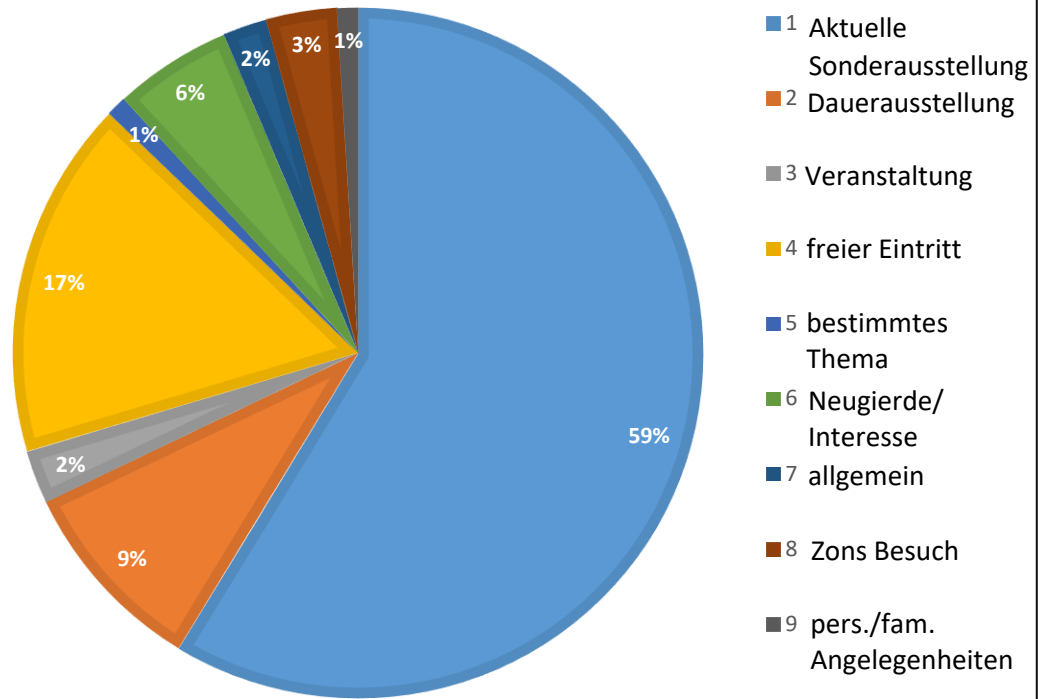
HERKUNFT



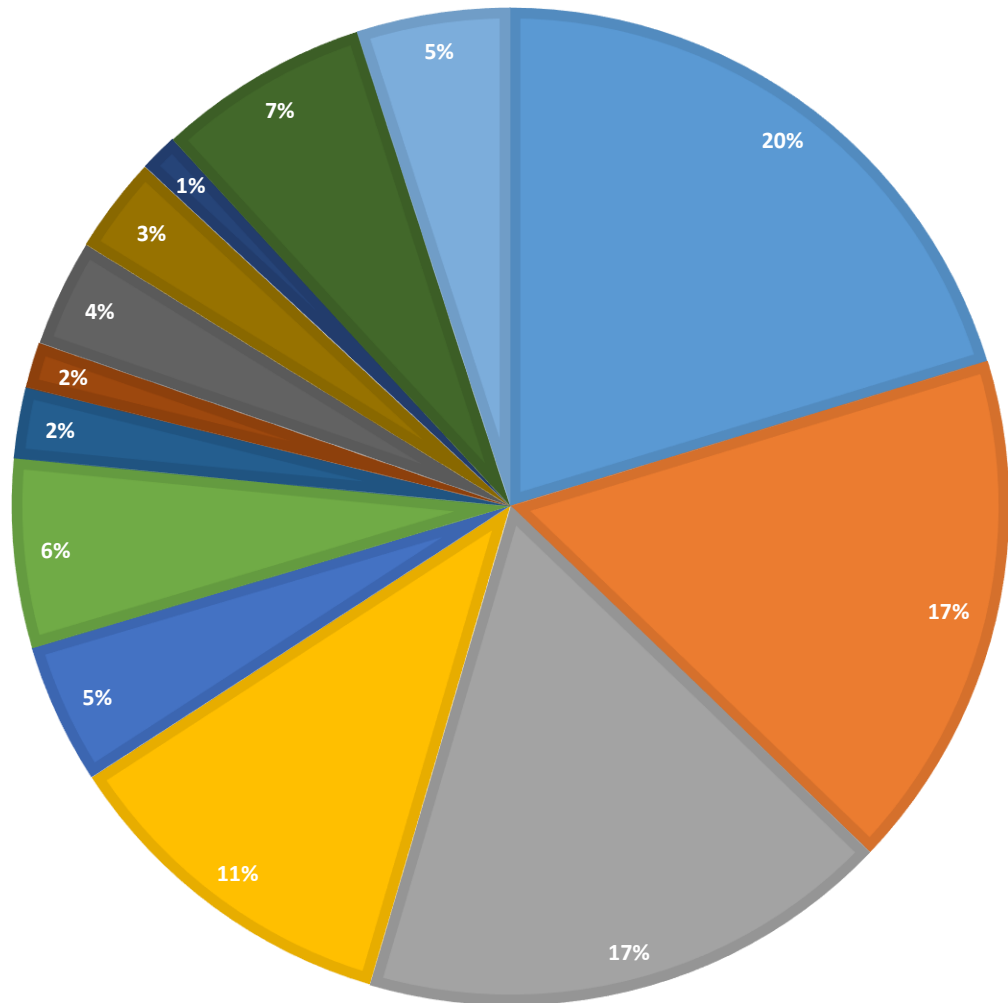
ALTER



GRÜNDE BESUCH

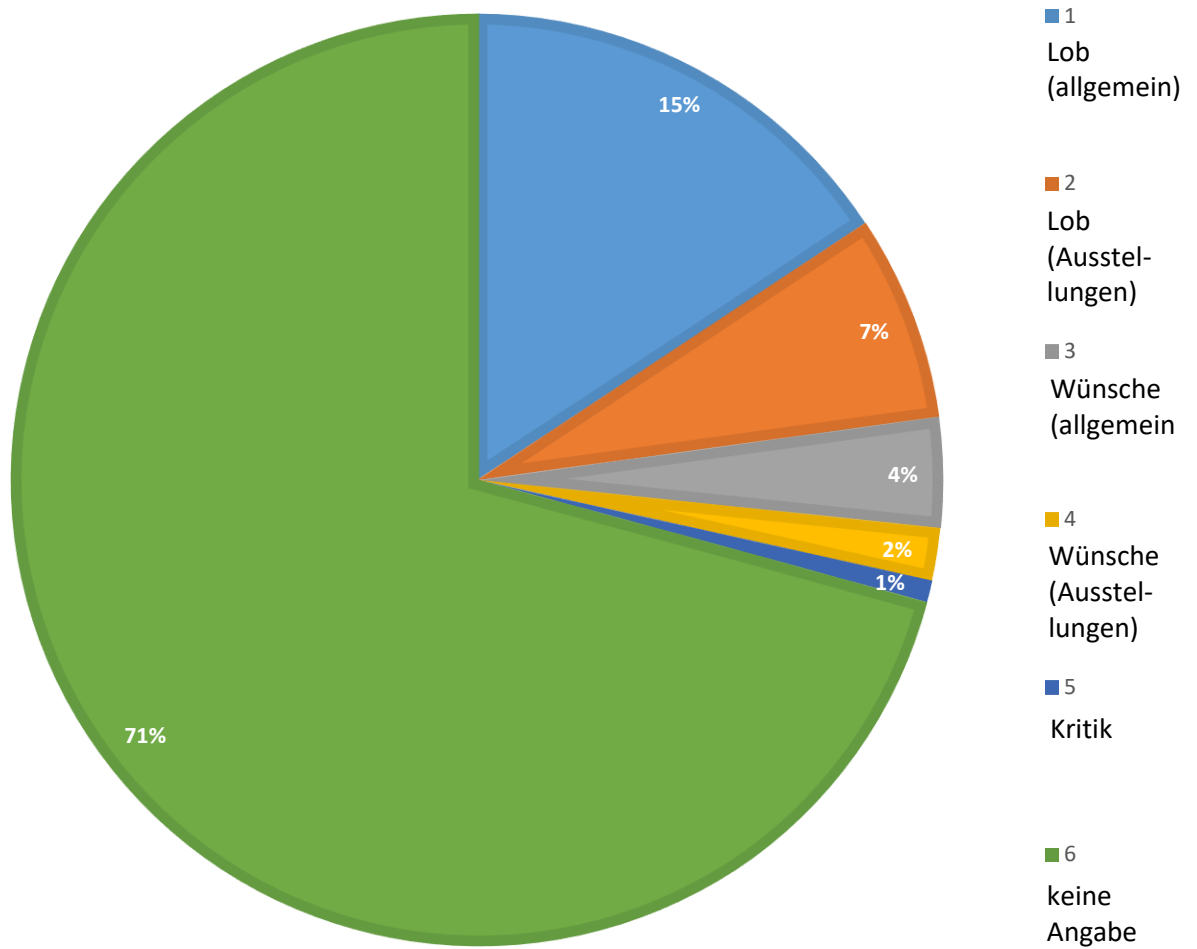


WICHTIG FÜR MUSEUMSBESUCH



- | | |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| 1 Ansprechende Objekt Präsentation | 8 Audioguide |
| 2 Verständlichkeit Texte | 9 Museums Webseite |
| 3 Freundlichkeit des Personals | 10 Beschilderung zum Museum |
| 4 Besucherfreundliche Öffnungszeiten | 11 Mehrsprachigkeit |
| 5 Museums-Café | 12 Sitzmöglichkeiten |
| 6 Museums-Shop | 13 Barrierefreiheit |
| 7 Interaktive Angebote | |

ANREGUNGEN



Lob (allgemein)

- Alles super/weiter so (49)
- Danke (25)
- Räumlichkeiten (11)
- Gerne wiederkommen (10)
- Freundliches Personal (7)
- Freier Eintritt (5)
- Besichtigung toll (2)
- Angebote für Kinder (1)
- Ostereiermarkt (1)
- Museumsführer (1)

Lob (Ausstellungen)

- Präsentation/ Ausstellung (18)
- Interessante, vielseitige Ausstellungen (16)
- Quilt Triennale (5)
- Thema Textil (3)
- Tolle Künstler (2)
- Aktuelle Künstler_innen (1)
- Internationalität (1)
- Versch. Kunstformen (1)

Wünsche (allgemein)

- Begleitprogramm zu Ausstellungen für alle Altersgruppen (5)
- Vormittagsöffnung (3)
- Mehr Werbung (2)
- Mehr Gastronomie (2)
- Bereitschaft Eintritt zu zahlen (2)
- Wechselnde Aussteller_innen auf Adventsmarkt (1)
- Mehr Ansichtskarten (von Zons) (1)
- Audioguide (1)
- Bei Regen durch Gebäude zu Garderobe zurück (1)
- Mehr Sitzmöglichkeiten (1)
- Bessere Kräutergartenpflege & evtl. Schilder (1)
- Englische Erklärungen (1)
- Bewachte Garderobe/ Schließfächer (1)
- Barrierefreies WC (1)
- Bastelecke/ Kinderfreundlichkeit (1)
- Realistische Gebühr für Workshops (1)

Wünsche (Ausstellungen)

- Ausführlichere Beschreibungen (an Exponaten) (4)
- Zons Ausstellungen/ mehr Infos über Zons (3)
- Texte an Exponaten größer (1)
- Beschreibungen weniger wissenschaftlich (1)
- Aalkutter wiederausstellen (1)
- Mehr Infos zu Museum selbst (1)
- Mehr zeitgenössische, sozialkritische, interaktive Ausstellungen (1)

Kritik

- Zu viele Maskenempfehlungen (1)
- Jmd. trägt trotz Vorgabe keine Maske (1)
- Eintritt soll nicht frei sein (1)
- Zeppelinmodell leicht verschoben (1)
- Vielfalt an Teekannen und Entchen uninteressant (1)

Anlage 2 zu TOP „Eintrittsfreiheit Kreismuseum Zons“

gültige Nutzungs- und Entgeltordnung für das Kulturzentrum des Rhein-Kreises Neuss in Dormagen-Zons	geplante Neuregelung
§ 3 Entgelte 1. Für den Eintritt zu den Ausstellungen des Kreismuseums Zons wird kein Entgelt erhoben. Dies gilt nicht, wenn in dem Kulturzentrum besondere Veranstaltungen durchgeführt werden. Das dann für den Eintritt zu entrichtende Entgelt wird von der Leitung des Kulturzentrums festgesetzt und durch Aushang bekannt gemacht. Bei Gruppenführungen – bis maximal 30 Personen - durch Mitarbeiter des Kulturzentrums wird ein Entgelt von 30,00 Euro erhoben. 2. Für die Beförderung zum Kulturzentrum - zur Teilnahme an museumspädagogischen Veranstaltungen - mit dem vom Kulturzentrum Zons gestellten Bus wird ein Entgelt von 2,00 Euro pro Person erhoben.	§ 3 Entgelte 1. Für das Kreismuseum Zons wird folgender Eintritt erhoben: • Erwachsene 4,00 Euro • Inhaber der Juleica (Jugendleiterausweis), Ehrenamtskarteninhaber, Schwerbehinderte (GdB >50), Studierende bis einschließlich 27 Jahre, Freiwilligendienstleistende, Empfangende von Leistungen der Grundsicherung nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II) oder von Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII und Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) gegen Vorlage der entsprechenden Bescheinigung 1,50 Euro • Familien 7,00 Euro • Familien (bei Vorlage der Familienkarte des Rhein-Kreises Neuss) 6,00 Euro • Gruppen von mindestens 6 Personen pro Person 3,00 Euro • Jahreskarte 24,00 Euro • Familienjahreskarte 30,00 Euro <i>Für Kinder und Jugendliche bis zu 18 Jahren ist der Eintritt frei.</i> <i>Freien Eintritt hat nachstehender Personenkreis gegen Vorlage eines entsprechenden Nachweises:</i> • Mitglieder des Deutschen Museumsbundes, • Mitglieder des Internationalen Museumsverbandes (ICOM), • Mitglieder des Vereins der Freunde und Förderer des Kreismuseums Zons. <i>An jedem Mittwoch sowie an jedem 1. Samstag im Monat erhalten alle Besucherinnen und Besucher, die ihren Wohnsitz im Rhein-Kreis Neuss haben, freien Eintritt in das Kreismuseum Zons. Für den Nachweis der vorgenannten Voraussetzungen ist die Vorlage eines aktuellen Personalausweises, Kinderausweises oder eines vom Rhein-Kreis Neuss ausgestellten Ausweises erforderlich.</i> Bei Gruppenführungen – bis maximal 30 Personen - durch Mitarbeiter des Kulturzentrums wird zusätzlich zum Eintritt ein Entgelt von 30,00 Euro erhoben. <i>Die museumspädagogischen Führungen für Kinder und Jugendliche sind kostenfrei.</i>

	2. Für die Beförderung zum Kulturzentrum - zur Teilnahme an museumspädagogischen Veranstaltungen - mit dem vom Kulturzentrum Zons gestellten Bus wird ein Entgelt von 2,00 Euro pro Person erhoben. 3. Für Theatervorführungen, Konzerte, Vorträge, Senioren- und Kinder- sowie sonstige Veranstaltungen wird das Entgelt von der Leitung des Kulturzentrums festgesetzt und durch Aushang bekannt gemacht.
--	--

Sitzungsvorlage-Nr. 014/1611/XVII/2022

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Kreistag	14.12.2022	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Interkommunale Zusammenarbeit auf dem Gebiet der Rechnungsprüfung mit der Stadt Neuss

Sachverhalt:

Die Rechnungsprüfung des Rhein-Kreises Neuss nimmt auf Grundlage öffentlich-rechtlicher Vereinbarungen Aufgaben der örtlichen Rechnungsprüfung für die Städte Dormagen, Grevenbroich, Jüchen, Kaarst, Korschenbroich und Meerbusch sowie für die Gemeinde Rommerskirchen wahr. Sie ist hierbei dem jeweiligen Stadt- bzw. Gemeinderat gegenüber verantwortlich und unterstellt.

Die Stadt Neuss hat gegenüber dem Rhein-Kreis Neuss ihr Interesse bekundet, ebenfalls auf dem Gebiet der Rechnungsprüfung zusammen zu arbeiten. Grundlage hierfür ist § 101 Abs. 1 der Gemeindeordnung NRW, wonach Große und Mittlere kreisangehörige Städte sich durch eine öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Erfüllung der Pflicht, eine örtliche Rechnungsprüfung einzurichten, einer anderen örtlichen Rechnungsprüfung bedienen können.

Der Rhein-Kreis Neuss hat mit Datum vom 06.09.2022 der Stadt Neuss ein entsprechendes Angebot unterbreitet, nachdem das Rechnungsprüfungsamt die grundsätzliche Bereitschaft, die Aufgabe bei Bereitstellung entsprechender Ressourcen wahrnehmen zu können und zu wollen, erklärt hat.

Die Prüferinnen und Prüfer des Rechnungsprüfungsamtes der Stadt Neuss werden zum Rhein-Kreis Neuss abgeordnet. Die Kostenerstattung erfolgt in Anlehnung an die Gebührensatzung der Gemeindeprüfungsanstalt für das Land Nordrhein-Westfalen.

Der Entwurf der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung wurde mit der Stadt Neuss abgestimmt. Der Stadtrat der Stadt Neuss wird voraussichtlich in seiner Sitzung am 16.12.2022 über die Kooperation abschließend beraten und beschließen.

Der Vorlage beigelegt ist der Entwurf einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Kooperation auf dem Gebiet der Rechnungsprüfung mit der Stadt Neuss.

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag beschließt, die beigefügte "Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Neuss und dem Rhein-Kreis Neuss über die Kooperation bei der örtlichen Rechnungsprüfung" gem. § 26 Abs. 1 KrO NRW abzuschließen.

Anlagen:

2022 11 16_örV_RPA

Anlage A zur örV Rechnungsprüfung

ENTWURF

Stand: 16.11.2022

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Kooperation bei der örtlichen Rechnungsprüfung zwischen der Stadt Neuss und dem Rhein-Kreis Neuss

Zwischen der Stadt Neuss und dem Rhein-Kreis Neuss wird gemäß § 101 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 15.12.2021 (GV NW S. 1353) – in Verbindung mit § 23 Abs. 1 zweite Alternative des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit – GkG – (SGV NRW 202) folgende öffentlich-rechtliche Vereinbarung geschlossen:

§ 1 Gegenstand der Vereinbarung

Die Rechnungsprüfung des Kreises übernimmt für die Dienststellen und eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen der Stadt Neuss sowie die Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH & Co KG beginnend mit dem 01. April 2023 anstelle des Rechnungsprüfungsamtes der Stadt die Aufgaben der örtlichen Rechnungsprüfung nach § 102 ff. GO NRW und stellt deren ordnungsgemäße Erledigung sicher. Die wahrgenommenen Aufgaben werden durch den Rhein-Kreis Neuss in eigener Verantwortung ausgeführt.

Für die Durchführung dieser Aufgaben ist die Rechnungsprüfung des Kreises unmittelbar dem Rat der Stadt unterstellt und unmittelbar verantwortlich (§ 101 Abs. 2 GO NRW).

Der Rechnungsprüfungsausschuss der Stadt Neuss bedient sich der Rechnungsprüfung des Kreises bei der Erfüllung seiner Aufgaben. Die Prüfungen erfolgen u.a. in Anlehnung an die in Anlage A der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung genannten Leistungsgruppen.

§ 2 Verfahren

Die Leitung der Rechnungsprüfung des Kreises entscheidet, welche Dienstkräfte zur Erfüllung der Verpflichtung nach § 1 Abs. 1 eingesetzt werden.

Die Prüfer und Prüferinnen der Rechnungsprüfung nehmen die Aufgaben nach § 1 Abs. 1 als Bestandteil ihres Hauptamtes wahr.

Die Prüfungen werden grundsätzlich in den Räumen der Kreisverwaltung durchgeführt. Soweit erforderlich, werden für die Wahrnehmung von Prüfungsaufgaben Räumlichkeiten innerhalb der Stadtverwaltung (z.B. zur Abschlussprüfung) bereitgestellt.

Die zu prüfenden Vorgänge und sonstigen prüfungsrelevanten Unterlagen sind den Prüferinnen und Prüfern der Rechnungsprüfung des Kreises vollständig und prüffähig vorzulegen bzw. zuzuleiten. Darüber hinaus erhalten sie von den Bediensteten der Stadt jede für die Prüfung notwendige Auskunft und Information.

§ 3 Personal

Die Stadt Neuss wird sechs Mitarbeitende aus der örtlichen Rechnungsprüfung an den Rhein-Kreis Neuss abordnen. Als Dienstort wird Grevenbroich festgelegt. Die Abordnung erfolgt zunächst auf die Dauer von fünf Jahren und kann mit Zustimmung der Mitarbeitenden um jeweils weitere fünf Jahre verlängert werden. Sollte dies nicht möglich sein, nimmt der Rhein-Kreis Neuss die übertragenen Aufgaben mit eigenem Personal wahr. Die Zahlung der Bezüge für die abgeordneten Mitarbeitenden einschließlich evtl. Nebenleistungen (z. B. Reisekosten, Beihilfeleistungen etc.) erfolgt durch den Rhein-Kreis Neuss.

Hinsichtlich der Versorgungsansprüche ist durch den Rhein-Kreis Neuss für den Zeitraum der Abordnung der Beamtinnen und Beamte jährlich eine anteilige Versorgungsumlage an die Stadt Neuss zu zahlen. Diese bemisst sich anhand des Satzes, den die Stadt Neuss für die Umlage ihres Versorgungsaufwandes jährlich neu ermittelt.

Wird die Vereinbarung wirksam gekündigt, verpflichtet sich die Stadt das für die Stadt Neuss tätige Personal im oben genannten Umfang in seinen Dienst zurückzunehmen.

§ 4 Kostenerstattung

Der Kreis erhält von der Stadt für die im Rahmen dieser Vereinbarung erfolgende Prüfung in einem ersten Schritt eine pauschale Kostenerstattung nach tatsächlichem Aufwand analog der jeweils geltenden Abrechnungsmodalitäten für die Gemeindeprüfungsanstalt. Die Kostenerstattung umfasst 900 Tagewerke. Ein Tagewerk umfasst ein Fünftel der jeweils zum 1. Januar des Jahres zu ermittelnden durchschnittlichen Wochenarbeitszeit der Beschäftigten der Rechnungsprüfung des Rhein-Kreises Neuss. Es wird der jeweilige Gebührensatz nach § 3 Abs. 1 Gebührensatzung der Gemeindeprüfungsanstalt für das Land Nordrhein-Westfalen in der jeweils gültigen Fassung zugrunde gelegt.

Soweit durch von der Stadt beauftragte Sonderprüfungen der Prüfaufwand insgesamt die in Absatz 1 genannten Tagewerke um mehr als 10% überschreitet, ist der gesamte Mehraufwand mit dem Gebührensatz nach Absatz 1 Satz 4 abzurechnen.

Ab dem 01. April 2028 kann die Stadt eine Abrechnung nach dem tatsächlichen Aufwand nach Tagessätzen analog der jeweils geltenden Abrechnungsmodalitäten für die Gemeindeprüfungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen verlangen.

Die Zahlung der Jahreswerte erfolgt in vier Teilbeträgen zum 15.02., 15.05., 15.08. sowie 15.11. eines jeden Jahres.

§ 5 Amtspflichtverletzung

Die Prüferinnen und Prüfer der Rechnungsprüfung werden bei der Durchführung der Aufgaben nach § 1 für die Stadt tätig. Schadensersatzansprüche gegen den Kreis aufgrund eines pflicht- oder vertragswidrigen Verhaltens der Prüfer und Prüferinnen sind ausgeschlossen. Sofern der Kreis als Dienstherr bzw. Arbeitgeber von einem Dritten auf Ersatz eines Schadens in Anspruch genommen wird, weil ein Prüfer bzw. eine Prüferin bei der Durchführung der Aufgaben nach § 1 seine bzw. ihre Dienstpflicht verletzt hat, hat die Stadt den Kreis von allen Ansprüchen freizustellen.

§ 6 Salvatorische Klausel, Vertragsänderung

Änderungen oder Ergänzungen der Vereinbarung bedürfen der Schriftform und müssen als solche ausdrücklich gekennzeichnet sein. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen hat nicht die Unwirksamkeit der ganzen Vereinbarung zur Folge.

Es wird davon ausgegangen, dass die Leistung als so genannte Beistandsleistung einzustufen und daher nicht umsatzsteuerpflichtig ist. Im Falle einer Umsatzsteuerpflicht (z.B. nach Änderung der Rechtslage) wird die durchführende Stelle die Umsatzsteuer der übertragenden Stelle zusätzlich in Rechnung stellen. Die Begründung der Steuerpflicht berechtigt die übertragende Stelle nicht zur außerordentlichen Kündigung.

§ 7 Inkrafttreten und Geltungsdauer

Die Vereinbarung tritt am Tage nach der Bekanntmachung im Veröffentlichungsblatt der Aufsichtsbehörde in Kraft.

Sie gilt zunächst für fünf Jahre. Die Vereinbarung wird jeweils um ein Jahr verlängert, wenn sie nicht durch einen Vertragspartner mit einer Frist von sechs Monaten vor Vertragsende gekündigt wird.

Für die Stadt Neuss

Für den Rhein-Kreis Neuss

Neuss, den _____

Neuss/Grevenbroich, den _____

Reiner Breuer
Bürgermeister

Hans-Jürgen Petrauschke
Landrat

Ralf Kriesemer
Fachbereichsleiter

Dirk Brügge
Kreisdirektor

Anlage A zur örv Rechnungsprüfung

Leistungsprofil des RPA der Stadt Neuss (Stand 2022, mit Erläuterungen)

Grundsätzlich bestimmen die Gemeindeordnung NRW und die Rechnungsprüfungsordnung der Stadt Neuss den Rahmen und die Aufgaben der örtlichen Rechnungsprüfung. Wahrgenommen werden die Aufgaben durch das Rechnungsprüfungsamt.

Nachfolgend ein Überblick über die wesentlichen Aufgaben:

Gesetzliche Aufgaben

1. Die Prüfung des Jahresabschlusses mit Lagebericht und des Gesamtabchlusses mit Gesamtlagebericht,
2. die laufende Prüfung der Vorgänge in der Finanzbuchhaltung zur Vorbereitung der Prüfung des Jahresabschlusses,
3. die Prüfung der Jahresabschlüsse der in § 97 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 GO NRW benannten Sondervermögen,
4. die dauernde Überwachung der Zahlungsabwicklung der Gemeinde und ihrer Sondervermögen sowie die Vornahme der Prüfungen,
5. bei Durchführung der Finanzbuchhaltung mit Hilfe automatisierter Datenverarbeitung (DY-Buchführung) der Gemeinde und ihrer Sondervermögen die Prüfung der Programme vor ihrer Anwendung,
6. die Prüfung von Vergaben,
7. die Wirksamkeit interner Kontrollen im Rahmen des internen Kontrollsystems.

Fakultative Aufgaben

8. Die Prüfung der Zweckmäßigkeit und der Wirtschaftlichkeit der Verwaltung,
9. die Prüfung der Wirtschaftsführung und des Rechnungswesens der Eigenbetriebe und anderer Einrichtungen der Gemeinde nach § 107 Absatz 2 GO NRW,
10. die Prüfung der Betätigung der Gemeinde als Gesellschafterin, Aktionärin oder Mitglied in Gesellschaften und anderen Vereinigungen des privaten Rechts oder in der Rechtsform der Anstalt des öffentlichen Rechts gemäß § 114 a GO NRW sowie die Buch- und Betriebsprüfung, die sich die Gemeinde bei einer Beteiligung bei der Hingabe eines Darlehens oder sonst vorbehalten hat.

Übertragene Aufgaben

11. Die Prüfung von Betriebsabrechnungen und Gebühren-/Entgeltkalkulationen,
12. die Prüfung der Verwaltung auf Rechtmäßigkeit des Handelns,
13. die Prüfung von Verwendungsnachweisen zu überörtlichen Zuwendungen an die Stadt (insbesondere vom Bund, dem Land, dem Landschaftsverband, etc.) soweit der Zuwendungsgeber dies fordert,
14. die stichprobenweise Prüfung der von den städtischen Organisationseinheiten geprüften Verwendungsnachweise bei den von der Stadt an Dritte gewährten Zuwendungen bzw. Zuschüssen über 1.000 €,
15. die Prüfung von Schlussrechnungen im Rahmen von Verwendungsnachweisen zu überörtlichen Zuschüssen im Baubereich,
16. die Prüfung von Bauausführungen und Bauabrechnungen sowie deren Schlussrechnungen,

17. die Möglichkeit der Stellungnahme zu allen beabsichtigten wesentlichen organisatorischen Änderungen und Neueinrichtungen in der Verwaltung, insbesondere auf dem Gebiet der Finanzwirtschaft,
18. die Mitwirkung bei der Aufklärung von Fehlbeständen am Vermögen der Stadt, .
19. die Prüfung der Vorräte und Vermögensbestände,
20. vom Rat, Rechnungsprüfungsausschuss oder Bürgermeister erteilte Sonderprüfungsaufträge durchführen.

Weitere Aufgaben

21. Jährliche Anpassung des Prüfplanes mit Erfolgskontrolle,
22. Prüfung von Stiftungen, Vereinen und Verbänden mit Erstellung der jeweiligen Prüfberichte,
23. jährlichen Gesamtbericht der örtlichen Rechnungsprüfung über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12. erstellen,
24. Teilnahme an Sitzungen des Rates und seiner Ausschüsse,
25. begleitende, präventive und unterstützende Beratung der Organisationseinheiten bei der Aufgabenerfüllung,
26. Sitzungen Rechnungsprüfungsausschuss,
27. Teilnahme an Eröffnungs- und Abschlussgesprächen bei Prüfungen der Gemeindeprüfungsanstalt, Auswertung der Prüfberichte der Gemeindeprüfungsanstalt, Testatprüfung, regelmäßiger Austausch mit dem Bürgermeister, sonstige Aufgaben, insbesondere auf Basis der Mitwirkungs- und Informationspflicht nach § 7 Rechnungsprüfungsordnung.

Erläuterungen zum Leistungsprofil

Jahresabschluss mit Lagebericht

(Die Prüfung erfolgt nach den Vorgaben der Gemeindeordnung NRW. Die Feststellung des Jahresabschlusses 2020 (einschl. Lagebericht) wurde am 17.12.2021 vom Rat beschlossen. Die Bilanzsumme zum 31.12.2020 betrug ca. 1.4 Mrd. €.)

Gesamtabschluss mit Gesamtlagebericht

(Die Prüfung erfolgt nach den Vorgaben der Gemeindeordnung- NRW. Die Bestätigung des Gesamtabchlusses 2019 (einschl. Gesamtlagebericht) erfolgte im Rat am 17.12.2021.)

Zahlungsabwicklung der Gemeinde und ihrer Sondervermögen

(Im Jahr sind insbesondere zu unterschiedlichen Stichtagen Prüfungen der Zahlungsabwicklung bei der Gemeinde sowie der Sondervermögen (eigenbetriebsähnliche Einrichtungen LVN, SFN, TMN) durchzuführen und Prüfberichte zu fertigen. Gegebenenfalls ist ein Ausräumverfahren durchzuführen.)

Prüfung der Programme der DV-Buchführung

(Für die Stadt Neuss von geringer Relevanz, da bezüglich der Prüfung eine Sonderregelung besteht.)

Vergaben

(Im Mittel der Jahre 2018 - 2020 wurden jährlich von den technischen Prüfern 180 Vergaben mit einem Gesamtvolumen von ca. 16 Mio.€ und von den verwaltungsbetriebswirtschaftlichen Prüferinnen ca. 40 Vergaben (überwiegend Liefer- und Dienstleistungen im Unterschwellenbereich) geprüft. In beiden Prüfbereichen handelt es sich um Vergabevorgänge, deren Nettowertgrenze über 10.000 € lagen. Hinzu kamen - nicht näher bezifferbare- Nachtragsprüfungen. In den Zahlen sind die Vergaben der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement nicht erfasst, da diese in die Rechtsform GmbH umgewandelt ist und nicht mehr der Prüfung durch die örtliche Rechnungsprüfung unterliegt. Als Fremdleistung wurden noch Vergaben der Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH & Co KG geprüft. Im Mittel der Jahre 2018 - 2020 waren dies ca. 17 Vergaben. Somit ist davon auszugehen, dass gerundet ca. 240 Vergabeproofungen sowohl hinsichtlich der Rechtmäßigkeit als auch der Wirtschaftlichkeit durchzuführen sind. Bei Prüffeststellungen sind entsprechende Prüfvermerke zu verfassen und der jeweiligen Organisationseinheit zu übersenden. Diese hat grundsätzlich die Möglichkeit, eine andere Auffassung zu vertreten und der örtlichen Rechnungsprüfung zu übersenden. In diesem Fall erfolgt eine abschließende schriftliche Bewertung durch die Rechnungsprüfung.)

Zweckmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Rechtmäßigkeit der Verwaltung

(In erster Linie werden die Steuerungsprodukte der städtischen Organisationseinheiten geprüft. Konkret gibt es in der Stadtverwaltung 160 Produkte, wovon derzeit 143 prüfungsrelevant sind. Ziel nach Prüfplan ist es, in sechs Jahren alle Steuerungsprodukte geprüft zu haben, d. h. im Schnitt sind in jedem Jahr 24 Produkte zu prüfen. Über jede dieser Einzelprüfungen ist ein Prüfbericht zu fertigen. Im Regelfall enthält der Bericht Aussagen zur Teilergebnisrechnung, zu den Buchungsbelegen und zu den Geschäftsvorfällen. Gegebenenfalls ist ein Ausräumverfahren durchzuführen.)

Prüfung der Wirtschaftsführung und des Rechnungswesens der Eigenbetriebe und anderer Einrichtungen der Gemeinde nach § 107 Absatz 2 GO NRW

Betriebsabrechnungen und Gebühren-/Entgeltkalkulationen

(Die kostenrechnenden Einrichtungen "Städtische Kirmesse und Märkte", "Rettungsdienst", "Städtische Friedhöfe" und "Abfallentsorgung" erstellen jährlich Betriebsabrechnungen und Gebühren- bzw. Entgeltkalkulationen. Die "Übergangswohnheime" kommen voraussichtlich ab 2022 neu hinzu. Darüber hinaus stellt die Abfall- und Wertstofflogistik GmbH in der Regel jedes Jahr einen Antrag auf Anpassung der Geschäftsbesorgungsentgelte für die Straßenreinigung und die Müllabfuhr. Über jede Prüfung ist ein Bericht zu fertigen. Gegebenenfalls ist ein Ausräumverfahren durchzuführen.)

Verwendungsnachweise

(Im Jahr 2020 wurden der örtlichen Rechnungsprüfung 259 von den Organisationseinheiten geprüfte Verwendungsnachweise über Zuschüsse/Zuwendungen (u.a. aus den Bereichen Kultur, Sport, Jugend und Soziales, Schule, Umwelt, Integration) vorgelegt, die einer Überprüfung unterzogen wurden. Die Zahl der vorgelegten Verwendungsnachweise ist in den letzten Jahren steigend.)

Bauausführungen, Bauabrechnungen und Schlussrechnungen

(Da die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Gebäudemanagement in die Rechtsform der GmbH umgewandelt wurde, finden hier keine Prüfungen durch die örtliche Rechnungsprüfung mehr statt. Die Prüfung erfolgen vor allem im Bereich des Tiefbaumanagements, des Referates Grünflächenplanung und des Sportbereiches. Die Prüfung der Bauausführung (einschließlich der Abnahmen) erfolgt naturgemäß auf den Baustellen. Zielvorgabe ist es, dass mindestens 30 Prüfungen durchgeführt werden: Zu der Anzahl der Bauabrechnungen und der Schlussrechnungen gibt es keine Statistik.)

Prüfung von Stiftungen, Vereinen und Verbänden

(a) Es sind die Jahresabschlüsse sowie die Einhaltung der Bestimmungen des Stifters bzw. des Stiftungszweckes von zwei rechtlich selbständigen Stiftungen im Sinne von § 98 GO NRW zu prüfen. Weiterhin ist eine Prüfung einer rechtlich unselbständigen örtlichen Stiftung im Sinne von § 97 GO NRW vorzunehmen. Gegebenenfalls ist ein Ausräumverfahren durchzuführen.

b) Jährlich sind Prüfungen der Jahresrechnungen des Rheinischen Landestheaters - vereinigt mit dem Theater am Niederrhein - Neuss e.V. und der Deutschen Kammerakademie Neuss durchzuführen. Des Weiteren werden die Rechnung des Deichverbandes Neuss-Uedesheim und derzeit als Zweitprüfer die Rechnung der Hochwassernotgemeinschaft Rhein, in der die Stadt Neuss Mitglied ist, geprüft. Gegebenenfalls ist ein Ausräumverfahren durchzuführen.)

Gesamtbericht der örtlichen Rechnungsprüfung

(Jedes Jahr wird neben dem (rechnungsbildungsbezogenen) Prüfbericht des Jahresabschlusses zum 31.12. und des Lageberichtes für das jeweilige Haushaltsjahr ein Gesamtbericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12. erstellt. In diesem sind die Ergebnisse der Prüfungen der örtlichen Rechnungsprüfung, insbesondere die Prüfberichte zur Zahlungsabwicklung, die Ergebnisse der Steuerungsproduktprüfungen, der Prüfungen der Betriebsabrechnungen und der Gebühren-/Entgeltkalkulationen, der Prüfung der Stiftungen, Vereine und Verbände sowie aller sonstigen Prüfungen, dargestellt. Die Ergebnisse der durchgeführten Ausräumverfahren sind vor allem dann dargestellt, wenn die Organisationseinheiten die Prüfbemerkungen des Rechnungsprüfungsamtes nicht beachten wollen. Bestandteil ist zudem der Vorschlag zur Entlastung des Bürgermeisters im Sinne von § 96 GO NRW aus Sicht der örtlichen Rechnungsprüfung.

Sitzungen Rat/Ausschüsse

*(Die Teilnahme durch die Leitung bzw. durch die Prüfer*innen erfolgt grundsätzlich bedarfsorientiert, d.h. themenabhängig. In den letzten Jahren (vor Corona) wurden durchschnittlich zwei bis drei Ratssitzungen sowie 15- 20 Ausschusssitzungen besucht.)*

Beratung der Organisationseinheiten

(Die begleitende, präventive und unterstützende Beratung der städtischen Organisationseinheiten ist sowohl in der verwaltungsbetriebswirtschaftlichen als auch der technischen Prüfung eine wesentliche Aufgabe für die örtliche Rechnungsprüfung geworden. Im Austausch mit den Ämtern/Einrichtungen haben sich bei dieser präventiven Vorgehensweise regelmäßig spätere Probleme/Kosten vermeiden lassen. Erfreulicherweise haben von Jahr zu Jahr immer mehr Dienststellen die Vorteile dieser Vorgehensweise erkannt und genutzt. Die Beratungsleistung wurde in vielerlei Hinsicht (z.B. bei der Vorbereitung von Vergaben, der Fassung von Dienstanweisungen, der Abfassung von Zuwendungsverträgen u.a.) erbeten.)

Sitzungen Rechnungsprüfungsausschuss

(In den letzten fünf Jahren wurden jährlich ein bis zwei Sitzungen durchgeführt. Die organisatorische und inhaltliche Vorbereitung der Sitzungen ist in Abstimmung mit dem Ausschussvorsitz vorzunehmen. In der Regel sind die Beratungsunterlagen und die Mitteilungen von der örtlichen Rechnungsprüfung zu erstellen. Auch die Wahrnehmung der Schriftführung liegt bei der örtlichen Rechnungsprüfung.)

Sitzungsvorlage-Nr. 68/2001/XVII/2022

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Kreistag	14.12.2022	öffentlich

Tagesordnungspunkt:
Abfallgebühren 2023

Sachverhalt:

Vorbemerkungen

Der Kreis ist gemeinsam mit den kreisangehörigen Kommunen öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger und als solcher zuständig für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushalten. Die kreisangehörigen Kommunen sind verantwortlich für die Einsammlung der Abfälle und deren Transport zu den Entsorgungsanlagen des Kreises. Der Kreis übernimmt anschließend die weitere Entsorgung. Der Kreis und seine Kommunen sind gebunden an die Abfallhierarchie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes: Vermeidung – Wiederverwendung – Recycling – Thermische Verwertung – Beseitigung.

Der Kreis ist weiterhin zuständig für Abfälle zur Beseitigung aus sonstigen Bereichen – konkret: für die Deponierung von gewerblichen Abfällen.

Der Kreis erfüllt seine abfallwirtschaftlichen Aufgaben im sogenannten Regiebetrieb durch sein Amt für Umweltschutz. Der Kreis ist Eigentümer der Deponie Neuss-Grefrath, der Wertstoffsortier- und Abfallbehandlungsanlage – „WSAA“ – auf der Deponie Neuss-Grefrath, der Kompostanlage Korschenbroich und der verfüllten Deponien Dormagen-Gohr und Grevenbroich Frimmersdorf. Weiterhin hat der Kreis das Gelände der Kleinanlieferstelle Grevenbroich Neuenhausen einschließlich der Einrichtungen der Kleinanlieferstelle von dem Eigentümer der dortigen Sonderabfalldeponie gepachtet.

Alle operativen Leistungen werden weisungsgebunden durch beauftragte Dritte aus der Entsorgungswirtschaft erbracht. Die jeweiligen Drittbeauftragten werden durch Ausschreibungen ermittelt. Für 2023 liegen folgende Auftragsverhältnisse und Vertragspartner vor:

1. Betriebsführung WSAA:
EGN - Entsorgungsgesellschaft Niederrhein mbH, Viersen
2. Betriebsführung Kompostierungsanlage:
RETERRA Service GmbH, Erftstadt
3. Betrieb der Kleinanlieferstelle Grevenbroich-Neuenhausen:
EGN - Entsorgungsgesellschaft Niederrhein mbH, Viersen

4. Entsorgung behandelter Restabfälle aus der WSAA zur Müllverbrennung:
EGN - Entsorgungsgesellschaft Niederrhein mbH, Viersen (zur Müllverbrennungsanlage Krefeld und zum Ersatzbrennstoffkraftwerk Hürth-Knapsack)
AVG Abfallentsorgungs- und Verwertungsgesellschaft Köln mbH, Köln (zur Müllverbrennungsanlage Köln)
5. Entsorgung des Sperrmülls zur nachfolgenden Sortierung:
Hufnagel Service GmbH, Olpe
6. Entsorgung der in der WSAA und in der Kompostierungsanlage aussortierten Metalle:
Schönackers Umweltdienste GmbH & Co. KG, Kempen
7. Recycling von Altpapier:
befindet sich im Ausschreibungsverfahren – siehe Vergabevorschlag im nichtöffentlichen Teil
8. Betrieb eines Schadstoffmobils für Schadstoffe aus privaten Haushalten:
EGN - Entsorgungsgesellschaft Niederrhein mbH, Viersen
9. Betrieb eines Gewerbe-Schadstoffmobils:
Arbeitsgemeinschaft EGN – Entsorgungsgesellschaft Niederrhein mbH /
Schönackers Umweltdienste GmbH & Co. KG

Kostenträgerrechnung

Die Gebührenkalkulation wie auch die spätere Betriebsabrechnung erfolgen als gesonderte Kostenträgerrechnung nach den Regelungen des Kommunalabgabenrechts. Dazu ist für die kostenrechnende Einrichtung „Abfallwirtschaft“ eine gesonderte Kosten-, Leistungsrechnung dem haushaltsrechtlichen Finanzmanagement vorgeschaltet. Kostenträger sind die einzelnen Gebühren, die der Kreis erhebt. Die Kosten werden direkt oder mit verschiedenen Verrechnungsschlüsseln auf die einzelnen Gebühren verteilt. Die Kosten-, Leistungsrechnung ist in der **Anlage 1** dargestellt. Die genauere Aufteilung der in der in der Kosten-, Leistungsrechnung dargestellten Kostenartengruppen zeigt die **Anlage 2**.

Zu den einzelnen Kostenartengruppen wird folgendes erläutert:

Personalkosten:

Im Abfallgebührenhaushalt werden die unmittelbar in der Abteilung „Abfallwirtschaft“ des Umweltamtes eingesetzten Mitarbeiter berücksichtigt sowie die Stellenanteile in der Verwaltungshierarchie.

Kalkulatorische Kosten

Zu den kalkulatorischen Kosten zählen die kalkulatorischen Abschreibungen und die kalkulatorischen Zinsen der Entsorgungsanlagen des Kreises.

Kosten eigene Entsorgungsanlagen

Die Betriebsführung der WSAA, der Kompostierungsanlage und der Kleinanlieferstelle Neuenhausen hat der Kreis an die Gewinner der Betriebsführungsausschreibungen nach den folgenden Grundsätzen übertragen:

- Die Betriebsführer stellen das Personal vor Ort (insgesamt: 43,5 Stellen) und die mobilen Geräte (Radlader, Bagger etc., insgesamt 11 Geräte).
- Die Betriebsführer beschaffen Verbrauchsmaterialien bei kleineren Beträgen (z.B. Büromaterial) im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.
- Die Betriebsführer beschaffen Verbrauchsmaterialien, Ersatzteile, Instandhaltungsleistungen und Kraftstoff unter Beachtung des öffentlichen

Vergaberechts und Freigabe durch den Kreis im Namen und auf Rechnung des Kreises.

- Die Betriebsführer unterstützen den Kreis bei seinen Betreiberpflichten, etwa beim Abschluss von Versicherungen oder bei der Zusammenarbeit mit den Genehmigungsbehörden.
- Die Betriebsführer unterstützen den Kreis auf dessen Verlangen bei strategischen Entscheidungen zum Umbau der Entsorgungsanlagen.
- Im Fall der Kompostierungsanlage zählt auch der Absatz des erzeugten Kompostes zu den Betriebsführungsleistungen.

Fremdentsorgung

Zur Fremdentsorgung zählen die Entsorgung der nach der Behandlung in der WSAA und der Kompostanlage verbleibenden Abfälle sowie die Entsorgung der Abfälle, für die der Kreis keine eigenen Einrichtungen besitzt (Schadstoffmobil, Altpapierrecycling etc.). Die größte Position ist die Entsorgung der in der WSAA behandelten Restabfälle zu verschiedenen Müllverbrennungsanlagen.

Sonstige Kosten

Zu den sonstigen Kosten zählen insbesondere die an die Städte und Gemeinden auszahlenden Vergütungen für Altpapier.

Leistungen (Einnahmen)

Bei den Einnahmen wurden in der Kalkulation für 2023 neben den erforderlichen Gebühreneinnahmen insbesondere die Erlöse für werthaltige Abfälle (Altpapier, Metallschrott) berücksichtigt.

Ergebnisse der Vorjahre

Sofern sich bei der nachträglichen Betriebsabrechnung Überschüsse ergeben, müssen diese nach den kommunalabgabenrechtlichen Vorgaben innerhalb von 4 Jahren zurückgeführt werden. Defizite aus Vorjahren können durch entsprechend höhere Abfallgebühren in den 4 Folgejahren ausgeglichen werden, können aber auch vom sonstigen Kreishaushalt (über die Kreisumlage) gedeckt werden. Bei der Gebührenkalkulation des Kreises werden Defizite aus Vorjahren üblicherweise nicht über die Kreisumlage getragen, sondern bei der Kalkulation der Abfallgebühren der Folgejahre berücksichtigt.

An auszugleichenden Vorjahresergebnissen wurden berücksichtigt: Ein Defizit aus 2019 in Höhe von 1.441.741,61 EUR, ein Defizit aus 2020 in Höhe von 1.944.717,69 EUR und ein Defizit aus 2021 in Höhe von 1.465.247,52 EUR. Von diesen Defiziten soll im Jahr 2023 jeweils ein Drittel zurückgeführt werden, das ergibt für die Gebührenkalkulation 2023 zusätzliche Kosten in Höhe von 1.617.235,61 EUR.

Gebühren für die Abfallanlieferungen der kreisangehörigen Städte und Gemeinden

Die auf der Einnahmenseite erforderlichen Gebühreneinnahmen sind das Ziel und das Ergebnis der Kosten-, Leistungsrechnung. Die Gebühreneinnahmen werden so bestimmt, dass mit ihrer Hilfe Kosten und Leistungen ausgeglichen werden.

Die Gebührenkalkulation für die kreisangehörigen Städte und Gemeinden zeigt die **Anlage 3**.

Die Gebührenkalkulation übernimmt zunächst die in der Kosten- und Leistungsrechnung ermittelten erforderlichen einzelnen Gebühreneinnahmen (in Euro/Jahr). Mit Hilfe der gewählten Gebührenmaßstäbe (Euro/Tonne, Euro/Einwohner, Euro/Anlieferung) und der

prognostizierten Tonnen, Einwohnern oder Anlieferungen ergeben sich die kostendeckenden Gebührensätze für 2023.

Für das von den Kommunen angelieferte Altpapier erhalten diese in der Regel eine Vergütung vom Kreis. Die Vergütung für Altpapier erfolgt monatlich variabel in Abhängigkeit vom Altpapierindex des Statistischen Bundesamtes, weil auch die Altpapiererlöse des Kreises an diesen Index gebunden sind. Der Altpapierindex und damit die Altpapiererlöse sind sehr volatil. Für die Gebührenkalkulation 2021 wurde eine Vergütung von 4,54 EUR/Mg angenommen, für 2022 eine von 129,10 EUR/Mg. Im Juli 2022 erreichte die Vergütung einen Spitzenwert von ca. 222 EUR/Mg, bis September war dieser Wert bereits wieder auf ca. 125 EUR gefallen. Die Vergütungen sind derzeit unter Druck, weil die Papierfabriken bundesweit mit zu den größten Gasverbrauchern zählen und Kapazitäten aus Kostengründen sowie aus Sorge vor Versorgungsengpässen vorübergehend stillgelegt wurden. Für 2023 wurde eine Vergütung von 126,04 EUR/MG angesetzt.

Nach den Anforderungen des Landesabfallgesetzes NRW müssen die Abfallgebühren zwar insgesamt kostendeckend erhoben werden. Das gilt aber nicht für die Einzelgebühren. Die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger sollen vielmehr z.B. das Recycling fördern und dazu die Gebühren für getrennt erfasste recyclingfähige Abfälle senken und im Gegenzug die Gebühren für gemischte Restabfälle anheben.

Die Verwaltung schlägt die im unteren Bereich der **Anlage 3** dargestellten Umlagen vor. Für E-Schrott sollen keine Gebühren erhoben werden. Die Gebühren wären so gering, dass der Aufwand für eine eigene Gebührenerhebung nicht gerechtfertigt wäre. Für den Betrieb des Gewerbe-Schadstoffmobils sollen keine gesonderten Gebühren von den Städten und Gemeinden erhoben werden. Auch hier sind die Beträge zu klein und rechtfertigen nicht den Aufwand für eine gesonderte Abrechnung. Die Bioabfallgebühr soll wie bisher zu Lasten der Restabfallgebühr gesenkt werden, um das Recycling von Bioabfällen zu fördern. Die Bioabfallgebühr von 70,00,- EUR bleibt im Jahr 2023 unverändert. Die Gebühr für Kleinanlieferungen soll bei 10 Euro/Anlieferung gehalten werden, um illegalen Entsorgungen (wildes Kippen) entgegen zu wirken.

Damit ergeben sich im Vergleich zu 2022 die folgenden Abfallgebühren für die Städte und Gemeinden:

	2022	2023
Rest- und Sperrmüll	210,64 Euro/Mg	214,88 Euro/Mg
Bioabfall	70,00 Euro/Mg	70,00 Euro/Mg
Altpapier (negativer Wert: Vergütung)	-129,10 Euro/Mg	-126,04 Euro/Mg
Schadstoffmobil (Haushalte)	0,60 Euro/Einwohner	0,60 Euro/Einwohner
Kleinanlieferungen	10,00 Euro/Anlieferung	10,00 Euro/Anlieferung

Bei sonst gleichen Gebühren steigt allein die Restabfallgebühr um 2%. Die Gebührenerhöhung fällt trotz der im Bereich der allgemeinen Teuerungsrate liegenden vertraglichen Preisanpassungen für alle Abfallgebühren und trotz eines dritten Defizits im Jahr 2021 moderat aus, weil die Gebühr 2022 wegen einer außergewöhnlichen Instandsetzung der WSAA (Erneuerung der Löschtechnik) und eines dadurch verursachten 4-monatlichen Anlagenstillstand einmalig erhöht werden musste. Auch erreichen einige Anlagegüter ihre Abschreibungszeiten und verursachen keine Abschreibungsbeträge und kalkulatorischen Zinsen mehr.

Aus den Abfallgebühren des Kreises lässt sich kein Rückschluss ziehen auf die Gebühren, die die Kommunen von ihren Bürgerinnen und Bürgern erheben, denn die Gebühren und Vergütungen des Kreises macht nur einen Teil der ansatzfähigen Kosten der Kommunen aus. Hinzu kommen noch die eigenen Kosten der Kommunen für die Einsammlung und den Transport von Abfällen sowie die anderen ansatzfähigen Kosten („wilde Ablagerungen, Abfallberatung etc.).

Die Kostensteigerungen wirken allein auf die Restabfallgebühr, da die anderen Gebühren durch die Anpassung der Umlagen gleich gehalten werden.

Änderung der Abrechnung (Vergütung) für PPK – Papier, Pappe, Kartonagen

Von seinen PPK-Erlösen behält der Kreis nur den Anteil ein, den er zur Deckung seiner eigenen Kosten benötigt, alle überschüssigen Erlöse leitet er an die Kommunen weiter. Eigene Kosten entstehen dem Kreis für die Annahme, die Umladung und den Transport zur Papierfabrik. Durch die aktuelle Ausschreibung werden sich die Erlöse und Kosten des Kreises weniger im Ergebnis, jedoch in ihrer Verteilung deutlich ändern, so dass die in der Gebührensatzung festgelegte Formel zur Bestimmung der PPK-Vergütung an die Kommunen entsprechend angepasst werden muss.

Deponiegebühren

Auf der Deponie Neuss-Grefrath werden inerte Abfälle aus Gewerbe und Industrie abgelagert. Es handelt sich dabei abfallrechtlich um nicht verwertbare Abfälle zur Beseitigung. Für diese Abfälle bestehen eine Überlassungspflicht der Abfallerzeuger und eine Entsorgungspflicht des Kreises.

In Neuss-Grefrath wurden 2021 ca. 27.000 t Abfälle abgelagert. Vergleichbare Deponien lagern Mengen von ca. 100.000 t/Jahr ab. Es gibt im Rhein-Kreis Neuss keine Industriebetriebe, die größere Mengen an ablagerungspflichtigen Schlacken und Aschen erzeugen. Die bei der Verbrennung der Abfälle des Kreises anfallenden Verbrennungaschen werden nicht an den Kreis zurück geliefert. Auch ist die Deponie, anders als z.B. privatwirtschaftliche Deponien, auf das Einzugsgebiet des Kreises beschränkt. Dadurch wird das Deponievolumen des Kreises geschont, bei den derzeitigen Ablagerungsmengen reicht die Deponie Neuss-Grefrath noch für viele Jahrzehnte. Der Kreis muss auf absehbare Zeit keine neue Deponie im Kreis suchen und in Betrieb nehmen. Der Nachteil: Die geringen Ablagerungsmengen müssen die Fixkosten der Deponie decken, die Ablagerungsgebühren sind dadurch höher als bei der Ablagerung größerer Mengen.

Die Kosten-, Leistungsrechnung für die Deponiegebühren berücksichtigt 4 Kostenträger: Asbesthaltige Abfälle, Dämmstoffe („Glas- und Steinwolle“), Sonstige Abfälle und Deponieersatzbaustoffe. Zur Ablagerung dieser Stoffe fallen unterschiedliche Kosten an. Deshalb sollen dafür auch unterschiedliche Gebühren erhoben werden. Asbesthaltige Abfälle erfordern einen höheren Materialaufwand (Deponieersatzbaustoffe), weil sie aus Sicherheitsgründen arbeitstäglich abgedeckt werden, Dämmstoffe verbrauchen wegen ihres hohen Volumens viel Deponieraum und beeinträchtigen wegen ihrer federnden Eigenschaften die Standfestigkeit des Deponiekörpers.

Deponieersatzbaustoffe sind Materialien mit bestimmten Eigenschaften. Sie werden zur arbeitstäglichen Abdeckung, zum Bau von Deponiestrassen, Randwällen etc. benötigt. Sie werden auf dem „freien Markt“ beschafft. Für Deponieersatzbaustoffe können nicht die Preise erzielt werden, die bei einer Vollkostenrechnung für ihren Einbau benötigt werden. Im Zuge einer Umlage wird deshalb der Preis eingesetzt, der auf dem Markt erzielbar ist (Annahme: 20,00 Euro/t netto).

Die Deponiegebühren für gewerbliche Anlieferungen sollen für 2023 niedriger angesetzt werden als für 2022. Der Gründe: Der Kreis hat zum 01.01.2022 die Deponiegrundstücke als Eigentümer übernommen und führt die Anlagenwerte jetzt in seiner eigenen Anlagenbuchhaltung. Das spart Unternehmerzuschläge wie Verwaltungskosten und Wagnis/Gewinn sowie die Umsatzsteuer auf die Abschreibungen und kalkulatorischen Zinsen. Weiterhin wurden die Unternehmerentgelte für die Betriebsführung der Deponie turnusmäßig (alle 5 Jahre) fachgutachterlich auf der Grundlage des öffentlichen Preisrechtes als Selbstkostenpreis neu ermittelt.

Die Kalkulation der Deponiegebühren zeigt die **Anlage 4**.

Danach ergeben sich für 2023 folgende Deponiegebühren:

	Gebühren 2022	Gebühren 2023
Asbesthaltige Abfälle	112,59 Euro/Mg	99,86 Euro/Mg
Dämmstoffe (Mineralfaser)	297,31 Euro/Mg	229,14 Euro/Mg
Sonstige Deponieabfälle	49,48 Euro/Mg	36,22 Euro/Mg

Entgelte für die Nutzung des Gewerbeschadstoffmobils

Das Gewerbeschadstoffmobil des Kreises holt auf Anforderung bis zu 800 kg Schadstoffe bei Gewerbebetrieben ab. Der vom Kreis beauftragte Dritte, die Arbeitsgemeinschaft EGN/Schönmackers hat fristgerecht die vertraglich vorgesehene Preisanpassung beantragt. Danach ändern sich die Preise für die Anfahrt (incl. 15 Min. Aufenthalt) und den Zeitzuschlag bei längerem Aufenthalt vor Ort wie folgt:

	2022	2023
Anfahrt:	94,00 EUR	101,53 EUR
Zeitzuschlag je 10 Min.	18,84 EUR	20,35 EUR

Die Preise für die Entsorgung der einzelnen Schadstoffe ändern sich nicht, sie unterliegen nicht der Preisanpassung.

Anders als beim Schadstoffmobil für Privathaushalte ist die Nutzung des Gewerbeschadstoffmobils für die Nutzer nicht kostenfrei. Bei der Nutzung werden Entgelte in jeweils halber Höhe der mit der Arge EGN/Schönmackers vereinbarten Preise fällig. Die andere Hälfte der Preise trägt der Abfallgebührenhaushalt. Die Entgelte für das Gewerbeschadstoffmobil werden in einer eigenen Entgeltordnung festgelegt. Damit ändern sich die Entgelte für die Nutzer wie folgt:

	2022	2023
Anfahrt:	47,00 EUR	50,77 EUR
Zeitzuschlag je 10 Min.	9,42 EUR	10,18 EUR

Gewerbeabfälle

Abgesehen von den Deponieabfällen, den gewerblichen Anteilen in den Kleinanlieferungen, dem Gewerbe-Schadstoffmobil und den Grünabfällen zur Kompostanlage entsorgt der Kreis seit 2017 keine Gewerbeabfälle mehr. Der Gesetzgeber hat entschieden, dass Gewerbeabfälle weit überwiegend nicht den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern

überlassen werden müssen. Es ist nicht Aufgabe des Kreises, Gewerbeabfälle im Wettbewerb mit der privaten Entsorgungswirtschaft zu entsorgen. Die Risiken wären beträchtlich. Der Kreis hat deshalb den getrennten Bauteil der WSAA für die Behandlung von Gewerbeabfällen ab 2017 an die EGN verpachtet, damit diese dort Gewerbeabfälle im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und eigenes Risiko annehmen und behandeln kann. Damit wurden die operativen Möglichkeiten zur Gewerbeabfallentsorgung und die Entsorgungssicherheit für Gewerbeabfälle im Kreis erhalten.

Beteiligung der Städte und Gemeinden

Diese Gebührenkalkulation für 2023 wurde den Städten und Gemeinden des Kreises am 15.11.2022 in einer Sitzung der AKN – Arbeitsgemeinschaft Abfallwirtschaft Rhein-Kreis Neuss vorgestellt. Die Kommunen erhoben keine Bedenken gegen diese Gebührenkalkulation.

Beratung im Planungs- Klimaschutz- und Umweltausschuss

Der Planungs- Klimaschutz- und Umweltausschuss des Kreises hat diese Vorlage am 17.11.2022 beraten, er empfiehlt dem Kreistag einstimmig, ohne Enthaltung, die nachfolgende Beschlussfassung.

voraussichtliche finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt	
Einzahlungen/Erträge	ca. 33.112.330,-- €
Auszahlungen/Aufwendungen	ca. 33.112.330,-- €
personalwirtschaftliche Auswirkungen (zusätzlicher Personalaufwand)	nein
Auswirkungen auf das Planjahr	ca. 33.112.330,-- €
Auswirkungen auf die folgenden Haushaltsjahre (Betrachtungszeitraum: 5 Jahre)	ca. 165.561.650,-- €

Beschlussempfehlung:

Der Kreistag beschließt folgende Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren und Auszahlung von Vergütungen für die Benutzung der durch den Rhein-Kreis Neuss zur Verfügung gestellten Abfallentsorgungsanlagen und folgende Änderung der Entgeltordnung für das Gewerbeschadstoffmobil:

A.

Sechste Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren und Auszahlung von Vergütungen für die Benutzung der durch den Rhein-Kreis Neuss zur Verfügung gestellten Abfallentsorgungsanlagen

Aufgrund der §§ 5 Absatz 1, 26 Absatz 1 Buchstabe h der Kreisordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (SGV. NRW. 2021), der §§ 2 Absatz 1, 4 und 6 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (SGV. NRW. 610) und des § 9 Absatz 2 des Abfallgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (SGV. NRW. 74) in Verbindung mit § 15 der Satzung über die Abfallentsorgung im Rhein-Kreises Neuss vom

28.09.1994 in den jeweils zur Zeit geltenden Fassungen hat der Kreistag des Rhein-Kreises Neuss in seiner Sitzung am 14.12.2022 die folgende Änderung der „Satzung über die Erhebung von Gebühren und Auszahlung von Vergütungen für die Benutzung der durch den Rhein-Kreis Neuss zur Verfügung gestellten Abfallentsorgungsanlagen“ beschlossen.

§ 1

§ 2 Abs. 1 Nummer 1 erhält folgende Fassung:

- | | |
|------------------------|------------------|
| 1. Haus- und Sperrmüll | 214,88 Euro / Mg |
|------------------------|------------------|

§ 2 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

(2) Die Vergütung bzw. die Gebühr nach § 1 Nr. 1 wird für Altpapier, -pappen, -kartonagen nach folgender Berechnungsformel bestimmt:

$$G = m * 258,00 \text{ EUR/Mg} * (z / z_0) - m * 52,00 \text{ EUR/Mg}$$

Dabei bedeuten:

G: Vergütung in Euro (bei einem negativen Wert wird eine Gebühr erhoben)

m: angeliefertes Altpapier, -pappen, -kartonagen in Gewichtstonnen (Megagramm)

z: Statistisches Bundesamt: Index der Großhandelsverkaufspreise für Altpapier, Gemischtes Altpapier, (B 12 - 1.02), Gewicht 100% für den jeweiligen Abrechnungsmonat.

z₀: Statistisches Bundesamt: Index der Großhandelsverkaufspreise für Altpapier, Gemischtes Altpapier, (B 12 - 1.02), Gewicht 100% für den Monat Juli 2022.

§ 2

Diese Änderungssatzung tritt zum 01.01.2023 in Kraft.

B.

Zweite Änderung der Entgeltordnung für die Benutzung des Gewerbeschadstoffmobils

Aufgrund der §§ 5 Absatz 1, 26 Absatz 1 Buchstabe h der Kreisordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (SGV. NRW. 2021), der §§ 2 Absatz 1, 4 und 6 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (SGV. NRW. 610) und des § 9 Absatz 2 des Abfallgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (SGV. NRW. 74) in Verbindung mit § 15 der Satzung über die Abfallentsorgung im Rhein-Kreises Neuss vom 28.09.1994 in den jeweils zur Zeit geltenden Fassungen hat der Kreistag des Rhein-Kreises Neuss in seiner Sitzung am 14.12.2022 die folgende Änderung der „Entgeltordnung für die Benutzung des Gewerbeschadstoffmobils“ beschlossen.

§ 1

§ 2 Abs. 1 erhält hinsichtlich der ersten beiden Entgelte folgende Fassung:

„(1) Entgelte

Anfahrtspauschale inkl. 15-minütigem Aufenthalt zur Sammlung und Beförderung von Schadstoffen	50,77	EUR/Anfahrt
Zeitzuschlag für erhöhten Zeitaufwand je angefangene 10 Minuten	10,18	EUR/10 Min.“

Die restlichen in § 2 Abs. 1 genannten Entgelte bleiben unverändert.

§ 2

Diese Änderung der Entgeltordnung tritt zum 01.01.2023 in Kraft.

Anlage 1

Anlage 2

Anlage 3

Anlage 4

Rhein-Kreis Neuss, Kosten- u. Leistungsrechnung für die Abfallentsorgung - Gebührenkalkulation (Übersicht)

2023

	Kalkulation 2023 gesamt	Kostenträger								
		Restmüll	Sperrmüll	Bioabfall	E-Schrott	Papier	Schadstoff- mobil	Gewerbe- schadstoff- mobil	Kleinan- liefer- rungen	Deponie
Personalkosten	356.889	168.239	32.961	77.252	1.373	16.325	412	37	22.865	37.424
Sachkosten	180.965	125.862	6.963	20.969	1.027	7.832	86	8	9.009	9.209
interne Verrechnungen	82.437	38.861	7.614	17.844	317	3.771	95	9	5.282	8.645
Kalkulatorische Kosten	1.489.549	451.355	1.809	757.030	3.685	25.124	23	2	22.188	228.332
Kosten eigene Entsorgungsanlagen	11.143.585	4.707.942	34.885	4.068.708	36.737	241.171	18	2	1.387.405	666.717
Fremdentsorgung	16.693.315	11.213.175	2.147.712	932.683		294.224	546.434	31.050	1.528.039	
Sonstige Kosten	1.201.623	3.000				1.198.623				
Defizitausgleich Vorjahre	1.963.967	1.699.860	184.448			48.390			29.922	1.347
33.112.330		18.408.293	2.416.392	5.874.487	43.139	1.835.461	547.067	31.107	3.004.709	951.675

Abfallgebühren	30.680.999	18.242.594	2.416.392	5.585.248	18.949		510.419	30.463	2.927.697	949.237
Erträge aus werthaltigen Abfällen	2.080.212	165.699		2.040		1.835.461			77.012	
andere sonstige ordentliche Erträge	4.388			1.950						2.438
Überschussausgleich Vorjahre	346.731			285.249	24.190		36.648	643		
33.112.330		18.408.293	2.416.392	5.874.487	43.139	1.835.461	547.067	31.107	3.004.709	951.675
Saldo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Anlage 1

Abfallgebührenkalkulation

	Kalkulation 2023 örE
--	-------------------------------------

Personalkosten 356.889

Unterhalt Dienstfahrzeuge	3.757
Unterhalt Betriebs- und Geschäftsausstattung	188
Aus- und Fortbildung	1.878
Dienstreisen	470
Dienst-/Schutzkleid.	282
Gutachterleistungen WSAA-MBA	111.466
Geschäftsaufwend.	18.784
Mitgliedsbeiträge	44.142
Sonstige Rückstellungen	

Sachkosten 180.965

Erstattungen Druckaufträge	470
Bauunterhaltung, Dienstgebäude	10.331
Grundbesitzabgaben und Gebühren, Dienstgebäude	1.550
Energie, Reinigung, Sachversicherung, Dienstgebäude	20.662
Postzustellungsurkunden	117
Druck-/Kopiersystem	1.409
Porto	1.878
Erstattungen ADV-Service	15.966
Verwaltungskostenerstattung -intern-	30.054

interne Verrechnungen 82.437

Abschreibung Infrastrukturvermögen	439.293
Abschreibung Anlagentechnik	532.283
Abschreibung Deponieeinrichtung	159.659
Abschreibung, BGA	1.972
Abschreibung Gebäude (Dienstgebäude)	5.103
Abschreibung, GWG	
Zinsen Infrastrukturvermögen	169.813
Zinsen Anlagentechnik	109.584
Zinsen Deponieeinrichtung	59.330
Zinsen, BGA	376
Zinsen Gebäude (Dienstgebäude)	12.135

Kalkulatorische Kosten 1.489.549

	Kalkulation 2023 örE
--	-------------------------------------

Betriebsführung Grundleistung	7.001.255
Betriebsführung Sonderleistungen	2.500
Betriebsführung Mobile Geräte	477.943
Betriebsführung Wachdienste	44.000
Fachwartung Instandhaltung	1.590.359
Entsorgungsanlage Strom	929.602
Entsorgungsanlage Diesel	218.160
Entsorgungsanlagen, sonst. Verbrauchsmaterialien	5.500
Entsorgungsanlagen, Versicherung	155.831
Entsorgungsanlagen, Steuern und Gebühren	7.000
Deponierückstellungen	401.003
Entsorgungsanlagen, Sonstiges	9.500
Entsorgungsanlagen Personal	228.372
Entsorgungsanlagen Container	18.560
Entsorgungsanlagen Pacht	54.000

Kosten eigene Entsorgungsanlagen 11.143.585

Entsorgungsleistungen inkl. Transport-, Logistikleistungen 16.693.315

Vergütungen für werthaltige Abfälle an die S/G	1.198.623
Vorlaufkostenerstattung	
Sonstiges	3.000

Sonstige Kosten 1.201.623

Defizitaussgleich Vorjahre 1.963.967

Kosten 33.112.330

Abfallgebühren	30.680.999
Entgelte BgA	
Pachten	
Nebenkosten/Mitnutzung WSAA-SBS	
Überschussausgleich Vorjahre	346.731
Auflösung von sonstigen Rückstellungen	
Auflösung von Deponierückstellungen	
andere sonstige ordentliche Erträge	4.388
Erträge aus werthaltigen Abfällen	2.080.212

Leistungen 33.112.330

Gebührenkalkulation

2023

Rest- müll	Sperr- müll	Bioabfall	E- Schrott	Papier	Schad- stoff- mobil	Gewerbe- schadstoff- mobil	Klein anliefer- ungen	Summe (ohne Deponie)
---------------	----------------	-----------	---------------	--------	---------------------------	----------------------------------	-----------------------------	-------------------------

Kostenrechnung incl. Vorjahresergebnisse

Gebühreneinnahmen, Vergütungen (-) in €	18.242.594	2.416.392	5.585.248	18.949	-1.198.623	510.419	30.463	2.927.697	28.533.139
Gebühren-/Vergütungseinheiten	98.000 t	19.200 t	45.000 t	456.937 Einw.	9.510 t	422.836 Einw.	456.937 Einw.	114.400 Anl.	
Gebühren-/Vergütungsmaßstab, -satz	186,15 €/t	125,85 €/t	124,12 €/t	0,04 €/Einw.	-126,04 €/t	1,21 €/Einw.	0,07 €/Einw.	25,59 €/Anl.	
Gebührenkalkulation 2022	175,68 €/t	126,67 €/t	137,90 €/t	0,07 €/Einw.	-129,10 €/t	1,03 €/t	0,00 €/Einw.	25,91 €/Anl.	

mit Umlagen

Gebühreneinnahmen, Vergütungen (-) in €	21.058.344	4.125.716	3.150.000	0	-1.198.623	253.702	0	1.144.000	28.533.139
Gebühren-/Vergütungseinheiten	98.000 t	19.200 t	45.000 t	456.937 Einw.	9.510 t	422.836 Einw.	456.937 Einw.	114.400 Anl.	
Gebühren-/Vergütungsmaßstab, -satz	214,88 €/t	214,88 €/t	70,00 €/t	0,00 €/Einw.	-126,04 €/t	0,60 €/Einw.	0,00 €/Einw.	10,00 €/Anl.	
Gebührenkalkulation 2022	210,64 €/t	210,64 €/t	70,00 €/t	0,00 €/Einw.	-129,10 €/t	0,60 €/Einw.	0,00 €/Einw.	10,00 €/Anl.	

Anlage 3

Kosten-, Leistungsrechnung, Deponiegebühren

2023

	Einheit	Kalkulation 2023 gesamt	Kostenträger			
			Asbesthaltige Abfälle	Dämmstoffe (Stein- u. Glaswolle)	Sonstige Abfälle	Ersatzbau- stoffe
Ablagerungskosten	Euro	353.132	58.008	108.065	51.291	135.768
Rückstellungen für Rekultivierung, Nachsorge	Euro	173.849	9.873	34.177	42.010	87.789
Umlagen (Infrastruktur, Eingangserfassung)	Euro	30.871	5.020	11.174	6.968	7.710
Mehrwertsteuer	Euro	105.992	13.851	29.149	19.051	43.941
Verwaltungskosten Kreis + Ergebnisübertragungen	Euro	285.392	16.208	56.106	68.963	144.115
		949.237	102.961	238.671	188.282	419.322
Gebühreneinnahmen	Euro	949.237	102.961	238.671	188.282	419.322
Saldo		0	0	0	0	0

Gebührenkalkulation, Deponiegebühren (Vollkosten)

Erforderliche Gebühreneinnahmen	Euro	949.237	102.961	238.671	188.282	419.322
Abfallmengen	t	21.800	1.300	1.500	5.900	13.100
Gebühr	Euro/t		79,20	159,11	31,91	32,01

Gebührenkalkulation, Deponiegebühren (mit Umlage Ersatzbaustoffe)

Erforderliche Gebühreneinnahmen	Euro	949.237	129.823	343.703	213.711	262.000
Abfallmengen	t	21.800	1.300	1.500	5.900	13.100
Gebührenmaßstab und -satz	Euro/t		99,86	229,14	36,22	20,00

Gebühren 2022

112,59

297,31

49,48

Anlage 4

Rhein-Kreis Neuss

Neuss/Grevenbroich, 06.12.2022

010 - Büro des Landrates/Kreistages

**rhein
kreis
neuss**

Sitzungsvorlage-Nr. 010/2064/XVII/2022

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Kreistag	14.12.2022	öffentlich

Tagesordnungspunkt:
Beschlusskontrolle

Anlagen:
Beschlusskontrolle 14.12.2022 öffentlich

Beschlussstand seit der letzten Sitzung

Sitzungsdatum TOP Drucksachen-Nr.	Betreff	Zuständiger Bereich	Realisierung	Erledigt
22.06.2022 Ö 7 20/1433/XVII/2022	Einbringung des Entwurfs des Jahresabschlusses für das Haushaltsjahr 2020	20 - Amt für Finanzen		
22.06.2022 Ö 8 20/1462/XVII/2022	Haushaltsentwicklung 2022, die finanzielle Lage nach § 2 Abs. 2 NKF-COVID-19-Isolierungsgesetz NRW und nach § 6 Kommunalhaushaltsrechtsanwendungsverordnung	20 - Amt für Finanzen		
22.06.2022 Ö 10 65/1416/XVII/2022	Aufbau und Etablierung organisatorischer Strukturen für ein Energiemanagementsystem (EMS) für die Gebäudewirtschaft durch Inanspruchnahme von Fördermitteln	65 - Amt für Gebäudewirtschaft	Beschluss KT vom 22.06.2022 Realisierungsstand zum 23.11.2022: Die Konzeption und die Antragsunterlagen wurden durch das Amt für Gebäudewirtschaft, in Zusammenarbeit mit dem Unternehmen first energy, erstellt und der Förderantrag beim Bundesministerium für Wirtschaft und Klima (BMWK) fristgerecht eingereicht. Im Rahmen der Beantragung hat sich herausgestellt, dass die Förderquote 90% beträgt. Der Kreis hat somit einen, auch in anderen Förderprogrammen üblichen, Mindesteigenanteil in Höhe von 10% zu tragen. Nach Erhalt eines positiven Förderbescheides kann die Stellenausschreibung Energiemanager/Energiemanagerin und Assistenzkraft erfolgen.	
28.09.2022 Ö 6.1 20/1738/XVII/2022	Tischvorlage: Über-/und außerplanmäßige Aufwendungen/Auszahlungen gemäß § 53 KrO in Verbindung mit § 83 GO NRW	20 - Amt für Finanzen		
28.09.2022 Ö 7.1 36/1709/XVII/2022	Tischvorlage: Änderung der Beförderungsentgelte im Gelegenheitsverkehr mit Taxen für den Rhein-Kreis Neuss	36 - Straßenverkehrsamt	Bekanntmachung über Hinweis auf eine öffentlichen ekanntmachung am 05.10.2022 in NGZ und WZ erfolgt Eichamt ist informiert	05.10.2022
28.09.2022 Ö 8.1 010/1729/XVII/2022	Tischvorlage: Antrag der Kreistagsfraktionen CDU, SPD, B' 90/Die Grünen, FDP und UWG/FW RKN/Zentrum vom 27.09.2022 zum Thema "Energiesicherheit"	61 - Amt für Entwicklungs- und Landschaftsplanung, Bauen und Wohnen	Resolution wurde am 07.10.2022 an Bund und Land versandt.	07.10.2022
28.09.2022 Ö 8.2 010/1730/XVII/2022	Tischvorlage: Antrag der Kreistagsfraktionen CDU, SPD, Bündnis 90/Die Grünen, FDP und UWG/FW RKN/ Zentrum vom 28.09.2022 zum Thema "Revierbahn"	61 - Amt für Entwicklungs- und Landschaftsplanung, Bauen und Wohnen	Resolution wurde am 11.10.2022 an Bund, Land, Deutsche Bahn und NVR versandt.	11.10.2022

