

Sitzungsvorlage-Nr. 50/3538/XVII/2023

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Soziales und Wohnen	21.11.2023	öffentlich
Kreistag	13.12.2023	öffentlich

Tagesordnungspunkt:**[Überprüfung der angemessenen Mietobergrenzen ab 01.01.2024](#)****Sachverhalt:**

In seiner Sitzung vom 15. Dezember 2021 hat der Kreistag unter Punkt 9 zum Tagesordnungspunkt „Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel“ eine jährliche Überprüfung der Richtwerte zu den angemessenen Mietobergrenzen beschlossen. Die aktuellen Werte finden seit dem 1. Januar 2023 Anwendung und sind in der aktuellen Richtlinie zu den Kosten der Unterkunft und Heizkosten des Rhein-Kreises Neuss berücksichtigt.

Zwischenzeitlich wurde dem Unternehmen empirica erneut der Auftrag erteilt, die angemessenen Mietobergrenzen für den Zeitraum ab 2024 zu ermitteln. Zusätzlich zur so genannten Basisanalyse wurde empirica beauftragt, die ortsspezifischen Einzeldaten zu kalten und warmen Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen im Rhein-Kreis Neuss zu ermitteln. Zwischenzeitlich liegt der Entwurf des Berichts datierend vom 17.10.2023 vor. Die Freigabe des Berichts befindet sich in Bezug auf geringfügige redaktionelle Änderungswünsche noch in der Abstimmung. Der finale Bericht wird dem Ausschuss für Soziales und Wohnen als Tischvorlage zur Verfügung gestellt.

1. Ermittlungsgrundlagen

Zum Wohnungsbestand im Rhein-Kreis Neuss musste empirica erneut auf den Zensus im Jahr 2011 zurückgreifen. Eine Aktualisierung des Zensus ist für März 2024 angekündigt. Nach dem Zensus aus dem Jahr 2011 wurden im Rhein-Kreis Neuss zuletzt rund 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 die aktuellen Anforderungen der Rechtsprechung. Zudem sind die bisherigen Vergleichsräume unverändert geblieben. Die Erläuterung der Einteilung der Vergleichsräume ist dem ersten Konzept vom 04.10.2021 zu entnehmen. Im Rahmen der damaligen Ermittlung wurde festgestellt, dass die Gemeinde Rommerskirchen und die Stadt Jüchen jeweils die geringsten Fallzahlen an anmietbaren Wohnungen auswiesen.

Aus diesem Grunde wurden die Vergleichsräume wie folgt festgelegt bzw. beibehalten:

- VR I Meerbusch
- VR II Neuss
- VR III Karst
- VR IV Dormagen
- VR V Grevenbroich/Rommerskirchen
- VR VI Korschenbroich/Jüchen

Bereits im Rahmen der Beauftragung der letzten Ermittlung der Mietobergrenzen im Rhein-Kreis Neuss wurde vorgegeben, dass aus allen Wohnungsangeboten einer Wohnungsgrößenklasse ein fester Anteil von 1/3 oder 33 % (unteres Drittel) qualitativ als angemessen anzusehen ist.

Es sind 9.300 Angebote ausgewertet worden. Zu allen Vergleichsräumen war ausreichend Datenmaterial vorhanden. Ausschließlich hinsichtlich der großen Wohnungen (ab 110 qm) in Kaarst und Dormagen sowie im Vergleichsraum Grevenbroich/Rommerskirchen mussten Näherungswerte ermittelt werden.

2. Ergebnis der Wertermittlung

2.1 Nettokaltmieten

Aufgrund der allgemein gestiegenen Mietpreise sind die Richtwerte auch im Rhein-Kreis Neuss je nach Haushaltsgröße im jeweiligen Vergleichsraum um bis zu 80 € gestiegen. Die ermittelten Werte sind für die jeweiligen Vergleichsräume für den Zeitraum ab 2024 dem Bericht auf Seite 58 zu entnehmen. Der dortigen Tabelle ist auch die Veränderung der Werte im Vergleich zu den bisherigen Angemessenheitsgrenzen zu entnehmen.

Die jeweiligen schlüssigen Konzepte beziehen sich auf Datenerfassungen für das Konzept 2022 in dem Zeitraum 3. Quartal 2020 bis 2. Quartal 2022 und für das Konzept von 2023 im Zeitraum 3. Quartal 2021 bis 2. Quartal 2023. Am ehesten sind Verschiebungen bei großen Wohnungen festzustellen. Die Werte wurden auf deren Plausibilität hin überprüft. Die Ergebnisse wurden anhand einer Stichprobe am 29. September 2023 durch Durchführung einer Online-Abfrage verifiziert. Danach wurden angemessene Wohnungen für alle Wohnungsgrößen in allen Vergleichsräumen gefunden. Die Anpassung der Mietobergrenzen entsprechend der aktualisierten Daten begegnet daher keinen Bedenken (Tabelle der aktuellen Werte siehe Beschlussempfehlung).

2.2 Kalte Betriebsnebenkosten

Hinsichtlich der kalten Betriebskosten wurde bisher zur Festlegung der Angemessenheitsgrenze für das Einzugsgebiet des Rhein-Kreises Neuss auf die Daten des Deutschen Mieterbundes bezogen auf das Bundesland NRW zurückgegriffen. Danach betragen die durchschnittlichen Betriebskosten nach wie vor pro Quadratmeter 2,05 €, da der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes für NRW zwischenzeitlich nicht aktualisiert wurde.

Erstmalig hat empirica im Auftrag des Rhein-Kreises Neuss auch die kalten Nebenkosten kommunenscharf ermittelt. Ausgewertet wurden – wie auch bei der Auswertung der Nettokaltmietdaten – die acht Quartale 3. Quartal 2021 bis 2. Quartal 2023. Dabei wurden nur

die Fälle erfasst, in denen neben den Wohnflächen die Nebenkosten getrennt nach kalten und warmen Nebenkosten ausgewiesen sind. Dies traf in 2.600 Fällen zu. Hiernach liegen die mittleren kalten Nebenkosten im Rhein-Kreis Neuss zwischen EUR 1,59 und EUR 1,97 pro Monat. Auffallend hohe kalte Nebenkosten beginnen nach den Ermittlungen von empirica bei dem 1,5-fachen Medianwert. Der Median der kalten Nebenkosten unterschreitet damit die derzeit angesetzten Werte nach dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes NRW. Die auffallend hohen kalten Nebenkosten im Rhein-Kreis Neuss liegen hingegen mit EUR 2,39/qm bis EUR 2,96/qm wesentlich darüber.

Vor dem Hintergrund, dass bei Ansetzen des Medians rechnerisch die Hälfte aller Mieterinnen und Mieter oberhalb dieser Grenze Nebenkosten finanzieren müsste und für diese damit die Nebenkosten unangemessen hoch wären, scheidet das Ansetzen des Medians als Angemessenheitsgrenze aus.

Ausgehend von der Überlegung, dass bei Ermittlung der Mietobergrenzen das untere Drittel aller öffentlich inserierten Wohnungen zugrunde gelegt wird, sollte auch bei der Ermittlung der angemessenen kalten Nebenkosten ein vergleichbarer Prozentsatz angesetzt werden. Daher sollte ein um 30% erhöhter Medianwert der kalten Nebenkosten pro Vergleichsraum als Angemessenheitsgrenze für die kalten Nebenkosten festgelegt werden.

Damit würde die Angemessenheitsgrenze über dem Median angesetzt, aber gleichzeitig auch angemessen unterhalb der Werte für auffallend hohe kalte Nebenkosten. Zudem würden nicht mehr die veralteten Daten des Deutschen Mieterbundes NRW (Daten aus 2018) herangezogen und der niedrigste neue Wert würde mit 2,07 Euro/m² annähernd dem bisherigen Wert von 2,05 Euro/m² entsprechen. Die Angemessenheitswerte für die kalten Nebenkosten sollten daher aus Sicht der Kreisverwaltung, wie in der Beschlussempfehlung dargestellt, festgelegt werden.

2.3 Nichtprüfungsgrenze Heizkosten

Hinsichtlich der Angemessenheit für die Heizkosten verbleibt es bei der bisherigen Ermittlung der Nichtprüfungsgrenze anhand der letzten Spalte des Heizkostenspiegels unter „zu hoch“. Damit ist sichergestellt, dass die Nichtprüfungsgrenze auch im Hinblick auf die nach wie vor un stabile Marktlage für Energiepreise hoch genug angesetzt ist und auf den durch die Mietenden selbst zu beeinflussenden Verbrauch abstellt.

Zudem wird der Bundesheizspiegel jährlich aktualisiert, so dass - im Gegensatz zu den Werten der kalten Betriebskosten nach dem Deutschen Mieterbund NRW - von vergleichsweise aktuellen Werten ausgegangen werden kann. Der aktuelle Bundesheizspiegel (Stand: September 2023) liegt zwischenzeitlich vor.

Beschlussempfehlung:

Der Kreistag beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Soziales und Wohnen wie folgt:

1. Für die sechs (unveränderten) Vergleichsräume werden die angemessenen Mietobergrenzen der Nettokaltmiete wie folgt festgelegt:

Vergleichsraum	1 Person 50 m ²	2 Personen 65 m ²	3 Personen 80 m ²	4 Personen 95 m ²	5 Personen 110 m ²
1 Meerbusch	470 €	600 €	750 €	950 €	1100 €
2 Neuss	450 €	540 €	660 €	820 €	1000 €
3 Kaarst	450 €	560 €	700 €	800 €	950 €
4 Dormagen	420 €	550 €	650 €	800 €	960 €
5 Grevenbroich/ Rommerskirchen	400 €	490 €	590 €	720 €	920 €
6 Korschenbroich/ Jüchen	400 €	490 €	590 €	760 €	900 €

2. Die Angemessenheitsgrenze der kalten Betriebskosten orientieren sich an den von empirica ermittelten kommunenscharfen Werten zuzüglich eines Aufschlages von 30% und werden damit wie folgt festgelegt:

Vergleichsraum	Median zzgl. 30%	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
1 Meerbusch	2,50 €	125,00 €	162,50 €	200,00 €	237,50 €	275,00 €
2 Neuss	2,56 €	128,00 €	166,40 €	204,80 €	243,20 €	281,60 €
3 Kaarst	2,17 €	108,50 €	141,05 €	173,60 €	206,15 €	238,70 €
4 Dormagen	2,34 €	117,00 €	152,10 €	187,20 €	222,30 €	257,40 €
5 Grevenbroich/ Rommerskirchen	2,20 €	110,00 €	143,00 €	176,00 €	209,00 €	242,00 €
6 Korschenbroich/ Jüchen	2,07 €	103,50 €	134,55 €	165,60 €	196,65 €	227,70 €

3. Als warme Betriebskosten werden weiterhin die einschlägigen Werte des bundesweiten Heizkostenspiegels - in der aktuellen Fassung - angewandt. Dabei wird der jeweils einschlägige Verbrauchswert unter „zu hoch“ als Nichtprüfungsgrenze angesetzt.

4. Die Regelungen treten zum 1. Januar 2024 in Kraft.