

Sitzungsvorlage-Nr. 50/5228/XVII/2024

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Kreistag	26.03.2025	öffentlich

Tagesordnungspunkt:**Angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung - Neue Mietobergrenzen ab 01.05.2025****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. Zuletzt wurden die derzeit geltenden Mietobergrenzen mit der Rundverfügung 04/2024 vom 13.02.2024 festgelegt.

Mit der Überprüfung der Mietobergrenzen hat die Verwaltung am 09.09.2024 die Firma empirica beauftragt, welche auch das derzeit gültige Schlüssige Konzept erstellt hat. Vorangegangen war ein Vergabeverfahren, mit welchem erstmals die Erstellung eines schlüssigen Konzeptes zur Festlegung der angemessenen Mietobergrenzen im Rhein-Kreis Neuss sowie die Ermittlung der kommunenscharfen kalten Nebenkosten für einen Mehrjahreszeitraum von 2025 bis 2028 ausgeschrieben wurde. Die Firma empirica hat den Endbericht am 14.01.2025 vorgelegt.

Ein rückwirkendes Inkrafttreten der Mietobergrenzen (z.B. zum Jahresbeginn) würde aufgrund der Notwendigkeit von Aufhebungen und Verrechnungen bei allen laufenden Fällen sowie Rückabwicklungen bei abgeschlossenen Fällen einen erheblichen Verwaltungsaufwand für das Jobcenter Rhein-Kreis Neuss und die Sozialämter der kreisangehörigen Kommunen bewirken.

Mit Blick auf die vorgesehene finale Beschlussfassung durch den Kreistag am 26.03.2025 und die Termine der Zahlläufe empfiehlt die Verwaltung daher ein Inkrafttreten zum 01.05.2025.

Die wesentlichen Ergebnisse des 96 Seiten umfassenden Berichtes und die daraus abgeleiteten neuen angemessenen Mietobergrenzen hat die Verwaltung nachfolgend dargestellt:

1. Mietobergrenzen**1.1 Methodik, Datengrundlage**

Die Grundlagen der Ermittlung sind weit überwiegend beibehalten worden. Die Aktualisierung der Mietobergrenzen folgt der bisher angewandten Methodik, also der Auswertung der aktuellen Angebotsmieten. Als angemessenes Marktsegment, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, ist weiterhin das untere Drittel des Wohnungsmarkts der verfügbaren Wohnungen zugrunde gelegt worden. Auf diese Weise legt der Rhein-Kreis Neuss die Vorgabe der höchstrichterlichen Rechtsprechung aus, wonach den Bedarfsgemeinschaften nur Wohnungen einfachen Standards und mit im unteren Segment liegenden Ausstattungsgrad zustehen (vgl. BSG-Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 18/06 R), welcher nicht näher definiert ist. Bei der Zugrundelegung des sog. „unteren Drittels“ handelt es sich um die am häufigsten vorgenommene Abgrenzung, welche seitens des Landessozialgerichts NRW bereits bestätigt wurde (vgl. u.a. LSG NRW Urteil vom 05.12.2019, Az.: L 7 AS 1764/18). Der Auswertungszeitraum umfasst die Quartale IV/2022 bis III/2024. Entsprechend der höchstrichterlichen Rechtsprechung wurden in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen Abweichungen von +/- 10 m² zugelassen.

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 - Nord	275	401	338	188	103	1.315
2 - Mitte	1.123	1.553	1.345	667	301	4.583
3 - Süd	400	763	653	414	218	2.239
Gesamt	1.798	2.717	2.336	1.269	622	8.137

* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2022 bis III/2024. - ** Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m² („um 65 m²“ heißt genauer „55 m² bis unter 75 m²“). - *** Entspricht nicht der Zeilensumme (da alle Wohnungsgrößen). Zur Aufteilung der Fallzahlen auf Wohnungsgrößenklassen vgl. Basistabelle (ab Seite 59).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

Quelle: Abbildung 6 auf Seite 8 des Berichtes der Firma empirica

1.2 Neubildung der Vergleichsräume

Im Zuge der Überarbeitung wurde dem Rhein-Kreis Neuss empfohlen, eine Neueinteilung der Vergleichsräume vorzunehmen, da die Fallzahlen für große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte, Wohnfläche 110 m²) deutlich gesunken seien und in einzelnen Vergleichsräumen für diese Wohnungsgröße bei Beibehaltung der bisherigen Vergleichsraumaufteilung keine Richtwerte bzw. nur Näherungswerte ausgewiesen werden könnten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass es die höchstrichterlichen Vorgaben zur Bildung von Vergleichsräumen zu beachten gilt. Durch die Vergleichsräume wird der angemessene Umzugsradius definiert, innerhalb dessen einer Bedarfsgemeinschaft im Rahmen eines Kostensenkungsverfahrens ein Umzug zugemutet werden kann. Nach der BSG-Rechtsprechung (vgl. u.a. Urt. vom 19.02.2009, Az.: B 4 AS 30/08) müssen ausreichend große Räume – also nicht reine Orts- oder Stadtteile – zusammengefasst werden, deren Wohnbebauung aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit insgesamt einen homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden.

Bei der Bestimmung eines ausreichend großen Raumes der Wohnbebauung orientiert man sich an der Fallzahl verfügbarer Mietwohnungen, die statistisch relevant sein muss. Gleichzeitig

sind deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau zu berücksichtigen, welche möglichst nicht mehr als 1 Euro/qm ausmachen sollten.

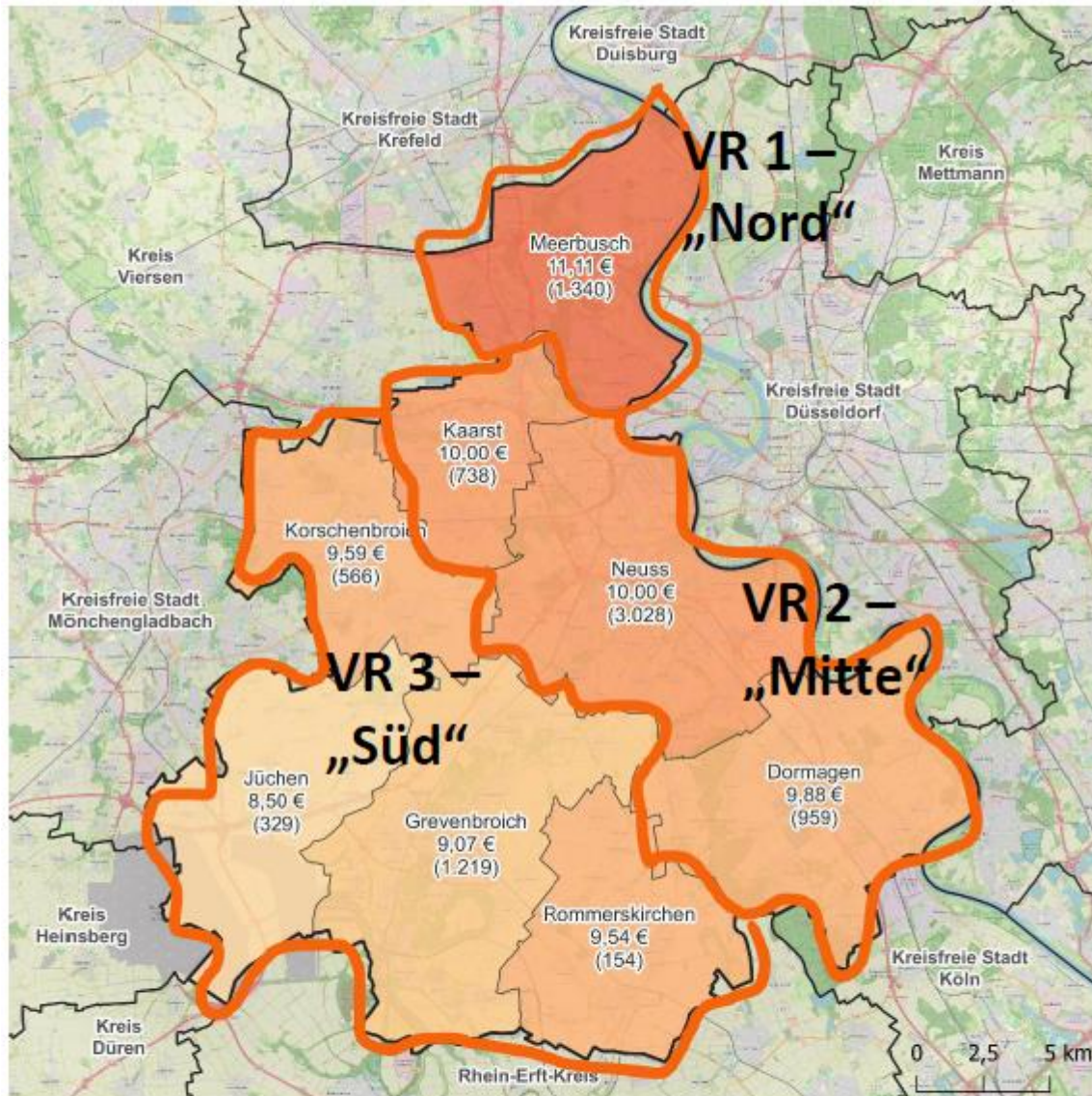
Vor dem Hintergrund, dass die Fallzahlen im Rhein-Kreis Neuss insgesamt von ursprünglich über 10.000 auf aktuell über 8.000 gesunken sind, mussten die Kommunen derart zusammengefasst werden, dass die Mindestfallzahl in allen Vergleichsräumen und für alle Wohnungsgrößenklassen erreicht wird. Ohne diese repräsentative Datenbasis könnte im Rahmen einer gerichtlichen Prüfung das Konzept als unschlüssig abgelehnt werden. Die Folge wäre das Unterliegen in potentiellen Gerichtsverfahren mit einer entsprechenden Kostenbelastung.

Bislang wurde der Rhein-Kreis Neuss in 6 Vergleichsräume eingeteilt, wobei die Stadt Grevenbroich und die Gemeinde Rommerskirchen einerseits sowie die Städte Korschenbroich und Jüchen andererseits jeweils einen gemeinsamen und die übrigen kreisangehörigen Kommunen jeweils einen eigenen Vergleichsraum bildeten.

Um die oben erläuterten Voraussetzungen zu erfüllen, bilden nunmehr die Städte Neuss, Dormagen und Kaarst gemeinsam einen Vergleichsraum (Vergleichsraum 2 „Mitte“) und die bisherigen Vergleichsräume 5 (bestehend aus der Stadt Grevenbroich und der Gemeinde Rommerskirchen) sowie der bisherige Vergleichsraum 6 (bestehend aus den Städten Korschenbroich und Jüchen) den Vergleichsraum 3 „Süd“. Unverändert bleibt der Vergleichsraum Meerbusch, der nun den Vergleichsraum 1 „Nord“ bildet (s. *Abbildung 5 auf Seite 6 des Berichtes der Firma empirica*).

	Kommune	Vergleichsraum	
1	Meerbusch	1	Nord
2	Neuss	2	Mitte
3	Kaarst	2	Mitte
4	Dormagen	2	Mitte
5	Grevenbroich/ Rommerskirchen	3	Süd
6	Korschenbroich/ Jüchen	3	Süd

Die Neuaufteilung auf drei Vergleichsräume ist in der folgenden Abbildung dargestellt:



Nettokaltemieten in Euro/m² pro Monat (Fallzahlen in Klammern)

8,50 € bis unter 9,00 €	9,50 € bis unter 10,00 €	10,50 € bis unter 11,00 €
9,00 € bis unter 9,50 €	10,00 € bis unter 10,50 €	11,00 € bis unter 11,50 €

Datenbasis: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)
 Auswertungszeitraum: Quartale III/2022 bis II/2024
 © GeoBasis-DE / BKG 2024 © OSM 2024

empirica

Quelle: Abbildung 5 auf Seite 6 des Berichtes der Firma empirica

1.3 Entwicklung der Bruttokaltemieten

Die von empirica für 2025 ermittelten Mietobergrenzen sind der folgenden Übersicht zu entnehmen, in welcher auch die Differenz zu den entsprechenden Werten für das Jahr 2024 ausgewiesen und damit auch die Entwicklung der Bruttokaltemieten abgebildet ist. Um möglichen Missverständnissen vorzubeugen, wird darauf hingewiesen, dass sich die Jahre in der Übersicht auf den Erhebungszeitpunkt (z.B. 2024 für 2025) beziehen.

(a) Bruttokaltmiete 2023

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Meerbusch	600	760	950	1.190	1.380
2	Neuss	580	710	860	1.060	1.280
3	Kaarst	560	700	870	1.010	1.190
4	Dormagen	540	700	840	1.020	1.220
5	Grevenbroich/Rommerskirchen	510	630	770	930	1.160
6	Korschenbroich/Jüchen	500	620	760	960	1.130

(b) Bruttokaltmiete 2024

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Nord	610	800	1.000	1.230	1.520
2	Mitte	590	750	910	1.140	1.340
3	Süd	540	680	830	1.040	1.210

(c) Differenz der Bruttokaltmieten 2024 gegenüber 2023

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Nord	+10	+40	+50	+40	+140
2	Mitte	+10	+40	+50	+80	+60
2	Mitte	+30	+50	+40	+130	+150
2	Mitte	+50	+50	+70	+120	+120
3	Süd	+30	+50	+60	+110	+50
3	Süd	+40	+60	+70	+80	+80

Die höchsten Abweichungen sind für 4-Personenhaushalte bezogen auf den Vergleichsraum Grevenbroich / Rommerskirchen (Erhöhung um EUR 100,00) sowie bezogen auf 5-Personen-Haushalte in Kaarst (Erhöhung um EUR 100,00) und in Meerbusch (Erhöhung um EUR 130,00) festzustellen. Die geringfügigsten Änderungen wurden in Kaarst bezogen auf 3-Personen-Haushalte (gleichbleibend) sowie bezogen auf 1-Personen-Haushalte in Meerbusch, Neuss und Kaarst (Abweichung um EUR 10,00) ermittelt. Die Werte wurden durch die Firma empirica auf deren Plausibilität hin überprüft. Die Ergebnisse wurden anhand einer Stichprobe am 11.11.2024 durch Durchführung einer Online-Abfrage verifiziert (Arbeitsschritt 4 nach der empirica-Methodik, s. Fn. 6 auf Seite 5 des Berichts). Danach wurden angemessene Wohnungen für alle Wohnungsgrößen gefunden. Da die von dem beauftragten Unternehmen empirica angewandte Methodik bereits durch ein BSG-Urteil bestätigt wurde und die vorgenommene Datenauswertung keinen Bedenken begegnet ist, ist die Anpassung der Mietobergrenzen entsprechend der aktualisierten Daten zu empfehlen.

2. Kalte Betriebskosten

Die Firma empirica wurde erneut beauftragt, auch die kalten Nebenkosten kommunenscharf zu ermitteln. Ausgewertet wurden wiederum Daten aus dem Zeitraum der acht Quartale IV/2022 bis III/2024. Einbezogen wurden Fälle, zu denen die Wohnfläche erfasst ist und die Nebenkosten getrennt nach kalten bzw. und warmen Nebenkosten ausgewiesen wurden. Auf dieser Grundlage konnten Angaben zu den monatlichen kalten Nebenkosten von 2.302 Mietwohnungen im Rhein-Kreis Neuss ausgewertet werden (s. Abbildung 14 auf Seite 20 des Berichts). Wie bereits im Zuge des letzten schlüssigen Konzeptes erfolgt, wurde als Angemessenheitsgrenze für kalte Nebenkosten die ermittelten Mittelwerte zuzüglich eines Puffers von 30% festgelegt. Für den Vergleichsraum Nord liegt die Angemessenheitsgrenze für die kalten Nebenkosten damit bei EUR 2,67 pro m², für den Vergleichsraum Mitte bei EUR 2,60 pro m² und für den Vergleichsraum Süd bei EUR 2,37 pro m². Bezogen auf die 1-Personen-Haushalte in Meerbusch und Neuss sowie bezogen auf 2-Personen-Haushalte in Neuss weichen diese Werte nicht von den vorherigen ab. Die höchsten Abweichungen im Hinblick auf die angemessenen kalten Nebenkosten sind für 3-, 4- und 5-Personenhaushalte in Kaarst festzustellen (Erhöhung um EUR 40,00 bzw. EUR 50,00 pro m²).

3. Heizkosten

Die Verwaltung hat zuletzt mit Rundverfügung 04/2024 vom 13.02.2024 festgelegt, dass als warme Betriebskosten die einschlägigen Werte des bundesweiten Heizkostenspiegels - in der aktuellen Fassung – anzuwenden sind. Dabei werden das Heizsystem, die Gesamtgebäudefläche und der Verbrauchswert unter „zu hoch“ als Nichtprüfungsgrenze angesetzt. Bei dieser Regelung soll es verbleiben. Derzeit ist der Heizspiegel Stand September 2024 aktuell.

4. Anwendung der Mietobergrenzen in der Praxis

4.1 Produkttheorie

Bei der Frage, in welchem Umfang Leistungsberechtigte Anspruch auf Übernahme der Kosten der Unterkunft durch den Sozialhilfeträger haben, orientiert sich die zuständige Sachbearbeitung des Sozialhilfeträgers zunächst an der Mietobergrenze für die einschlägige Wohnungsgröße abhängig von der Personenanzahl der Bedarfsgemeinschaft. Allerdings hat jede Bedarfsgemeinschaft die Wahlfreiheit, auch eine kleinere Wohnung besserer Qualität, also zu einem höheren qm-Preis anzumieten oder eine größere Wohnung geringerer Qualität, also zu einem niedrigeren qm-Preis anzumieten. Nach der Produkttheorie ist lediglich ausschlaggebend, dass die für die jeweilige Bedarfsgemeinschaft einschlägige Mietobergrenze nicht überschritten wird. Für einen 1-Personen-Haushalt werden demnach beispielsweise auch die Kosten für eine 65 qm-Wohnung übernommen, wenn die Mietobergrenze für einen 1-Personen-Haushalt nicht überschritten wird.

4.2 Prüfschema bei Überschreiten der Angemessenheits- bzw. Nichtprüfungsgrenzen

Unproblematisch ist der Umgang mit den Angemessenheitsgrenzen, wenn die Komponente der Mietobergrenze einerseits und die Komponente der kalten oder warmen Nebenkosten andererseits angemessen ist bzw. bei den Heizkosten die Nichtprüfungsgrenze nicht überschritten wird. Überschreiten aber die kalten Nebenkosten die jeweils geltende Angemessenheitsgrenze, kann ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden, durch

welches der Leistungsbezieher oder die Leistungsbezieherin Gelegenheit erhält, die Nebenkosten zu senken bzw. eine andere Wohnung anzumieten, deren Nebenkosten die Angemessenheitsgrenze nicht überschreiten. Parallel wird im Hinblick auf die Heizkosten vorgegangen, wobei diesbezüglich eine Nichtprüfungsgrenze unabhängig von der konkreten Angemessenheit zu beachten ist. Von einem Kostensenkungsverfahren wird abgesehen, wenn durch die unangemessen hohen kalten Nebenkosten insgesamt die angemessene Bruttokaltmiete (= angemessene Nettokaltmiete + angemessene kalte Nebenkosten) nicht überschritten wird.

Die Kenntnis der einzelnen Angemessenheitswerte bietet grundsätzlich die Möglichkeit, im Einzelfall eine die Mietobergrenze übersteigende Bruttokaltmiete zu übernehmen, wenn besonders niedrige Heizkosten nachgewiesen werden, etwa aufgrund einer energieeffizienten Bauweise (Klimabonus). Zur Beurteilung der Angemessenheit der Heizkosten wird im Rhein-Kreis Neuss bereits seit mehreren Jahren auf die „auffallend hohen“ Verbrauchswerte nach dem bundesweiten Heizkostenspiegel als Nichtprüfungsgrenze abgestellt. Hierdurch wird energieeffizientes und sparsames Heizen über den Verbrauch berücksichtigt.

Beschlussempfehlung:

Der Kreistag fasst folgende Beschlüsse:

1. Für die drei Vergleichsräume werden folgende Mietobergrenzen der Nettokaltmiete festgelegt:

Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten 2025

Gemeinde	Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Meerbusch	1 - Nord	480	630	790	980	1.230
Neuss, Kaarst, Dormagen	2 - Mitte	460	580	700	890	1.050
Grevenbroich, Rommerskirchen, Korschen., Jüchen	3 - Süd	420	530	640	820	950

2. Die Angemessenheitsgrenze der kalten Betriebskosten wird wie folgt festgelegt:

Mittlere kalte Nebenkosten im Rhein-Kreis Neuss zzgl. Puffer von 30% 2025

Vergleichsraum		Mittlere kalte Nebenkosten-Median zzgl. Puffer von 30% (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
			50 m²	65 m²	80 m²	95 m²	110 m²
1	Nord	2,67	130	170	210	250	290
2	Mitte	2,60	130	170	210	250	290
3	Süd	2,37	120	150	190	220	260

3. Als warme Betriebskosten werden die einschlägigen Werte des bundesweiten Heizkostenspiegels in der aktuellen Fassung (derzeit Stand September 2024) angewandt. Dabei werden das Heizsystem, die Gesamtgebäudefläche und der Verbrauchswert unter „zu hoch“ als Nichtprüfungsgrenze angesetzt.

4. Die Regelungen treten zum 1. Mai 2025 in Kraft.

Anlagen:

Endbericht_empirica_202405640_Angemessenheitsgrenzen_LK_Rhein-Kreis_Neuss_Aktual2024_vv