

Herleitung von Mietobergrenzen

**für angemessene Kosten der Unterkunft im
Rhein-Kreis Neuss nach einem schlüssigen
Konzept**

Kreisdirektor Dirk Brügge - Ausschuss für Soziales und Wohnen 30.11.2021

Rahmenbedingungen

- Im Unterschied zu den bisherigen schlüssigen Konzepten basiert das Konzept von empirica ausschließlich auf der Ermittlung und Auswertung von Angebotsmieten
- Festlegung der Angemessenheitsgrenzen auf das untere Drittel aller ermittelten Mietwerte
- Nettokaltmiete als Basis der ermittelten Mietwerte
- Vorgehensweise wurde durch das Bundessozialgericht bestätigt und als schlüssig anerkannt

Arbeitsschritte von empirica:

Herleitung der Angemessenheit aus Angebotsmieten

➤ Schlüssiges Konzept in 5 Schritten:

1) Definition einer physischen, qualitativen und räumlichen Angemessenheit (in Absprache mit dem Rhein-Kreis Neuss):

Was ist eine angemessene Wohnung?

2) Lokalspezifische Aufbereitung der empirica-Preisdatenbank (in Absprache mit dem Rhein-Kreis Neuss)

3) Analyse des aktuellen lokalen Wohnungsmarktes (S-Kurve), Verdichtung zu einem Richtwert (Monetäre Angemessenheit)

4) Plausibilitäts- und Qualitätsprüfung

5) Erstellung einer Richtwerttabelle: Obergrenze einer angemessenen Netto-Monatskaltmiete (je nach Haushaltsgröße; für jeden Vergleichsraum):

Was kostet eine angemessene Wohnung?

Angemessenheit einer Wohnung

- Physisch angemessene Wohnungsgrößen:
 - 1-Personen-Haushalt 50 m²
 - 2-Personen-Haushalt 65 m²

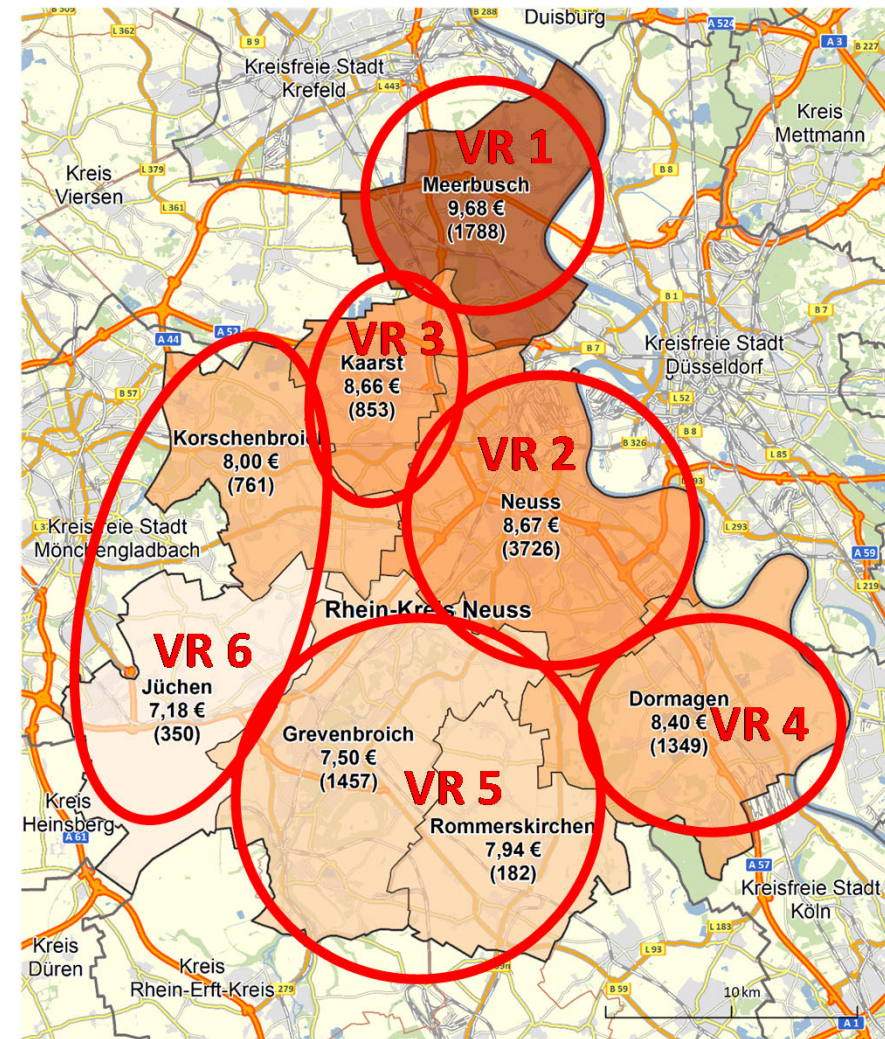
Für jede weitere Person jeweils + 15 m²
- Qualitativ angemessene Wohnungen:
 - Nach geltender Rechtsprechung sollen Bedarfsgemeinschaften nicht alle verfügbaren Wohnungen, sondern nur Wohnungen mit einem einfachen und im unteren Segment liegenden Ausstattungsgrad zustehen
 - Der Rhein-Kreis Neuss definiert als angemessenes Marktsegment, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, das untere Drittel des Wohnungsmarkts der verfügbaren Wohnungen
=> unteres Drittel der Mietwohnungen ist angemessen
- Räumlich angemessene Wohnungen => Vergleichsräume

Vergleichsräume

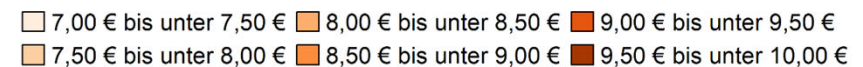
- Bei einem stärkeren Mietgefälle werden Vergleichsräume innerhalb einer kreisfreien Stadt / Kreis gebildet
- Räumliche Nähe
 - Wird ein Kostensenkungsverfahren bei einer Bedarfsgemeinschaft eingeleitet, muss die räumliche Angemessenheit des Umzugsradius definiert werden
 - Ein Verlust der sozialen und räumlichen Bezüge soll verhindert werden (z. B. Schule der Kinder)
- Ausreichend großer Raum der Mietbebauung
 - Fallzahl verfügbarer Mietwohnungen muss ausreichend sein
- Homogenität des Vergleichsraums
- Bei der Zusammenfassung von Gemeinden zu einem Vergleichsraum sollten diese hinsichtlich ihrer Lage und Infrastruktur vergleichbar sein

Vergleichsräume

- Es werden 6 Vergleichsräume gebildet
- Aufgrund der räumlichen Nähe/homogenen Infrastruktur werden **Korschenbroich/Jüchen** und **Grevenbroich/Rommerskirchen** jeweils zu einem Vergleichsraum zusammengefasst
- Mietgefälle im Vergleichsraum nicht größer als 1 € je m²
- Fallzahl der Mietwohnungen in jedem Vergleichsraum ausreichend



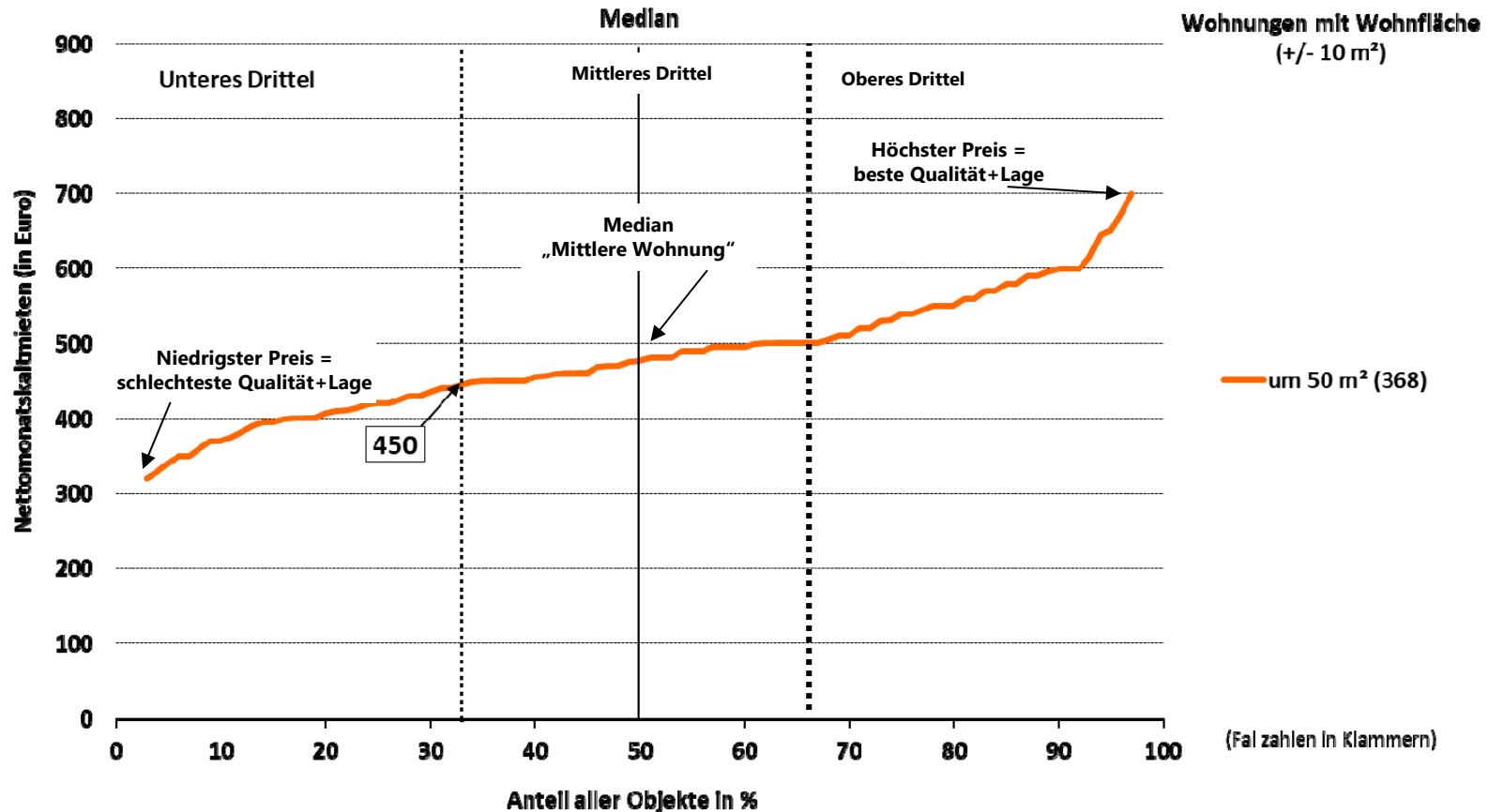
Nettokaltmieten in Euro je m²



© GeoBasis-DE / BKG 2018 - © 2018 OSM

Die Sicht der Wohnungssuchenden!

Mieten anmietbarer Wohnungen nach Höhe sortiert (nur gleiche Größe am gleichen Ort*)

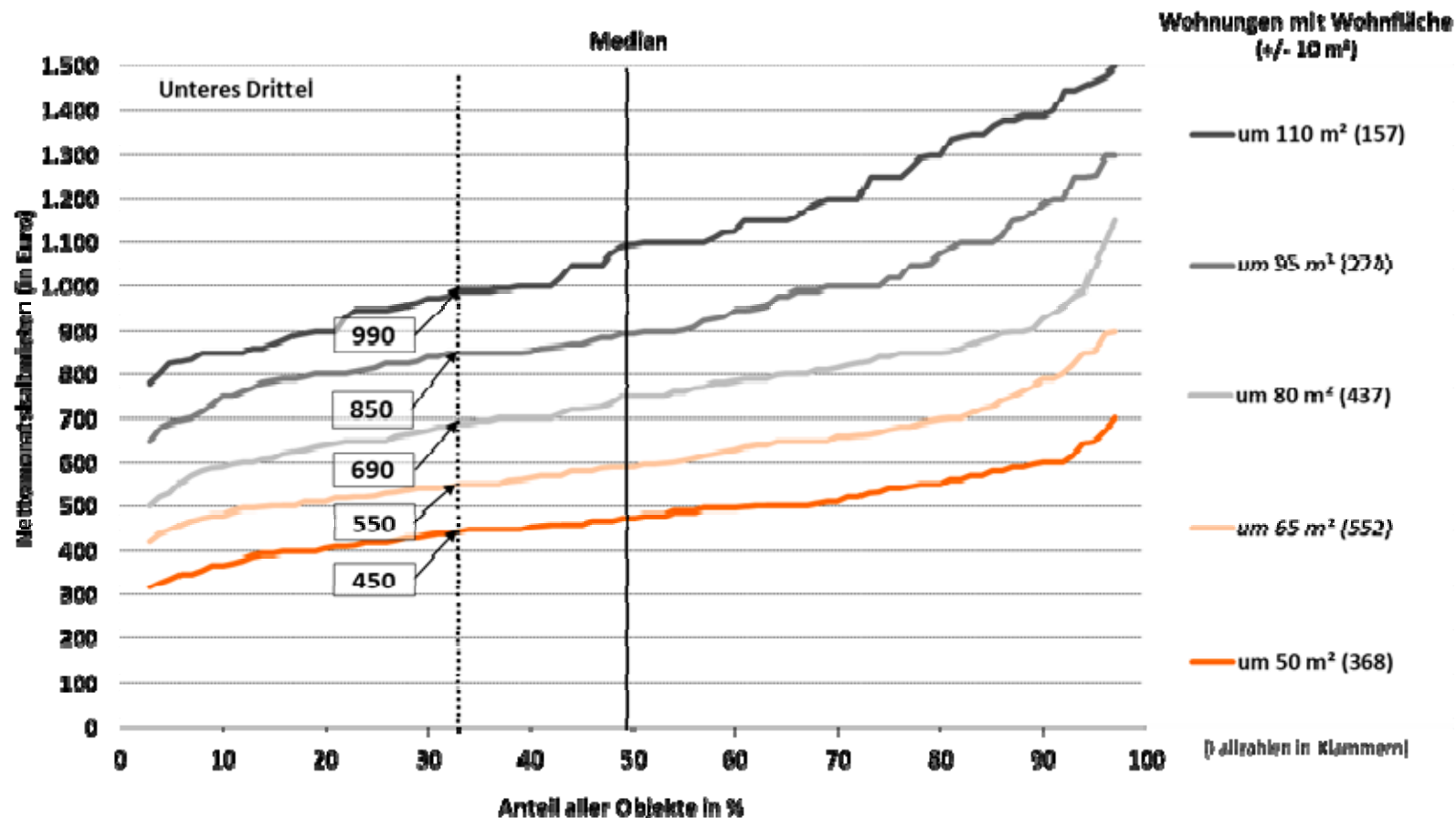


➤ Mietspektrum = Qualitätsspektrum

* hier: Vergleichsraum 1 „Meerbusch“, ca. 50 m² (40 bis unter 60 m²), Quartale I/2019 bis IV/2020.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Daten von Wohnungsunternehmen.

Mietspektrum verfügbarer Wohnungen

RKN, Vergleichsraum 1 „Meerbusch“, 2021* (für die fünf relevanten Wohnungsgrößen)



➤ **Unteres Drittel für alle Haushaltsgrößen => Richtwerte einfach ablesen!**

Auswertungszeitraum : Quartale I/2019 bis IV/2020; Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Daten von Wohnungsunternehmen.

Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Rhein-Kreis Neuss (Stand 2021)

Vergleichsraum	Angemessene Nettokaltmiete (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

Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Rhein-Kreis Neuss (Stand 2021)

Vergleichsraum		Angemessene Nettokaltmiete (Euro)									
		1 Personen-Haushalt		2 Personen-Haushalt		3 Personen-Haushalt		4 Personen-Haushalt		5 Personen-Haushalt	
		2021	2019	2021	2019	2021	2019	2021	2019	2021	2019
1	Meerbusch	450	325	550	437	690	517	850	675	990	837
2	Neuss	380	300	480	376	570	444	700	522	900	617
3	Kaarst	410	387	500	450	630	545	740	651	890	781
4	Dormagen	380	331	490	409	580	500	720	580	850	77
5	Grevenbroich/ Rommerskirchen	350	311	430	380	520	442	650	552	790	639
6	Korschenbroich/ Jüchen	360	343	450	401	550	486	680	600	780	667

Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Rhein-Kreis Neuss (Steigerung von 2019 zu 2021)

Vergleichsraum		Angemessene Nettokaltmiete (Euro)				
		1 Personen-Haushalt	2 Personen-Haushalt	3 Personen-Haushalt	4 Personen-Haushalt	5 Personen-Haushalt
1	Meerbusch	450 (+39%)	550 (+26%)	690 (+34%)	850 (+26%)	990 (+18%)
2	Neuss	380 (+27%)	480 (+28%)	570 (+28%)	700 (+34%)	900 (+46%)
3	Kaarst	410 (+6%)	500 (+11%)	630 (+16%)	714 (+40%)	890 (+14%)
4	Dormagen	380 (+15%)	490 (+20%)	580 (+16%)	720 (+24%)	850 (+15%)
5	Grevenbroich/ Rommerskirchen	350 (+13%)	430 (+13%)	520 (+18%)	650 (+18%)	790 (+24%)
6	Korschenbroich/ Jüchen	360 (+5%)	450 (+12%)	550 (+13%)	680 (+13%)	780 (+17%)

Betriebskostenspiegel für NRW

Deutscher Mieterbund NRW e.V.

Betriebskosten- spiegel		Durch- schnitt	50 m ²	65 m ²	80 m ²	95 m ²	110 m ²
			1. Person	2. Pers.	3. Pers.	4. Pers.	5. Pers.
Kalte Betriebs- kosten	NRW	2,14	110	140	170	200	240
	BRD	1,85	90	120	150	180	200
Warme Betriebs- kosten	NRW	1,00	50	70	80	100	110
	BRD	1,03	50	70	80	100	110

Komponentenprüfung

- Der Bedarf eines Haushalts für Unterkunft und Heizung setzt sich aus drei Komponenten zusammen:

Nettokaltmiete	kalte Betriebskosten	warme Betriebskosten
Richtet sich nach dem Wohnstandard	Keine Einflussnahme möglich	Angemessen solange nicht auffallend hoch

Erhöhte Energiekosten / Klimabonus

- Stark steigende Energiekosten
 - Auswirkungen auf warme Betriebskosten bei neuer Anmietung einer Wohnung / Nebenkostenabrechnung (meist im Sommer des Folgejahres)
 - Zuschlag im Haushaltsansatz: 1,8 Mio. €
 - Stromkosten sind im Regelbedarfssatz enthalten

- Weist eine Unterkunft - aufgrund einer energetischen Sanierung oder eines Neubaus - eine erhöhte Nettokaltmiete auf und besitzt eine Wärmepumpe, so kann ein Klimabonus gewährt werden

- Klimabonus:=
Nichtprüfungsgrenze kalte + warme Betriebskosten abzüglich tatsächliche kalte + warme Betriebskosten

Weiteres Vorgehen / Ausblick

- Weiterleitung des Berichtes an die Fraktionen am 27. Oktober zur Beratung
- Voraussichtlicher Beschluss der Richtwerte im Kreistag am 15.12.2021
- Aufwandssteigerung aufgrund der neuen höheren Angemessenheitswerte bei den Kosten der Unterkunft und Heizung um ca. 1,2 Mio. € p. a.
- Konsequenz: Erhöhung der Bundesbeteiligung i. H. v. 740.000 € (voraussichtlich: 62,8 % für 2022)

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!