Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft

gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII

im Rhein-Erft-Kreis

Aktualisierung 2019

empirica

Auftraggeber

Rhein-Erft-Kreis

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 91 48 9-0
Fax (0322) 295 661 69
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Petra Heising, Matthias Nostadt, Arthur Rachowka

Projektnummer

201905625

Bonn, den 18.12.2019

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG 1

1. Vorbemerkungen 3

1.1 Aufgabenverständnis 3

1.2 Bisherige Auswertungen für den Rhein-Erft-Kreis 4

1.3 Aufbau des Berichts 4

1.4 Regionale Einordnung und Wohnkennzahlen im Rhein-Erft-Kreis (REK) 5

2. Angemessene Nettokaltmieten 8

2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung 8

2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis 11

2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen 11

2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl 12

2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen 13

2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“ 13

2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum II „Pulheim, Frechen“ 18

2.3.3 Mietspektrum im Vergleichsraum III „Hürth“ 18

2.3.4 Mietspektrum im Vergleichsraum IV „Brühl, Wesseling“ 19

2.3.5 Mietspektrum im Vergleichsraum V „Erftstadt, Kerpen“ 20

2.3.6 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Rhein-Erft-Kreis 20

2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle 23

2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den Rhein-Erft-Kreis 24

3. Angemessene Nebenkosten 25

3.1 Vorbemerkung und Datenquellen 25

3.2 Höhe der Wohnnebenkosten im Rhein-Erft-Kreis 26

4. Beurteilung der Angemessenheit im Rhein-Erft-Kreis 28

4.1 Ergebnistabellen für den Rhein-Erft-Kreis (Übersicht) 28

4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit 29

4.3 Prüfschema im Rhein-Erft-Kreis 30

5. Ausblick und Aktualisierung 32

ANHANG 33

1. Das empirica-Konzept 33

1.1 Kern der Analyse 33

1.2 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts 35

1.3 Ergänzende Leistungsbausteine (optional) 36

2. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete) 37

2.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung 37

2.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen 37

2.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen 38

2.1.3 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments 40

2.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank 42

2.3 Details zu Arbeitsschritt 3: Berücksichtigung von Bestandsmieten im REK 44

2.4 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den Rhein-Erft-Kreis 52

2.4.1 Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich 52

2.4.2 Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich 54

2.4.3 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen 57

2.4.4 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard 62

2.5 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle für den REK zur Aktualisierung 2019 66

3. Anhang zu Kap. 3 (Nebenkosten/weitere Datenquellen) 69

3.1 Datenquelle 1: NK der von Bedarfsgemeinschaften bewohnten Wohnungen 69

3.1.1 Datengrundlage 69

3.1.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten) 70

3.1.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten) 76

3.2 Datenquelle 2: Verlangte Abschlagszahlungen für NK in Wohnungsinseraten 81

3.2.1 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten) 82

3.2.2 Warme Nebenkosten (Heizkosten) 85

3.3 Datenquelle 3: NK von Wohnungen im Bestand von Wohnungsunternehmen 90

3.3.1 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten) 91

3.3.2 Warme Nebenkosten (Heizkosten) 94

3.4 Datenquelle 4: Betriebskostenspiegel (Deutschland und NRW) 98

4. Anhang zu Kap. 4 (Beurteilung der Angemessenheit) 100

4.1 Anhang zu Kap. 4.1 (Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen) 100

4.1.1 Ergebnistabellen der Aktualisierung 2013 100

4.1.2 Ergebnistabellen der vorliegenden Aktualisierung 2019 101

4.1.3 Differenz der Richtwerte 2019 gegenüber der Richtwerte 2013 102
4.2 Anhang zu Kap. 4.2 (Mögliche Prüfschemata) 103
4.2.1 Komponentenprüfung 103
4.2.2 Verrechnung von Grundmiete und Nebenkosten 104

5. Anforderungen an ein KdU-Konzept und Erfahrungen in der Praxis 109
5.1 Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica) 109
5.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des BSG) 110
5.3 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern 112
5.4 Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen 113
5.5 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern 113
5.6 Referenzliste 117

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).

empirica hat für den Rhein-Erft-Kreis (REK) erstmals im Jahr 2012 Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft hergeleitet (**Erstauswertung 2012**). Grundlage waren die Mieten der Quartale II/2010 bis I/2012. Ein Jahr später wurden die Mietobergrenzen auf Basis der Mieten des Auswertungszeitraums der Quartale III/2011 bis II/2013 aktualisiert (**Aktualisierung 2013**).

Ziel der hier vorliegenden **Aktualisierung 2019** ist es nun nach sechs weiteren Jahren, erneut Transparenz über die Höhe der aktuellen Mieten an den lokalen Wohnungsmärkten im Rhein-Erft-Kreis zu schaffen und die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft entsprechend anzupassen. Auswertungszeitraum sind die acht Quartale III/2017 – II/2019.

Der Rhein-Erft-Kreis wird unter Berücksichtigung der kommunalen Mietniveaus und Fallzahlen in **fünf Vergleichsräume** (VR) unterteilt (Seite 10). In jedem Vergleichsraum werden die Mietobergrenzen für **fünf Haushaltsgrößen** so festgelegt, dass Bedarfsgemeinschaften **ein Viertel** der öffentlich inserierten Wohnungen in angemessener Größe anmieten können. Damit lässt sich ihr Unterkunftsbedarf decken.

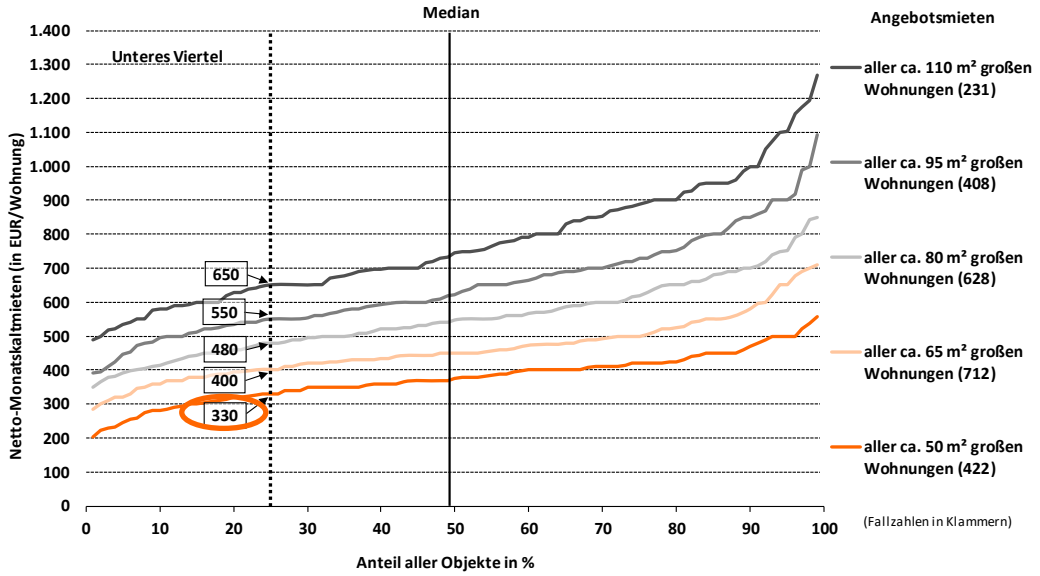
Das **Mietspektrum** wird jeweils als Linie dargestellt, so dass sich die Richtwerte direkt ablesen lassen (Abbildung 1). Die Mietspektrenkurven (Seite 17 ff.) bilden wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie sie sich für jeden Wohnungssuchenden (z. B. beim Blick ins Internet) darstellen. Das Ergebnis der Aktualisierung 2019 ist eine neue **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Rhein-Erft-Kreis** zum Stand 2019 (Abbildung 3a).

Außerdem werden die kalten und warmen Nebenkosten von Wohnungen ausgewertet, die im Rhein-Erft-Kreis von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden (Abbildung 2). Neben den mittleren Nebenkosten (Median) wird auch die Streuung der Nebenkosten dargestellt, so dass erkennbar wird, ab welchem Wert Nebenkosten „auffallend hoch“ sind.

Aus den Ergebnistabellen (Seite 28) lässt sich ein **Prüfschema** ableiten. Der Rhein-Erft-Kreis beurteilt die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung anhand der einzelnen **Komponenten** und gewährt einen **Klimabonus**: Die Nettokaltmiete ist angemessen, wenn sie den Richtwert für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 3a). Eine höhere Nettokaltmiete kann bei guten energetischen Standards ebenfalls angemessen sein, nämlich dann, wenn die Heizkosten entsprechend niedrig liegen (Klimabonus). Das Ergebnis ist eine Richtwerttabelle für **angemessene Nettokaltmieten mit Klimabonus im Rhein-Erft-Kreis** zum Stand 2019 (Abbildung 3b). Zudem werden die Wohnnebenkosten übernommen, solange sie nicht auffallend hoch sind (Abbildung 3c). Ein Vergleich zu den Ergebnissen der Aktualisierung 2013 ist im Anhang dargestellt (ab Seite 100).

Fazit: Die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten werden deutlich angehoben: Je nach Haushaltsgröße und Vergleichsraum liegen sie jetzt um +50 bis +200 Euro/Wohnung höher (Seite 55). Hintergrund ist, dass die Mieten im Rhein-Erft-Kreis seit der letzten Auswertung stark gestiegen sind (Seite 32) und zudem das angemessene Marktsegment angemessener Wohnungen vom unteren Fünftel auf das untere Viertel vergrößert wurde. Zudem werden ab sofort höhere Nebenkosten anerkannt.

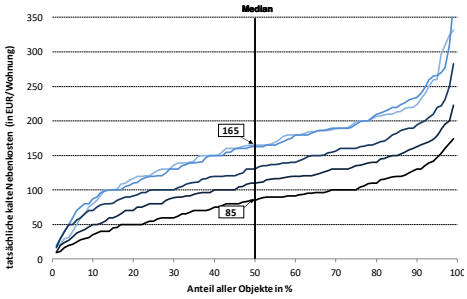
Abbildung 1: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“ 2019*



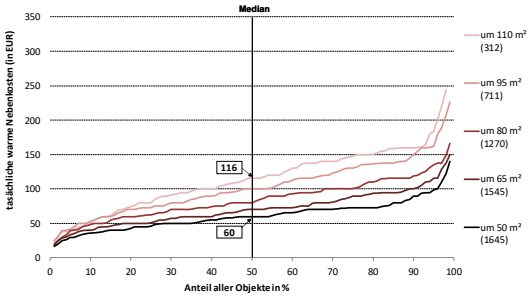
* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: Vgl. Abbildung 13 ff. empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme); **empirica**

Abbildung 2: Streuung der Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im VR I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“, Juni/Juli 2019

(a) Kalte Nebenkosten



(b) Warme Nebenkosten



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².
Quelle: Vgl. Abbildung 20 und Abbildung 21. Jobcenter des Rhein-Erft-Kreises (SGB II, Juli 2019); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2019), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 3: Prüfschema im Rhein-Erft-Kreis (Stand 2019)

(a1) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (ohne Klimabonus):

VR	Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
I	Bedburg, Bergheim, Elsdorf	330	400	480	550	650
II	Pulheim, Frechen	400	500	620	760	900
III	Hürth	420	530	640	800	900
IV	Brühl, Wesseling	380	470	570	720	770
V	Erftstadt, Kerpen	360	450	530	650	730

Quelle: Abbildung 22a **empirica**

(a2) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (mit Klimabonus):

VR	Vergleichsraum	Angemessene Nettokaltmiete mit Klimabonus				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
I	Bedburg, Bergheim, Elsdorf	390	470	560	650	760
II	Pulheim, Frechen	460	570	690	860	1.000
III	Hürth	470	600	720	900	1.010
IV	Brühl, Wesseling	440	540	650	810	880
V	Erftstadt, Kerpen	420	520	610	740	840

Quelle: Abbildung 22a zzgl. Abbildung 22c rechts abzgl. Abbildung 22d rechts.

Bedingung für Klimabonus: Maximale monatliche Heizkosten von…

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
I - Bergheim, Bedburg, Elsdorf	30	40	40	50	60
II - Pulheim, Frechen	30	40	40	50	50
III - Hürth	30	30	40	50	50
IV - Brühl, Wesseling	30	40	40	50	[60]
V - Erftstadt, Kerpen	30	40	40	50	50

Quelle: Abbildung 22d rechts **empirica**

(c) Grenzwerte für kalte und warme Nebenkosten (Nichtprüfungsgrenze):

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	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
I - Bergheim, Bedburg, Elsdorf	130	170	200	240	250	90	110	120	150	170
II - Pulheim, Frechen	130	160	200	230	230	90	110	110	150	150
III - Hürth	140	160	190	260	260	80	100	120	150	160
IV - Brühl, Wesseling	130	160	200	220	230	90	110	120	140	170
V - Erftstadt, Kerpen	130	160	180	210	220	90	110	120	140	160

Quelle: Abbildung 22c **empirica**

1. Vorbemerkungen

1.1 Aufgabenverständnis

Angemessenheit von Unterkunftskosten

Nach § 22 Abs. 1 Sozialgesetzbuch II (SGB II) werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, aber nur soweit sie angemessen sind. Zuständige Leistungsträger für Kosten der Unterkunft sind nach § 6 SGB II Kreise und kreisfreien Städte. Es liegt in ihrer Zuständigkeit, den unbestimmten Rechtsbegriff der Angemessenheit unter Beachtung der Rechtsprechung auszufüllen. Der Rhein-Erft-Kreis hat empirica in diesem Zusammenhang mit der Erstellung eines Gutachtens zu den angemessenen Kosten der Unterkunft im Rhein-Erft-Kreis beauftragt.

empirica-Konzept

Das empirica-Konzept zeichnet sich durch Marktnähe aus, weil es den *aktuellen lokalen Wohnungsmarkt* aus Sicht der Wohnungssuchenden transparent macht: Im Vordergrund steht, dass zu den ermittelten Angemessenheitsgrenzen auch wirklich Wohnungen, die den Wohnbedarf decken, ohne unangemessen teuer zu sein, *verfügbar* sind. Dazu wird das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen als Linie dargestellt und über die Festlegung einer Mietobergrenze (daran ablesbar) ein gewisser Teil auch für Bedarfsgemeinschaften zugänglich gemacht. Zudem kann dargestellt werden, ab welcher Höhe Nebenkosten vor Ort auffallend hoch sind.

Einfachheit

So lassen sich die Kosten für Unterkunft und Heizung leicht auf ein angemessenes Maß beschränken. Wir nutzen Daten, die uns bereits vorliegen. Damit ist das Konzept auch für ländliche Kreise geeignet, in denen andere Datenquellen nur unzureichend zur Verfügung stehen. Das empirica-Konzept ist systematisch für alle Wohnungsmärkte anwendbar – für ländliche ebenso wie für städtische, für Hochpreisregionen ebenso wie für Niedrigpreisregionen und für Schrumpfungsregionen ebenso wie für Wachstumsregionen.

Erfahrung

Im Sinne der Leistungsempfänger werden die Mietobergrenzen immer jeweils so hoch gewählt, dass angemessene Wohnungen wirklich verfügbar sind. Der Verfügbarkeitsnachweis ist daher kein Problem. Es gibt praktisch keinen Grund zu klagen. Sozialgerichte haben das empirica-Konzept bestätigt (vgl. Seite 113). Das Konzept wird inzwischen in über 40 Landkreisen und kreisfreien Städten verwendet (vgl. Seite 113). Leistungsträger beauftragen regelmäßig Aktualisierungen. Sie können offenbar in der Praxis gut mit den Werten arbeiten. Das ist uns wichtig.

Effizienz

Eine gute Methodik zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen ist auch effizient: Ein Konzept wird nicht dadurch besser, dass *unnötig viele* Daten erhoben werden. Leistungsträger benötigen Ressourcen zur Arbeitsvermittlung und Grundsicherung, nicht schon zur Finanzierung komplizierter Verfahren allein zur *Herleitung* einer Angemessenheitsgrenze. Das Konzept sollte natürlich schlüssig sein, aber das reicht noch nicht. Auch schlüssig hergeleitete Mietobergrenzen können (irgendwann) zu niedrig sein. Wichtiger als das Konzept ist das Ergebnis: „Können zu den ermittelten Mietobergrenzen tatsächlich (immer noch) bedarfsgerechte Wohnungen *aktuell vor Ort* angemietet werden?“

Nur dann dienen die Mietobergrenzen ihrem Zweck, „ein menschenwürdiges Dasein zu sichern“ (vgl. § 1 Abs. 1 SGB I). Daher stellen wir diese Frage in den Vordergrund und beschränken uns auf die dafür erforderlichen Erhebungen.

1.2 Bisherige Auswertungen für den Rhein-Erft-Kreis

Auswertungen für den REK

Für den Rhein-Erft-Kreis hat empirica erstmals 2012 Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft hergeleitet (Erstauswertung 2012).[1] Grundlage waren die Mieten der acht Quartale II/2010 bis I/2012. Ein Jahr später wurde die erste Aktualisierung durchgeführt, diesmal auf Basis der Mieten aus den acht Quartalen III/2011 bis II/2013 (Aktualisierung 2013).[2]

Aktualisierung 2019

Ziel der vorliegenden Aktualisierung 2019 ist es nun, sechs Jahre später, erneut Transparenz über die Höhe der aktuellen Mieten an den lokalen Wohnungsmärkten im Rhein-Erft-Kreis zu schaffen und die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum der hier vorliegenden Aktualisierung 2019 sind die acht Quartale III/2017 bis II/2019.

1.3 Aufbau des Berichts

Im empirica-Konzept erfolgt die Herleitung von Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten in fünf Arbeitsschritten (Kap. 2).[3] Es kann um die Herleitung von Obergrenzen für angemessene Nebenkosten erweitert werden (Kap. 3). Auf dieser Basis kann der Auftraggeber das letztliche Prüfschema, bis zu welcher Höhe Bedarfe für Unterkunft und Heizung vor Ort als angemessen angesehen werden, festlegen (Kap. 4). Mieten können sich ändern. Daher wird zudem der Trend der Mietenentwicklung der letzten Jahre aufgezeigt (Kap. 5).

Eine Aktualisierung im Rahmen des empirica-Konzepts ist keine schematische Indexfortschreibung, sondern erfolgt in gleicher Detailliertheit wie eine Erstauswertung: Die Mieten werden nach dem gleichen Prinzip ausgewertet, nur auf Basis aktuellerer Mieten. Im zeitlichen Vergleich wird durch parallele Darstellung der alten und neuen Kurven transparent gemacht, wie sich das Mietspektrum vor Ort seit der letzten Auswertung in jeder Wohnungsgrößenklassen verändert hat. Richtwerte ändern sich bei einer Aktualisierung also nur dann und nur so weit, wie sich auch der Wohnungsmarkt seit der letzten Auswertung verändert hat.

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. Allgemeine Hinweise zum empirica-Konzept und Details zu den Auswertungen sind im Anhang dargestellt.

Ergebnisse für den REK

Die konkreten Ergebnisse für den Rhein-Erft-Kreis sind zum schnelleren Auffinden durch Randstriche markiert. Ergebnis der vorliegenden Aktualisierung sind die Werte für angemessene Nettokaltmieten und angemessene Nebenkosten zum Stand 2019 (vgl. Abbildung 22, Seite 28). Ein Vergleich zu den bisherigen Ergebnistabellen ist im Anhang (Anhang-Kap. 4.1, ab Seite 100) dargestellt.

---

[1] **Erstauswertung 2012**: vgl. empirica, Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II / § 35 SGB XII im Rhein-Erft-Kreis, Methoden und Ergebnisse, Bonn, 31. August 2012.

[2] **Aktualisierung 2013**: vgl. empirica, Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Erft-Kreis, Bonn, Dezember 2013.

[3] Der Kern der Analyse ist im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 1, Seite 39).

1.4 Regionale Einordnung und Wohnkennzahlen im Rhein-Erft-Kreis (REK)

Der Rhein-Erft-Kreis liegt westlich von Köln in Nordrhein-Westfalen. Im Norden grenzt der Rhein-Erft-Kreis an den Rhein-Kreis Neuss, im Osten an die kreisfreie Stadt Köln, im Süden an den Rhein-Sieg-Kreis sowie Kreis Euskirchen und im Westen an den Kreis Düren (vgl. Abbildung 4). Er umfasst zehn Kommunen, die durch die Lage in der Peripherie des Verkehrsknotens Köln von einer überdurchschnittlich guten Verkehrsanbindung profitieren. Eine Ost-West-Achse bildet die A4 (Aachen-Köln), eine Nord-Süd-Achse, die A61 (Koblenz-Mönchengladbach) und die A1 Richtung Westen nach Köln sowie die A4 Richtung Osten nach Aachen. Im Norden erreicht man Düsseldorf über die B477 und im Süden erstreckt sich die A61 vorbei an Bonn Richtung Koblenz. Abgesehen von Elsdorf, sind auch alle Gemeinden im Rhein-Erft-Kreis an das Schienennetz angebunden. Die östlichen Gemeinden (Frechen, Hürth, Brühl und Wesseling) sind zudem an das Straßenbahnnetz der Stadt Köln angebunden.

Abbildung 4: Regionale Einbindung des Rhein-Erft-Kreises

empirica

Im Rhein-Erft-Kreis wohnten 2011 lt. Zensus rund 201.100 Haushalte, davon rund 93.700 zur Miete (Abbildung 5). Derzeit sind rund 15.700 der zur Miete wohnenden Haushalte im Rhein-Erft-Kreis SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Stand April 2019).[4] Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte seit 2011 proportional zur Einwohnerentwicklung verändert hat (2011 bis Ende 2018: +3,8 %)[5], beträgt der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten derzeit rund 16 %.[6]

Abbildung 5: Haushalte nach Art der Wohnungsnutzung, Rhein-Erft-Kreis, 2011

Art der Wohnnutzung	Haushalte	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	107.492	53,4%
Zu Wohnzwecken vermietet	93.653	46,6%
Insgesamt	**201.145**	**100,0%**

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

Im Jahr 2011 waren laut Zensus im Rhein-Erft-Kreis zudem rund 97.600 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 6).[7] Von diesen verfügten die meisten (76,2 %) über eine Zentralheizung (Abbildung 7). Nur 0,5 % dieser Mietwohnungen hatten keine Heizung, 4,4 % lediglich Einzel- oder Mehrraumöfen (darunter neben Nachtspeicherheizungen ggf. auch Kohleöfen). 97,7 % der Mietwohnungen im Rhein-Erft-Kreis hatten Badewanne/Dusche und WC.

Abbildung 6: Wohnungen nach Art der Wohnnutzung, Rhein-Erft-Kreis, 2011

Art der Wohnnutzung	Wohnungen	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	109.904	51,4%
Zu Wohnzwecken vermietet	97.588	45,6%
Ferien- und Freizeitwohnung	187	0,1%
Leer stehend	6.210	2,9%
Insgesamt	**213.889**	**100,0%**

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

[4] Von 16.959 SGB II-Bedarfsgemeinschaften wohnen 15.671 zur Miete (Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand April 2019).

[5] Seit 2011 ist die Einwohnerzahl im Rhein-Erft-Kreis von 452.792 auf 470.089 (31.12.2018) gestiegen, d. h. um 3,8 % (Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder).

[6] Geschätzte Mieterhaushalte in 2019: 93.653*1,0382 = 97.212. 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.

[7] 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 7: Mietwohnungen nach Heizungsart und Bad-Ausstattung, Rhein-Erft-Kreis, 2011

Ausstattungsmerkmale	Wohnungen zu Wohnzwecken	
	Anzahl	Anteil
Fernheizung	8.140	8,3%
Etagenheizung	9.323	9,6%
Blockheizung	915	0,9%
Zentralheizung	74.370	76,2%
Einzel/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	4.305	4,4%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	535	0,5%
Insgesamt	**97.588**	**100,0%**
Badewanne/Dusche und WC vorhanden	95.359	97,7%
Badewanne/Dusche und WC nicht vorhanden	1.810	1,9%
Badewanne/Dusche vorhanden, WC nicht vorhanden	172	0,2%
Badewanne/Dusche nicht vorhanden, WC vorhanden	247	0,3%
Insgesamt	**97.588**	**100,0%**

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 Kohleofen ist, und (3.) das Vorhandensein eines Bades (Badewanne/Dusche) und WCs, dann erfüllten 2011 *höchstens* (0,5 + 4,4 + 2,3 =) 7,2 % aller Mietwohnungen im Rhein-Erft-Kreis diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2011).[8] Seit 2011 sind weitere Wohnungen gebaut worden, die den Mindeststandard erfüllen. Der Anteil der Wohnungen mit unzureichendem Standard dürfte seitdem weiter gesunken sein.

Hinweis: Die hier genannten Zahlen aus dem Zensus 2011 beschreiben den Zustand des *gesamten Mietwohnungsbestands* im Rhein-Erft-Kreis im Jahr 2011. Die *nachfolgenden* Auswertungen zur Herleitung eines Richtwerts für angemessene Nettokaltmieten (Kap. 2) beziehen sich nur auf diejenigen Wohnungen des aktuellen Mietwohnungsbestands, die in der letzten Zeit *zur Neuvermietung angeboten* wurden. Dies sind tendenziell die besseren Wohnungen des aktuellen Bestands. Denn Mietwohnungen ohne Heizung und/oder ohne Bad/WC werden praktisch nie öffentlich inseriert oder von Wohnungsunternehmen angeboten. Wohnungen, die nicht angeboten wurden, fließen auch nicht in die nachfolgenden Auswertungen ein.

[8] De facto wird der Anteil geringer sein, weil in den 4,4 % der „Wohnungen mit Einzel- oder Mehrraumöfen“ auch Nachtspeicherheizungen enthalten sind (nicht nur Kohleöfen) und weil zudem einige der Wohnungen ohne WC und/oder ohne Badewanne/Dusche gleichzeitig auch keine ausreichende Heizung haben könnten, hier also doppelt gezählt sind.

2. Angemessene Nettokaltmieten

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 von Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II und § 35 Abs. 2 Satz 1 SGB XII soll unter Berücksichtigung der aktuellen Wohnungsmarktsituation vor Ort festgestellt werden. Dazu ist eine Definition dessen erforderlich, was als „angemessene Wohnung“ gelten soll (Arbeitsschritt 1).

Angemessenheit im REK

In der vorliegenden Aktualisierung 2019 werden die bisherigen Angemessenheitsdefinitionen des Rhein-Erft-Kreises im Prinzip beibehalten, allerdings werden die Vergleichsräume und die qualitative Angemessenheit neu festgelegt:

- **Physische Angemessenheit:** Wie bereits in der Erstauswertung 2012 und der Aktualisierung 2013 definiert der Rhein-Erft-Kreis die physische Angemessenheit folgendermaßen: In Anlehnung an die Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW gelten als angemessene Wohnungsgrößen 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 dazu vgl. Anhang-Kap. 2.1.1).
- **Qualitative Angemessenheit:** In der Erstauswertung 2012 und der Aktualisierung 2013 hatte der Rhein-Erft-Kreis das angemessene Marktsegment beim unteren Fünftel abgegrenzt. In der vorliegenden Aktualisierung 2019 hat sich der Rhein-Erft-Kreis nach Durchsicht von Arbeitsschritt 4 (ab Seite 23) und Berücksichtigung der Bestandsmieten (ab Seite 44)[9] nun für eine Abgrenzung des angemessenen Marktsegments beim unteren Viertel entschieden.
- **Räumliche Angemessenheit:** In der Erstauswertung 2012 und der Aktualisierung 2013 hatte der Rhein-Erft-Kreis jede der zehn Kommune als einen eigenen Vergleichsraum angesehen.[10] Im Zuge der Aktualisierung 2019 hat der Rhein-Erft-Kreis die Vergleichsräume anhand der aktuellen Mieten und Fallzahlen erstmalig überprüfen lassen (vgl. Abbildung 8.[11] Als Ergebnis dieser Überprüfung fasst der Rhein-Erft-Kreis nun Kommunen zusammen, so dass es ab sofort nur noch fünf Vergleichsräume im Rhein-Erft-Kreis gibt (vgl. Karte in Abbildung 9). (Details dazu vgl. Kasten unten).

---

[9] Die mittleren Bestandsmieten von Wohnungen, die im Rhein-Erft-Kreis von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, sind wesentlich niedriger als die mittleren Angebotsmieten: Der Median dieser Bestandsmieten (50 %) liegt auf gleichem Level wie etwa 5 % der Angebotsmieten. Falls er als Angemessenheitsgrenzen verwendet würde, könnten Bedarfsgemeinschaften am aktuellen lokalen Mietwohnungsmarkt im Rhein-Erft-Kreis im Mittel also nur rund 5 % der anmietbaren verfügbaren Wohnungen in der für sie angemessenen Größe anmieten. Der Rhein-Erft-Kreis hält es für zielführender, hier etwas großzügiger zu sein: Er legt fest, dass nicht nur die unteren 5 %, sondern die unteren 25 % der anmietbaren Wohnungen für Bedarfsgemeinschaften finanziert werden sollen (Details zur Berücksichtigung von Bestandsmieten vgl. im Anhang-Kap. 2.3).

[10] Vgl. **Erstauswertung 2012**, a.a.O , S. 4 f: *„Der Rhein-Erft-Kreis hat sich darauf verständigt, einen Umzug grundsätzlich innerhalb der **kommunalen Grenzen** der kreisangehörigen Städte und Gemeinden für zumutbar zu halten. Daher werden für jede Kommune des Rhein-Erft-Kreises eigene Angemessenheitskriterien (Richtwerte) ermittelt.“*

[11] Hintergrund ist, dass sich Mieten und Umzugshäufigkeit, d. h. die Verfügbarkeit von Wohnungen, ändern können. Es kann daher sinnvoll sein, den Zuschnitt der Vergleichsräume nach einigen Jahren zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Überprüfung der Vergleichsräume im REK (Stand 2019)

empirica-Grundsätze zur Vergleichsraumbildung

Zur Vergleichsraumbildung hat empirica hat dazu **drei Grundsätze** entwickelt, die zudem auch die jüngste BSG-Anforderungen an die zur Vergleichsraumbildung widerspiegeln: (1.) ausreichend großer Raum der Mietwohnbebauung (d.h. ausreichende Fallzahlen anmietbarer Wohnungen je Vergleichsraum); (2.) homogene Vergleichsräume (d. h. Zusammenfassung nur von Kommunen mit ähnlichem Mietniveau); und (3.) Vergleichsraumbildung als zusammenhängendes Gebiet um den Wohnort des betroffenen (d. h. Zusammenfassung nur von benachbarten Kommunen).[12] Datengrundlage zur Festlegung von Vergleichsräumen (VR) sind die kommunalen Mietniveaus gemäß empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme). Details dazu: Vgl. Anhang-Kap. 2.1.2. (ab Seite 38).

Ergebnis für den Rhein-Erft-Kreis (Stand 2019): Aus dem Zeitraum 1. Juli 2017 bis 30. Juni 2019 (acht Quartale) liegen im Rhein-Erft-Kreis rund. 11.000 Mietwohnungsangebote vor (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis: empirica-systeme). Die kommunalen Mietniveaus im Rhein-Erft-Kreis zum Stand 2019 (Auswertungszeitraum Quartale III/2017 bis II/2019) sind Abbildung 5 (als Tabelle) und Abbildung 7 (als Karte) erkennbar. Räumliche Orientierungen wie Tagespendelbereiche für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen schlagen sich in den kleinräumigen Marktmieten nieder. So sind die Mieten in einer Kommune in der Nähe eines Ballungsraumes höher als die Mieten in einer Kommune in weiterer Entfernung zum Ballungsraum. Dies zeigt sich auch am Mitpreisgefälle innerhalb des Rhein-Erft-Kreises: ausgehend vom Ballungsraum Köln gibt es im Rhein-Erft-Kreis ein Mietpreisgefälle von Ost nach West. Kommunen, die näher am Ballungsraum Köln liegen, haben auch ein höheres Mietniveau als weiter entfernte Kommunen. Bei der Bildung der oben beschriebenen fünf Vergleichsräume werden die oben genannten drei Grundsätze eingehalten (Abbildung 8 und Abbildung 9): (1). Die Mindestfallzahl von 500 Mietwohnungsangeboten wird in jedem Vergleichsraum erreicht. (2.) In keinem Vergleichsraum beträgt die Mietspanne mehr als 1,00 Euro/m². (3.) Es werden allenfalls benachbarte Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst.

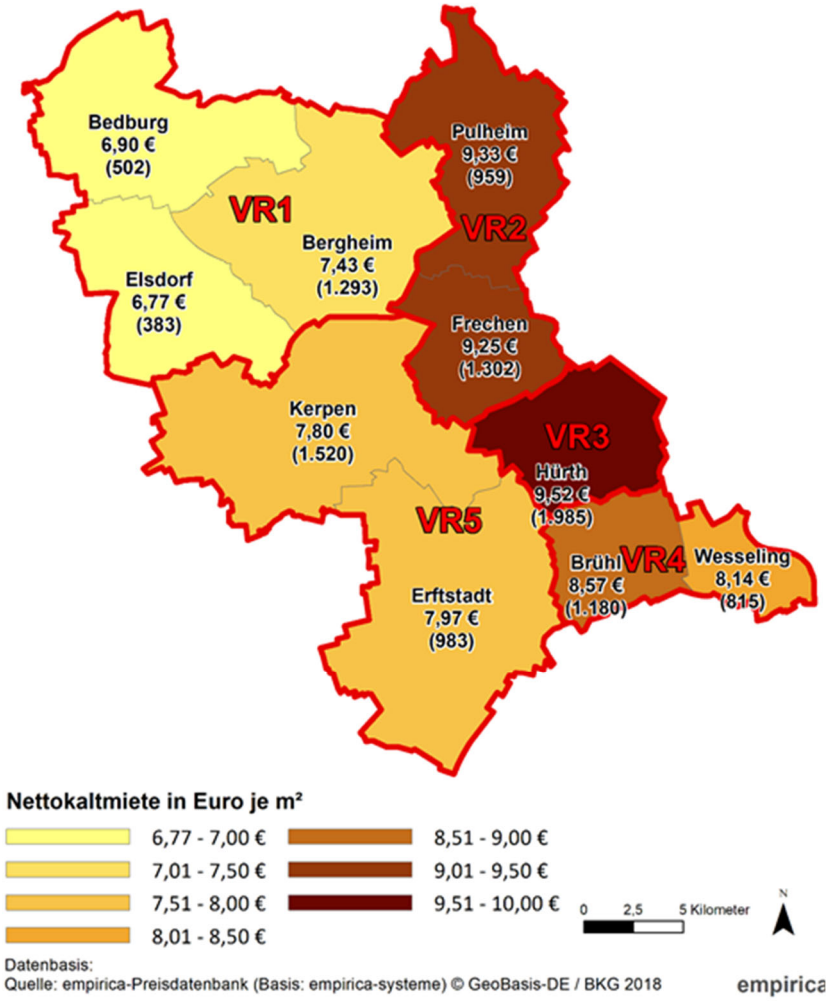
Abbildung 8: Kommunale Mietniveaus* und Fallzahlen im REK, 2019**

Vergleichsraum	Gemeinde	Median in Euro/m²	Fallzahl
I	Bergheim	7,43 €	1.293
	Elsdorf	6,77 €	383
	Bedburg	6,90 €	502
II	Pulheim	9,33 €	959
	Frechen	9,25 €	1.302
III	Hürth	9,52 €	1.985
IV	Brühl	8,57 €	1.180
	Wesseling	8,14 €	815
V	Erftsatdt	7,97 €	983
	Kerpen	7,80 €	1.520
	Rhein-Erft-Kreis	**8,46 €**	**10.922**

* Mittlere Quadratmetermiete (Median) über alle Wohnungsgrößen in einer Gemeinde; ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de) **empirica**

[12] Vgl. BSG-Urteil vom 30.1.2019 - B 14 AS 41/18 R – RdNr 21: *„Der Vergleichsraum ist ein ausgehend vom Wohnort der leistungsberechtigten Person bestimmter ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.“*

Abbildung 9: Vergleichsräume im REK (Stand 2019)*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019; Fallzahl in Klammern.
Quelle: 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.

- Dazu zählen zum einen die Mieten öffentlich inserierter Wohnungen (Wohnungsinserate in Internet und Zeitung), wie sie z. B. in der empirica-Preisdaten-bank erfasst werden,
- zum anderen auch Mieten nicht öffentlich inserierter Wohnungen, die ebenfalls von Bedarfsgemeinschaften angemietet werden können, z. B. Daten von örtlichen Wohnungsunternehmen, die möglicherweise nicht alle ihre Angebote öffentlich inserieren, sondern über Wartelisten vergeben.[13]

Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

empirica-Preisdatenbank

Eine repräsentative Stichprobe der Mieten und Kaufpreise öffentlich inserierter Immobilien wird in der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme, bis 2011 IDN Immodaten GmbH) erfasst. Die empirica-Preisdatenbank 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. Die Daten werden kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchiert und im Querschnitt (über alle Quellen) und im Längsschnitt (über die Zeit) professionell um Doppler bereinigt.

In der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) werden die in den Inseraten enthaltenen Wohnwertmerkmale (z. B. Ort, Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung usw.) mit erfasst. Auf die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) wird auch in der Fachliteratur verwiesen (vgl. u. a. Forschungsbericht des BMAS[14]). Weitere Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. Anhang-Kap. 2.2.

---

[13] Ausdrücklich **nicht** aufgenommen werden lediglich Wohnungsangebote, 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.

[14] Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII), Download unter: http://www.bmas.de/DE/Service/Medien/Publikationen/Forschungsberichte/Forschungsberichte-Arbeitsmarkt/fb478-ermittlung-existenzsicherende-bedarfe.html, vgl. S.181.

Nicht öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Daten von Wohnungsunternehmen

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 anbietet (z. B. ein kommunales Wohnungsunternehmen), nicht alle Wohnungsangebote öffentlich inserieren. Das Gleiche gilt für freiwerdende Sozialwohnungen. Wenn Wohnungen, etwa aus sozialen Gründen, besonders günstig 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. Abfragt werden von Wohnungsunternehmen nur Angebote, die nicht auch öffentlich inseriert wurden.[15] Diese Daten werden über den Leistungsträger an empirica weitergeleitet und dann von empirica zusätzlich in den Auswertungsdatensatz aufgenommen.

Datengrundlage im REK

Wie bereits in die Erstauswertung 2012 und die Aktualisierung 2013 fließen auch in die der Aktualisierung 2019 zur Herleitung von Mietobergrenzen im Rhein-Erft-Kreis nur *öffentlich inserierte* Mietwohnungsangebote in die Auswertung ein.[16] Datengrundlage ist weiterhin die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

Mindestfallzahl

Für die Auswertung werden für jeden Vergleichsraum alle bekannten Mietwohnungsangebote aller betrachteten Wohnungsgrößenklassen im gesamten Auswertungszeitraum aus der (ggf. um die Daten von Wohnungsunternehmen erweiterten) empirica-Preisdatenbank herausgefiltert. 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.[17] Bei zu geringer Fallzahl für einzelne Wohnungsgrößen, z. B. in Kommunen mit ohnehin nur wenigen Mietwohnungen, werden in Einzelfällen Näherungswerte berechnet, deren Herleitung ebenfalls transparent erläutert wird.

---

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

[16] Im Zuge der Aktualisierung 2019 hat der Rhein-Erft-Kreis weitere Mietdaten zudem von Wohnungsunternehmen erfragt, die ihre Wohnungen *nicht* öffentlich inserieren (sondern z. B. nach Warteliste vergeben). Im Ergebnis dieser Abfrage waren aber die von Wohnungsunternehmen genannten Wohnungsangeboten (teils sicher, teils möglicherweise) auch öffentlich inseriert worden. Um Doppler mit Angeboten aus der empirica-Preisdatenbank ausschließen zu können, wurden diese Daten sicherheitshalber nicht mit in die Auswertung aufgenommen.

[17] 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 unserer Preisdatenbank der relative Standardfehler <5 %, wenn die Fallzahl min. 100 ist. Bei fünf Wohnungsgrößenklassen empfiehlt sich daher eine Mindestfallzahl von 500 Wohneinheiten.

- **Auswertungszeitraum**: In der vorliegenden Auswertung für den Rhein-Erft-Kreis werden zur Richtwertbestimmung sämtliche in der empirica-Preisdatenbank[18] enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die im Rhein-Erft-Kreis zwischen dem 1. Juli 2017 und 30. Juni 2019 (Quartale III/2017 bis II/2019) angeboten wurden.[19]
- **Fallzahl:** Im Ergebnis fließen über 10.900 *Mietwohnungsangebote* aus dem Rhein-Erft-Kreis in die Auswertung ein. Abbildung 10 zeigt, wie sich die Mietwohnungsangebote auf die Wohnungsgrößenklassen und Vergleichsräume verteilen.
- **Mindestfallzahl:** Die Mindestfallzahl von 100 wird im Rhein-Erft-Kreis in allen Vergleichsräumen und für alle Wohnungsgrößenklassen erreicht.

Abbildung 10: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung für den REK 2019*

VR	Ort	Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungs-größen***
		um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²	
I	Bedburg, Bergheim, Elsdorf	422	712	628	408	231	2.178
II	Pulheim, Frechen	454	697	636	407	230	2.261
III	Hürth	459	620	516	284	161	1.985
IV	Brühl, Wesseling	456	702	578	331	177	1.995
V	Erftstadt, Kerpen	477	745	772	481	236	2.503
Gesamt		2.268	3.476	3.130	1.911	1.035	10.922

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019. - ** 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 (im Anhang-Kap. 2.5).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **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 Vergleichsräumen angewendet. Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze ist selbstverständlich.

2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“

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 10) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafiken angegeben (Abbildung 11 ff.). Die Mieten dieser im Auswertungszeitraum angebotenen Wohnungen werden *der Höhe nach sortiert* und als

[18] Genauer: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme). Wohnungen mit der Angabe, dass sie über kein Bad, kein WC oder keine Heizung verfügen, wurden nicht berücksichtigt.

[19] Der Begriff „Mietwohnungsangebote“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. dazu auch letzte Zeile der Basistabelle: Anhang-Kap. 2.5).

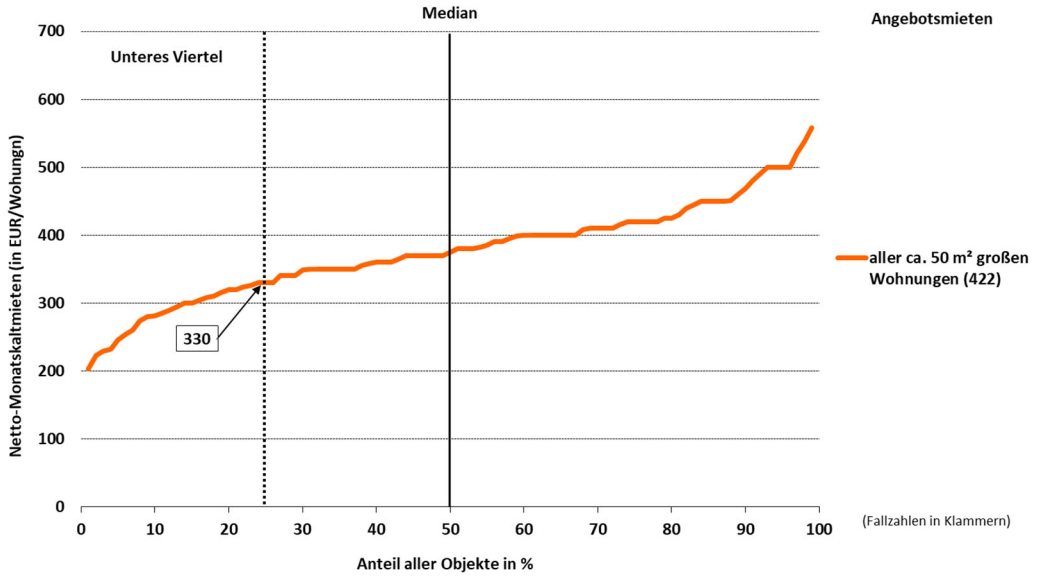
Kurve abgebildet. Die Kurve stellt damit das gesamte Mietspektrum *verfügbarer Wohnungen* dieser Größe in diesem Vergleichsraum dar. Insbesondere werden damit die Mieten *aller angebotenen Wohnstandards* erfasst.

Lesebeispiel

Zur Verdeutlichung geschieht dies hier im Lesebeispiel *für ca. 50 m² großen Wohnungen im Vergleichsraum I: „Bedburg, Bergheim, Elsdorf"):* Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 50 m² großen Wohnungen, die innerhalb der letzten acht Quartale im Vergleichsraum I: „Bedburg, Bergheim, Elsdorf" angeboten wurden (Fallzahl 422) nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 11). Der Verlauf der Kurve zeigt die Miethöhen, zu denen jedes dieser Mietobjekte angemietet werden konnte (Fallzahl in der Legende). Die Kurve beginnt links bei etwa 200 Euro/Wohnung (billigste Wohnung) und endet rechts bei etwa 550 Euro Monatsmiete (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß und im gleichen Vergleichsraum liegen (hier: in Vergleichsraum I: „Bedburg, Bergheim, Elsdorf"), können Mietunterschiede nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr, kleinräumige Lage etc.) zustande kommen.

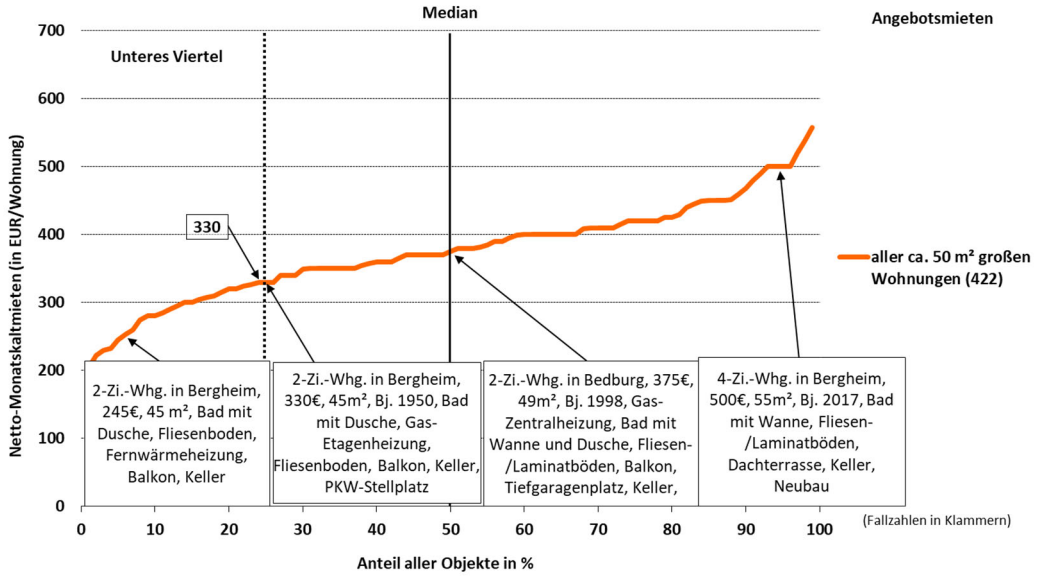
Die dargestellte Kurve bildet sich aus den Miethöhen konkreter Wohnungsangebote. So zeigen die Wohnungsbeispiele in Abbildung 12, dass im Vergleichsraum I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf" unter anderem folgende Wohnungen angeboten wurden: Für 245 Euro eine 2-Zimmerwohnung in Bergheim mit 45 m² Wohnfläche, die mit Fernwärme beheizt wird, einen Fliesenboden hat und über einen Balkon und Keller verfügt; für 330 Euro eine 2-Zimmerwohnung in Bergheim aus dem Jahr 1950 mit 45 m² Wohnfläche, die über ein Bad mit Dusche, eine Gas-Etagenheizung, Fliesenboden, Balkon, Keller und PKW-Stellplatz verfügt; für 375 Euro eine 2-Zimmer-Wohnung in Bedburg aus dem Jahr 1998 mit 49 m² Wohnfläche, Badewanne und Dusche, Fliesen-/Laminatböden, einem Balkon, einem Tiefgaragenplatz und einem Keller; und für 500 Euro eine 4-Zimmer-Neubauwohnung in Bergheim mit 55 m² Wohnfläche aus dem Jahr 2017, die neben Fliesen- und Laminatböden auch einen Keller und eine Dachterrasse hat.

Abbildung 11: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 50 m² großer verfügbarer Wohnungen im VR I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“ 2019*



*Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 12: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 50 m² großer verfügbarer Wohnungen im VR I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“ 2019*



*Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Wenn nun z. B. der Miethöchstwert des *unteren Viertel* (25 %) als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der **25 %-Linie** ablesen (bei ca. 50 m² großen Wohnungen hier z. B. **330 Euro**). Gemäß Abbildung 12 sind dann also die beiden linken Beispielwohnungen angemessen, die beiden rechten aber nicht. Wenn diese Abgrenzung plausibel erscheint, ist 330 Euro ein guter Richtwert, bis zu dem die Nettokaltmiete für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“ noch als angemessen gelten könnte. Denn er besagt: 25 % aller Wohnungsangebote des Auswertungsdatensatzes aus Vergleichsraum I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“ mit etwa 50 m² Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen ist) wurden für maximal 330 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.

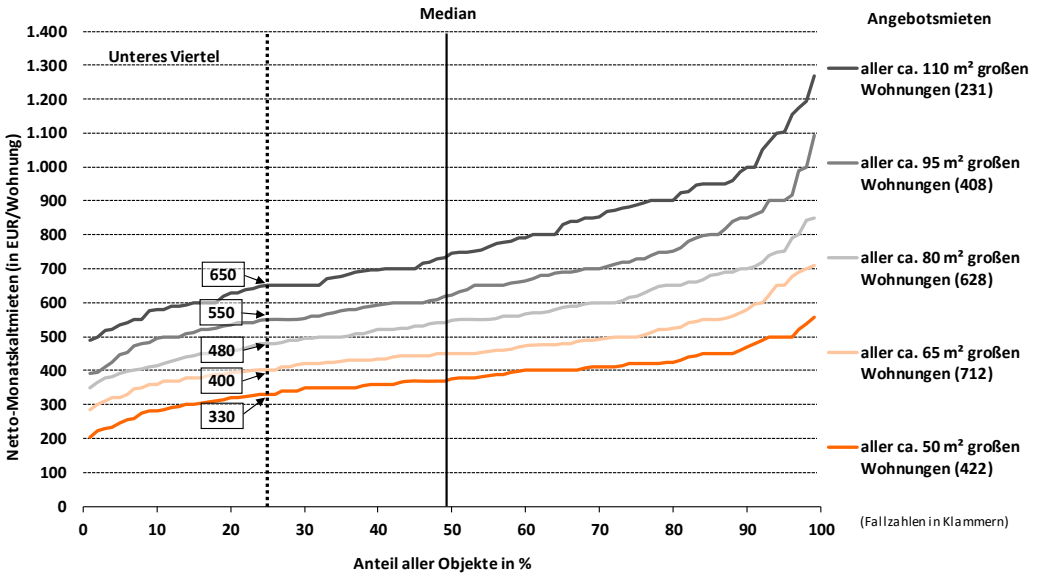
Umgekehrt gilt damit auch: Wenn das untere Wohnungsmarkt*viertel* als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dafür erforderliche Mietobergrenze eindeutig und einfach entlang der 25 %-Linie ablesen. Falls eine großzügigere oder engere Abgrenzung als ein Viertel gewählt werden soll, liegt die zielführende Mietobergrenze entsprechend höher oder niedriger.[20]

Mietspektrum im VR I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“

Führt man diese Auswertung für alle relevanten Wohnungsgrößenklassen durch und zieht für alle Wohnungsgrößenklassen die Grenze beim unteren Viertel, so ergeben sich daraus folgende Richtwerte für den Vergleichsraum I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“ (Abbildung 13): Verfügbare ca. 65 m² große Wohnungen, wie sie für 2-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktviertel bis zu **400 Euro** im Monat, verfügbare ca. 80 m² große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen) kosten bis zu **480 Euro**, verfügbare ca. 95 m² große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **550 Euro** und verfügbare ca. 110 m² große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **650 Euro**. In der Legende sind die jeweiligen Fallzahlen angegeben. Sie entsprechen den Fallzahlen in Abbildung 10.

[20] Entsprechend lässt sich auch die Höchstmiete des unteren Fünftels (20 %), des unteren Drittels (33 %) und der unteren Hälfte (50 %) der anmietbaren Wohnungen ablesen (vgl. dazu Abbildung 18).

Abbildung 13: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“ 2019*

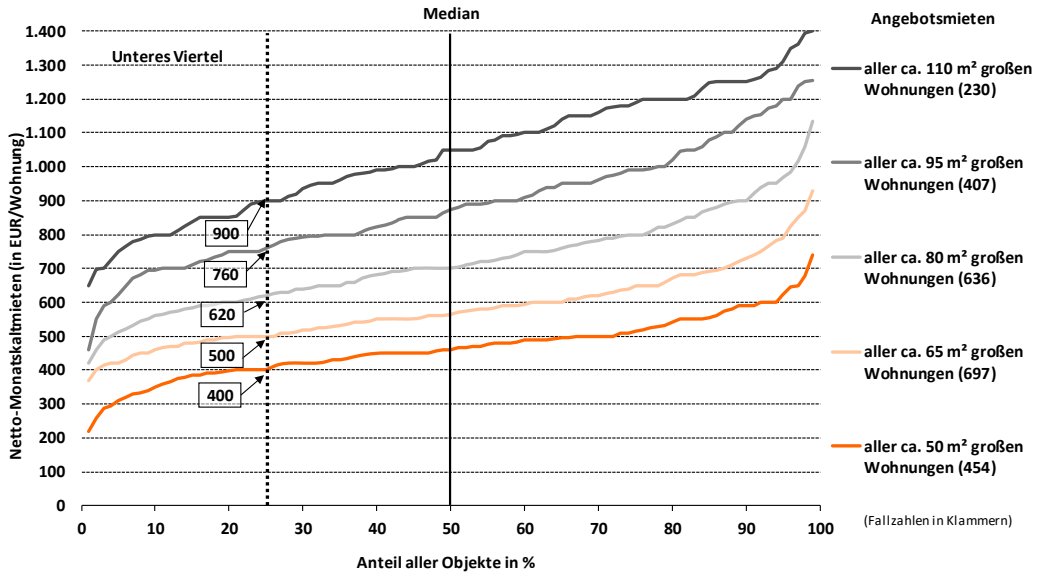


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme); Daten von Wohnungsunternehmen **empirica**

Auf gleiche Weise wird auch das Mietpreisspektrum für die weiteren Vergleichsräume dargestellt (Kap. 2.3.2 ff.)

2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum II „Pulheim, Frechen“

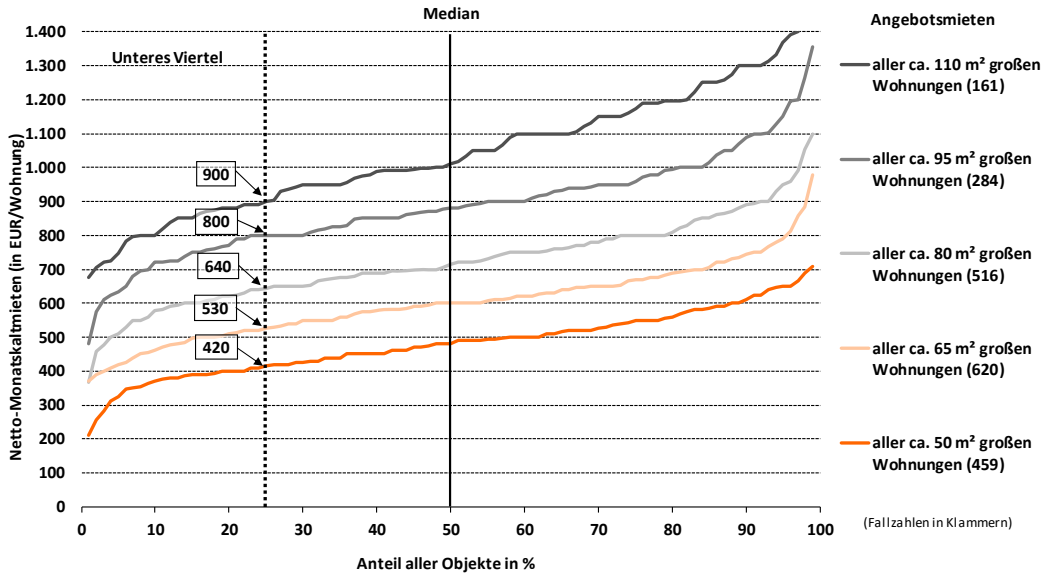
Abbildung 14: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR II „Pulheim, Frechen“ 2019*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

2.3.3 Mietspektrum im Vergleichsraum III „Hürth“

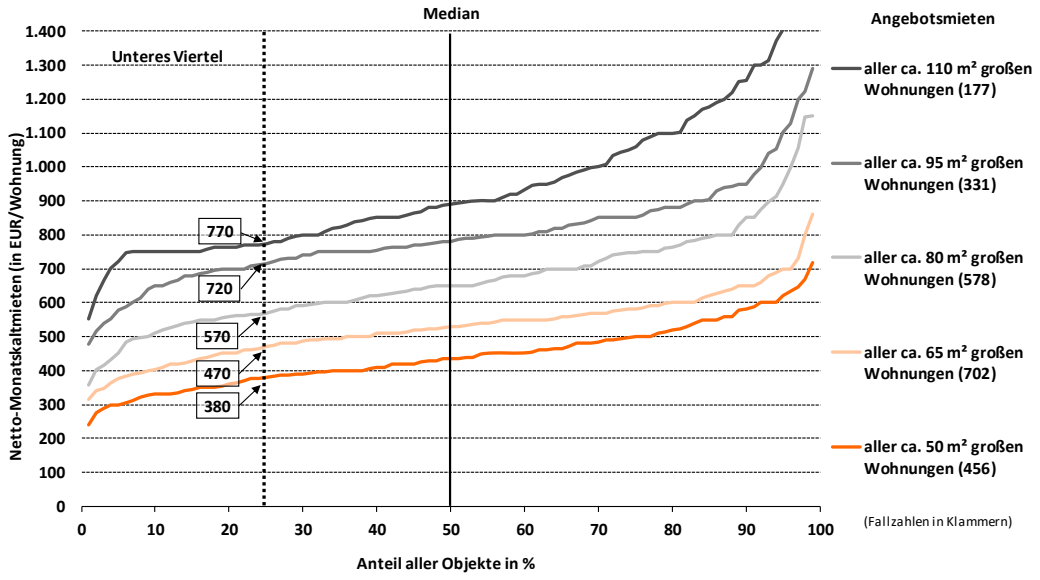
Abbildung 15: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR III „Hürth“ 2019*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

2.3.4 Mietspektrum im Vergleichsraum IV „Brühl, Wesseling“

Abbildung 16: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR IV „Brühl, Wesseling“ 2019*

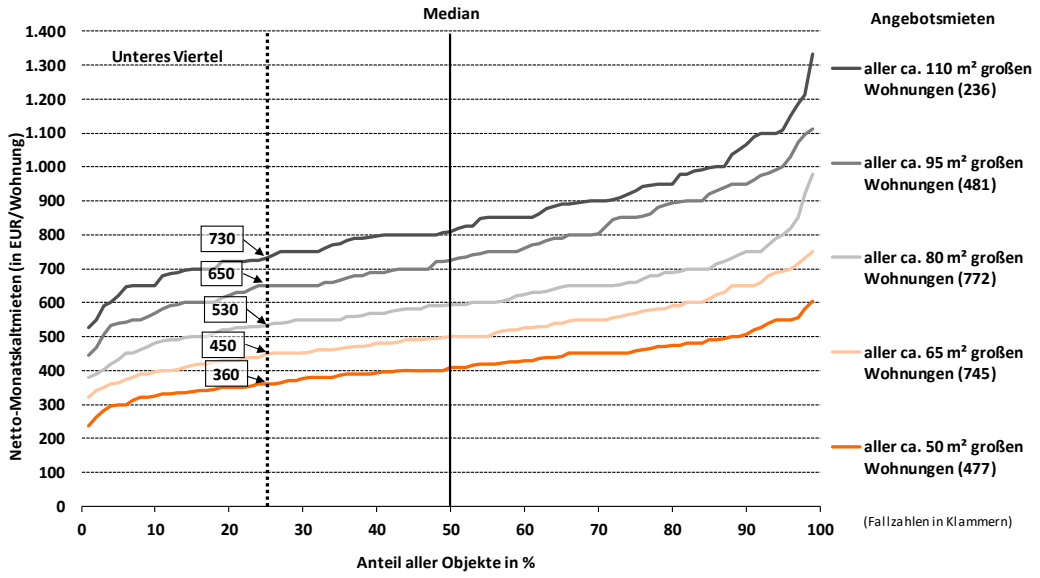


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Hinweis: Der etwas flache Verlauf der Mietspektrenkurve für ca. 110 m² große Wohnungen kommt durch ein hohes Angebot an gleich teuren Hochhauswohnungen in Wesseling zustande: Hier wurden im Auswertungszeitraum 18 Wohnungen mit einer Wohnfläche von gut 100 m² für etwa 750 Euro nettokalt angeboten (mit benachbarten Hausnummern, auf verschiedenen Etagen).

2.3.5 Mietspektrum im Vergleichsraum V „Erftstadt, Kerpen“

Abbildung 17: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR V „Erftstadt, Kerpen“ 2019*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

2.3.6 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Rhein-Erft-Kreis

Die Kurven bilden wertungsfrei das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen ab. Ihr Verlauf zeigt die aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt, wie er sich für jeden Wohnungssuchenden beim Blick in Zeitung/Internet und in Angebote von Wohnungsunternehmen darstellt. Ihr Verlauf hängt allein von der Wohnungsmarktsituation vor Ort ab und ist daher unabhängig von der gewählten Mietobergrenze und dem verwendeten Konzept.

Der Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) zeigt die darin ermittelten Eckwerte in der Übersicht (Abbildung 18). 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.).

Abgrenzung des unteren Marktsegments im REK

Der Rhein-Erft-Kreis grenzt das untere Marktsegment beim *unteren Viertel* (25 %) aller verfügbaren Wohnungen ab (vgl. Definition der qualitativen Angemessenheit in Kap. 2.1). Die Richtwerttabelle ergibt sich demnach aus den markierten Spalten „unteres Viertel" des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für den Rhein-Erft-Kreis (Abbildung 18).

Das Ziel ist, die Abgrenzung (d.h. Spalte des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels) so zu wählen, dass dazu Wohnungen des einfachen Standards, die die Daseinssicherung gewährleisten, angemietet werden können, Wohnungen des gehobenen Standards aber nicht. Eine entsprechende Überprüfung und Plausibilisierung folgen (Arbeitsschritt 4). Danach werden die hier markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

Abbildung 18: Erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den REK 2019*

VR	Vergleichsraum	Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2019																			
		50m² große Mietwohnungen**				65m² große Mietwohnungen**				80m² große Mietwohnungen**				95m² große Mietwohnungen**				110m² 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
I	**Bedburg, Bergheim, Elsdorf**	320	330	350	380	400	400	420	450	460	480	500	550	530	550	570	620	630	650	670	750
II	**Pulheim, Frechen**	400	400	430	460	500	500	530	570	600	620	650	700	750	760	800	880	850	900	950	1.050
III	**Hürth**	400	420	440	480	510	530	550	600	620	640	670	710	770	800	820	880	880	900	950	1.010
IV	**Brühl, Wesseling**	360	380	400	440	450	470	490	530	560	570	600	650	700	720	750	780	770	770	810	890
V	**Erftstadt, Kerpen**	350	360	380	410	430	450	460	500	520	530	550	590	620	650	660	730	720	730	760	810

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.** Wohnungsgrößen +/- 10 m². Werte auf 10 Euro gerundet.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

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 18). 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 („Online-Stichprobe“). Die Auswertungen dazu sind im Anhang enthalten (vgl. Anhang-Kap. 2.4).

Im **Ergebnis** zeigt sich: Die in Abbildung 18 markierten Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften im Rhein-Erft-Kreis sind

- **räumlich plausibel**, weil die Richtwerte im östlichen Bereich des Landkreises (VR II, III und IV) für alle Wohnungsgrößenklassen höher liegen als im Westen des Landkreises (VR I und V). Zudem sind die Richtwerte in VR III (Hürth) am höchsten. Damit spiegeln sie das Mietgefälle im Rhein-Erft-Kreis von der Stadt Köln ausgehend nach Osten (vgl. Abbildung 9, Seite 10) sehr gut wider (Details vgl. Anhang-Kap. 2.4.1);
- **zeitlich plausibel**, weil die im Ergebnis nun vorliegende starke Anhebung der Richtwerte die enormen Mietsteigerungen im Rhein-Erft-Kreis seit der letzten Auswertung (vgl. Abbildung 24, Seite 32) widerspiegelt (Details vgl. Anhang-Kap. 2.4.2);
- **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, Einbauküche, Gartenanteil, Aufzug oder Parkettboden angemietet werden (Details vgl. Anhang-Kap. 2.4.3);
- **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, Balkon/Terrasse, Laminatboden oder einen Garten verfügen, und auch seltener, dass sie saniert sind oder dass es sich um einen Neubau handelt (Details vgl. Anhang-Kap. 2.4.3);
- **Zudem sind zu ihnen Wohnungen konkret verfügbar:** Auch an einem einzigen späteren Stichtag (hier am 5. November 2019) konnten zu den ermittelten Mietobergrenzen im Rhein-Erft-Kreis für alle Haushaltsgrößen Wohnungen in angemessener Größe angemietet werden (Details vgl. Anhang-Kap. 2.4.4).

Fazit: Die im grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in der Spalte „unteres Viertel“ markierten Mietobergrenzen (vgl. Abbildung 18) sind also plausibel: Man kann zu ihnen vor Ort konkrete Wohnungen anmieten, die den Mindeststandard erfüllen, die Daseinssicherung gewährleisten und die keinen gehobenen Standard aufweisen. Das Ziel, die Bedarfe der Unterkunft auf eine angemessene Maß zu begrenzen, wird mit diesen Werten offensichtlich erreicht.

2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den Rhein-Erft-Kreis

Erstellung einer Richtwerttabelle

In Arbeitsschritt 5 werden die gezogenen Schlüsse (Richtwerte/Mietobergrenzen) 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 18, orange Spalten) in die Richtwerttabelle (Abbildung 19) übernommen.

Angemessene Nettokaltmieten im REK

Die **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Rhein-Erft-Kreis** nennt für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen Richtwerte für die monatliche Nettokaltmiete, bis zu deren Höhe die Bedarfe für eine Unterkunft als angemessen gelten können (Abbildung 19). Die Richtwerte sagen aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität – angemessene Wohnung maximal kostet. Teurere Wohnungen sind grundsätzlich „nicht angemessen“.

Abbildung 19: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im REK (Stand 2019)*

VR	Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
I	Bedburg, Bergheim, Elsdorf	330	400	480	550	650
II	Pulheim, Frechen	400	500	620	760	900
III	Hürth	420	530	640	800	900
IV	Brühl, Wesseling	380	470	570	720	770
V	Erftstadt, Kerpen	360	450	530	650	730

* Quelle: Vgl. Abbildung 18 (Seite 22): Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), III/2017 bis II/2019, unteres Viertel **empirica**

Die Herleitung nach dem empirica-Konzept gewährleistet, dass Wohnungen zu diesen Mieten verfügbar sind, aber eben nur genau Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments. 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

Nettokaltmieten und Bruttomieten

Die Grundmiete einer Wohnung ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage (Marktpreise). Attraktivere Wohnungen haben höhere Nettokaltmieten 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 aber auch Wohnnebenkosten wie Betriebskosten (z. B. Müllbeseitigung, Gebäudeversicherung) und Heizkosten. Im Mietvertrag wird vereinbart, welche Nebenkosten vom Mieter zu tragen sind (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 z. B. durch kommunale Gebührensatzungen, die Versicherungswahl des Vermieters, Effizienzgrad der Heizung, Energiepreise usw. vorgegeben. Durch sein Verhalten kann der Mieter die Höhe der Nebenkosten kaum beeinflussen. Vielmehr kann ihre Höhe von Gemeinde zu Gemeinde (Müllgebühren), von Gebäude zu Gebäude (Heizungsart), von Vermieter zu Vermieter (Versicherungen) und von Wohnung zu Wohnung je nach Lage im Gebäude (Heizkosten) variieren. Die Höhe der monatlichen Vorauszahlungen setzt der Vermieter nach eigenem Ermessen fest; der Ausgleich erfolgt erst rückwirkend über die Jahresabrechnung. Anders als die Grundmiete sind Wohnnebenkosten kein Indiz für den Wohnstandard. Daher erfolgt die Bewertung, bis zu welcher Höhe sie angemessen sind, hier separat von der Beurteilung einer angemessenen Grundmiete (Nettokaltmiete).

Datenquellen zu Wohnnebenkosten

Es gibt verschiedene Datenquellen, die Auskunft über örtliche Wohnnebenkosten geben. Mögliche Datenquellen sind z. B. (1) monatliche Einzeldaten von Jobcentern und/oder Sozialämtern zu den Nebenkosten von Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden[21], (2) tagesscharfe Einzeldaten zu den in Wohnungsinseraten genannten Nebenkostenabschlagszahlungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank) und (3) monatliche Einzeldaten von Wohnungsunternehmen zu den Nebenkosten von Wohnungen in ihren Beständen.[22] 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 jährlichen Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes, der allerdings nur Durchschnittswerte je Quadratmeter Wohnfläche pro Bundesland ausweist und nur zeitverzögert erscheint.[23]

Die Aussagen der jeweiligen Datenquellen zu den Wohnnebenkosten vor Ort sind im Anhang dieses Berichtes dargestellt (vgl. Anhang-Kap. 3).

---

[21] Aus den Jobcenterdaten veröffentlicht die Bundesanstalt für Arbeit monatlich kreisweite Durchschnittswerte.

[22] Details dazu vgl. Anhang-Kap. 3.3, ab Seite 93.

[23] Aktuellster Stand derzeit: Daten aus 2016; Datenerfassung 2017/2018. Für Deutschland abrufbar unter: www.mieterbund.de/service/betriebskostenspiegel.htm. (Details dazu vgl. Anhang-Kap. 3.4, ab Seite 94).

3.2 Höhe der Wohnnebenkosten im Rhein-Erft-Kreis

Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass **die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes** wiedergegeben werden.[24] Dazu zählen neben der aktuellen örtlichen Nettokaltmiete auch die aktuellen örtlichen Wohnebenkosten (Betriebskosten und Heizkosten).

Angemessene Nebenkosten im REK

Der Rhein-Erft-Kreis verwendet als Datenquelle zur Beurteilung angemessener Nebenkosten die Nebenkosten von Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, gemäß der Daten, die Jobcenter (SGB II) und Sozialamt (SGB XII) dazu an empirica übermittelt haben (Datenquelle 1). Datenstand war Juni 2019 (SGB XII) bzw. Juli 2019 (SGB II).

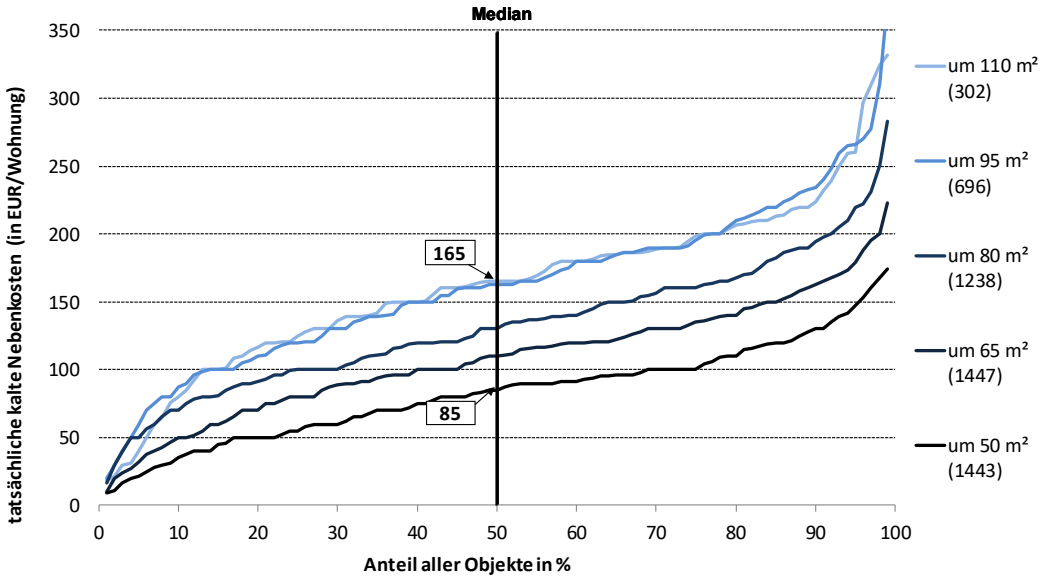
Im Ergebnis zeigt sich: Die Spanne dieser *kalten* Nebenkosten im Vergleichsraum I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“ reicht für Wohnungen mit ca. 50 m² Wohnfläche etwa von 10 bis 170 Euro/Monat und für Wohnungen um 110 m² etwa von 20 bis 330 Euro/Monat (Abbildung 20). Für die mittlere Wohnung werden für diese Wohnungsgrößen 90 bzw. 170 Euro/Monat an kalten Nebenkosten gezahlt.[25] Die Spanne der *warmen* Nebenkosten ist etwas kleiner: Sie reicht für Wohnungen mit ca. 50 m² Wohnfläche etwa von 20 bis 140 Euro/Monat, für Wohnungen um 110 m² von etwa 20 bis 240 Euro/Monat (Abbildung 21). Für die mittlere Wohnung werden für diese Wohnungsgrößen 60 bzw. 120 Euro/Monat an warmen Nebenkosten gezahlt.

Die Nebenkostenspannen für die übrigen Vergleichsräume und Details zu den Auswertungen sind im Anhang dargestellt (vgl. Abbildung 56 ff., ab Seite 71). Eine Übersicht der ermittelten Werte zeigt Abbildung 22 (Seite 28).

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

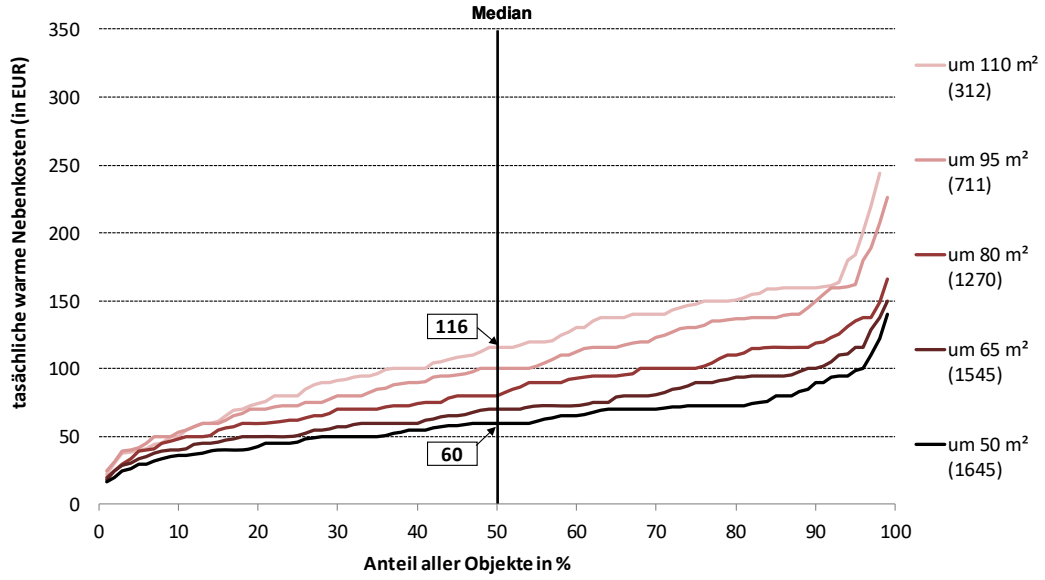
[25] Die Spanne der kalten Nebenkosten für Wohnungen mit etwa 95 m² und die für Wohnungen mit etwa 110 m² ist fast identisch. Hintergrund ist, dass hier (zufällig) viele Wohnungen mit 100 bis 105 m² Wohnfläche in die Auswertung einfließen, so dass deren Nebenkosten in beiden Kurven enthalten sind.

Abbildung 20: Streuung der kalten Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im VR I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“, Juni/Juli 2019



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².
Quelle: Jobcenter des Rhein-Erft-Kreises (SGB II, Juli 2019); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2019), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 21: Streuung der warmen Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* VR I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“, Juni/Juli 2019



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².
Quelle: Jobcenter des Rhein-Erft-Kreises (SGB II, Juli 2019); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2019), eigene Auswertung **empirica**

4. Beurteilung der Angemessenheit im Rhein-Erft-Kreis

4.1 Ergebnistabellen für den Rhein-Erft-Kreis (Übersicht)

Eine Übersicht über die in Kapitel 2 hergeleiteten Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten und die in Kapitel 3 ermittelten Nebenkosten zeigt Abbildung 22.[26]

Abbildung 22: Ergebnistabellen für REK (Stand 2019)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten*

VR	Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
I	Bedburg, Bergheim, Elsdorf	330	400	480	550	650
II	Pulheim, Frechen	400	500	620	760	900
III	Hürth	420	530	640	800	900
IV	Brühl, Wesseling	380	470	570	720	770
V	Erftstadt, Kerpen	360	450	530	650	730

(b) Mittlere Nebenkosten:**

	mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	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
I - Bergheim, Bedburg, Elsdorf	90	110	130	160	170	60	70	80	100	120
II - Pulheim, Frechen	90	110	130	150	150	60	70	80	100	100
III - Hürth	90	110	130	170	180	60	70	80	100	100
IV - Brühl, Wesseling	90	110	130	150	150	60	70	80	90	110
V - Erftstadt, Kerpen	90	100	120	140	150	60	70	80	100	110

(c) Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten:***

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	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
I - Bergheim, Bedburg, Elsdorf	130	170	200	240	250	90	110	120	150	170
II - Pulheim, Frechen	130	160	200	230	230	90	110	110	150	150
III - Hürth	140	160	190	260	260	80	100	120	150	160
IV - Brühl, Wesseling	130	160	200	220	230	90	110	120	140	170
V - Erftstadt, Kerpen	130	160	180	210	220	90	110	120	140	160

(d) Grenzwert für auffallend niedrige Nebenkosten:** **

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	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
I - Bergheim, Bedburg, Elsdorf	40	60	70	80	80	30	40	40	50	60
II - Pulheim, Frechen	40	50	70	80	80	30	40	40	50	50
III - Hürth	50	50	60	90	90	30	30	40	50	50
IV - Brühl, Wesseling	40	50	70	70	80	30	40	40	50	60
V - Erftstadt, Kerpen	40	50	60	70	70	30	40	40	50	50

Quellen: *Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), unteres Viertel (vgl. Abbildung 19); ** Median für eine angemessen große Wohnung gemäß Daten des Jobcenters (SGB II, Juli 2019) und dem Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2019), vgl. Abbildung 62 und Abbildung 66. - *** Vielfaches des Medians für eine Wohnung in angemessener Größe: kalte Nebenkosten und warme Nebenkosten jeweils auf Basis des 1,5-fachen Medians (vgl. Abbildung 64 und Abbildung 72). - ** ** Halber Median für eine angemessen große Wohnung (vgl. Anhang-Kap. 4.2.2, Seite 108), Alle Werte auf 10 Euro gerundet. **empirica**

[26] 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

Mietobergrenzen sollen den Leistungsträger in die Lage versetzen, die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII gut und einfach zu beurteilen. Der Bedarf eines Haushalts für Unterkunft und Heizung setzt sich dabei aus drei Komponenten zusammen: der Wohnung (Grundmiete/Nettokaltmiete), dem Betrieb der Wohnung (Betriebskosten/kalte Nebenkosten) und dem Heizen der Wohnung (Heizkosten/warme Nebenkosten). Zum Schluss der obigen Analysen stellt sich nun die Frage, bis zu welcher Mietobergrenze *Bedarfe für Unterkunft und Heizung* (§ 22 SGB II) denn noch als *angemessen* gelten sollen.

Verschiedene Prüfschemata sind denkbar:

- Es hat sich als zielführend und praktikabel herausgestellt, die Höhe der Nettokaltmiete und der Nebenkosten *separat* zu beurteilen (**Komponentenprüfung**). Denn nur die Beurteilung anhand der Nettokaltmiete ermöglicht einen systematischen Ausschluss des gehobenen Standards. Das Prüfschema lautet dann: Die Nettokaltmiete eines Haushalts ist angemessen, solange sie die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt. Für Nebenkosten werden Grenzwerte festgelegt, bis zu denen die Nebenkosten in voller Höhe anerkannt werden (Nichtprüfungsgrenze). Andernfalls erfolgt eine Kostensenkungsaufforderung.[27] Damit werden die Bedarfe für Unterkunft, wie in § 22 SGB II verlangt, auf ein angemessenes Maß begrenzt. Die Komponentenprüfung lässt sich für Fälle mit auffallend niedrigen Heizkosten auch leicht um einen **Klimabonus** ergänzen.[28]

- Alternativ könnte der Leistungsträger eine **Verrechnungsmöglichkeit** zwischen den Komponenten einräumen: Wenn Bedarfsgemeinschaften z. B. eine Verrechnung zu hoher Nettokaltmieten (gehobener Standard) mit dafür entsprechend niedrigeren kalten Nebenkosten ermöglicht werden soll, dann wäre zur Beurteilung der Angemessenheit allein die Bruttokaltmiete entscheidend. In diesem Fall käme es immer genau dann zur Kostensenkungsaufforderung, wenn die Summe aus tatsächlicher Nettokaltmiete und tatsächlichen kalten Nebenkosten (bzw. den Abschlagszahlungen dafür) den **Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten** übersteigt.[29]

Weitere Prüfschemata sind im Anhang dargestellt (vgl. Anhang-Kap. 4). Jedes Prüfschema hat Vor- und Nachteile. Von *praktischem* Vorteil wäre, wenn die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung bereits vor *Einzug* in eine Wohnung beurteilt werden könnte. Dies ist nur der Fall, wenn die Angemessenheit allein an der die Nettokaltmiete festgemacht wird, die ja bereits im Mietvertrag vereinbart wird. Hinsichtlich der *Nebenkosten* einer Wohnung sind vor Einzug hingegen nur die vom Vermieter verlangten monatlichen *Abschlagszahlungen* bekannt (lt. Mietvertrag). Die *tatsächliche Höhe* der Nebenkosten zeigt sich erst später (lt. Jahresabrechnung). In der aktuellen Rechtsprechung wird zur Beurteilung von Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft dennoch häufig auf die *Bruttokaltmiete* verwiesen.

---

[27] Bei Nebenkosten oberhalb der Nichtprüfungsgrenze könnte der Leistungsträger noch im Einzelfall prüfen, ob die auffallend hohen Nebenkosten überhaupt vom Mieter gesenkt werden könnten.

[28] Näheres dazu: vgl. Anhang-Kap. 4.2.1.

[29] Näheres dazu: vgl. Anhang-Kap. 4.2.2.

4.3 Prüfschema im Rhein-Erft-Kreis

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.

Einen Anreiz zum energieeffizienten Wohnen schafft ein Richtwert, der eine Verrechnung warmer Nebenkosten erlaubt, aber nur in eine Richtung: Haushalte, die besonders niedrige Heizkosten vorweisen, dürfen eine höhere Nettokaltmiete haben – aber *nicht umgekehrt*.

Prüfschema im REK: Komponentenprüfung mit Klimabonus

Prüfschema: Der Rhein-Erft-Kreis beurteilt die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung anhand der einzelnen **Komponenten** und gewährt einen **Klimabonus**: Die Nettokaltmiete ist angemessen, wenn sie den Richtwert für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 23a). Eine höhere Nettokaltmiete bei guten energetischen Standards kann ebenfalls angemessen sein, nämlich dann, wenn die Heizkosten entsprechend niedrig liegen (Klimabonus). Das Ergebnis ist eine Richtwerttabelle für **angemessene Nettokaltmieten mit Klimabonus im Rhein-Erft-Kreis** zum Stand 2019 (Abbildung 23b). Zudem werden die Wohnnebenkosten übernommen, solange sie nicht auffallend hoch sind (Abbildung 23c).

Dies bedeutet: Vom Grundsatz her besteht **keine Verrechnungsmöglichkeit** zwischen den einzelnen Komponenten. Die Angemessenheit wird auf Grundlage der Nettokaltmiete beurteilt, und Nebenkosten, die nicht auffallend hoch sind, werden ungeprüft übernommen (Nichtprüfungsgrenze). Bei auffallend hohen Nebenkosten wird im Einzelfall geprüft, ob das Verhalten des Mieters die Nebenkosten senken könnte. **Zusätzlich** soll eine hohe Nettokaltmiete, die *durch eine energetische Sanierung* zustandekommt, nicht als unangemessen gelten, wenn dafür die Heizkosten entsprechend niedrig liegen (Klimabonus): Für alle Haushalte, deren Heizkosten „auffallend niedrig“ sind (Abbildung 22d rechts), gilt statt der allgemeinen Richtwerttabelle „Nettokaltmieten“ (Abbildung 22a) eine neue Richtwerttabelle: „Nettokaltmieten mit Klimabonus“. Der **Klimabonus** entspricht dabei dem Betrag der nichtausgeschöpften Heizkosten.[30]

Auswirkung: Damit können ggf. auch Neubauwohnungen und sanierte Wohnungen (mit relativ hohen Grundmieten) für Bedarfsgemeinschaften angemessen sein, nämlich immer dann, wenn deren Heizkosten entsprechend niedriger liegen.

[30] Er errechnet sich aus der Differenz des „Grenzwerts für auffällig hohe Heizkosten“ zum „Grenzwert für auffallend niedrige Heizkosten“ (Abbildung 22a c rechts abzgl. Abbildung 22a d rechts).

Abbildung 23: Prüfschema im Rhein-Erft-Kreis (Stand 2019)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (ohne Klimabonus):

VR	Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
I	Bedburg, Bergheim, Elsdorf	330	400	480	550	650
II	Pulheim, Frechen	400	500	620	760	900
III	Hürth	420	530	640	800	900
IV	Brühl, Wesseling	380	470	570	720	770
V	Erftstadt, Kerpen	360	450	530	650	730

Quelle: Abbildung 22a **empirica**

(b) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (mit Klimabonus):

VR	Vergleichsraum	Angemessene Nettokaltmiete mit Klimabonus				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
I	Bedburg, Bergheim, Elsdorf	390	470	560	650	760
II	Pulheim, Frechen	460	570	690	860	1.000
III	Hürth	470	600	720	900	1.010
IV	Brühl, Wesseling	440	540	650	810	880
V	Erftstadt, Kerpen	420	520	610	740	840

Quelle: Abbildung 22a zzgl. Abbildung 22c rechts abzgl. Abbildung 22d rechts.

Bedingung für Klimabonus: Maximale monatliche Heizkosten von…

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
I - Bergheim, Bedburg, Elsdorf	30	40	40	50	60
II - Pulheim, Frechen	30	40	40	50	50
III - Hürth	30	30	40	50	50
IV - Brühl, Wesseling	30	40	40	50	[60]
V - Erftstadt, Kerpen	30	40	40	50	50

Quelle: Abbildung 22d rechts **empirica**

(c) Grenzwerte für kalte und warme Nebenkosten (Nichtprüfungsgrenze):

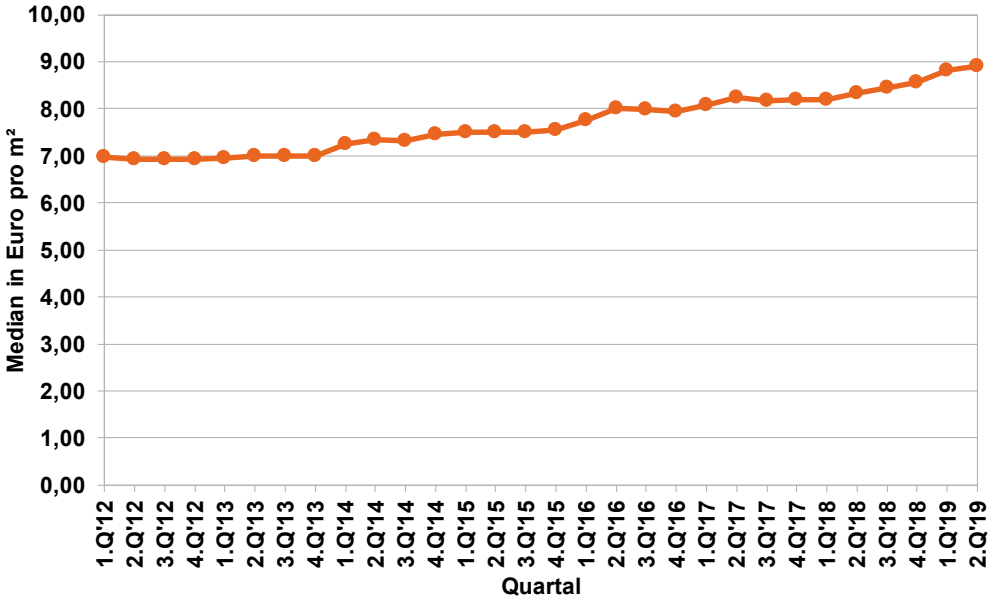
	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
I - Bergheim, Bedburg, Elsdorf	130	170	200	240	250	90	110	120	150	170
II - Pulheim, Frechen	130	160	200	230	230	90	110	110	150	150
III - Hürth	140	160	190	260	260	80	100	120	150	160
IV - Brühl, Wesseling	130	160	200	220	230	90	110	120	140	170
V - Erftstadt, Kerpen	130	160	180	210	220	90	110	120	140	160

Quelle: Abbildung 22c **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 2012 sind die Mieten verfügbarer Wohnungen im Rhein-Erft-Kreis stark und kontinuierlich gestiegen (Abbildung 24). Wir empfehlen daher eine Beobachtung der weiteren Mietenentwicklung und eine erneute Überprüfung der Richtwerte spätestens 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.

Abbildung 24: Entwicklung des Mietniveaus* im REK seit 2012



* hier: Monatliche Nettokaltmiete öffentlich inserierter Mietwohnungsangebote (Median in Euro/m²).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

ANHANG

1. Das empirica-Konzept

1.1 Kern der Analyse

Kern der Analyse: Transparenz

Kern der Analyse des empirica-Konzepts ist es, einfach Transparenz über die Höhe und Streuung der Mieten verfügbarer Wohnungen zu schaffen. Abbildung 25 zeigt den Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität. Dazu werden zunächst alle erhobenen Mieten verfügbarer Wohnungen einer bestimmten Größe vor Ort erfasst und grafisch sortiert abgebildet. Durch eine einfache Kurve wird das gesamte Mietspektrum vom einfachen bis luxuriösen Standard für gleichgroße Wohnungen abgebildet. Jeder Punkt in der Kurve stellt die Miete einer konkret angebotenen Wohnung im Vergleichsraum dar.

empirica-Konzept: gleiche Abgrenzung für alle

Abbildung 26 zeigt ein typisches Ergebnis einer regionalen Mietwerterhebung, wie sie in jedem empirica-Konzept für jeden Vergleichsraum dargestellt wird (Arbeitsschritt 3). Die Kurven stellen wertungsfrei dar, in welcher Mietspanne verfügbare Wohnungen einer bestimmten Größe im Auswertungszeitraum vor Ort angeboten wurden. Eine glatte, geschmeidige Kurve (ohne Stufen) deutet darauf hin, dass es sich nicht nur um Einzelfälle handelt, sondern um eine stufenlose Qualitätsdifferenzierung aller Wohnungsangebote am Markt. Das eigentliche „Konzept“ besteht nun nur darin, eine Grenze zum unteren Wohnungsmarktsegment zu ziehen (z. B. unteres Drittel oder unteres Viertel) und diese Grenze dann systematisch für *alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen* anzusetzen. Die entsprechenden Mietobergrenzen lassen sich dann einfach an den Kurven ablesen (vgl. Werte in den Kästchen). Im Anschluss wird zur Sicherheit noch die Einhaltung qualitativer Mindeststandards zu diesen Mietobergrenzen überprüft (Arbeitsschritt 4). Erst dann werden die Werte in eine Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

Richtwerte ablesbar: Angemessene Nettokaltmieten

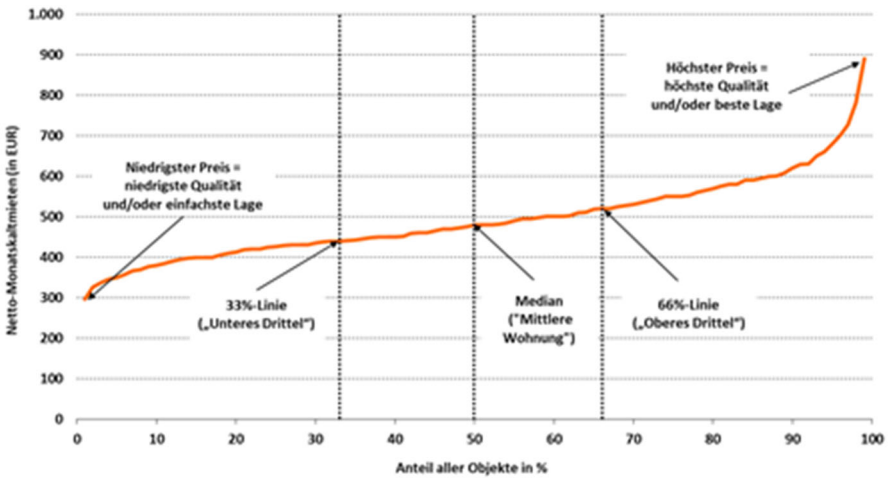
Abbildung 27 zeigt das gleiche Ergebnis tabellarisch. Die Werte wurden so ermittelt, dass gewährleistet ist: Zu diesen Werten sind am Markt Wohnungen verfügbar (denn sie sind Teil empirisch ermittelter Mieten für angebotene Wohnungen) und es sind nur Wohnungen einfachen Standards anmietbar, keine Luxuswohnungen (denn teure Wohnungen werden ausgeschlossen). Damit wird der Anspruch des § 22 SGB II und der entsprechenden BSG-Rechtsprechung umgesetzt. Die Richtwerttabelle definiert, was ermittelt werden sollte: Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum.

Angemessene Nebenkosten

Ergänzend können aus dem gleichen Datensatz die Angaben in den Wohnungsinseraten zu den verlangten monatlichen Nebenkostenabschlagszahlungen ausgewertet werden – je nach Fallzahl auch differenziert für bestimmte Wohnungsgrößen in bestimmten Vergleichsräumen. Grenzwerte zu auffallend hohen Abschlagszahlungen für kalte und warme Nebenkosten werden ebenfalls ausgewiesen.

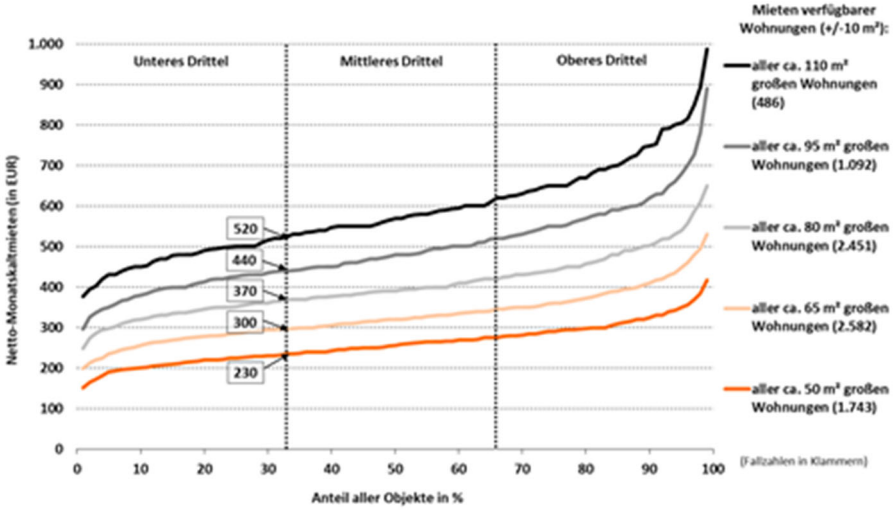
Damit liegen Richtwerte vor, mit denen sich die Bedarfe für Unterkunft und Heizung vor Ort decken lassen und sie gleichzeitig auf ein angemessenes Maß beschränken.

Abbildung 25: Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität: Verlangte Mieten für gleich große Wohnungen am gleichen Ort



empirica

Abbildung 26: Darstellung der Nettokaltmieten verfügbarer Wohnungen: Richtwert ablesbar*



* Lesebeispiel für untere Linie: Darstellung von der billigsten 45-m²-Wohnung (200 Euro) bis zur teuersten 45-m²-Wohnung (600 Euro). Das untere Wohnungsmarktdrittel (33 % -Linie) endet bei 300 Euro (= möglicher Richtwert)

empirica

Abbildung 27: Beispiel für eine Richtwerttabelle: Die ermittelten Werte werden übernommen (vgl. Vergleichsraum A).

Vergleichs-raum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-	2-Personen-	3-Personen-	4-Personen-	5-Personen-
A	230	300	370	440	520
B	240	300	380	480	540
C	220	300	350	440	500
D	240	300	370	460	540
E	250	310	390	500	600

empirica

1.2 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (Basisanalyse) gliedert sich in fünf Arbeitsschritte:

(1) Festlegung der physischen, räumlichen und qualitativen Angemessenheit
in Absprache mit dem Auftraggeber (Was ist eine angemessene Wohnung?)

(2) Lokalspezifische Aufbereitung der empirica-Preisdatenbank,
z. B. Ergänzung um Daten von Wohnungsunternehmen

(3) Darstellung des gesamten Mietspektrums verfügbarer Wohnungen
für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen; Verdichtung der Angemessenheitsdefinitionen zu einem Richtwert (monetäre Angemessenheit)

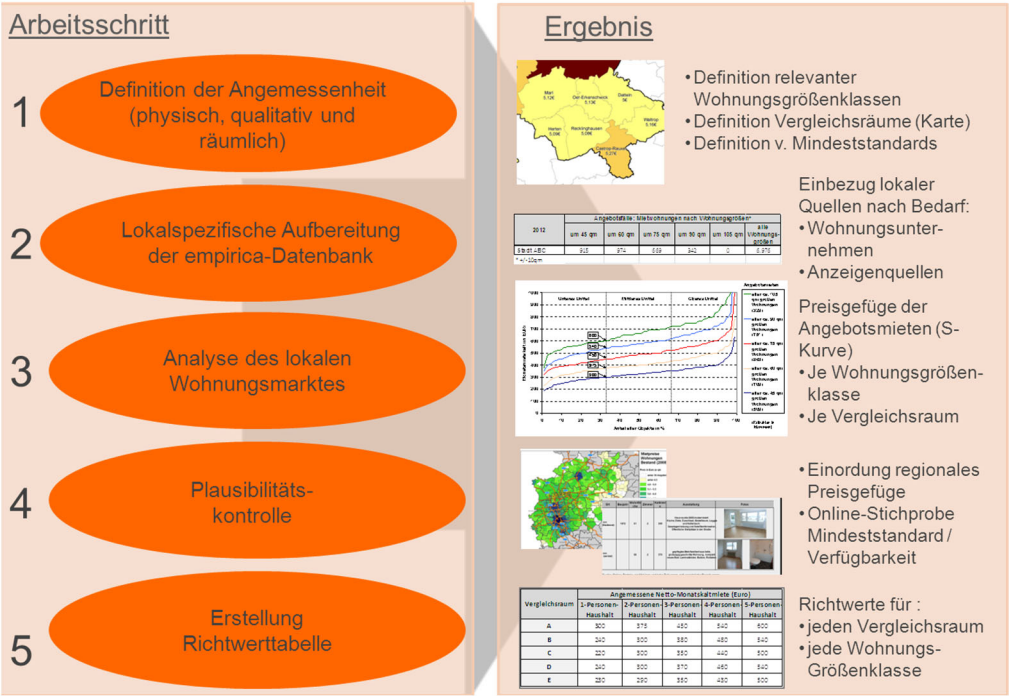
(4) Plausibilitäts- und Qualitätsprüfung zu den ermittelten Richtwerten

(5) Erstellung einer Richtwerttabelle
mit Mietobergrenzen für angemessene Nettokaltmieten für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum (Was kostet eine angemessene Wohnung?)

(Ergänzend: Darstellung der **Streuung der verlangten Nebenkosten-abschlagszahlungen** in Wohnungsinseraten und Grenzwert für auffallend hohe Abschlagszahlungen vor Ort.)

Diese fünf Arbeitsschritte bilden ein schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß SGB II und XII.

Abbildung 28: Ergebnisdarstellung des empirica-Konzepts



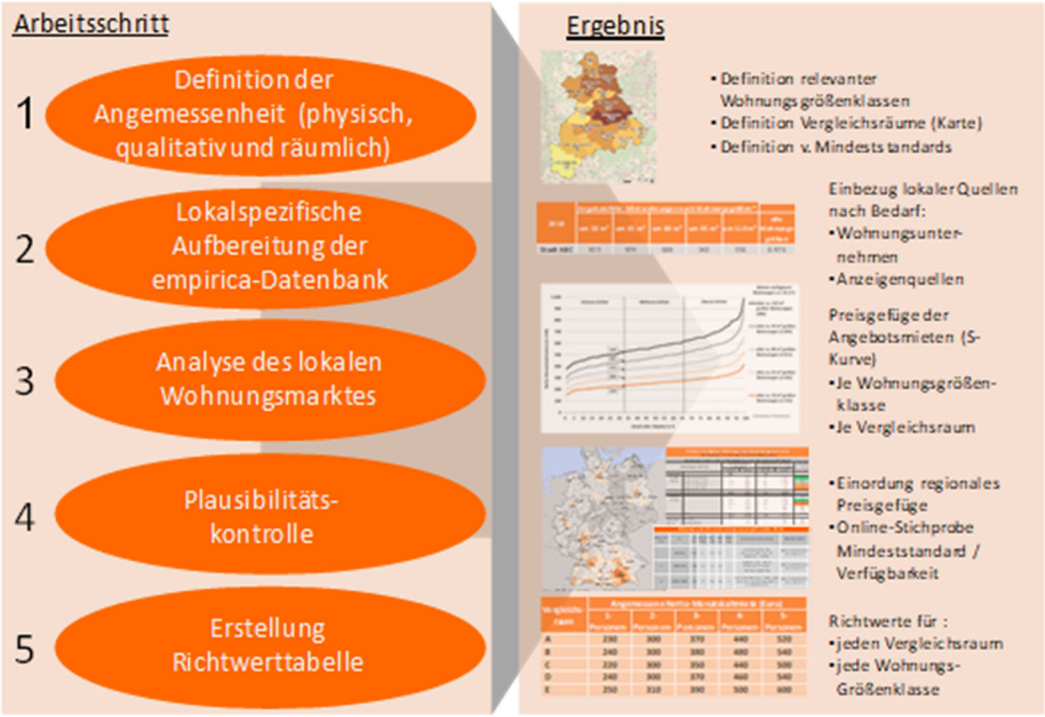
empirica

1.3 Ergänzende Leistungsbausteine (optional)

Das empirica-Konzept ist als Baukastensystem aufgebaut, um den Umfang der Auswertungen auf die Wünsche des Auftraggebers individuell anpassen zu können. So können z. B. folgende Leistungsbausteine optional mit beauftragt werden (weitere auf Anfrage):

1. Aufnahme weiterer Mietangebote
2. Berücksichtigung von Bestandsmieten
3. Auswertung weitere Nebenkostendaten vor Ort
4. Regelmäßige Aktualisierungen nach dem gleichen Konzept
5. Persönliche Beratungs-, Abstimmungs- und Präsentationstermine
6. Systematische Prüfung von Nebenkostenabrechnungen

Abbildung 29: Bausteine des empirica-Konzepts



empirica

2. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)

2.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

2.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen

Angemessene Wohnungsgrößen

Zur Beurteilung von 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.

Wohnungsgrößenklassen

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 auftauchen[31])

Produktregel

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/ 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.

Einheit des Richtwerts

Um die Produktregel konsequent anwenden zu können, werden die Mietobergrenzen in der Richtwerttabelle in der Einheit „Euro/Wohnung" ausgewiesen, nicht in „Euro/m²".

[31] 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.

Denn es soll nur die Gesamtmiete für die Wohnung begrenzt sein, nicht die 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.

2.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen

Angemessener Vergleichsraum

Möglicherweise muss für einzelne Bedarfsgemeinschaften ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden, was den Umzug in eine kostengünstigere Wohnung erforderlich machen kann. Dafür muss die räumliche Angemessenheit des Umzugsradius’ definiert werden, innerhalb dessen der Bedarfsgemeinschaft ein Umzug zugemutet werden kann. Es soll verhindert werden, dass die Bedarfsgemeinschaft durch den Umzug ihre sozialen und räumlichen Bezüge (z. B. Schule der Kinder) verliert. Der für diesen Haushalt relevante Wohnungsmarkt bildet den sog. **Vergleichsraum**, dessen Mietstruktur untersucht wird.

Ein Vergleichsraum muss einen zusammenhängenden Umkreis um den derzeitigen Wohnort bilden (z. B. das Gemeindegebiet, in dem die Bedarfsgemeinschaft derzeit wohnt). Ein Vergleichsraum sollte **ausreichend groß** sein: Erforderlich ist ein Raum der Mietwohnbebauung, aus dem ausreichend viele Mieten von verfügbaren Wohnungen bekannt sind, um statistisch relevante Aussagen treffen zu können. In ländlichen Kommunen mit ohnehin nur wenigen Mietwohnungen können mehrere Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden. Zusammengefasste Gemeinden müssen ebenfalls **räumlich aneinandergrenzen**, um in räumlicher Nähe zum derzeitigen Wohnort Mietwohnungsangebote im Vergleichsraum finden zu können. Gemeinden, die zusammengefasst werden, sollten hinsichtlich ihrer Lagekriterien und Infrastrukturausstattung vergleichbar (homogen) sein. **Homogenität** ist aber keine eindeutig messbare Kategorie. Die Grenzen sind fließend.

Typischerweise sind attraktive Lagen teurer als unattraktive Lagen. Daher ist das Mietniveau ein guter Indikator für Homogenität: Vergleichsräume mit einem größeren Mietgefälle sind offensichtlich nicht homogen – sonst hätten sie ein vergleichbares Mietniveau. Wenn in unterschiedlich teuren Gemeinden dennoch die gleiche Mietobergrenze gelten würde, könnten Bedarfsgemeinschafen nur in den günstigen Gemeinden angemessene Wohnungen finden. Jede Aufforderung zur Kostensenkung würde tendenziell die soziale Segregation („Ghettobildung“) verstärken. Zur Vermeidung eines solchen Rutschbahneffekts ist es daher wichtig, **nur Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau** zu einem Vergleichsraum zusammenzufassen. Die Berücksichtigung der kleinräumigen Mietniveauunterschiede ist damit eine *notwendige* Bedingung bei der Abgrenzung von Vergleichsräumen. Sie gilt für alle Mietobergrenzen und ist unabhängig vom verwendeten KdU-Konzept.

Datengrundlage zur Festlegung der Vergleichsräume sind hier die in der empirica-Preisdatenbank[32] enthaltenen Mietwohnungsangebote aus dem gesamten Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers (Landkreis, kreisfreie Stadt). Für jede Gemeinde werden sämtliche Mietwohnungsangebote im Auswertungszeitraum und die jeweilige Quadratmetermiete herausgefiltert. Die Medianmiete einer Gemeinde, d. h. die mittlere Quadratmetermiete über alle Wohnungsgrößen in einer Kommune bzw. in einem Stadtteil, ist ein Maß für das *Mietniveau*. Es wird ausgewiesen, wenn die Mindestfallzahl von 30 erreicht wird. Eine Einteilung in verschiedene Vergleichsräume erfolgt in städtischen und ländlichen Regionen analog. Wenn es kein größeres Mietgefälle gibt, kann der gesamte Landkreis oder das gesamte Stadtgebiet als ein einziger Vergleichsraum angesehen werden.[33] Die Zusammenfassung mehrerer Gemeinden zu einem Vergleichsraum erfolgt in Absprache mit dem Auftraggeber, um sein Ortswissen über sozialräumliche Bezüge (Schulen, Arbeitsplätze, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) mit einzubeziehen.

Im empirica-Konzept erfolgt die Festlegung von Vergleichsräumen (VR) systematisch daher unter bestmöglicher Beachtung folgender drei Grundsätze:

(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 nur benachbarter Gemeinden/Stadtteile zu einem Vergleichsraum.

(3) Als Indikator für die **Homogenität innerhalb eines Vergleichsraums**: Nur Zusammenfassung von Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau (Mietgefälle von möglichst nicht mehr als 1,00 Euro/m² Wohnfläche).

[32] Details zur empirica-Preisdatenbank, vgl. im Anhang-Kap. 2.2.

[33] Auch eine Großstadt ist nicht immer homogen: Wenn es besonders teure Stadtteile gibt, führt ein einheitlicher Richtwert (1 Vergleichsraum) dazu, dass vor allem in den günstigeren Stadtteilen angemessene Wohnung zu finden sind. Um dies zu vermeiden, kann man mehrere Vergleichsräume mit eigenen Richtwerten bilden. In teuren Stadtteilen gelten dann höhere Richtwerte, sodass auch hier angemessene Wohnungen zu finden sind.

2.1.3 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments

Angemessene Wohnungsqualität

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.[34] Dies soll über die Festlegung einer Mietobergrenze erreicht werden: Wohnungen bis zur Mietobergrenze gelten dann als angemessen, teurere Wohnungen als unangemessen.

Wo diese Grenzen des unteren Wohnungsmarktsegments genau verlaufen sollen, haben weder Gesetzgeber noch BSG konkretisiert. Es gibt keine offizielle Definition, welcher Wohnstandard „einfach“ und welcher „gehoben“ ist. Denn die Grenzen sind fließend. Selbst wenn zur Beschreibung des einfachen Standards eine vollständige Auflistung *aller* Wohnwertmerkmale in *allen* möglichen Kombinationen möglich wäre, ließe sich nicht jede Wohnung eindeutig zuordnen (etwa bei der Bewertung, wie viele Quadratmeter Balkon ein älteres Baualter kompensieren). Die Bewertung würde zudem regional unterschiedlich ausfallen (z. B. bei der Frage, ob ein kleiner Balkon nun zum einfachen oder gehobenen Standard zählt).

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.[35] 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 die 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?“

Im empirica-Konzept wird daher die Obergrenze der qualitativen Angemessenheit in Arbeitsschritt 1 so definiert, dass aus der Mietverteilung *aller* Wohnungsangebote einer Wohnungsgrößenklasse (vom einfachen bis luxuriösem Standard, vgl. Mietspektren-Kurven in Arbeitsschritt 3) grundsätzlich *ein gewisser Anteil* als qualitativ angemessen angesehen wird (z B. das untere Drittel). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank, in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden.[36] Durch die Bildung einer Mietobergrenze gelten nur Wohnungen bis zu dieser Höchstmiete (genauer:

---

[34] „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.

[35] Sie müssen lediglich einen gewissen physischen Mindeststandard erfüllen, so z. B. Heizung, WC und Bad haben. Die Definition des Mindeststandards gilt deutschlandweit für jeden (z. B. auch für Asylbewerber usw.).

[36] Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang-Kap. 2.2.

mit den Merkmalskombinationen, die man dazu anmieten kann) als angemessen. Die Festlegung 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.[37] Dies wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch einmal am aktuellen Markt überprüft (und die gewählte Abgrenzung vor Fertigstellung des Endberichts ggf. noch einmal angepasst).

Eine Mietobergrenze ist letztlich nur dann zielführend, wenn sie unter den anmietbaren Wohnungen genau die angemessenen von den unangemessenen Wohnungen trennt. Die Mietobergrenzen für verschiedene Wohnungsmarktabgrenzungen werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (Abbildung 18, Seite 22). Die verschiedenen Spalten der Tabelle nennen die Höchstmieten für verschiedene Wohnungsmarktabgrenzungen.

In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt.[38] Aber auch Abgrenzungen z. B. beim unteren Fünftel (20 %) oder unteren Viertel (25 %) sind denkbar.[39] 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.[40] Sie haben immer noch Auswahlmöglichkeiten.

Im Rahmen des empirica-Konzepts wird der Bericht grundsätzlich zunächst als *Entwurf* zur Verfügung gestellt. Bei Erstauswertungen enthält der Entwurf standardmäßig als Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments das „untere Drittel“. Diese Abgrenzung kann vom Leistungsträger nach Durchsicht des Berichtsentwurfs aber noch einmal an die lokale Wohnungsmarktsituation angepasst werden. Insbesondere liefert die Qualitätsprüfung in Arbeitsschritt 4 Aussagen darüber, welche Wohnqualitäten vor Ort zum ermittelten Richtwert des „unteren Drittels“ (33 %) angemietet werden können: Wenn der Leistungsträger die zu diesem Richtwert anmietbaren Wohnungen für „zu gut“ hält, sollte er eine engere Abgrenzung wählen, z. B. das untere Fünftel (20 %) oder untere Viertel (25 %), wenn er

---

37 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.“

38 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). Vgl. dazu auch BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R, RdNr. 22: „Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen.“

39 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).

40 In jedem empirica-Konzept wird dies in Arbeitsschritt 4 überprüft. Wenn sich im Zuge der Bearbeitung herausstellt, dass die von Bedarfsgemeinschaften anmietbare Wohnqualität aus Sicht des Auftraggebers zu niedrig wäre, würde die Abgrenzung hier in Arbeitsschritt 1 großzügiger gewählt.

sie für „zu schlecht“ hält, entsprechend eine großzügigere Abgrenzung (z.B. 40 %).[41] Der *endgültige Bericht* enthält die Richtwerte der letztlich gewünschten Abgrenzung.

Ist die Abgrenzung aber erst einmal durch den Leistungsträger definiert worden (z. B. als das untere Drittel), dann sorgen die gewählten Richtwerte des vorliegenden Konzepts schlüssig und transparent dafür, dass dann für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen die *gleiche* relative Wohnqualität am Wohnungsmarkt als angemessen gilt. Zur Verdeutlichung sind die entsprechenden Werte in den Mietspektrenkurven markiert, so dass die Richtwerte abgelesen werden können (vgl. Arbeitsschritt 3). Die Plausibilisierung der ermittelten Werte und die Überprüfung der anmietbaren Wohnstandards erfolgt auch über eine Auswertung der zum Richtwert anmietbaren Wohnwertmerkmale sowie über eine Online-Stichprobe (Arbeitsschritt 4) vor Fertigstellung der Richtwerttabelle (Arbeitsschritt 5).

2.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank

Die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de; bis 2011: IDN Immodaten GmbH) reicht zurück bis ins Jahr 2004 und ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Im Januar 2012 wurde sie von Rohdaten der IDN Immodaten GmbH auf Marktdaten der empirica-systeme GmbH umgestellt.

Wohnwertmerkmale

Die empirica-Preisdatenbank 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 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).

Dopplerbereinigung

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.

[41] Allerdings gibt es auch nach oben Grenzen: Werte oberhalb des Medians enthalten auch bereits Wohnungen des gehobenen Standards (den die Angemessenheitsgrenzen ja gerade ausschließen sollen). Zudem können Bedarfsgemeinschaften dann die Hälfte aller verfügbaren Wohnungen anmieten, das ist mehr als sich Geringverdiener mit eigenem Einkommen leisten können. empirica empfiehlt daher eine Abgrenzung zwischen den unteren 10 % und den unteren 40 % des anmietbaren Wohnungsangebots.

Validität

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.

Repräsentativität

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. Unsere 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 empirica-systeme GmbH (im Unterschied zu anderen Anbietern) tatsächlich eine Zufallsstichprobe mit Bezug auf die Erfassungszeitpunkte. Dadurch werden (anders als bei stichtagsbezogener Datenabfrage) auch sehr kurzzeitig eingestellte Angebote erfasst. Die empirica-Preisdatenbank ist damit eine repräsentative Stichprobe der öffentlich inserierten Immobilien.

Transparenz und Datenschutz

In die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de) 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 stehen online zur Verfügung.[42]

[42] Weitere Informationen zur Datenbank sind direkt bei empirica-systeme zu erfahren: www.empirica-systeme.de.

2.3 Details zu Arbeitsschritt 3: Berücksichtigung von Bestandsmieten im REK

Bestandsmieten vs. Angebotsmieten

Bestandsmieten sind die Mieten *vermieteter* Wohnungen: Ihre Höhe richtet sich nach der Miete, die zu Vertragsbeginn vereinbart wurde und die seitdem nur im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten steigen durfte. Vermietete Wohnungen sind – unabhängig von der Höhe ihrer Miete – naturgemäß nicht für Wohnungssuchende verfügbar. In der Basisanalyse des empirica-Konzepts (Kap. 2) werden daher nur die Mieten *verfügbarer* Wohnungen betrachtet (Angebots- bzw. Neuvertragsmieten, zu denen im Auswertungszeitraum Wohnungen angemietet werden konnten). Sie stellen die Auswahl an Wohnungsmieten dar, unter denen Wohnungssuchende auswählen können.

Je länger der Vertragsabschluss zurückliegt und je stärker sich der Wohnungsmarkt seitdem verändert hat, umso stärker können die heutigen Bestandsmieten von den heutigen Mieten verfügbarer Wohnungen abweichen. Sie können daher nicht immer 1:1 zur Richtwertermittlung übernommen werden (z. B. dann nicht, wenn zu den heute erhobenen Bestandsmieten aktuell keine Wohnungen mehr am Markt verfügbar sind). Ihre Auswertung bringt aber weitere Erkenntnisse zum örtlichen Wohnungsmarkt, die im Folgenden mit einbezogen werden.

Informationen zu Bestandsmieten liegen in größerem Umfang bei Wohnungsunternehmen vor, aber auch bei Jobcentern und Sozialämtern, die als Träger der Grundsicherungsleistungen grundsätzlich die tatsächlichen Mieten der Bedarfsgemeinschaften und die jeweiligen Wohnungsgrößen erfassen.[43] Bei diesen Datenquellen handelt es sich um das Marktsegment, das typischerweise von Haushalten mit niedrigem Einkommen bewohnt wird. Für jede Wohnungsgrößenklasse in einem Vergleichsraum wird jeweils die mittlere Bestandsmiete (Median) dargestellt und als Vergleichswert zur aktuellen Struktur der Mieten verfügbarer Wohnungen herangezogen.

Datengrundlage für Bestandsmieten im REK

Im Rhein-Erft-Kreis werden für die vorliegende Auswertung von Bestandsmieten zum einen die Mieten von Wohnungen ausgewertet, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden (Datenquelle: Jobcenter im Rhein-Erft-Kreis für den Bereich des SGB II, Träger der Sozialhilfe im Rhein-Erft-Kreis für den Bereich des SGB XII). Zum anderen werden Daten von Wohnungsunternehmen über die Mieten in ihren Wohnungsbeständen ausgewertet. Im Ergebnis liegen die Bestandsmieten von 19.954 Wohnungen, die im Rhein-Erft-Kreis von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden (Stand SGB II: 31.07.2019; Stand SGB XII: 01.06.2019), sowie die Bestandsmieten von 12.119 Wohnungen, die im Rhein-Erft Kreis in der Verwaltung von Wohnungsunternehmen liegen (Stand: Juni/September 2019), vor (Abbildung 30).[44]

[43] Bei den von Jobcentern (SGB II) und Sozialämtern (SGB XII) übermittelten Daten geht es nicht um Aussagen darüber, welche Haushalte welche Mieten zahlen (und ob diese für diese Haushaltsgröße angemessen sind). Es wird lediglich ausgewertet, für welche Wohnungsgrößen welche Mieten gezahlt werden (unabhängig davon, wie viele Personen darin wohnen).

[44] Die Daten aus dem SGB II-Bereich und die Daten von Wohnungsunternehmen wurden vom Rhein-Erft-Kreis an empirica weitergeleitet. Die Auswertung der beiden Datenquellen erfolgt getrennt voneinander, da Überschneidungen zwischen den beiden Datenquellen bestehen (durch Bedarfsgemeinschaften, die in von Wohnungsunternehmen verwalteten Wohnungen wohnen).

Abbildung 30: Ausgewertete Bestandsmieten im REK (Fallzahl), 2019*

Vergleichsräume ** **		Fälle Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungs-größen***
		um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²	
VR I	WoU	215	544	339	222	[20]	1.340
	SozAmt/JC	1.839	1.672	1.368	765	322	5.966
VR II	WoU	464	848	575	235	45	2.167
	SozAmt/JC	1.133	941	731	307	128	3.240
VR III	WoU	602	1.043	556	235	44	2.480
	SozAmt/JC	828	698	494	252	107	2.379
VR IV	WoU	1.554	2.221	1.116	248	49	5.188
	SozAmt/JC	1.300	1.074	757	260	104	3.495
VR V	WoU	82	426	239	120	77	944
	SozAmt/JC	1.518	1.459	1.171	520	206	4.874
Gesamt	**WoU**	**2.917**	**5.082**	**2.825**	**1.060**	**215**	**12.119**
	SozAmt/JC	**6.618**	**5.844**	**4.521**	**2.104**	**867**	**19.954**

[ ] bei Fallzahl <30. - **Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m². - *** entspricht wegen Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen nicht der Zeilensumme. ** ** Zur Abgrenzung der Vergleichsräume I bis V vgl. Abbildung 9 (Seite 10).
*Quelle: JC/SA: Jobcenter/Träger der Sozialhilfe (Stand SGB II: 31.07.2019; Stand SGB XII: 01.06.2019), WoU: Daten von Wohnungsunternehmen (Stand: Juni/September 2019); eigene Darstellung **empirica**

Bestandsmieten im REK

Im Ergebnis zeigt sich, dass die mittleren Bestandsmieten erwartungsgemäß in jedem Vergleichsraum bei großen Wohnungen höher liegen als bei kleinen (Abbildung 31). Der Vergleich zeigt auch, dass die mittleren Bestandsmieten der von Wohnungsunternehmen verwalteten Wohnungen zum Teil höher, zum Teil aber auch niedriger liegen als die mittleren Bestandsmieten von Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Abbildung 31: Mittlere Bestandsmieten (Mediane) im REK, 2019*

Vergleichsräume ***		Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen** Median in Euro				
		um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
VR I	WoU	246	342	378	433	k.A.
	SozAmt/JC	275	330	400	477	550
VR II	WoU	298	396	439	468	520
	SozAmt/JC	314	409	468	546	630
VR III	WoU	318	430	545	665	853
	SozAmt/JC	315	390	469	579	689
VR IV	WoU	332	410	455	576	638
	SozAmt/JC	320	400	454	574	620
VR V	WoU	289	367	526	686	710
	SozAmt/JC	300	365	438	500	581

**Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m². k.A. = Fallzahl <30.
*** Abgrenzung der Vergleichsräume (VR I – VR V) wie in Abbildung 9 dargestellt.
*Quelle: JC/SA: Jobcenter/Träger der Sozialhilfe (Stand SGB II: 31.07.2019; Stand SGB XII: 01.06.2019), WoU: Daten von Wohnungsunternehmen (Stand: Juni/September 2019); eigene Darstellung **empirica**

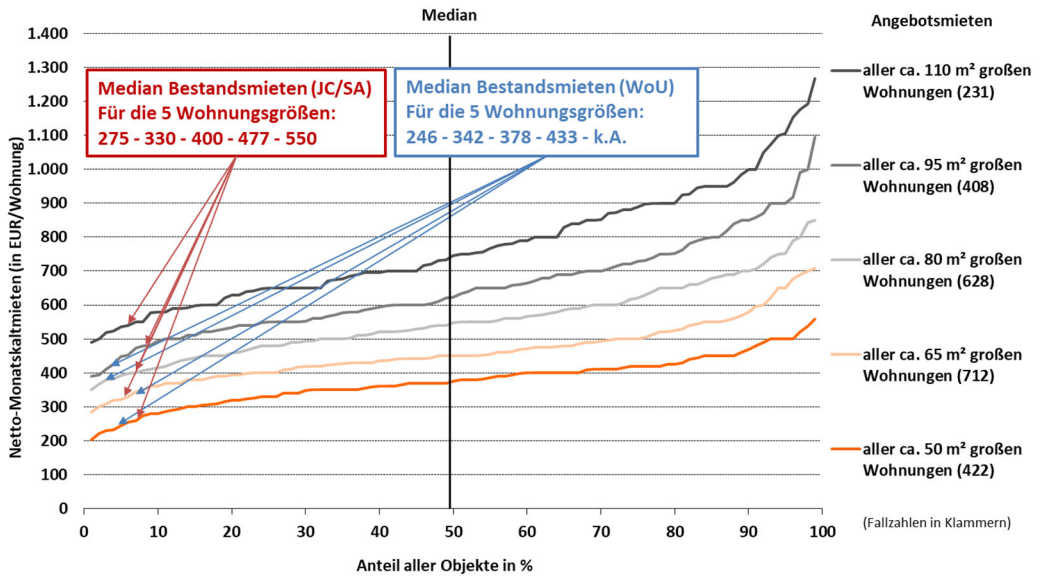
Vergleich mit Angebotsmieten

Die Mieten *vermieteter* Wohnungen (Bestandsmieten) können natürlich von den Mieten *verfügbarer* Wohnungen (Angebotsmieten) abweichen. Dies kann daran liegen, dass diese Wohnungen einen vergleichsweise einfachen Standard aufweisen und/oder dass es sich zu einem besonders hohen Anteil um öffentlich geförderte, mietpreisgebundene Sozialwohnungen handelt. Bestandsmieten liegen aber häufig auch schon allein deshalb niedriger, weil sie schon vor längerer Zeit vereinbart wurden und sie seitdem zum Schutz des Mieters nur im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben gemäß BGB steigen durften. Die Mieten *heute verfügbarer* Wohnungen hingegen können – auch bei gleicher Qualität –deutlich darüber liegen, wenn der Wohnungsmarkt angespannt ist und die aktuellen Neuvertragsmieten seit Vertragsabschluss der Bestandsmieten inzwischen gestiegen sind.

Bestandsmieten im REK

Vergleicht man nun diese Bestandsmieten im Rhein-Erft-Kreis mit der aktuellen Mietstruktur *verfügbarer* Wohnungen im Rhein-Erft-Kreis (Kap. 2.3), zeigt sich der Unterschied zwischen beiden Mietarten: Abbildung 32 zeigt diesen Mietenvergleich für Vergleichsraum I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“. Die Kurven sind identisch mit den Kurven in Abbildung 13 (Seite 17), sind hier allerdings noch ergänzt um die mittleren Bestandsmieten im Vergleichsraum I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“ (roter Kasten: Daten von Jobcenter/Sozialamt „JC/SA“; blauer Kasten: Daten von Wohnungsunternehmen „WoU“). Die Zahlen im Kasten nennen die ermittelten Bestandsmieten für die fünf Wohnungsgrößenklassen (vgl. Abbildung 31). Die Höhe der Bestandsmieten im Vergleich zum Mietspektrum verfügbarer Wohnungen wird durch einen Pfeil auf die entsprechende Höhe der Kurve auch grafisch verdeutlicht.

Abbildung 32: Mittlere Miete *vermieteter* Wohnungen (Pfeile) im Vergleich zum Mietspektrum *verfügbarer* Wohnungen (S-Kurven), 2019* hier: VR I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“



***Lesehilfe**: Wenn Angebots- und Bestandsmieten gleich wären, lägen die Mediane beider Mietarten übereinander, d. h. die Pfeile der Bestandsmieten träfen genau auf die 50 %-Linie der Angebotsmieten. Je weiter links die Pfeile auf die Kurve treffen, desto niedriger sind die Bestandsmieten im Vergleich zu den Angebotsmieten.*
*Quelle: Rechtecke und Pfeile (vgl. Abbildung 31): Bestandsmieten von Bedarfsgemeinschaften (Stand SGB II: 31.07.2019; Stand SGB XII: 01.06.2019) und von Wohnungsunternehmen (Juni bzw. September 2019). Kurven (vgl. Abbildung 13): Angebots- bzw. Neuvertragsmieten (Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme); Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019) **empirica**

Ergebnis des Vergleichs im VR I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“ (Abbildung 32):

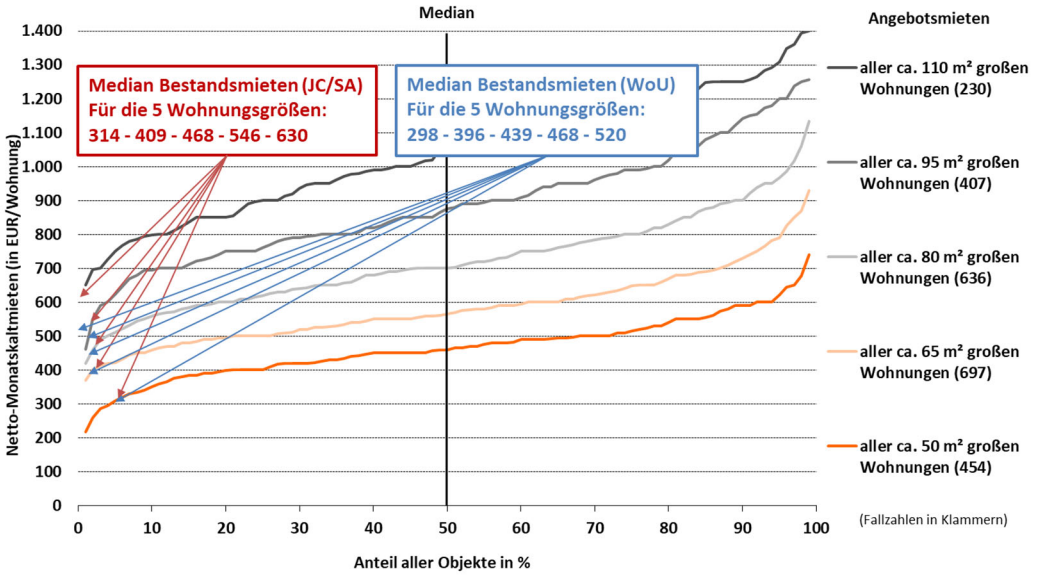
- Für 1-Personen-Haushalte gelten z. B. 50 m² als angemessene Wohnungsgröße (vgl. unterste Linie).
    - Die billigste *verfügbare* ca. 50 m² große Wohnung kostet im Vergleichsraum I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“ ca. 200 Euro, die teuerste rund 560 Euro; die *mittlere verfügbare* ca. 50 m² große Wohnung im Vergleichsraum I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“ kostet **350 Euro** (vgl. unterste Linie, Median-Wert bei 50 %).
    - *Vermietete* ca. 50 m² große Wohnungen der Wohnungsunternehmen sind günstiger: Sie kosten im Mittel (Median) nur **246 Euro** (vgl. blauer Kasten in Abbildung 32 und entsprechende Pfeilspitze auf unterster Linie). Für ca. 50 m² große Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden (Daten des Jobcenters/Träger der Sozialhilfe), werden im Mittel etwas mehr, aber auch nur **275 Euro** gezahlt (vgl. roter Kasten in Abbildung 32 und entsprechende Pfeilspitze auf unterster Linie). Auch sie liegen damit deutlich unterhalb der Mieten *verfügbarer Wohnungen*. **Mit anderen Worten:** Wenn die mittleren Bestandsmieten im Vergleichsraum I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“ tatsächlich 1:1 als Richtwert für 1-

Personen-Haushalte übernommen würden, könnten Bedarfsgemeinschaften zu diesen Richtwerten – ablesbar an der x-Achse - nur 5 % bzw. 8 % aller verfügbaren Wohnungen am Markt anmieten.

- Für alle Haushaltsgrößen betrachtet bedeutet dies: Wenn die mittleren Bestandsmieten im Vergleichsraum I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“ tatsächlich 1:1 als Richtwert übernommen würden, könnten Bedarfsgemeinschaften zu diesen Richtwerten je nach angemessener Wohnungsgröße bis maximal 8 Prozent aller verfügbaren Wohnungen am Markt anmieten (vgl. Pfeilspitzen und x-Achse).

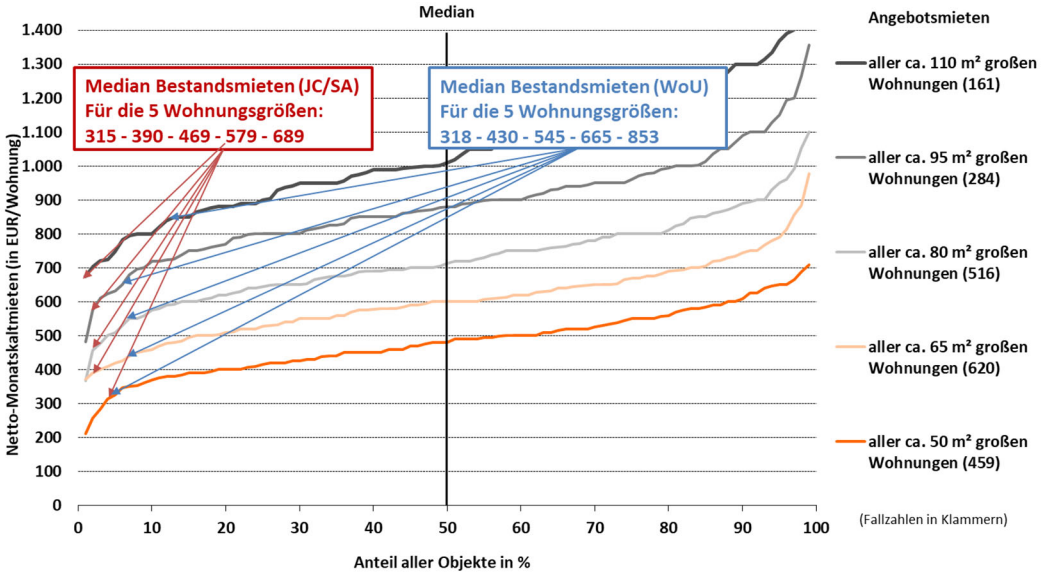
Die Abbildung 33 enthält die entsprechenden Darstellungen für den Vergleichsraum II „Pulheim, Frechen“, die Abbildung 34 für den Vergleichsraum III „Hürth“, die Abbildung 35 für den Vergleichsraum IV „Brühl, Wesseling“ und die Abbildung 36 für den Vergleichsraum V „Erftstadt, Kerpen“.

Abbildung 33: Mittlere Miete vermieteter Wohnungen (Pfeile) im Vergleich zum Mietspektrum verfügbarer Wohnungen (S-Kurven), 2019*, hier: VR II „Pulheim, Frechen“



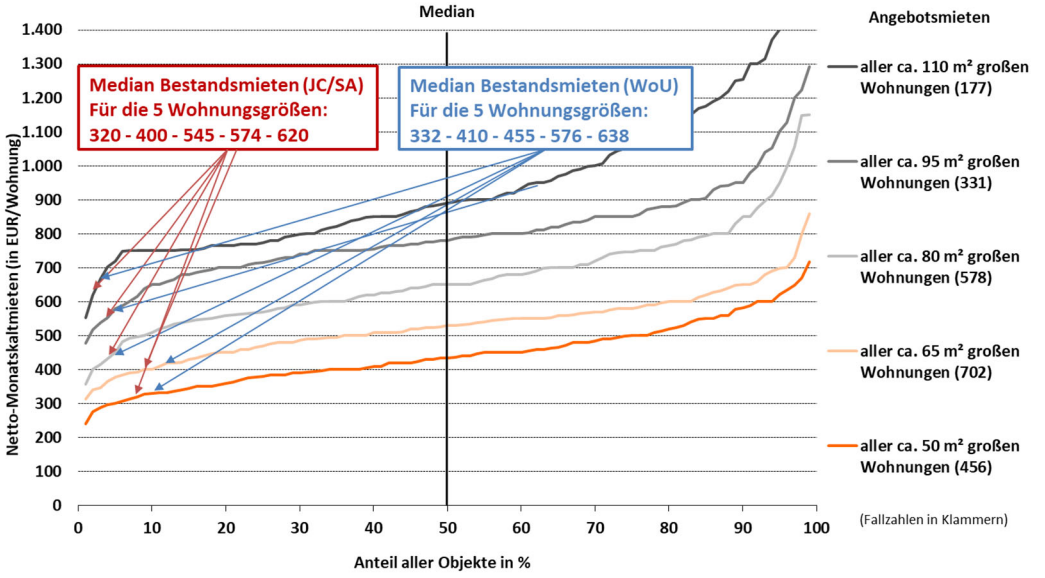
*Quelle: Rechtecke und Pfeile (vgl. Abbildung 31): Bestandsmieten von Bedarfsgemeinschaften (Stand SGB II: 31.07.2019; Stand SGB XII: 01.06.2019) und von Wohnungsunternehmen (Juni bzw. September 2019). Kurven (vgl. Abbildung 13): Angebots- bzw. Neuvertragsmieten (Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme); Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019) **empirica**

Abbildung 34: Mittlere Miete vermieteter Wohnungen (Pfeile) im Vergleich zum Mietspektrum verfügbarer Wohnungen (S-Kurven), 2019*, hier: VR III „Hürth“



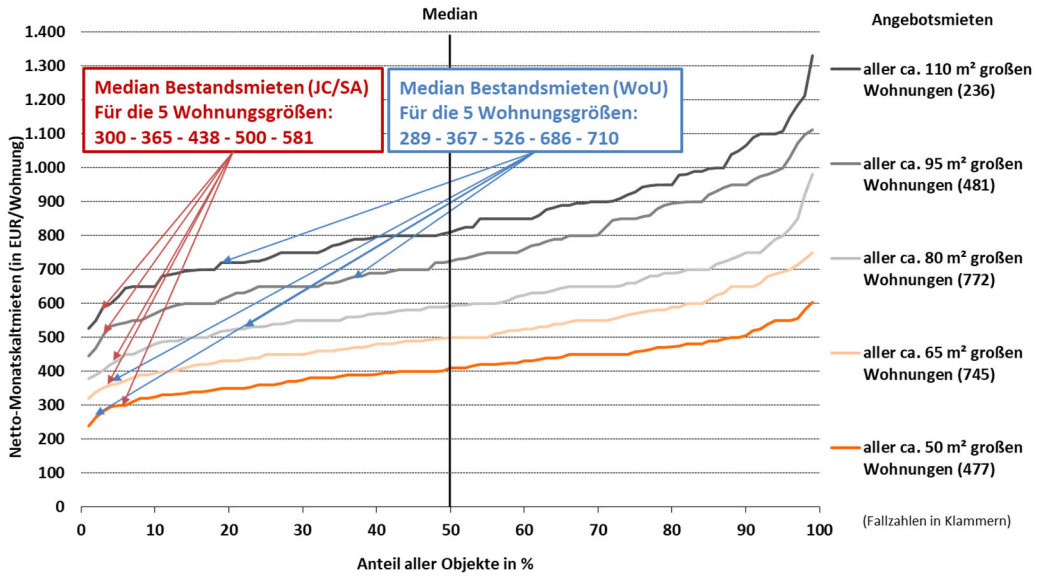
*Quelle: Rechtecke und Pfeile (vgl. Abbildung 31): Bestandsmieten von Bedarfsgemeinschaften (Stand SGB II: 31.07.2019; Stand SGB XII: 01.06.2019) und von Wohnungsunternehmen (Juni bzw. September 2019). Kurven (vgl. Abbildung 13): Angebots- bzw. Neuvertragsmieten (Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme); Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019) **empirica**

Abbildung 35: Mittlere Miete vermieteter Wohnungen (Pfeile) im Vergleich zum Mietspektrum verfügbarer Wohnungen (S-Kurven), 2019*, hier: VR IV „Brühl, Wesseling“



*Quelle: Rechtecke und Pfeile (vgl. Abbildung 31): Bestandsmieten von Bedarfsgemeinschaften (Stand SGB II: 31.07.2019; Stand SGB XII: 01.06.2019) und von Wohnungsunternehmen (Juni bzw. September 2019). Kurven (vgl. Abbildung 13): Angebots- bzw. Neuvertragsmieten (Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme); Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019) **empirica**

Abbildung 36: Mittlere Miete vermieteter Wohnungen (Pfeile) im Vergleich zum Mietspektrum verfügbarer Wohnungen (S-Kurven), 2019*, hier: VR V „Erftstadt, Kerpen“



*Quelle: Rechtecke und Pfeile (vgl. Abbildung 31): Bestandsmieten von Bedarfsgemeinschaften (Stand SGB II: 31.07.2019; Stand SGB XII: 01.06.2019) und von Wohnungsunternehmen (Juni bzw. September 2019). Kurven (vgl. Abbildung 13): Angebots- bzw. Neuvertragsmieten (Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme); Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019) **empirica**

Eine tabellarische Übersicht aller Ergebnisse zeigt Abbildung 37: Für jeden Vergleichsraum und jede Haushaltsgröße wird hier die mittlere Bestandsmiete (Medianmiete) des Jobcenters/Sozialamts bzw. der Wohnungsunternehmen angegeben. In den breiten Spalten werden die mittleren Bestandsmieten (Medianmiete) mit der Mietstruktur verfügbarer Wohnungen verglichen (vgl. Pfeile in den Abbildung 32 ff.). Hintergrund: *Falls die mittleren Bestandsmieten* als Richtwert angesetzt *würden*, könnten Bedarfsgemeinschaften, die am heutigen Wohnungsmarkt eine Wohnung suchen, den hier angegeben Teil des Wohnungsmarkts aller angebotenen Mietwohnungen anmieten.[45]

Bestandsmieten im REK

Das Ergebnis macht deutlich, dass die anmietbaren Wohnqualitäten für die verschiedenen Haushaltstypen im Rhein-Erft-Kreis sehr unterschiedlich wären, wenn die mittleren Bestandsmieten als Richtwert angesetzt würden: Einige Haushalte dürften einen größeren Teil der am aktuellen Markt angebotenen Wohnungen anmieten (z. B. 4-Personen-Haushalte des Vergleichsraums V „Erftstadt, Kerpen“, z. B. 38 % bzw. 2 % des Marktes). 5-Personen-Haushalten im Vergleichsraum II „Pulheim, Frechen“ könnten überhaupt keine angemessenen Wohnungen am aktuellen Markt finden: Wenn die mittleren Bestandsmieten von Wohnungsunternehmen zugrunde gelegt würden (für ca. 110 m² große Wohnungen: 520 Euro), wären für 5-Personen-Haushalten gar keine öffentlich inserierten Wohnungen in angemessener Größe anmietbar, so dass ihr Wohnbedarf nicht gedeckt wäre.

[45] Zu den Wohnungssuchenden zählen Bedarfsgemeinschaften, die Aufforderung zur Kostensenkung erhalten haben, aber auch solche, die neu in die Gemeinde zuziehen oder die eine größere Wohnung brauchen (z. B. nach Geburt eines Kindes).

Abbildung 37: Bestandsmieten im REK im Vergleich zu Mieten verfügbarer Wohnungen, 2019*

Vergleichs-raum (VR)	Haushalts-größe	angemessene Wohnungsgröße **	WoU			Jobcenter (JC)/Sozialamt (SozAmt)		
			Fallzahl	Bestands-miete (Median in Euro)	Wenn Median der Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen Richtwert wäre: Anteil am aktuellen Wohnungsmarkt, den man zu diesem Richtwert anmieten könnte:	Fallzahl	Bestands-miete (Median in Euro)	Wenn Median der Bestandsmieten des JC/SozAmt Richtwert wäre: Anteil am aktuellen Wohnungsmarkt, den man zu diesem Richtwert anmieten könnte:
VR I	1-Pers.-HH	um 50m²	215	246	5%	1.839	275	8%
	2-Pers.-HH	um 65 m²	544	342	6%	1.672	330	5%
	3-Pers.-HH	um 80m²	339	378	2%	1.368	400	7%
	4-Pers.-HH	um 95 m²	222	433	4%	765	477	7%
	5-Pers.-HH	um 110 m²	[20]	k.A.	k.A.	322	550	8%
	ungewichteter Mittelwert:				**4%**			**7%**
VR II	1-Pers.-HH	um 50m²	464	298	4%	1.133	314	5%
	2-Pers.-HH	um 65 m²	848	396	1%	941	409	2%
	3-Pers.-HH	um 80m²	575	439	1%	731	468	2%
	4-Pers.-HH	um 95 m²	235	468	1%	307	546	1%
	5-Pers.-HH	um 110 m²	45	520	0%	128	630	0%
	ungewichteter Mittelwert:				**1%**			**2%**
VR III	1-Pers.-HH	um 50m²	602	318	4%	828	315	4%
	2-Pers.-HH	um 65 m²	1.043	430	6%	698	390	2%
	3-Pers.-HH	um 80m²	556	545	6%	494	469	2%
	4-Pers.-HH	um 95 m²	235	665	6%	252	579	2%
	5-Pers.-HH	um 110 m²	44	853	11%	107	689	1%
	ungewichteter Mittelwert:				**7%**			**2%**
VR IV	1-Pers.-HH	um 50m²	1.554	332	12%	1.300	320	8%
	2-Pers.-HH	um 65 m²	2.221	410	11%	1.074	400	9%
	3-Pers.-HH	um 80m²	1.116	455	5%	757	454	5%
	4-Pers.-HH	um 95 m²	248	576	4%	260	574	4%
	5-Pers.-HH	um 110 m²	49	638	2%	104	620	2%
	ungewichteter Mittelwert:				**7%**			**6%**
VR V	1-Pers.-HH	um 50m²	82	289	3%	1.518	300	6%
	2-Pers.-HH	um 65 m²	426	367	5%	1.459	365	5%
	3-Pers.-HH	um 80m²	239	526	22%	1.171	438	5%
	4-Pers.-HH	um 95 m²	120	686	38%	520	500	2%
	5-Pers.-HH	um 110 m²	77	710	18%	206	581	2%
	ungewichteter Mittelwert:				**17%**			**4%**
	alle untersuchten HH-Größen:				**3%**			**5%**

** Wohnungsgröße (+/- 10 m²); [] bzw. k. A. = Fallzahl <30; - keine Werte.
*Quelle: Aktueller Wohnungsmarkt (aus Abbildung 13 f.): Angebots- bzw. Neuvertragsmieten, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme). Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019. Bestandsmieten (aus Abbildung 31): Bestandsmieten von JC/SA (Stand SGB II: 31.07.2019; Stand SGB XII: 01.06.2019) und WoU (Juni bzw. September 2019); Median je Wohnungsgrößenklasse. **empirica**

Die Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments erfolgt auf Wunsch des Auftraggebers unter Berücksichtigung dieser Bestandsmieten. Eine Ungleichbehandlung der verschiedenen Haushaltsgrößen in den einzelnen Vergleichsräumen lässt sich dabei allerdings schlecht rechtfertigen. Die Abgrenzung sollte für jede Wohnungsgrößenklasse und in jedem Vergleichsraum *gleich* festgesetzt werden, damit allen Haushalten in allen Vergleichsräumen die *gleiche* relative Wohnqualität zusteht (relativ zum tatsächlichen Wohnungsangebot vor Ort). Um dies zu erreichen, könnte man sich auf Basis dieser Bestandsmieten auf den *ungewichteten Mittelwert über alle Wohnungsgrößen und Vergleichsräume* verständigen und die Angemessenheitsgrenzen im Rhein-Erft-Kreis so legen, dass allen Haushalten in allen Vergleichsräumen ein mittlerer Anteil, hier z.B. 5 % zusteht (vgl. letzte Zeile in Abbildung 37).

Im Ergebnis müssen die Richtwerte für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum auf jeden Fall *auch* innerhalb der **vom BSG vorgegebenen Bandbreite** liegen: Die Verfügbarkeit muss gegeben sein, damit Wohnbedarf gedeckt werden kann, aber der gehobene Wohnstandard muss ausgeschlossen werden. Dies ist u. E. nur erfüllt, wenn die Abgrenzung etwa zwischen der 5 % und der 50 %-Linie (untere Hälfte) der Mieten der verfügbaren Wohnungen liegt.[46]

Berücksichtigung von Bestandsmieten im REK

Fazit: Der Rhein-Erft-Kreis könnte nach Berücksichtigung dieser Bestandsmieten das untere Wohnungsmarktsegment für alle Haushaltsgrößen und Vergleichsräume bei den **unteren 5 % der Angebotsmieten** ansetzen – oder trotz dieser niedrigen Bestandsmieten - großzügiger sein und z. B. 20 % oder 33 % der anmietbaren Wohnungen als angemessen ansehen. (Zur endgültigen Festlegung der qualitativen Angemessenheit durch den Rhein-Erft-Kreis: vgl. Arbeitsschritt 1, ab Seite 8).

2.4 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den Rhein-Erft-Kreis

2.4.1 Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich

Die Richtwerte sollen die „aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes“ [47] abbilden. Die Richtwerte in teureren Vergleichsräumen müssten also tendenziell höher liegen als die Richtwerte in Vergleichsräumen mit niedrigerem Mietniveau, so dass Bedarfsgemeinschaften überall die relativ gleiche Wohnqualität anmieten können. Die in ermittelten Mietobergrenzen sind räumlich plausibel, wenn sie das aktuelle örtliche Mietgefälle widerspiegeln.

Räumliche Plausibilisierung für den REK

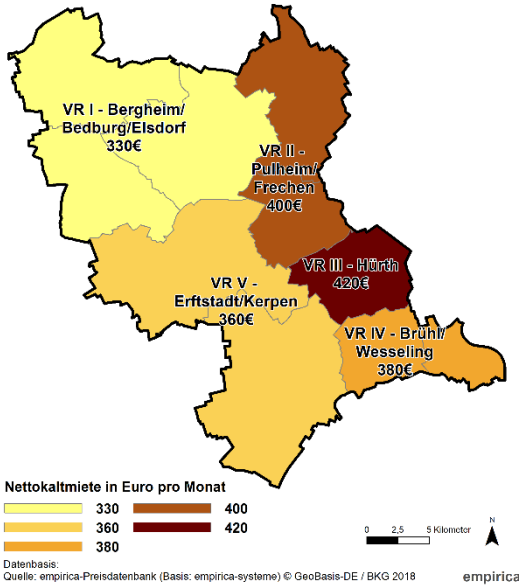
Im Rhein-Erft-Kreis gibt es - ausgehend von der Stadt Köln - ein Mietgefälle von Ost nach West (vgl. Abbildung 9, Seite 10). Im Osten sind die Mieten unter den direkt an Köln angrenzenden Kommunen in Hürth am höchsten, gefolgt von Pulheim und Frechen im Norden sowie Brühl und Wesseling im Süden. Unter den westlicher liegenden Kommunen sind die Mieten zudem in den südlichen Kommunen (Erftstadt und Kerpen) höher als in den nordwestlichen (Bergheim, Bedburg, Elsdorf).
Die ermittelten Mietobergrenzen für den Rhein-Erft-Kreis (vgl. Spalte „Höchstwert des unteren Viertels“ in Abbildung 18, Seite 22) spiegeln dieses Mietgefälle sehr genau wider, wie bei ihrer räumlichen Darstellung deutlich wird (Abbildung 38): Die Richtwerte liegen für alle Haushaltsgrößen in den östlichen Vergleichsräumen II, III und IV für alle Wohnungsgrößenklassen *über* den Werten in den westlichen Vergleichsräumen I und V. Zudem sind die Richtwerte für alle Haushaltsgrößen in Vergleichsraum III (Hürth) am höchsten, gefolgt von Vergleichsraum II (Pulheim, Frechen) und Vergleichsraum IV (Brühl, Wesseling). Im westlichen Kreisgebiet liegen die Richtwerte für alle Haushaltsgrößen außerdem im südlichen Vergleichsraum V (Kerpen, Erftstadt) höher als im nördlichen Vergleichsraum I (Bergheim, Bedburg, Elsdorf).
Fazit: Die ermittelten Richtwerte im Rhein-Erft-Kreis (markierte Werte in Abbildung 18, Seite 22) sind also **räumlich plausibel**.

[46] Zu noch niedrigeren Richtwerten wären praktisch keine – oder nur die qualitativ schlechtesten 5 % aller – Wohnungen verfügbar; und zu noch höheren Richtwerten könnten am aktuellen Markt auch Wohnungen des oberen Marktsegments (die besser sind als die Hälfte aller Wohnungen) angemietet werden. Wohnungen, die besser sind als die Hälfte aller Wohnungen vor Ort, können sich auch nicht alle Haushalte mit *eigenem* Einkommen leisten.)

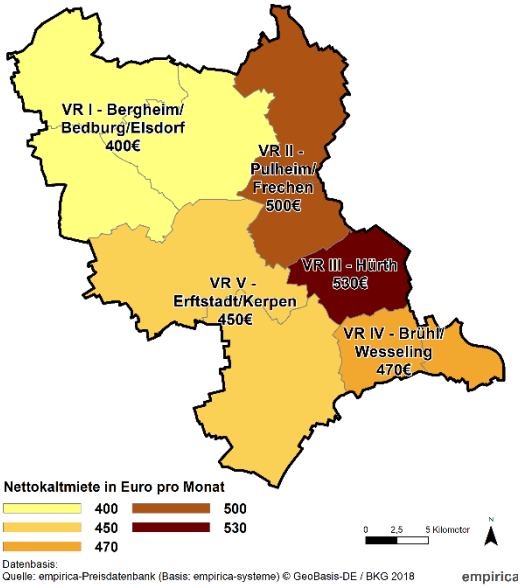
[47] Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 18 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

Abbildung 38: Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten, REK, 2019*

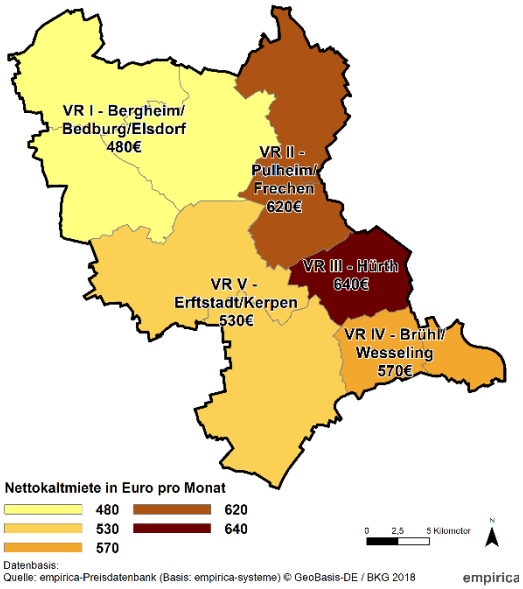
a) Für 1-Personen-Haushalte



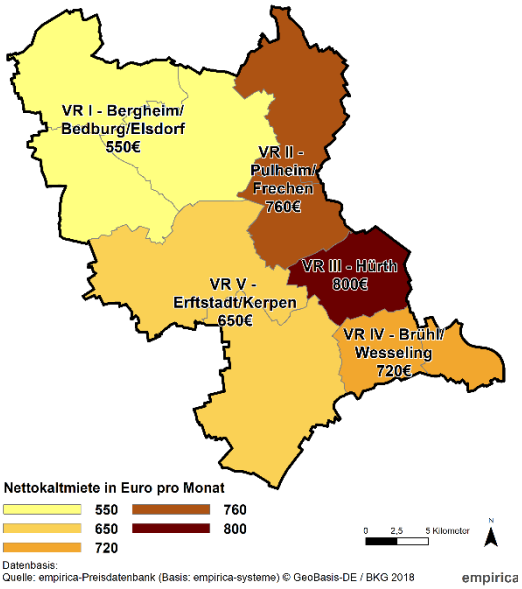
b) Für 2-Personen-Haushalte



c) Für 3-Personen-Haushalte



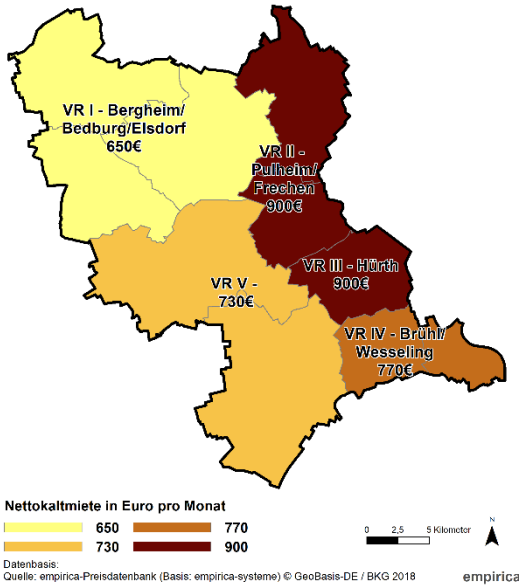
d) Für 4-Personen-Haushalte



Quelle:Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Rhein-Erft-Kreis, Quartale III/2017 bis II/2019, unteres Viertel (vgl. Abbildung 18, Seite 22) **empirica**

Abbildung 39: Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten, REK, 2019*

e) Für 5-Personen-Haushalte



Quelle: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Rhein-Erft-Kreis, Quartale III/2017 bis II/2019, unteres Viertel (vgl. Abbildung 18, Seite 22) **empirica**

2.4.2 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“).

Zeitlicher Vergleich im REK

Die zuletzt von empirica ermittelten Richtwerte für den Rhein-Erft-Kreis wurden bereits vor sechs Jahren auf Basis der Mieten verfügbarer Wohnungen ermittelt, die im Auswertungszeitraum Juli 2011 bis Juni 2013 (Quartale III/2011 bis II/2013) angeboten wurden (**Aktualisierung 2013**). Damals bildete noch jede Kommune einen eigenen Vergleichsraum und die Abgrenzung erfolgte beim unteren Fünftel. Für die hier vorliegende Aktualisierung wurde der Zeitraum Juli 2017 bis Juni 2019 ausgewertet (**Aktualisierung 2019**), und dies nur noch für fünf Vergleichsräume und hier nun mit einer Abgrenzung beim unteren Viertel. Abbildung 43 und Abbildung 40 zeigen die Unterschiede zwischen beiden Werten für jede Kommune.[48] Sie ergeben sich aus zwei Effekten: erstens den gestiegenen Mieten und zweitens durch die großzügigere Abgrenzung. Abbildung 42 und Abbildung 43 stellen daher zusätzlich die bisherigen Richtwerte je Kommune (Aktualisierung 2013, unteres Fünftel) der *gleichen* Abgrenzung der Aktualisierung 2019 (unteres Fünftel) gegenüber.

[48] Durch die Zusammenfassung der Kommunen zu neuen Vergleichsräumen fallen die Veränderungen für jede Kommune etwas unterschiedlich aus.

Abbildung 40: Neue Richtwerte (Aktualisierung 2019) im Vergleich zu den bisherigen Richtwerten (Aktualisierung 2013) im REK

VR	Vergleichsraum	Kommune	Aktualisierung 2013					Aktualisierung 2019				
			Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)					Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
			1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
I	Bedburg, Bergheim, Elsdrof	Bedburg	280	280	360	440	550	330	400	480	550	650
		Bergheim	280	330	380	430	520					
		Elsdorf	280	330	390	420	500					
II	Pulheim, Frechen	Pulheim	350	430	520	640	740	400	500	620	760	900
		Frechen	330	420	500	590	720					
III	Hürth	Hürth	350	430	500	610	700	420	530	640	800	900
IV	Brühl, Wesseling	Brühl	340	410	490	590	710	380	470	570	720	770
		Wesseling	310	380	450	550	650					
V	Erftstadt, Kerpen	Erftstadt	300	360	440	500	590	360	450	530	650	730
		Kerpen	300	370	430	500	590					

Quelle: **Aktualisierung 2013**: Abbildung 17 (S. 24) im Bericht vom 17.12.2013 (Quartale III/2011 bis II/2013, unteres Fünftel); **Aktualisierung 2019**: orange Spalten in Abbildung 18 (Quartale III/2017 bis II/2019, unteres Viertel) **empirica**

Abbildung 41: Mietobergrenzen der Aktualisierung 2019 im Vergleich zur Aktualisierung 2013 im REK

	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)					
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	Mittelwert (gerundet)
Bedburg	+50	+120	+120	+110	+100	+100
Bergheim	+50	+70	+100	+120	+130	+90
Elsdorf	+50	+70	+90	+130	+150	+100
Pulheim	+50	+70	+100	+120	+160	+100
Frechen	+70	+80	+120	+170	+180	+120
Hürth	+70	+100	+140	+190	+200	+140
Brühl	+40	+60	+80	+130	+60	+70
Wesseling	+70	+90	+120	+170	+120	+110
Erftstadt	+60	+90	+90	+150	+140	+110
Kerpen	+60	+80	+100	+150	+140	+110
ungewichtetes Mittel	+60	+80	+110	+140	+140	**+70**

Quelle: Differenz der Werte in Abbildung 40. **empirica**

Abbildung 42: Hier: jeweils unteres Fünftel des Mietspektrums der Aktualisierung 2019 im Vergleich zu 2013 im REK

VR	Vergleichsraum	Kommune	Aktualisierung 2013					Aktualisierung 2019				
			Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)					Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
			1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
I	Bedburg, Bergheim, Elsdrof	Bedburg	280	280	360	440	550	320	400	460	530	630
		Bergheim	280	330	380	430	520					
		Elsdorf	280	330	390	420	500					
II	Pulheim, Frechen	Pulheim	350	430	520	640	740	400	500	600	750	850
		Frechen	330	420	500	590	720					
III	Hürth	Hürth	350	430	500	610	700	400	510	620	770	880
IV	Brühl, Wesseling	Brühl	340	410	490	590	710	360	450	560	700	770
		Wesseling	310	380	450	550	650					
V	Erftstadt, Kerpen	Erftstadt	300	360	440	500	590	350	430	520	620	720
		Kerpen	300	370	430	500	590					

Quelle: **Aktualisierung 2013**: Abbildung 17 (S. 24) im Bericht vom 17.12.2013 (Quartale III/2011 bis II/2013, unteres Fünftel); **Aktualisierung 2019**: jeweils die erste graue Spalte links in Abbildung 18 (Quartale III/2017 bis II/2019, unteres Fünftel) **empirica**

Abbildung 43: Veränderung der Höchstmieten des unteren Fünftel, Aktualisierung 2019 gegenüber Aktualisierung 2013 für den REK

	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)					
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	Mittelwert (gerundet)
Bedburg	+40	+120	+100	+90	+80	+90
Bergheim	+40	+70	+80	+100	+110	+80
Elsdorf	+40	+70	+70	+110	+130	+80
Pulheim	+50	+70	+80	+110	+110	+80
Frechen	+70	+80	+100	+160	+130	+110
Hürth	+50	+80	+120	+160	+180	+120
Brühl	+20	+40	+70	+110	+60	+60
Wesseling	+50	+70	+110	+150	+120	+100
Erftstadt	+50	+70	+80	+120	+130	+90
Kerpen	+50	+60	+90	+120	+130	+90
ungewichtetes Mittel	+50	+70	+90	+120	+120	**+90**

Quelle: Differenz der Werte in Abbildung 42 **empirica**

Zeitliche Plausibilisierung im REK

Plausibilisierung: Innerhalb der letzten sechs Jahre sind die Mieten im Rhein-Erft-Kreis enorm gestiegen (vgl. Abbildung 24, Seite 32): Das Mietniveau anmietbarer Wohnungen stieg in diesem Zeitraum von 7,00 Euro/m² auf fast 9,00 Euro/m², d. h. um rund +2,00 Euro/m². Daher ist es durchaus plausibel, dass die Richtwerte im Rhein-Erft-Kreis im Zuge der Aktualisierung 2019 deutlich angehoben werden.

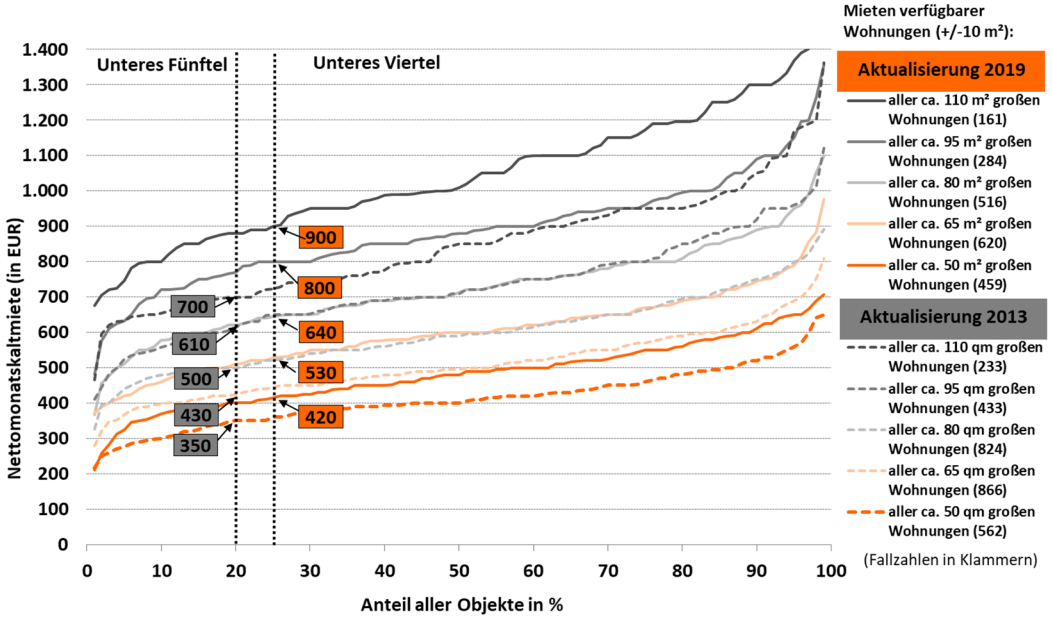
Erster Effekt: Die genaue Differenz zwischen den alten und den neuen Werten beim *unteren Fünftel* zeigt Abbildung 43. Die Richtwerte liegen im ungewichteten Mittel um +90 Euro höher als bisher, dabei vor allem für große Wohnungen und am stärksten insbesondere in den an Köln grenzenden Kommunen Frechen, Hürth und Wesseling. Auch das ist

plausibel. Denn die Mieten für große Wohnungen sind stärker gestiegen als die für kleine Wohnungen (Abbildung 44): So hat sich z. B. in Hürth im Laufe dieser sechs Jahre das Mietspektrum der großen Wohnungen stärker nach oben verschoben als das der kleinen. Denn bei den großen Wohnungen liegt die durchgezogene (neue) Linie liegt weiter entfernt von der gestrichelten (alten) Linie. Eine entsprechende Erhöhung der Richtwerte im Rhein-Erft-Kreis ist also plausibel.

Zweiter Effekt: Zudem wird das untere Wohnungsmarktsegment nun etwas großzügiger abgegrenzt (beim unteren Viertel statt beim unteren Fünftel). Dieser Effekt führt teilweise zu einer weiteren Erhöhung der Richtwerte (um bis zu +30 Euro, vgl. Differenz zwischen unterem Fünftel und unterem Viertel in Abbildung 18, Seite 22).

Fazit: Die Mieten im Rhein-Erft-Kreis sind seit der letzten Auswertung in allen Vergleichsräumen und für alle Wohnungsgrößenklassen deutlich angestiegen, vor allem die für große Wohnungen. Entsprechende Erhöhungen der Mietobergrenzen sind erforderlich, damit Bedarfsgemeinschaften trotz der inzwischen gestiegenen Mieten nun ein Viertel der aktuell verfügbaren Wohnungen anmieten können. Die neuen Richtwerte sind daher **zeitlich plausibel**.

Abbildung 44: Veränderung des Mietspektrums im VR III „Hürth“, 2013 - 2019*



* Wohnungsgrößen +/- 10 m². – Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2013: Quartale III/2011 bis II/2013 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2019: Quartale III/2017 bis II/2019 (durchgezogene Linien) **empirica**

2.4.3 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 bedeu-

tet 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 „angemessener" von der Qualität „nicht angemessener" Wohnungen unterscheidet, wird deutlich, wenn man die Merkmale *aller* ausgewerteten verfügbaren Wohnungen mit den Merkmalen der *davon angemessenen* verfügbaren Wohnungen vergleicht. Datengrundlage für diesen Vergleich ist die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme). Sie enthält Informationen über die Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale der angebotenen Wohnungen in dem Umfang, wie sie im Anzeigentext erwähnt sind.

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.[49] Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.[50] 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 46).

Abbildung 45 und Abbildung 46 zeigen die Ergebnisse – hier am Beispiel der ca. 65 m² großen Wohnungen in Vergleichsraum V „Erftstadt, Kerpen", die im Zeitraum 1. Juli 2017 bis 30. Juni 2019 gemäß der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) öffentlich inseriert angeboten wurden.[51]

[49] Zur Badausstattung des gesamten Mietwohnungsbestands vor Ort: vgl. Abbildung 7 (Seite 5).

[50] Ein Vermieter würde eher als Besonderheit angeben: „ohne Toilette", „Toilette im Treppenhaus" oder „ohne Bad und Dusche", um unnötige Wohnungsbesichtigungen zu vermeiden. Wir gehen davon aus, dass praktisch 100 % aller in der empirica-Preisdatenbank erfassten Mietwohnungsangebote über Badewanne/Dusche und Toilette verfügen.

[51] Details zur Datengrundlage, vgl. Kap. 2.2.1.

Abbildung 45: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte im VR V „Erftstadt, Kerpen“, 2019*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 65 qm Wohnfläche im Vergleichsraum V "Erftstadt, Kerpen"						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 450 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen		**745**		**229**		
Größenklasse	55 bis unter 60 qm	134	18%	82	36%	18%
	60 bis unter 65 qm	199	27%	74	32%	5%
	65 bis unter 70 qm	204	27%	46	20%	-7%
	70 bis unter 75 qm	208	28%	27	12%	-16%
		745	**100%**	**229**	**100%**	
Anzahl Zimmer	1	19	3%	15	7%	4%
	2	466	63%	171	75%	12%
	3	249	33%	42	18%	-15%
	4+	9	1%	/	0%	-1%
		743	**100%**	**229**	**100%**	
Baujahresklasse	bis 1949	11	1%	/	1%	0%
	1950er-Jahre	10	1%	/	1%	0%
	1960er-Jahre	58	8%	21	9%	1%
	1970er-Jahre	72	10%	20	9%	-1%
	1980er-Jahre	16	2%	8	3%	1%
	1990er-Jahre	94	13%	13	6%	-7%
	2000er-Jahre	35	5%	6	3%	-2%
	2010er-Jahre	64	9%	/	1%	-8%
	k.A.	385	52%	153	67%	15%
		745	**100%**	**229**	**100%**	
Befeuerung der Heizung	Gas	332	45%	94	41%	-4%
	Öl	129	17%	41	18%	1%
	Alternativ	66	9%	10	4%	-5%
	Elektro	27	4%	8	3%	-1%
	Kohle	0	0%	0	0%	0%
	k.A.	191	26%	76	33%	7%
		745	**100%**	**229**	**100%**	
Heizungssystem	Zentral	334	45%	84	37%	-8%
	Etage	60	8%	22	10%	2%
	Zimmer	15	2%	7	3%	1%
	k.A.	336	45%	116	51%	6%
		745	**100%**	**229**	**100%**	
Kommune	Erftstadt	278	37%	82	36%	-1%
	Kerpen	467	63%	147	64%	1%
		745	**100%**	**229**	**100%**	

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019; / = geringe Fallzahl (< 5). - Höhe des Richtwerts: 460 Euro (vgl. Abbildung 18). - In **rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 450 Euro *relativ selten*. - In **grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 450 Euro *relativ häufig*.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Lesehilfe zu Abbildung 45: Überschrift: Für ca. 65 m² große Wohnungen im Vergleichsraum V „Erftstadt, Kerpen“ liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 450 Euro (vgl. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, Abbildung 18, Seite 22). 1. Zeile: Der Auswertung liegt

eine Fallzahl von 745 zugrunde (vgl. Abbildung 10). Von diesen 745 Angebotsfällen werden 229 zu einer Miete bis maximal 450 Euro angeboten (31 %): Denn dies ist ja die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Viertel aller Wohnungen angemessen sein soll.[52] Diese 745 ausgewerteten Angebote stammen aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) und können daher auch differenziert nach Wohnungsmerkmalen ausgewertet werden. Spalte „Wohnungsmerkmale“: Aufgelistet sind Merkmale, die in den Wohnungsanzeigen zur Wohnungsbeschreibung erwähnt werden. Die Spalten „Anteil“ sagen jeweils aus, wie viel Prozent *aller* bzw. *aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* ausgewerteten öffentlich inserierten Wohnungen über dieses Merkmal (mindestens) verfügen.[53] 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.**

Qualitätsmerkmale im VR V „Erftstadt, Kerpen“

Im Ergebnis wird am Beispiel der im Vergleichsraum V („Erftstadt/Kerpen“) öffentlich inserierten ca. 65 m² großen Wohnungen deutlich, dass „verfügbare Wohnungen mit einer Miete bis zu 450 Euro“ im Vergleich zu „allen verfügbaren Wohnungen“ (gemäß dunkelgrüner Markierung in Abbildung 45) *überdurchschnittlich häufig*

- Nur 55 bis 60 m² Wohnfläche haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 32 % (20 % + 12 %) auch *mehr als 65 m²* Wohnfläche haben;
- Zwei Zimmer haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 18 % auch drei Zimmer haben;
- Keine Angabe zum Baualter haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin mindestens 10 % (6 % + 3 % + 1 %) aus den 1990er und späteren Jahren stammen;
- Keine Angabe zur Befeuerung der Heizung und zum Heizungssystem haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin mindestens 59 % (41 % + 18 %) über eine Gas- oder Ölheizung verfügen und mindestens 47 % (37 % + 10 %) eine Zentral- oder Etagenheizung haben. Zu keiner angemessenen Wohnung wurde angegeben, dass sie mit Kohle beheizt wird.[54]

Abbildung 45 zeigt auch, dass in beiden Kommunen des Vergleichsraums V „Erftstadt, Kerpen“ angemessene Wohnungen öffentlich inseriert angeboten werden, und dies zu etwa gleichen Anteilen, wie dort jeweils überhaupt Wohnungen öffentlich inseriert angeboten

[52] Es handelt sich hier um etwas mehr als 25 % der Wohnungsangebote, weil die Mietspektrenkurve an dieser Stelle eine „Stufe“ aufweist (Abbildung 17, Seite 14): Es gibt viele Wohnungen für genau 450 Euro, so dass mehr als genau 25 % als angemessen gelten.

[53] 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.).

[54] Vom gesamten Mietwohnungsbestand im Rhein-Erft-Kreis hatten schon 2011 nur 0,5 % keine Heizung und nur 2,4 % kein Bad und/oder kein WC (vgl. Abbildung 7, Seite 5, Quelle: Zensus 2011).

werden. Eine erhöhte Konzentration angemessener Wohnungen auf eine bestimmte Gemeinde („Ghettoisierung“) ist nicht zu befürchten.

Abbildung 46: Besondere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte im VR V „Erftstadt, Kerpen“, 2019*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen
(alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)

Wohnungen mit ca. 65 qm Wohnfläche im Vergleichsraum V "Erftstadt, Kerpen"

	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 450 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
insgesamt	**745**		**229**		
Dachgeschoss	253	34%	95	41%	7%
Gäste-WC	60	8%	7	3%	-5%
Bad mit Fenster	131	18%	30	13%	-5%
Bad mit Wanne	390	52%	116	51%	-1%
Bad mit Dusche	355	48%	88	38%	-10%
Balkon/Terrasse	536	72%	128	56%	-16%
Garten/-anteil/-nutzung	196	26%	44	19%	-7%
Aufzug	136	18%	31	14%	-4%
barrierefrei	34	5%	8	3%	-2%
Fliesenboden	314	42%	63	28%	-16%
Holz-/Dielenboden	16	2%	/	1%	-1%
Kunststoffboden	10	1%	/	1%	0%
Laminatboden	211	28%	44	19%	-9%
Linoleumboden	/	0%	/	0%	0%
Marmorboden	6	1%	/	0%	-1%
Parkettboden	77	10%	15	7%	-3%
Steinboden	10	1%	/	0%	-1%
Teppichboden	8	1%	5	2%	1%
Einbauküche inklusive	241	32%	77	34%	2%
möbliert	23	3%	9	4%	1%
Neubau	64	9%	/	0%	-9%
gepflegt	246	33%	69	30%	-3%
neuwertig	22	3%	/	2%	-1%
renoviert	129	17%	28	12%	-5%
saniert	155	21%	34	15%	-6%
Parkmöglichkeit	425	57%	92	40%	-17%

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019; / = geringe Fallzahl (< 5). - Höhe des Richtwerts: 450 Euro (vgl. Abbildung 18). - In **rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 450 Euro *relativ selten*. - In **grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 450 Euro *relativ häufig*.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 46 nennt weitere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird.

Besondere Ausstattungsmerkmale im VR V „Erftstadt, Kerpen“

Die rote Markierung der letzten Spalte (d. h. ein Wert unter -5 %) weist am Beispiel der ca. 65 m² großen verfügbaren Wohnungen im Vergleichsraum V „Erftstadt, Kerpen“ darauf hin, dass zu angemessenen Wohnungen einige Merkmale *seltener* als zu anderen verfügbaren Wohnungen angegeben werden, hier z. B. seltener, dass sie über eine Parkmöglichkeit, Balkon/Terrasse, Fliesen- oder Laminatboden oder einen Garten verfügen, und auch seltener, dass sie saniert sind oder dass es sich um einen Neubau handelt.
Fazit: Die Mietobergrenze von 450 Euro scheint also wunschgemäß dazu zu führen, dass ein allzu gehobener Wohnstandard ausgeschlossen wird.

Gleichzeitig lässt sich aber auch folgendes sagen: Von den im Vergleichsraum V „Erftstadt, Kerpen“ für 2-Personen-Haushalte angemessenen verfügbaren Wohnungen haben dennoch *mindestens*[55] 56 % Balkon oder Terrasse, *mindestens* 40 % eine Parkmöglichkeit, *mindestens* 34 % eine Einbauküche, *mindestens* 19 % einen Gartenanteil, *mindestens* 14 % einen Aufzug und *mindestens* 7 % Parkettboden. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 65 m² Wohnfläche (genauer: 55 bis unter 75 m²), liegen im Vergleichsraum V „Erftstadt, Kerpen“ und waren im Auswertungszeitraum für maximal 450 Euro anmietbar.
Fazit: Mit der Mietobergrenze kann die Daseinssicherung offensichtlich gewährleistet werden.

2.4.4 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Konkrete Angemessenheit

Zum Schluss soll noch sichergestellt werden, dass zu den ermittelten Richtwerten (vgl. orange Spalten in Abbildung 18, Seite 22) auch *zu einem späteren Zeitpunkt* Wohnungen konkret verfügbar sind und dass diese ebenfalls qualitative Mindeststandards erfüllen.

Dies ist über eine tagesaktuelle Online-Stichprobe auf gängigen Immobilienportalen leicht überprüfbar: Wenn man im Internet nach verfügbaren **Wohnungen mit Mieten unterhalb der ermittelten 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.[56] Denn wenn über einen längeren Zeitraum keine Wohnungen bis zur Mietobergrenze anmietbar sind, sind die Mietobergrenzen tatsächlich nicht (mehr) hoch genug. In der Praxis hat eine Bedarfsgemeinschaft mehrere Monate Zeit, eine entsprechende Wohnung zu finden, aber auch an jedem beliebigen Stichtag könnten bereits angemessene Wohnungen verfügbar sein.[57]

Die nachfolgende Tabelle enthält nur Beispiele von angemessenen Wohnungen am Stichtag: Diese Angebote gab es bereits an nur *einem* beliebigen Stichtag. Aber Achtung: Wenn

[55] 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.

[56] Eine genaue Qualitätsüberprüfung kann allerdings nur vor Ort vorgenommen werden. Eine Online-Stichprobe ersetzt keine persönliche Begehung der entsprechenden Objekte.

[57] Erst wenn über einen längeren Zeitraum (nicht nur einen Tag) für eine bestimmte Haushaltsgröße in einem bestimmten Vergleichsraum zwar Wohnungen gefunden werden, aber keine mit ausreichend niedriger Miete, erst dann wäre dies ein Indiz dafür, dass die Mietobergrenzen tatsächlich (inzwischen) zu niedrig gewählt sind.

hier aber 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 dauert eine Wohnungssuche typischerweise länger als nur einen Tag, weil nicht überall jeden Tag Wohnungen in allen Größen angeboten werden.

Zusätzlich können angemessene Wohnungen auch *außerhalb* von Online-Angeboten gefunden werden (z. B. bei Wohnungsunternehmen). Die nachfolgende Tabelle enthält also nur Positiv-Beispiele: Diese Angebote gab es bereits an nur *einem* beliebigen Stichtag.

Konkrete Verfügbarkeit im REK

Verfügbarkeit im Rhein-Erft-Kreis: Zu den oben ermittelten Richtwerten im Rhein-Erft-Kreis (vgl. markierte Werte in Abbildung 18, Seite 22) wurden kurz vor Abgabe des Berichtsentwurfs, nämlich am 05.11.2019 für alle Haushaltsgrößen angemessene Wohnungen bereits auf einschlägigen Internetportalen gefunden (vgl. Abbildung 47 ff.).

Lesehilfe: In Abbildung 47, erste Zeile, wird z. B. eine Wohnung in Frechen (Vergleichsraum „II - Pulheim, Frechen“) angeboten, die für eine Personen angemessen groß (also über rd. 50 m² Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 400 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 2017 mit 60 m² Wohnfläche, die für 352 Euro angemietet werden kann. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, inklusive eines Balkons, einem PVC-Boden und einer Gegensprechanlage. Die Wohnung ist für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum „II - Pulheim, Frechen“ zur ermittelten Mietobergrenze anmietbar. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf.

Fazit: Eine Mietobergrenze von 400 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum „II - Pulheim, Frechen“ ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert. Zu dieser Miete sind angemessen große Wohnungen konkret verfügbar.

Abbildung 47: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Pers.-Haushalte im REK

Vergleichsraum	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR II	Frechen	400	60	352	2017	2	Zweizimmerwohnung, mit Balkon, PVC-Boden und Gegensprechanlage	www.immoscout.de (05.11.2019)
VR I	Bergheim	330	58	303	k. A.	2	Zweizimmerwohnung im 3. OG, mit Balkon, Wannenbad und Kellerraum	www.immoscout.de (05.11.2019)
VR II	Pulheim	400	52	352	1974	2	Zweizimmerwohnung im 3. OG, mit Balkon, Mieterkeller und PVC-Boden, Aufzug im Haus	www.immoscout.de (05.11.2019)
VR I	Bedburg	330	43	325	1967	2	Zweizimmerdachgeschosswohnung mit Laminatboden, helles Bad mit Badewanne, Küche kann vom	www.immoscout.de (05.11.2019)

In rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m² weniger) **empirica**

Abbildung 48: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Pers.-Haushalte im REK

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 65 m²)								
Vergleichs-raum	Ort	Richt-wert	Wohn-fläche	Kalt-miete	Baujahr	Zimmer-zahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR V	Kerpen	450	84	434	1974	2	Dreizimmerwohnung, mit Gäste-WC und Balkon, Autostellplatz kann angemietet werden	www.immoscout.de (05.11.2019)
VR I	Bergheim	400	77	399	k. A.	3	Dreizimmerwohnung im 3. OG, mit Balkon, Wannenbad und Kellerraum	www.immoscout.de (05.11.2019)
VR IV	Wesseling	470	67	402	k.A.	2	Zweizimmerwohnung, mit Balkon, Mieterkeller, Tiefgarage und Fahrradkeller	www.immoscout.de (05.11.2019)
VR I	Elsdorf	400	61	379	k. A.	3	Dreizimmerwohnung mit Balkon, Kellerraum und Autostellplatz	www.immoscout.de (05.11.2019)
VR III	Hürth	530	60	510	2013	2	Zweizimmersouterrainwohnung, mit Terrasse und Badewanne	www.immoscout.de (05.11.2019)
VR V	Erftstadt	450	60	372	2019	2	2-Zimmer-Neubauwohnung, mit Balkon, Kellerabteil und Außenstellplatz	www.immoscout.de (05.11.2019)
VR IV	Brühl	470	59	395	1959	3	Dreizimmerwohnung im 1. OG, mit Badewanne und Mietkeller	www.immoscout.de (05.11.2019)

In rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m² weniger) **empirica**

Abbildung 49: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Pers.-Haushalte im REK

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 80 m²)								
Vergleichs-raum	Ort	Richt-wert	Wohn-fläche	Kalt-miete	Baujahr	Zimmer-zahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR I	Bergheim	480	92	476	1996	4	Vierzimmerwohnung, mit Balkon, Wannenbad und Keller	www.immoscout.de (05.11.2019)
VR V	Kerpen	530	83	510	1972	3	3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss des gepflegten Wohnparks Kerpen-Türnich	www.immoscout.de (05.11.2019)
VR V	Erftstadt	530	81	520	k. A.	2	Zweizimmerwohnung im DG, mit Balkon und Kellerraum	www.immoscout.de (05.11.2019)
VR IV	Brühl	570	78	560	1965	2	Zweizimmerwohnung im 1. OG, mit Wannenbad, Balkon, Terasse und Kellerraum	www.immoscout.de (05.11.2019)
VR II	Frechen	620	75	595	1940	2	Zweizimmerwohnung im 2. OG, mit Laminat und PVC-Boden, Speicher und Kellerraum	www.immoscout.de (05.11.2019)

In rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m² weniger) empirica

Abbildung 50: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Pers.-Haushalte im REK

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 95 m²)								
Vergleichs-raum	Ort	Richt-wert	Wohn-fläche	Kalt-miete	Baujahr	Zimmer-zahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR V	Kerpen	650	95	562	k. A.	4	Vierzimmermaisonettewohnung, mit Balkon und Wannenbad	www.immoscout.de (05.11.2019)
VR I	Bergheim	550	92	476	1996	4	Vierzimmerwohnung, mit Balkon, Wannenbad und Keller	www.immoscout.de (05.11.2019)
VR III	Hürth	800	90	750	1997	3	Dreizimmermaisonettewohnung im EG und 1. OG, mit Badewanne und Autostellplatz	www.immoscout.de (05.11.2019)
VR II	Pulheim	760	87	650	1992	2	Zweizimmerwohnung mit Terasse, Stellplatz in Tiefgarage gegen Aufpreis	www.immoscout.de (05.11.2019)
VR IV	Brühl	720	86	615	k. A.	3	Dreizimmerwohnung, mit Gäste-WC und Kellerraum	www.immoscout.de (05.11.2019)

In rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m² weniger) **empirica**

Abbildung 51: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Pers.-Haushalte im REK

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 110 m²)								
Vergleichs-raum	Ort	Richt-wert	Wohn-fläche	Kalt-miete	Baujahr	Zimmer-zahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR III	Hürth	900	130	895	1980	3,5	Freistehendes Zweifamilienhaus, mit Gäste-WC und Balkon, Garage gegen Aufpreis anmietbar	www.immoscout.de (05.11.2019)
VR I	Bergheim	650	115	633	1984	3	Dreizimmerwohnung, mit Laminatboden, Badewanne, Balkon und Kellerraum	www.immoscout.de (05.11.2019)
VR II	Pulheim	900	107	900	1990	3	Dreizimmerwohnung im DG, mit Balkon und Fliesenboden	www.immoscout.de (05.11.2019)
VR V	Erftstadt	730	107	668	1979	3	Dreizimmerwohnung im 2. OG, mit Autostellplatz, Terasse, Balkon und Kellerraum	www.immoscout.de (05.11.2019)
VR II	Pulheim	900	100	900	1998	3	Dreizimmerwohnung, mit Balkon, Gäste-WC, Badewanne, Garage, Einbauküche und Kellerraum	www.immoscout.de (05.11.2019)

In rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m² weniger) **empirica**

2.5 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle für den REK zur Aktualisierung 2019

Abbildung 52: Basistabelle für den REK: Fallzahlen der ausgewerteten Wohnungsangebote (1.7.2017 bis 30.06.2019)

		Wohnungsangebote im Rhein-Erft-Kreis (01.07.2017 bis 30.06.2019)																					
		Größenklasse																				Summe	kumulierte %
	Miete	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		
Vergleichsraum I	über 100 bis 200€	5	/	/	0	0	0	0	0	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**10**	**0%**
	über 200 bis 300€	18	23	19	14	20	10	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**109**	**5%**
	über 300 bis 400€	19	15	58	54	51	55	44	49	22	14	7	/	6	0	0	0	0	0	0	0	**397**	**24%**
	über 400 bis 500€	/	/	15	17	42	50	111	134	59	49	42	29	7	5	/	/	0	0	0	0	**572**	**50%**
	über 500 bis 600€	/	0	0	0	5	8	19	27	65	56	47	63	30	31	13	9	7	7	/	/	**395**	**68%**
	über 600 bis 700€	0	0	0	0	0	/	7	18	21	24	39	30	28	19	20	11	17	15	/	0	**253**	**80%**
	über 700 bis 800€	0	0	0	0	0	0	/	/	/	8	16	15	17	19	14	11	10	9	11	18	**152**	**87%**
	über 800 bis 900€	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	5	11	9	11	5	16	5	14	17	**102**	**91%**
	über 900 bis 1000€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	0	5	7	/	5	9	10	6	27	**72**	**95%**
	über 1.000 bis 1.100€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	/	0	/	/	/	5	23	**38**	**96%**
	über 1.100 bis 1.200€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	5	/	0	7	11	**27**	**98%**
	über 1.200€	0	0	0	0	0	0	/	0	0	0	0	0	0	0	/	0	/	0	/	46	**51**	**100%**
	Gesamt	**47**	**42**	**95**	**85**	**118**	**124**	**186**	**231**	**171**	**156**	**155**	**146**	**104**	**91**	**67**	**51**	**66**	**47**	**51**	**145**	**2.178**	**-**
	davon EZFH	0	/	/	0	0	0	0	/	/	/	/	/	5	/	9	6	11	10	17	93	**166**	

/ = geringe Fallzahl (<5), * EZFH = Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

Lesebeispiel: Angebotsmieten für ca. 65 m² große Wohnungen im Vergleichsraum I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“

Dunkelorange: Die dunkelorange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 65 m² große Wohnungen (d. h. mit „55 m² bis unter 75 m²“). In der Summe ergibt sich eine Fallzahl von 712 ca. 65 m² großen Wohnungen (124+186+231+171 = 712). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 10, Seite 13, und in Abbildung 13, Seite 17 (Legende), verwiesen.

Hellorange: Die meisten dieser 712 Wohnungen kosten zwischen 300 und 600 Euro (vgl. auch Verlauf der rosa Linie in Abbildung 13, Seite 17). Genau 25 % dieser 712 Wohnungen kosten bis zu 400 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 13, Seite 17). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 2-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 65 m² große Wohnungen im Vergleichsraum I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“ verfügbar, aber nicht alle ca. 65 m² großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

Abbildung 53: Fortsetzung Basistabelle für den REK

		Wohnungsangebote im Rhein-Erft-Kreis (01.07.2017 bis 30.06.2019)																					
		Größenklasse																				Summe	kumu-lierte %
	Miete	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		
Vergleichsraum II	über 100 bis 200€	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0%
	über 200 bis 300€	43	15	5	/	9	/	0	/	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	79	4%
	über 300 bis 400€	56	27	39	28	18	11	/	0	/	/	0	/	/	0	0	0	0	0	0	0	187	12%
	über 400 bis 500€	14	8	39	50	53	74	53	25	17	/	/	/	/	0	/	0	0	0	0	0	342	27%
	über 500 bis 600€	/	/	5	15	21	56	77	82	53	24	24	7	/	/	0	0	0	0	0	0	373	44%
	über 600 bis 700€	0	0	/	/	/	15	34	42	64	61	36	24	11	/	5	0	/	0	0	0	301	57%
	über 700 bis 800€	0	0	0	0	0	5	6	13	32	37	54	41	23	13	16	/	/	/	/	/	252	68%
	über 800 bis 900€	/	0	0	0	0	0	/	6	14	14	27	33	25	18	16	9	5	5	/	/	181	76%
	über 900 bis 1000€	0	0	0	0	0	0	/	/	/	8	11	20	24	18	18	5	13	6	/	8	142	82%
	über 1.000 bis 1.100€	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	/	6	9	6	14	7	7	12	7	16	89	86%
	über 1.100 bis 1.200€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	5	/	12	13	14	11	8	15	22	106	91%
	über 1.200€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	/	/	12	10	13	/	10	154	206	100%
	Gesamt	**118**	**54**	**89**	**98**	**105**	**162**	**177**	**171**	**187**	**149**	**161**	**139**	**101**	**72**	**95**	**48**	**51**	**36**	**43**	**205**	**2.261**	-
	davon EZFH	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	/	6	5	6	12	6	12	6	8	103	169	
Vergleichsraum III	über 100 bis 200€	/	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0%
	über 200 bis 300€	38	/	/	/	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53	3%
	über 300 bis 400€	62	30	34	18	26	10	8	/	/	/	/	0	0	/	0	0	0	0	0	0	196	13%
	über 400 bis 500€	49	39	41	44	59	39	33	12	9	6	/	/	0	/	0	0	0	0	0	/	336	30%
	über 500 bis 600€	9	/	8	21	47	50	87	56	30	18	10	/	/	/	0	0	0	0	/	0	346	47%
	über 600 bis 700€	/	/	/	/	15	24	46	60	57	61	38	10	5	/	/	/	0	0	0	0	326	64%
	über 700 bis 800€	0	0	0	0	/	/	15	16	35	45	47	31	16	9	/	/	/	/	0	0	232	75%
	über 800 bis 900€	0	0	0	0	0	0	/	9	6	9	23	35	25	12	14	/	/	/	/	6	157	83%
	über 900 bis 1000€	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	7	10	15	27	15	8	9	5	8	7	116	89%
	über 1.000 bis 1.100€	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	/	6	6	/	10	5	5	9	5	6	60	92%
	über 1.100 bis 1.200€	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	0	/	/	0	7	6	/	10	5	13	52	95%
	über 1.200€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	6	/	9	9	8	69	105	100%
	Gesamt	**160**	**79**	**92**	**88**	**152**	**127**	**193**	**155**	**145**	**143**	**131**	**97**	**72**	**57**	**58**	**29**	**33**	**41**	**31**	**102**	**1.985**	-
	davon EZFH	0	0	/	0	/	0	0	0	/	/	/	0	5	/	7	/	/	/	9	36	75	

/ = geringe Fallzahl (<5), * EZFH = Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

Abbildung 54: Fortsetzung Basistabelle für den REK

		Wohnungsangebote im Rhein-Erft-Kreis (01.07.2017 bis 30.06.2019)																					
		Größenklasse																				Summe	kumu-lierte %
	Miete	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		
Vergleichsraum IV	über 100 bis 200€	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**6**	**0%**
	über 200 bis 300€	24	15	9	7	5	/	/	0	/	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**66**	**4%**
	über 300 bis 400€	44	29	42	37	34	38	23	/	/	6	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	**258**	**17%**
	über 400 bis 500€	6	/	16	39	59	65	78	36	26	13	6	0	0	/	/	0	0	0	0	0	**348**	**34%**
	über 500 bis 600€	/	/	10	/	24	43	90	100	78	46	16	15	/	/	/	0	0	0	/	0	**436**	**56%**
	über 600 bis 700€	0	0	/	/	/	8	11	21	49	46	56	28	14	5	/	/	0	0	0	/	**255**	**69%**
	über 700 bis 800€	0	0	0	/	/	/	/	6	6	33	38	42	26	21	38	6	/	/	0	/	**229**	**80%**
	über 800 bis 900€	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	8	20	19	22	20	10	5	8	/	6	**129**	**87%**
	über 900 bis 1000€	0	0	0	0	0	0	/	/	/	6	/	5	/	10	6	7	10	/	9	9	**75**	**90%**
	über 1.000 bis 1.100€	0	0	0	0	/	0	0	0	0	5	0	/	/	/	6	5	6	/	7	15	**49**	**93%**
	über 1.100 bis 1.200€	0	0	/	0	0	0	0	0	0	0	8	/	0	6	/	/	/	5	/	12	**42**	**95%**
	über 1.200€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	/	/	6	9	/	/	69	**102**	**100%**
	Gesamt	**79**	**50**	**82**	**89**	**128**	**157**	**209**	**168**	**168**	**159**	**137**	**114**	**67**	**71**	**79**	**38**	**36**	**24**	**26**	**114**	**1.995**	**-**
	davon EZFH	0	0	0	0	0	0	/	0	/	/	0	/	/	/	7	/	/	/	7	55	**90**	
Vergleichsraum V	über 100 bis 200€	/	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**7**	**0%**
	über 200 bis 300€	36	13	13	7	/	/	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**77**	**3%**
	über 300 bis 400€	24	27	49	62	54	40	29	11	10	/	6	/	/	0	0	0	0	0	0	0	**319**	**16%**
	über 400 bis 500€	/	7	19	31	73	72	99	85	62	25	20	6	/	0	/	0	0	0	0	0	**508**	**36%**
	über 500 bis 600€	0	/	5	5	16	18	48	74	75	114	78	38	20	8	7	/	/	0	0	0	**509**	**57%**
	über 600 bis 700€	0	0	0	0	/	/	17	27	48	56	65	53	39	29	20	7	5	/	/	/	**374**	**72%**
	über 700 bis 800€	0	0	0	0	0	0	6	6	11	21	21	23	27	21	38	16	13	/	5	14	**225**	**81%**
	über 800 bis 900€	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	6	8	20	17	25	14	10	6	11	24	**144**	**86%**
	über 900 bis 1000€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	7	12	17	15	8	/	11	9	31	**118**	**91%**
	über 1.000 bis 1.100€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	/	5	5	/	7	/	12	32	**76**	**94%**
	über 1.100 bis 1.200€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	/	/	/	39	**53**	**96%**
	über 1.200€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	0	/	/	87	**93**	**100%**
	Gesamt	**68**	**49**	**88**	**105**	**150**	**134**	**199**	**204**	**208**	**222**	**200**	**142**	**127**	**99**	**113**	**54**	**41**	**28**	**44**	**228**	**2.503**	**-**
	davon EZFH	0	0	0	/	0	0	0	/	/	/	5	/	14	7	21	5	15	8	16	119	**217**	

/ = geringe Fallzahl (<5), * EZFH = Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

3. Anhang zu Kap. 3 (Nebenkosten/weitere Datenquellen)

Im Hauptteil (Kap. 3) sind die Nebenkosten (NK) von Mietwohnungen dargestellt, die vor Ort von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden (Ergebnis: vgl. Abbildung 20f., Seite 27). Die folgenden Kapitel beinhalten die Details zu den im Hauptteil dargestellten Ergebnissen (Anhang-Kap. 3.1) sowie Auswertungen zu weiteren Datenquellen für Wohnnebenkosten: Das Spektrum der verlangten Abschlagszahlungen in öffentlichen Wohnungsinseraten vor Ort für Nebenkosten (Anhang-Kap. 3.2), das Spektrum der Nebenkosten in den Beständen von Wohnungsunternehmen (Anhang-Kap. 3.3) sowie die durchschnittlichen Nebenkosten der Mietwohnfläche im ganzen Bundesland gemäß Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds (Anhang-Kap. 3.4).

3.1 Datenquelle 1: NK der von Bedarfsgemeinschaften bewohnten Wohnungen

3.1.1 Datengrundlage

Datengrundlage für die nachfolgenden Auswertungen sind die Nebenkosten von *vermieteten* Wohnungen vor Ort auf Basis der Daten, die vom Jobcenter (SGB II) bzw. Sozialamt (SGB XII) und/oder von Wohnungsunternehmen bereitgestellt werden. Es handelt sich also um die tatsächlich gezahlten, lokalen, empirisch ermittelten Nebenkosten von vermieteten Mietwohnungen vor Ort.

Der Vorteil gegenüber Betriebskostenspiegeln und anderen landesweiten Durchschnittswerten liegt darin, dass implizit auch der konkret vor Ort vorhandene Wohnungsbestand und das relevante Wohnungsmarktsegment berücksichtigt werden, z. B. die tatsächlich vorhandenen Kommunalgebühren, Grundsteuern, Häuserdämmungen, Heizungsarten usw. Außerdem können auf Basis dieser Daten nicht nur Durchschnittswerte abgebildet werden, sondern das gesamte Kostenspektrum, so dass auch „Ausreißer“ sichtbar werden. Ein Vergleich mit den Nebenkosten der jeweils „mittleren Wohnung“ (Median) setzt bewusst keine *absoluten* Maßstäbe („ab einem bestimmten Betrag sind Müllgebühren zu hoch...“), sondern erlaubt eine relative Bewertung der Nebenkosten in Bezug auf die für diesen Vergleichsraum „typischen“ Kosten („verglichen mit anderen Wohnungen gleicher Größe vor Ort sind diese Nebenkosten auffallend hoch…“). Der Vorteil liegt darin, dass für den Fall, dass *überall* im Rhein-Erft-Kreis hohe Wohnebenkosten anfallen (z. B. hohe Grundsteuern), diese dennoch für Bedarfsgemeinschaften als angemessen zählen können: Erst wenn sie „auffallend hoch“ sind im Vergleich zu den üblichen Nebenkosten im Rhein-Erft-Kreis, wird ihre Angemessenheit im Einzelfall überprüft.

Datengrundlage für NK im REK

Datengrundlage zur Festlegung einer Obergrenze für angemessene Nebenkosten im Rhein-Erft-Kreis sind Nebenkosten von Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. Datengrundlage sind zum einen Daten des Jobcenters des Rhein-Erft-Kreises aus dem Rechtsbereich des SGB II (Datenstand: Juli 2019) und zum anderen Daten des Trägers für Sozialhilfe aus dem Rechtsbereich des SGB XII (Datenstand: Juni 2019). Sie wurden empirica vom Jobcenter des Rhein-Erft-Kreises übermittelt. Es handelt sich nach Aussage des Jobcenters des Rhein-Erft-Kreises um die vereinbarten Nebenkostenvorauszahlungen.
In die Auswertung fließen nur Fälle ein, bei denen die Wohnfläche erfasst ist und die Nebenkosten separat ausgewiesen werden. Insgesamt liegen damit im Rhein-Erft-Kreis von

17.463 Wohnungen Angaben zu kalten Nebenkosten und von 17.509 Wohnungen Angaben zu warmen Nebenkosten vor (Abbildung 55).

Abbildung 55: Fallzahlen: Kalte und warme Nebenkosten von Wohnungen* im REK

	Fälle kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen**					alle
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²	Wohnungs-
I - Bergheim, Bedburg, Elsdorf	1.443	1.447	1.238	696	302	4.732
II - Pulheim, Frechen	1.086	921	719	305	131	2.980
III - Hürth	795	677	493	245	106	2.351
IV - Brühl, Wesseling	1.049	935	692	242	[97]	2.978
V - Erftstadt, Kerpen	1.374	1.358	1.140	501	200	4.422
Gesamt	5.747	5.338	4.282	1.989	739	17.463

	Fälle warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen**					alle
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²	Wohnungs-größen***
I - Bergheim, Bedburg, Elsdorf	1.645	1.545	1.270	711	312	5.064
II - Pulheim, Frechen	1.046	889	691	289	119	2.883
III - Hürth	769	658	479	240	103	2.261
IV - Brühl, Wesseling	1.140	965	695	238	[95]	3.079
V - Erftstadt, Kerpen	1.317	1.310	1.097	480	186	4.222
Gesamt	5.917	5.367	4.232	1.958	720	17.509

[ ] bei Fallzahl <100
* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; **Wohnungsgrößen +/- 10 m².
***Wohnungen mit Angabe zu kalten bzw. warmen Nebenkostenvorauszahlungen und Wohnfläche; entspricht nicht der Zeilensumme (wg. Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen).
Quelle: Jobcenter des Rhein-Erft-Kreises (SGB II, Juli 2019); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2019), eigene Auswertung **empirica**

Um Transparenz über die tatsächlichen Nebenkosten vor Ort zu schaffen, wird im Folgenden analog zur Nettokaltmiete für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum auch die *Bandbreite der Nebenkosten* grafisch abgebildet. Die Darstellungen des Kostenspektrums und des Medians sind rein deskriptiv und unterliegen keinerlei Wertung. Das genaue Prüfschema, bis zu welcher Grenze die Nebenkosten vor Ort auf Basis dieser Auswertungen dann noch als angemessen gelten sollen und ob sie ggf. mit der Nettokaltmiete verrechnet werden können, wird erst anschließend und in Absprache mit dem Leistungsträger festgelegt (Kap. 4.3).

3.1.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

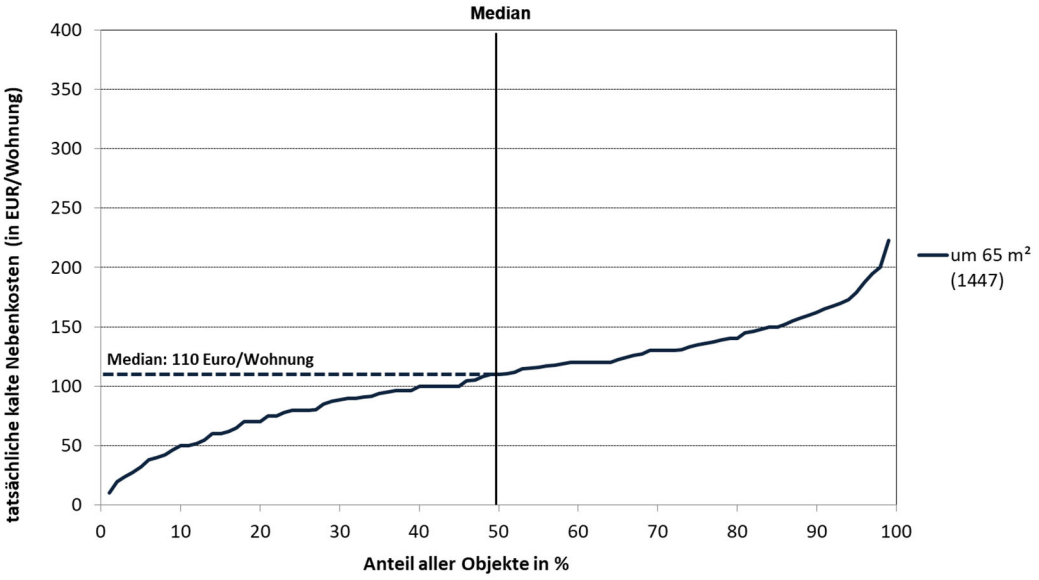
Bandbreite der kalten Nebenkosten

Für jede Wohnungsgrößenklasse wird die jeweilige Kostenspanne der kalten Nebenkosten grafisch so dargestellt, dass sowohl die mittleren als auch die auffallend hohen Nebenkosten („Ausreißer“) direkt ins Auge fallen.

Lesebeispiel

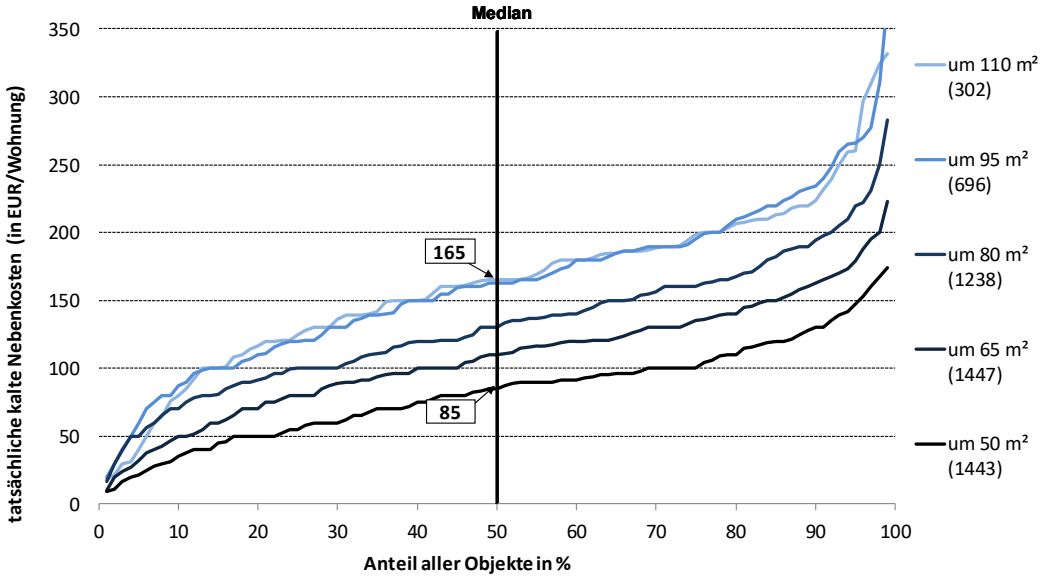
Abbildung 56 zeigt beispielhaft die Streuung der kalten Nebenkosten für ca. 65 m² große Mietwohnungen im Vergleichsraum I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“: Für ca. 65 m² große Wohnungen, die im Vergleichsraum I von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, fallen monatlich (je nach Wohnung) kalte Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von rund 10 Euro/Wohnung (linker Rand) bis 220 Euro/Wohnung (rechter Rand der blauen Kurve) an. Für die mittlere ca. 65 m² große Wohnung (Median) werden 110 Euro/Wohnung an kalten Nebenkostenvorauszahlungen gezahlt.

Abbildung 56: Streuung der kalten Nebenkosten für ca. 65 m² große Wohnungen* im VR I „Bergheim, Bedburg, Elsdorf“, Juni/Juli 2019



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m². Quelle: Jobcenter des Rhein-Erft-Kreises (SGB II, Juli 2019); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2019), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 57: Streuung der kalten Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im VR I „Bergheim, Bedburg, Elsdorf“, Juni/Juli 2019



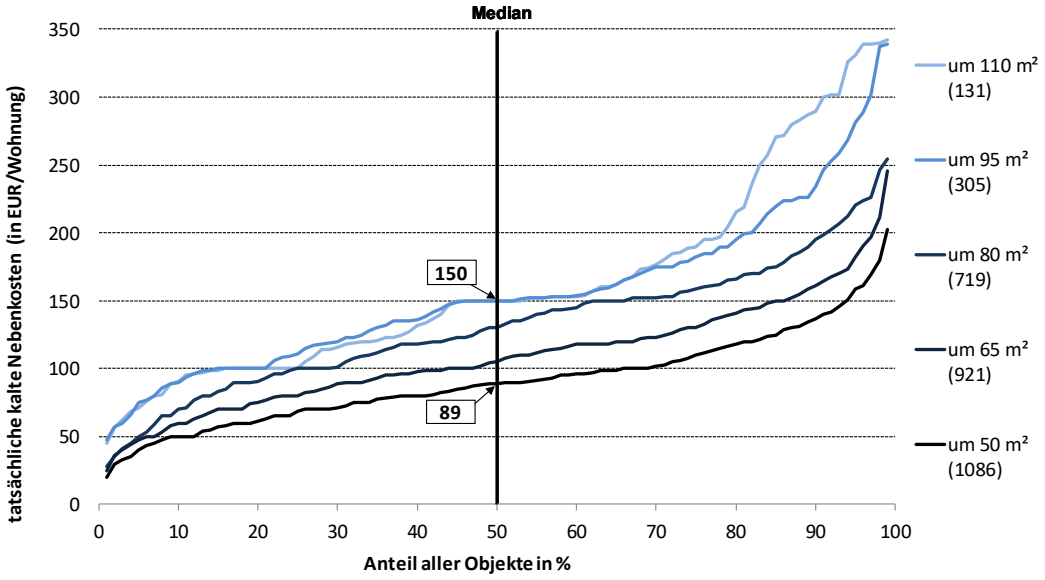
* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².
Quelle: Jobcenter des Rhein-Erft-Kreises (SGB II, Juli 2019); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2019), eigene Auswertung **empirica**

Streuung der kalten NK für den REK

In Abbildung 57 ist die Streuung der kalten Nebenkostenvorauszahlungen im Vergleichsraum I „Bergheim, Bedburg, Elsdorf“ entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen (mit

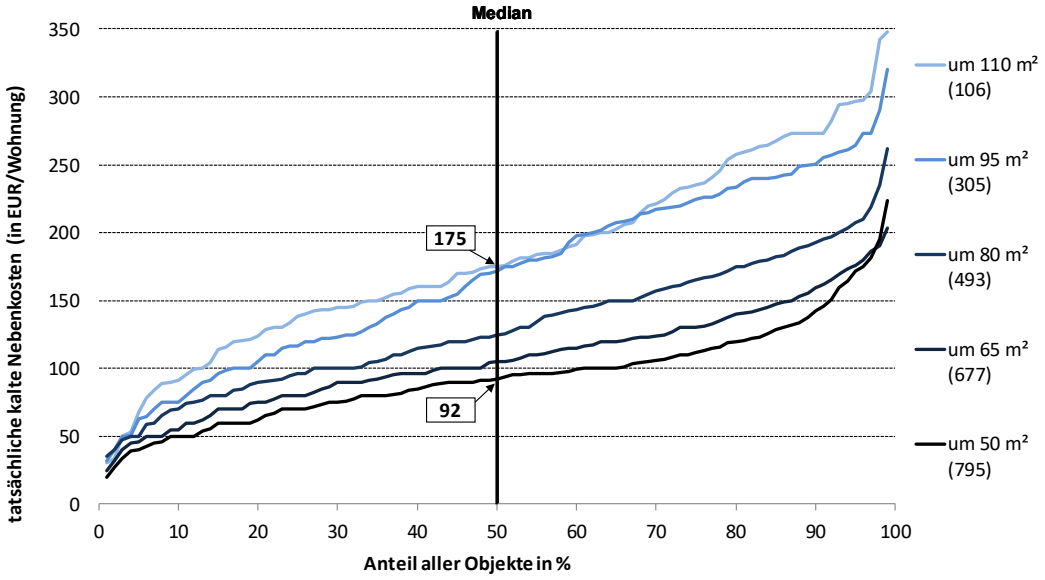
ausreichender Fallzahl) dargestellt: Die Kurven beginnen je nach Wohnungsgrößenklasse zwischen ca. 10 und 20 Euro/Wohnung und reichen für Wohnungen um 110 m² bis ca. 330 Euro/Wohnung. Abbildung 58 f. enthält die entsprechende Darstellung für die weiteren Vergleichsräume.

Abbildung 58: Streuung der kalten Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im VR II „Pulheim und Frechen", Juni/Juli 2019



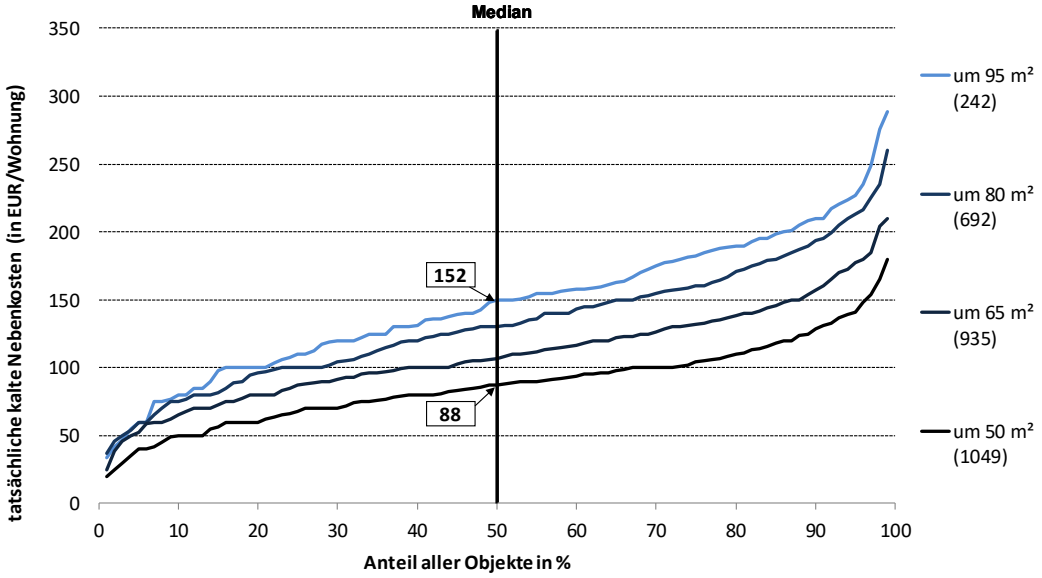
* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².Quelle: Jobcenter des Rhein-Erft-Kreises (SGB II, Juli 2019); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2019), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 59: Streuung der kalten Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im VR III „Hürth", Juni/Juli 2019



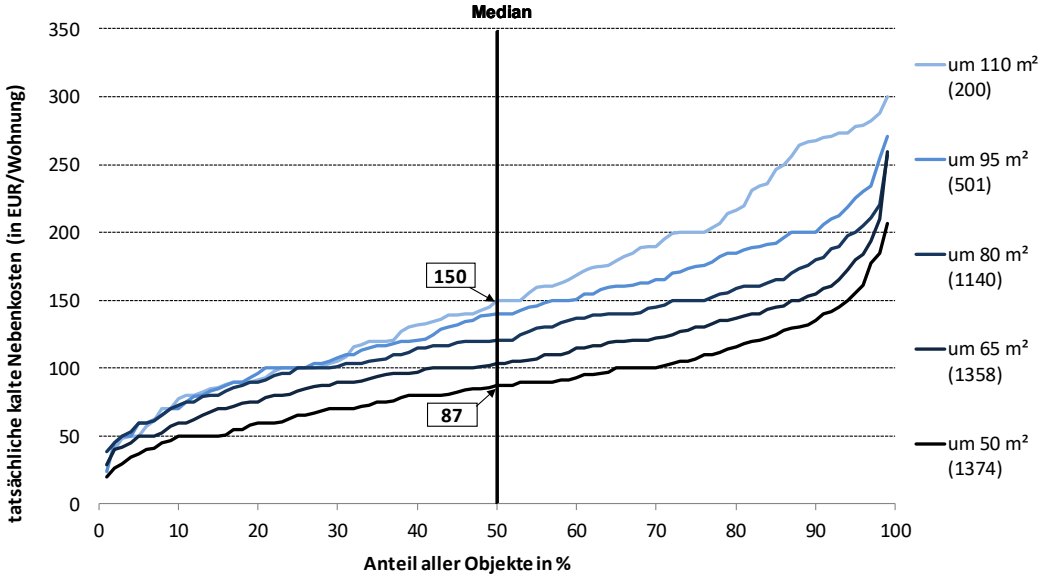
* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².
Quelle: Jobcenter des Rhein-Erft-Kreises (SGB II, Juli 2019); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2019), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 60: Streuung der kalten Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im VR IV „Brühl, Wesseling“, Juni/Juli 2019



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².
Quelle: Jobcenter des Rhein-Erft-Kreises (SGB II, 2019); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, 2019), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 61: Streuung der kalten Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im VR V „Erftstadt, Kerpen“, Juni/Juli 2019



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².
Quelle: Jobcenter des Rhein-Erft-Kreises (SGB II, Juli 2019); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2019), eigene Auswertung **empirica**

Aus der Streuung der kalten Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse lässt sich die jeweilige Höhe der „mittleren kalten Nebenkosten“ ablesen (Median).

Mittlere kalte Nebenkosten (Median)

Ergebnisübersicht kalte NK

Eine Ergebnisübersicht für den Rhein-Erft-Kreis zeigt Abbildung 62: Die mittleren kalten Nebenkosten (Median) von ca. 50 m² großen Mietwohnungen im Rhein-Erft-Kreis liegen monatlich bei 90 Euro. Größere Wohnungen haben im Mittel höhere kalte Nebenkosten, ca. 95 m² große Wohnungen z. B. ungefähr 150 Euro.

Abbildung 62: Mediane der kalten Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im Rhein-Erft-Kreis, Juni/Juli 2019

Vergleichsraum	kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* Median in Euro/Wohnung				
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
I - Bergheim, Bedburg, Elsdorf	90	110	130	160	170
II - Pulheim, Frechen	90	110	130	150	150
III - Hürth	90	110	130	170	180
IV - Brühl, Wesseling	90	110	130	150	[150]
V - Erftstadt, Kerpen	90	100	120	140	150

[ ] bei Fallzahl <100. Werte auf 10 Euro gerundet. * Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².
Quelle: Jobcenter des Rhein-Erft-Kreises (SGB II, Juli 2019); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2019), eigene Auswertung **empirica**

Der Median ist ein statistisches Maß zur Bestimmung eines Mittelwerts: Er stellt den mittleren Wert aller Beobachtungen (hier: der Nebenkosten von Wohnungen) dar. Er liegt also genau so, dass genau eine Hälfte aller Beobachtungen darüber und eine Hälfte darunter liegt. Wenn der Median als Grenzwert für angemessene kalte Nebenkosten zugrunde gelegt würde, dann lägen per Definition die Nebenkosten von *genau der Hälfte aller Wohnungen* oberhalb dieses Grenzwerts und wären damit unangemessen. Die Angemessenheitsgrenze würde relativ eng gefasst.

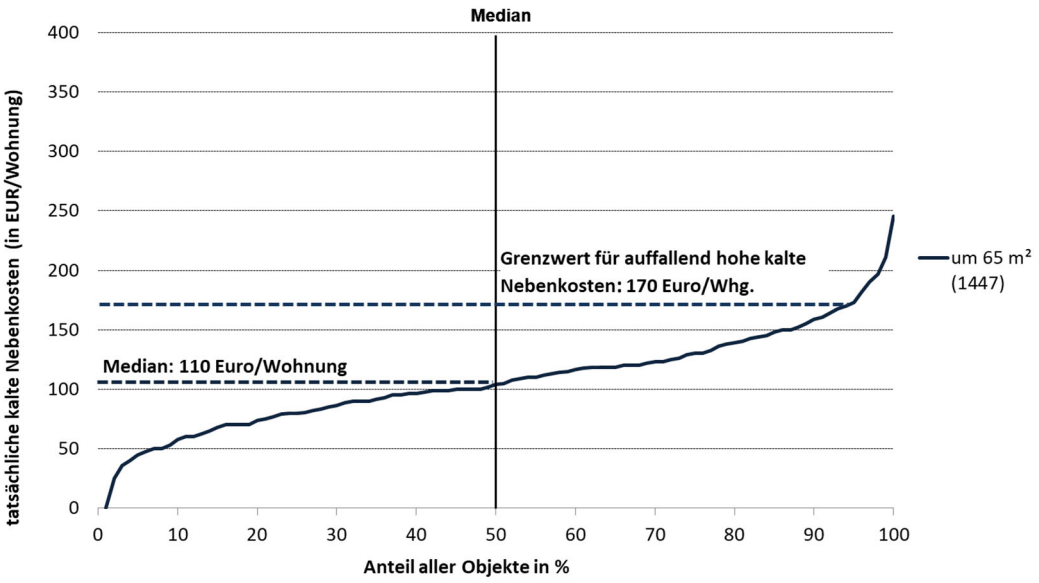
Auffallend hohe kalte Nebenkosten

Anhand der Streuung lässt sich auch beschreiben, wie hoch die kalten Nebenkosten typischerweise sind und ab welcher Höhe sie im Vergleich zu anderen Wohnungen auffallend hoch ausfallen („Ausreißer“). Auffallend hohe Nebenkosten sind am rechten Rand der Kurve zu finden, und zwar etwa dort, wo bildlich gesprochen die Kurve nicht mehr flach, sondern erstmals steil verläuft. Der Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten lässt sich am einfachsten als ein Vielfaches des Medians ausdrücken (z. B. als 1,5-facher oder doppelter Median).

Auffallend hohe kalte NK für den VR I

Lesehilfe zu Abbildung 63: Für ca. 65 m² große, von Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“ bewohnte Wohnungen, beginnen „auffallend hohe“ Nebenkosten bei etwa 170 Euro. Auffallend hohe kalte Nebenkosten beginnen somit beim 1,5-fachen Medianwert. Das bedeutet: Solange 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum I monatlich nicht mehr als 170 Euro an kalten Nebenkostenvorauszahlungen zahlen, liegen die kalten Nebenkosten nicht auffallend hoch.

Abbildung 63: Lesebeispiel: Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkostenvorauszahlungen für ca. 65 m² große Wohnungen* im VR I „Bergheim, Bedburg, Elsdorf“, Juni/Juli 2019



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².
Grenzwert hier: 1,5-facher ungerundeter Median auf 10 Euro gerundet.
Quelle: Jobcenter des Rhein-Erft-Kreises (SGB II, Juli 2019); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2019), eigene Auswertung **empirica**

Entsprechend der Abbildung 63 lassen sich Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten auch für die anderen Wohnungsgrößenklassen und Vergleichsräume als 1,5-facher Median ausdrücken. Das Ergebnis sind Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche für bestimmte Haushaltsgrößen (Abbildung 64).

Abbildung 64: Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im REK, Juni/Juli 2019

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
I - Bergheim, Bedburg, Elsdorf	130	170	200	240	250
II - Pulheim, Frechen	130	160	200	230	230
III - Hürth	140	160	190	260	260
IV - Brühl, Wesseling	130	160	200	220	[230]
V - Erftstadt, Kerpen	130	160	180	210	220

[ ] bei Fallzahl <100. Werte auf 10 Euro gerundet. * Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m². Grenzwert hier: 1,5-facher ungerundeter Median der Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche auf 10 Euro gerundet.
Quelle: Jobcenter des Rhein-Erft-Kreises (SGB II, Juli 2019); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2019), eigene Auswertung **empirica**

Die Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten besagen, bis zu welcher Höhe die kalten Nebenkosten für bestimmte Haushaltsgrößen unauffällig sind. Wenn diese Werte als Obergrenzen für angemessene kalte Nebenkosten zugrunde gelegt würden, dann lägen die kalten Nebenkosten der meisten Wohnungen unterhalb des Grenzwerts und wären damit angemessen. Die Angemessenheitsgrenzen würden relativ weit gefasst.

Auffallend niedrige kalte Nebenkosten

Entsprechend kann auch angegeben werden, ab welcher Höhe Nebenkosten *auffallend niedrig* sind: Als Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten wird jeweils der halbe Median angesetzt. Eine Übersicht über alle Ergebnisse zeigt Abbildung 65.

Abbildung 65: Grenzwerte für auffallend niedrige kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im REK, Juni/Juli 2019

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
I - Bergheim, Bedburg, Elsdorf	40	60	70	80	80
II - Pulheim, Frechen	40	50	70	80	80
III - Hürth	50	50	60	90	90
IV - Brühl, Wesseling	40	50	70	70	[80]
V - Erftstadt, Kerpen	40	50	60	70	70

[ ] bei Fallzahl <100. Werte auf 10 Euro gerundet. * Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m². Grenzwert hier: Halber Median der kalten Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche. - Quelle: Jobcenter des Rhein-Erft-Kreises (SGB II, Juli 2019); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2019), eigene Auswertung **empirica**

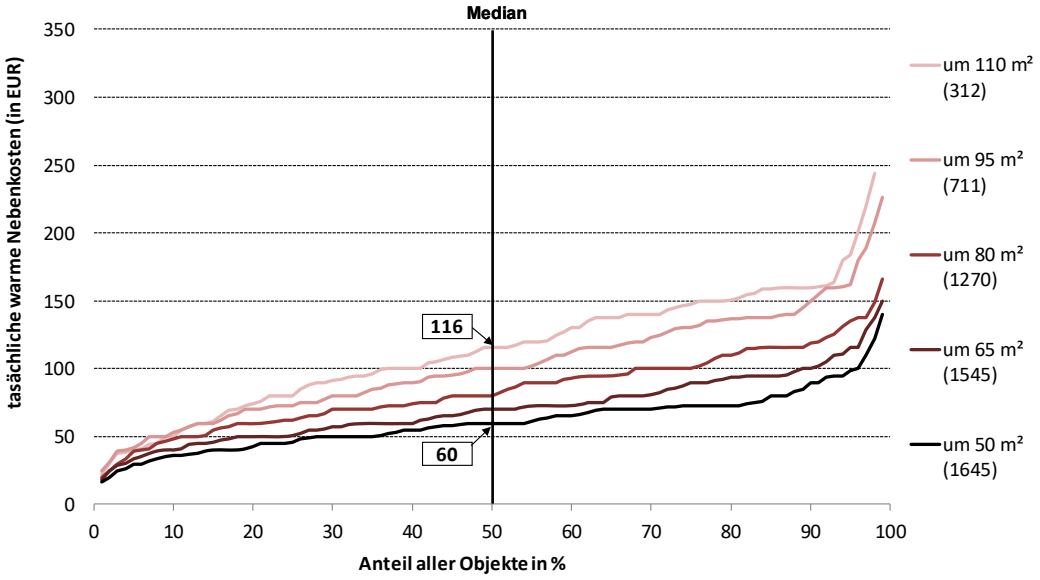
3.1.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten)

Die warmen Nebenkosten (Heizkosten) werden auf die gleiche Art und Weise ausgewertet. Die warmen Nebenkosten hängen u. a. von der jeweiligen Heizungsart (mit unterschiedlichen Energieträgern zu unterschiedlichen Weltmarktpreisen) und vom Modernisierungsgrad der verwendeten Heizungsanlagen ab.

Streuung der warmen NK im REK

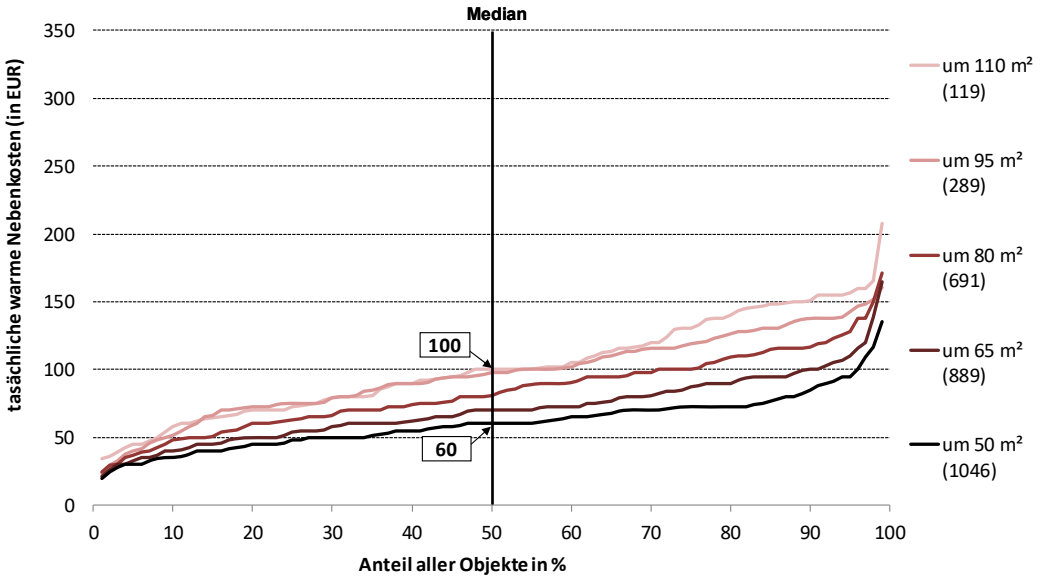
In Abbildung 66 ist die Streuung der Heizkosten entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen im VR I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“ dargestellt. Die Kurven beginnen für alle Wohnungsgrößenklassen bei etwa 20 Euro Heizkosten im Monat und reichen für Wohnungen um 110 m² bis etwa 240 Euro.

Abbildung 66: Streuung der warmen Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im VR I „Bergheim, Bedburg, Elsdorf“, Juni/Juli 2019



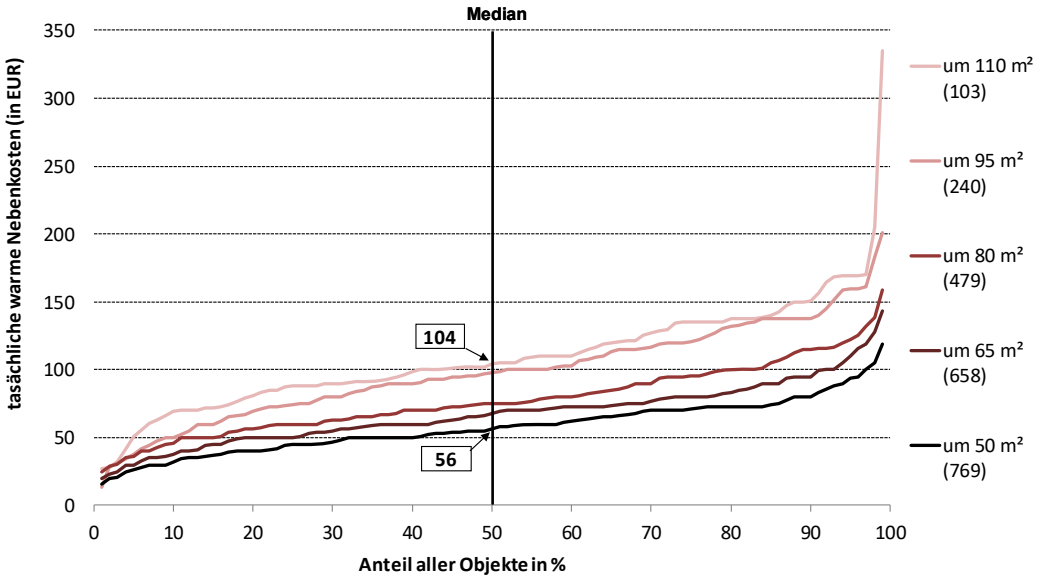
* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².
Quelle: Jobcenter des Rhein-Erft-Kreises (SGB II, Juli 2019); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2019), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 67: Streuung der warmen Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im VR II „Pulheim, Frechen“, Juni/Juli 2019



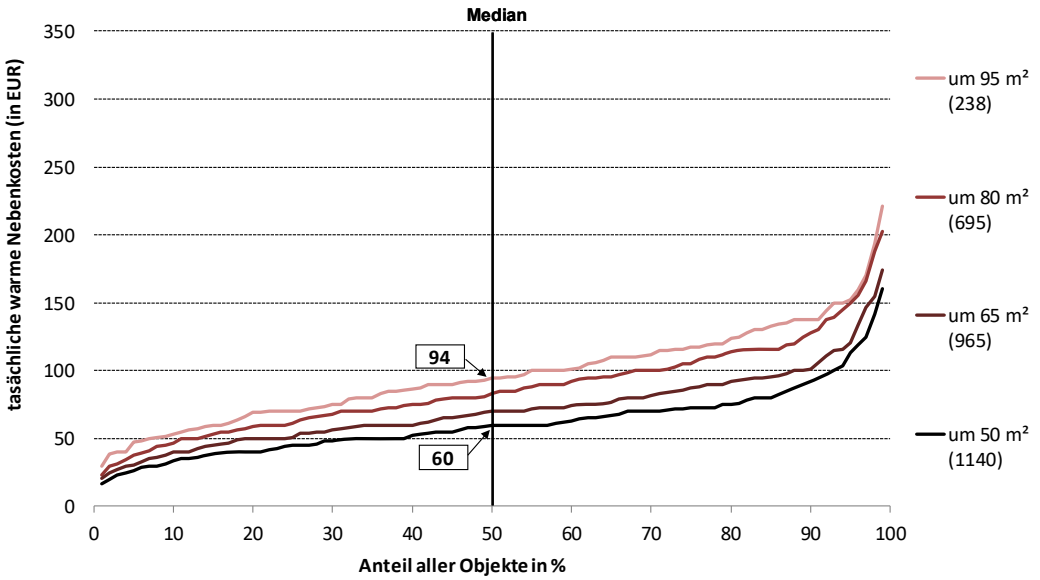
* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².
Quelle: Jobcenter des Rhein-Erft-Kreises (SGB II, Juli 2019); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2019), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 68: Streuung der warmen Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im VR III „Hürth“, Juni/Juli 2019



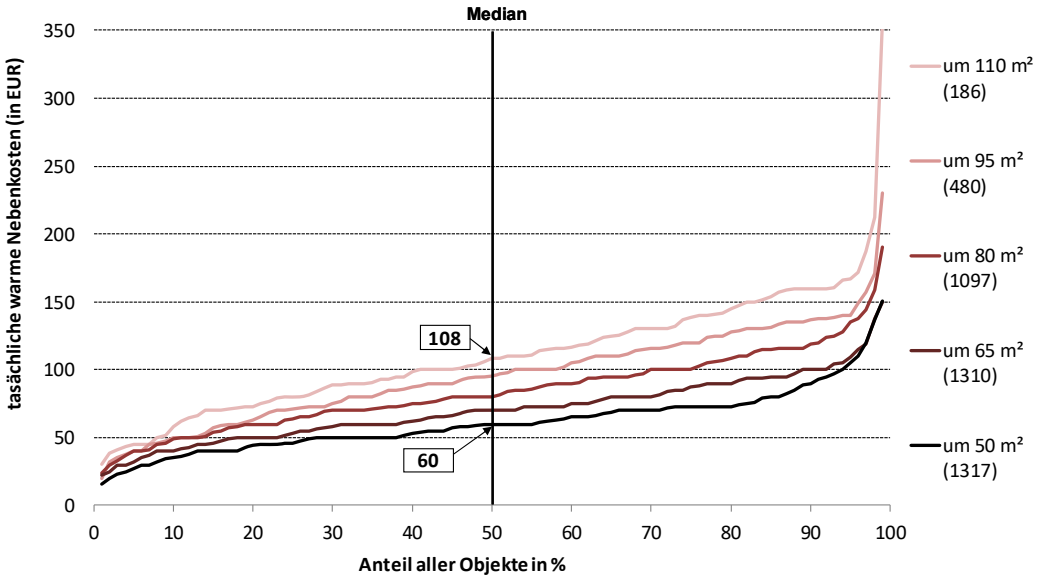
* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².
Quelle: Jobcenter des Rhein-Erft-Kreises (SGB II, Juli 2019); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2019), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 69: Streuung der warmen Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im VR IV „Brühl, Wesseling“, Juni/Juli 2019



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².
Quelle: Jobcenter des Rhein-Erft-Kreises (SGB II, Juli 2019); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2019), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 70: Streuung der warmen Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im VR V „Erftstadt, Kerpen“, Juni/Juli 2019



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².
Quelle: Jobcenter des Rhein-Erft-Kreises (SGB II, Juli 2019); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2019), eigene Auswertung **empirica**

Aus der Streuung der warmen Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse lässt sich die jeweilige Höhe der „mittleren warmen Nebenkosten“ ablesen (Median).

Mittlere warme NK für den REK

Eine Ergebnisübersicht für den Rhein-Erft-Kreis zeigt Abbildung 71: Die mittleren warmen Nebenkosten (Mediane) sind für kleine Wohnungen erwartungsgemäß niedriger als für große Wohnungen: Sie liegen für ca. 50 m² große Wohnungen monatlich bei 60 Euro und für ca. 110 m² große Wohnungen bei 100 Euro.

Abbildung 71: Mediane der warmen Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im REK, Juni/Juli 2019

Vergleichsraum	warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* Median in Euro/Wohnung				
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
I - Bergheim, Bedburg, Elsdorf	60	70	80	100	120
II - Pulheim, Frechen	60	70	80	100	100
III - Hürth	60	70	80	100	100
IV - Brühl, Wesseling	60	70	80	90	[110]
V - Erftstadt, Kerpen	60	70	80	100	110

[ ] bei Fallzahl <100. Werte auf 10 Euro gerundet. * Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m². ** geschätzter Wert aufgrund geringer Fallzahl (analog zu Steigerungen der übrigen Größenklassen). - Quelle: Jobcenter des Rhein-Erft-Kreises (SGB II, Juli 2019); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2019), eigene Auswertung **empirica**

Entsprechend der kalten Nebenkosten lassen sich auch Grenzwerte für auffallend hohe *warme* Nebenkosten ableiten.

Auffallend hohe warme NK für den REK

Im Rhein-Erft-Kreis beginnen auffallend hohe warme Nebenkosten etwa bei dem 1,5-fachen Median. Eine Ergebnisübersicht für den Rhein-Erft-Kreis zeigt Abbildung 72.

Abbildung 72: Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im REK, Juni/Juli 2019

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
I - Bergheim, Bedburg, Elsdorf	90	110	120	150	170
II - Pulheim, Frechen	90	110	110	150	150
III - Hürth	80	100	120	150	160
IV - Brühl, Wesseling	90	110	120	140	[170]
V - Erftstadt, Kerpen	90	110	120	140	160

[ ] bei Fallzahl <100. Werte auf 10 Euro gerundet. * Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m². - ** geschätzter Wert (geringe Fallzahl), entsprechend der Steigerungen der übrigen Größenklassen gesetzt. Grenzwert hier: 1,5-facher ungerundeter Median auf 10 Euro gerundet. - Quelle: Jobcenter des Rhein-Erft-Kreises (SGB II, Juli 2019); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2019), eigene Auswertung **empirica**

Auffallend niedrige warme NK für den REK

Als Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten wird, wie bei den kalten Nebenkosten, jeweils der halbe Median angesetzt. Eine Übersicht über alle Ergebnisse zeigt Abbildung 73.

Abbildung 73: Grenzwerte für auffallend niedrige warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im REK, Juni/Juli 2019

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
I - Bergheim, Bedburg, Elsdorf	30	40	40	50	60
II - Pulheim, Frechen	30	40	40	50	50
III - Hürth	30	30	40	50	50
IV - Brühl, Wesseling	30	40	40	50	[60]
V - Erftstadt, Kerpen	30	40	40	50	50

[ ] bei Fallzahl <100. Werte auf 10 Euro gerundet. * Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m². ** geschätzter Wert (geringe Fallzahl), entsprechend der Steigerungen der übrigen Größenklassen gesetzt; Grenzwert hier: halber Median der warmen Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche. - Quelle: Jobcenter des Rhein-Erft-Kreises (SGB II, Juli 2019); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2019), eigene Auswertung **empirica**

3.2 Datenquelle 2: Verlangte Abschlagszahlungen für NK in Wohnungsinseraten

Im Mietvertrag wird vereinbart, welche Nebenkostenarten vom Mieter zu tragen sind. Der Vermieter kann monatliche Abschlagszahlungen verlangen, deren Höhe er selbst festlegt.[58] Teilweise wird die Höhe der verlangten Abschlagszahlungen für kalte und warme Nebenkosten schon im Wohnungsinserat genannt. Die Bandbreite der verlangten Abschlagszahlungen in öffentlich inserierten Wohnungsangeboten sind im Folgenden dargestellt (vgl. Abbildung 75 ff.). Die „Stufen" in den Kurven kommen zustande, weil Vermieter als Abschlagszahlung gerne runde Beträge verlangen.

Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).[59] Zu beachten ist, dass hierzu nur die Inserate ausgewertet werden können, in denen der Anbieter die Höhe der Abschlagszahlungen genannt und zudem getrennt für kalte und warme Nebenkosten ausgewiesen hat.

Abbildung 74: Fallzahlen: Kalte und warme Nebenkosten von Wohnungen im REK*

	Fallzahlen: kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²	
I - Bergheim, Bedburg, Elsdorf	139	279	183	121	[72]	713
II - Pulheim, Frechen	101	131	114	[82]	[62]	500
III - Hürth	102	130	108	[75]	[33]	443
IV - Brühl, Wesseling	174	288	228	105	[57]	722
V - Erftstadt, Kerpen	120	174	161	126	[61]	615
Gesamt	**636**	**1.002**	**794**	**509**	**285**	**2.993**

	Fallzahlen: warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²	
I - Bergheim, Bedburg, Elsdorf	146	257	184	124	[64]	689
II - Pulheim, Frechen	[88]	139	119	[68]	[44]	422
III - Hürth	102	133	105	[69]	[28]	417
IV - Brühl, Wesseling	141	257	201	[91]	[55]	622
V - Erftstadt, Kerpen	132	172	160	[97]	[30]	568
Gesamt	**609**	**958**	**769**	**449**	**221**	**2.718**

[ ] bei Fallzahl <100
* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019. **Wohnungsgrößen +/- 10 m². ***Wohnungen mit Angabe zu kalten bzw. warmen Nebenkostenvorauszahlungen und Wohnfläche; entspricht nicht der Zeilensumme (wg. Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

[58] Sie dürfen nur nicht unrealistisch hoch sein (vgl. BGB § 556).

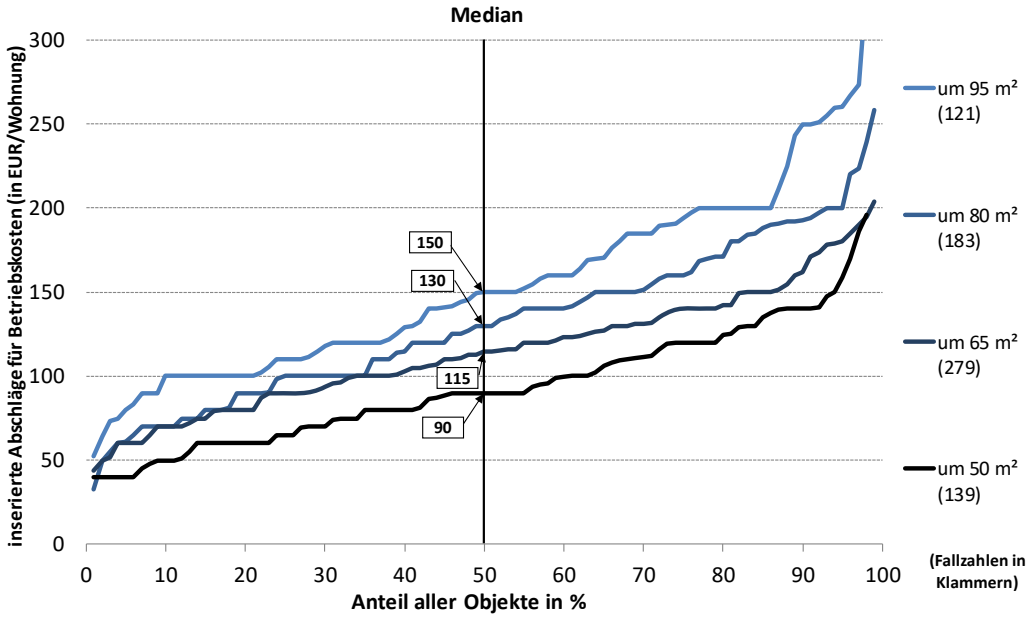
[59] Details zur Datenbank: Vgl. Anhang-Kap.2.2.

3.2.1 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

Streuung der kalte NK im REK

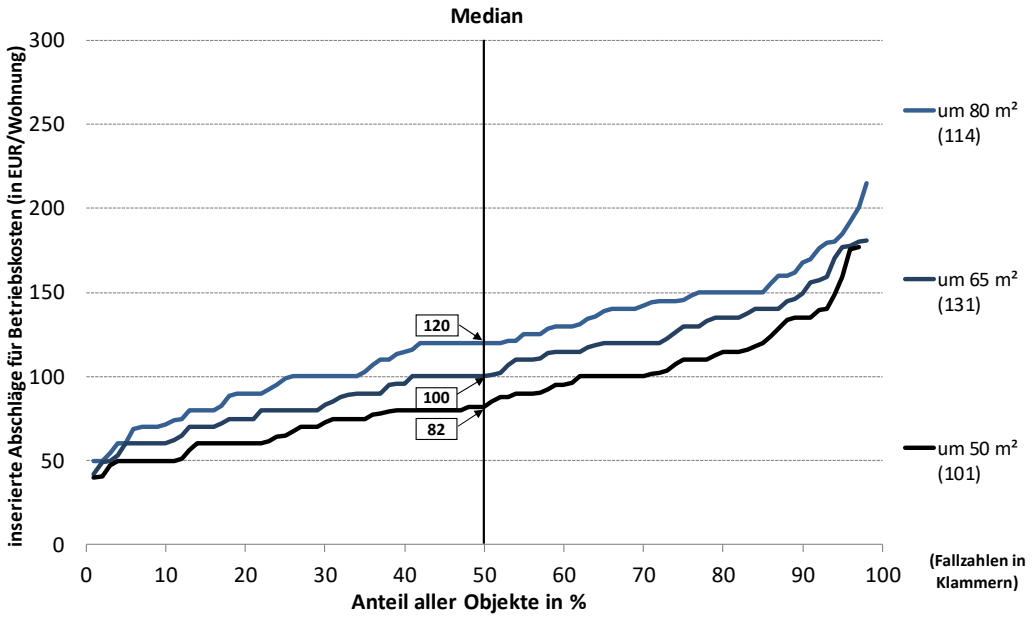
Die Bandbreite der in öffentlich inserierten Wohnungsangeboten genannten Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten wird für jeden Vergleichsraum separat dargestellt. Die Streuung der Abschlagszahlungen für *kalte* Nebenkosten in den fünf Vergleichsräumen zeigen Abbildung 75 ff.

Abbildung 75: Angaben zu kalten Nebenkosten in öffentl. inserierten Wohnungsangeboten im VR I „Bergheim, Bedburg, Elsdorf“ 2019*



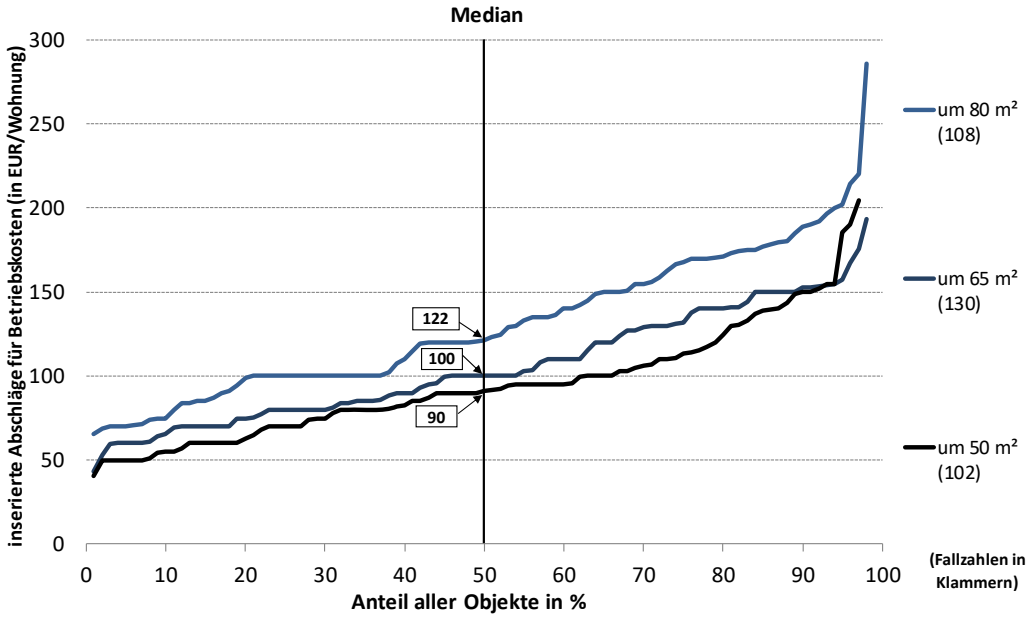
* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 76: Angaben zu kalten Nebenkosten in öffentl. inserierten Wohnungsangeboten im VR II „Pulheim, Frechen“ 2019*



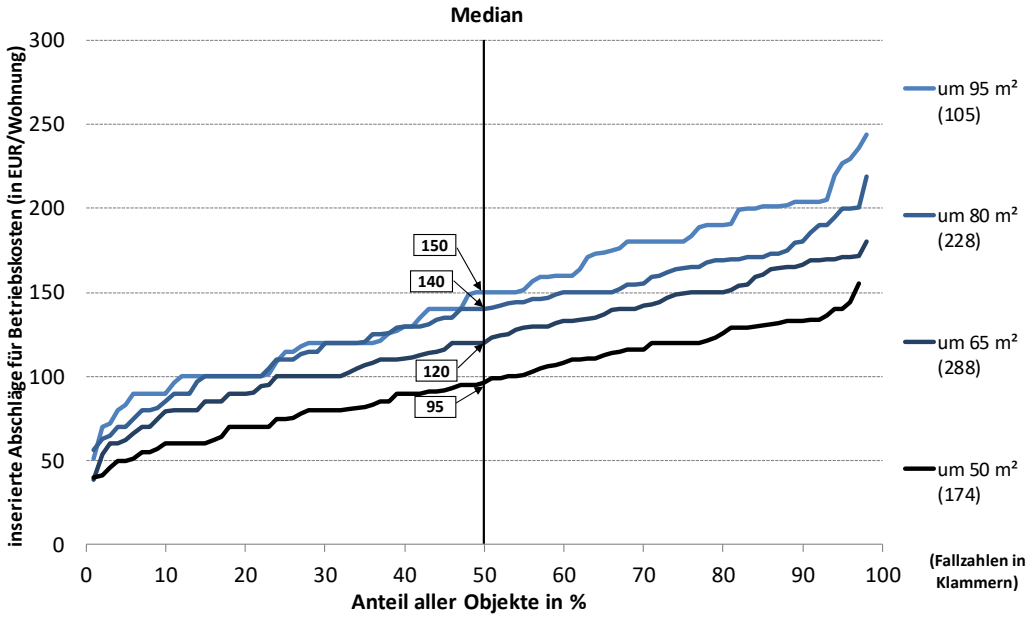
* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) empirica

Abbildung 77: Angaben zu kalten Nebenkosten in öffentl. inserierten Wohnungsangeboten im VR III „Hürth“ 2019*



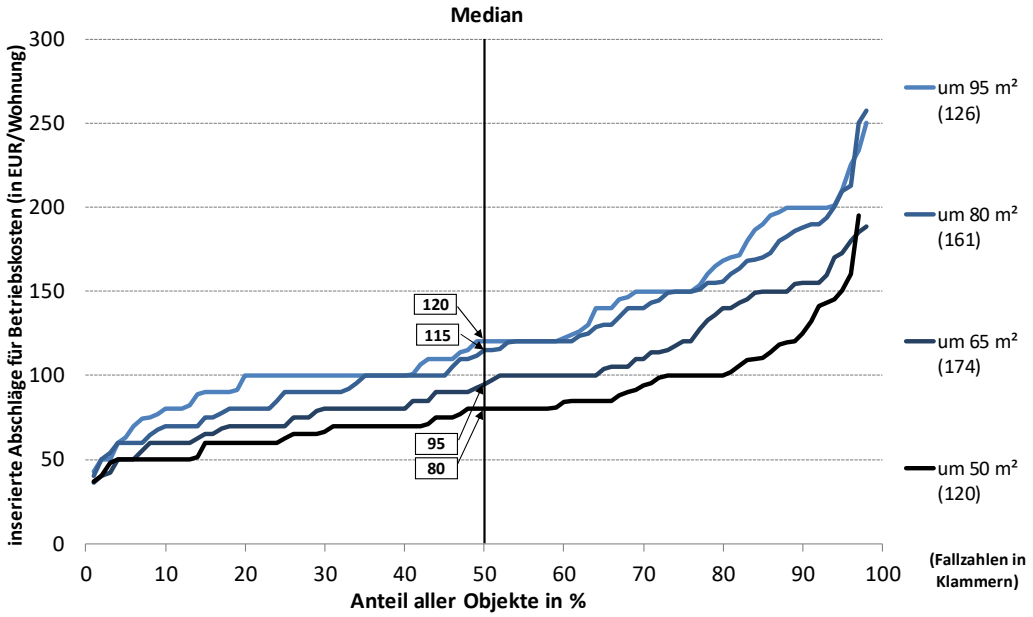
* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) empirica

Abbildung 78: Angaben zu kalten Nebenkosten in öffentl. inserierten Wohnungsangeboten im VR IV „Brühl, Wesseling“ 2019*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 79: Angaben zu kalten Nebenkosten in öffentl. inserierten Wohnungsangeboten im VR V „Erftstadt, Kerpen“ 2019*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Mittlere kalte NK im REK

Ergebnis: Eine Ergebnisübersicht für den Rhein-Erft-Kreis zeigt Abbildung 80: Die mittleren, öffentlich inserierten Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten (Mediane) sind für kleine Wohnungen erwartungsgemäß niedriger als für große Wohnungen: Sie liegen für ca. 50 m² Wohnungen monatlich bei 80 bis 100 Euro und für ca. 95 m² große Wohnungen bei 120 bis 150 Euro. Die mittleren, in öffentlichen Wohnungsinseraten genannten Abschlagszahlungen für kalte Wohnnebenkosten liegen damit *ungefähr auf dem Niveau* wie die mittleren kalten Nebenkosten für Mietwohnungen im Rhein-Erft-Kreis, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.[60]

Abbildung 80: Mittlere Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten in öffentl. inserierten Wohnungsangeboten im REK (Stand 2019*)

Vergleichsraum	kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* Median in Euro/Wohnung				
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
I - Bergheim, Bedburg, Elsdorf	90	120	130	150	[120]
II - Pulheim, Frechen	80	100	120	[130]	[130]
III - Hürth	90	100	120	[140]	[160]
IV - Brühl, Wesseling	100	120	140	150	[160]
V - Erftstadt, Kerpen	80	100	120	120	[130]

[ ] bei Fallzahl <100[ ]. Werte auf 10 Euro gerundet. - * Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

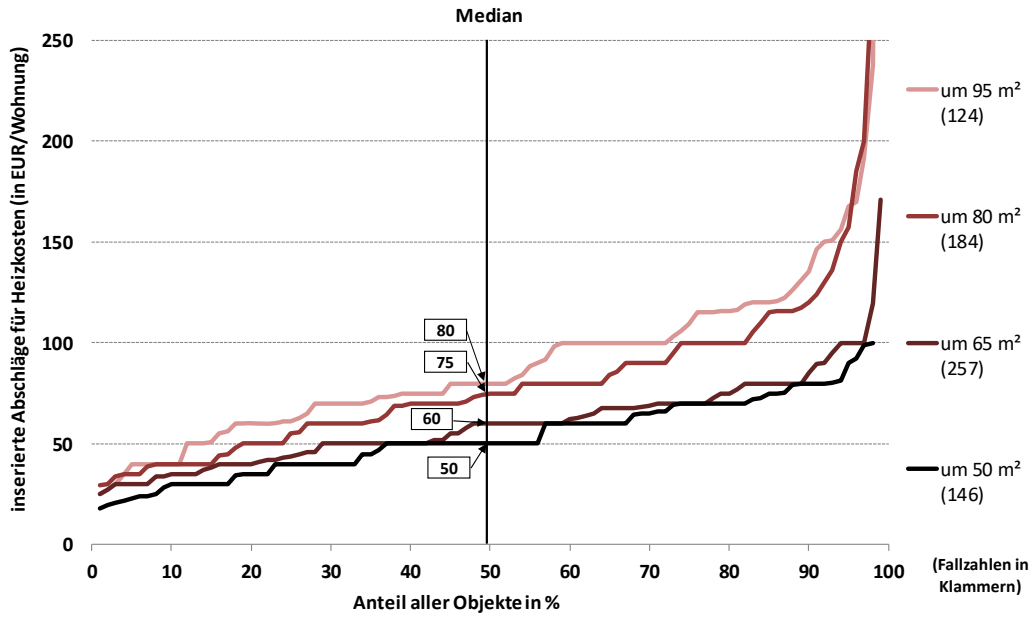
3.2.2 Warme Nebenkosten (Heizkosten)

Streuung der warme NK im REK

Die Bandbreite der in öffentlich inserierten Wohnungsangeboten genannten Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten wird für jeden Vergleichsraum separat dargestellt. Die Streuung der Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten in den fünf Vergleichsräumen zeigen Abbildung 81 ff.

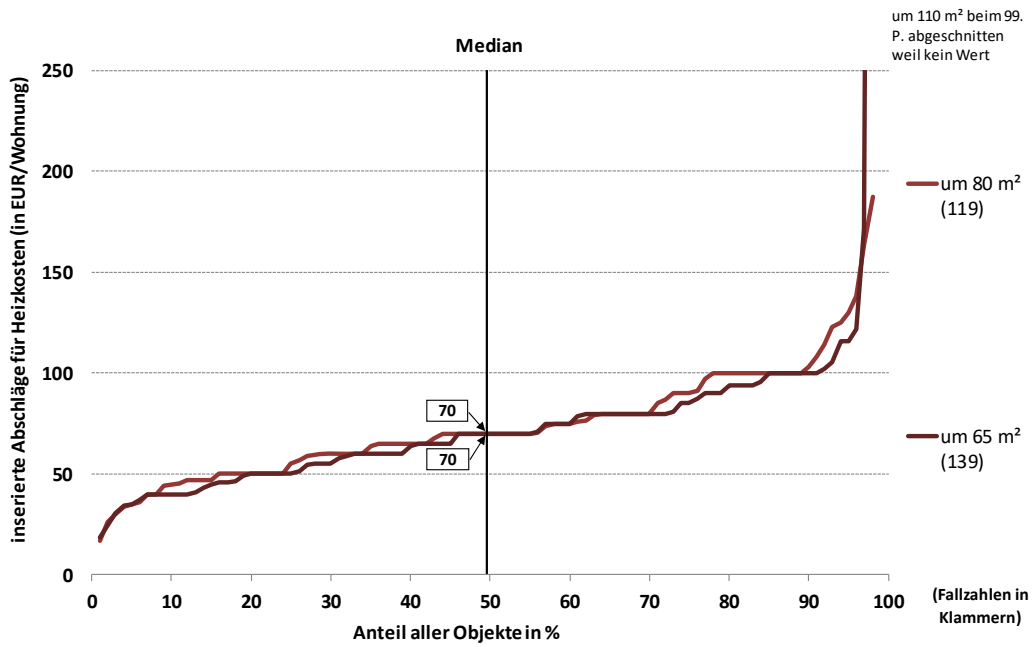
[60] Diese liegen z.B. für ca. 50 m² große Wohnungen in allen Vergleichsräumen im Mittel bei 90 Euro/Wohnung und für ca. 95 m² große Wohnungen im Mittel zwischen 140 und 170 Euro/Wohnung (vgl. Abbildung 62, Seite 74).

Abbildung 81: Angaben zu warmen Nebenkosten in öffentl. inserierten Wohnungsangeboten im VR I „Bergheim, Bedburg, Elsdorf“ 2019*



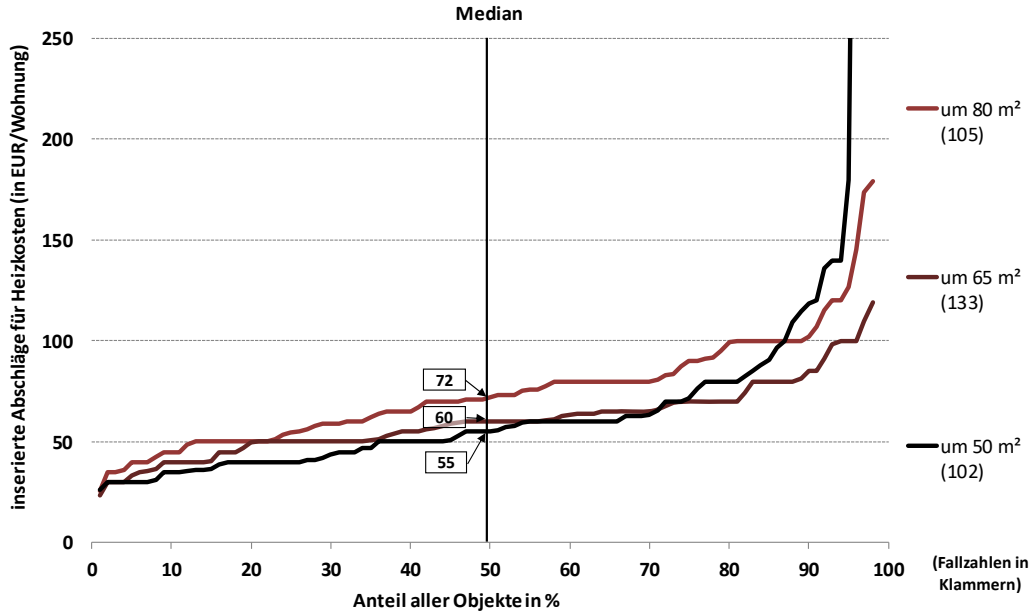
* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) empirica

Abbildung 82: Angaben zu warmen Nebenkosten in öffentl. inserierten Wohnungsangeboten im VR II „Pulheim, Frechen“ 2019*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) empirica

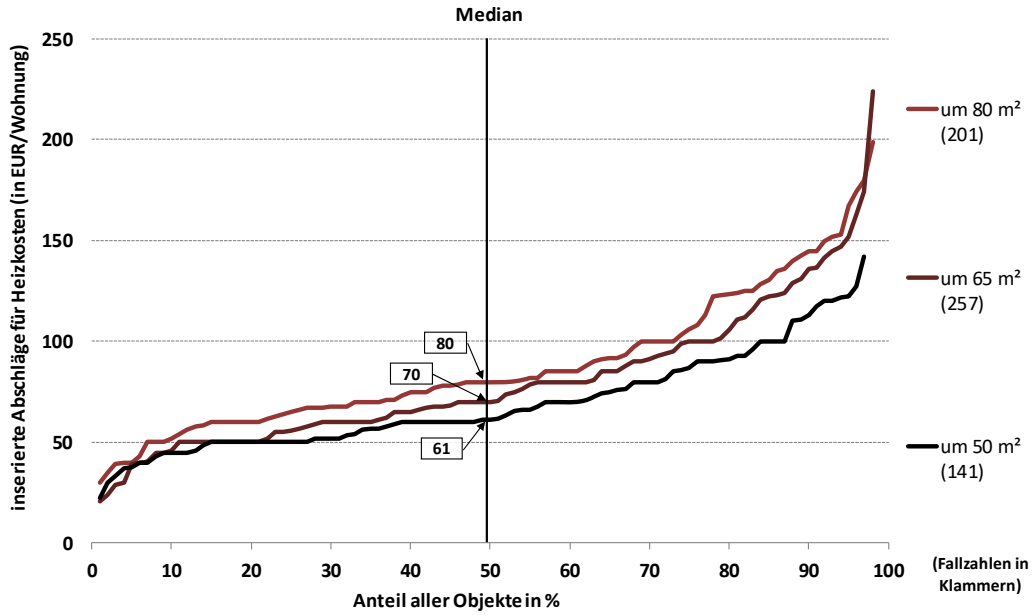
Abbildung 83: Angaben zu warmen Nebenkosten in öffentl. inserierten Wohnungsangeboten im VR III „Hürth“ 2019*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

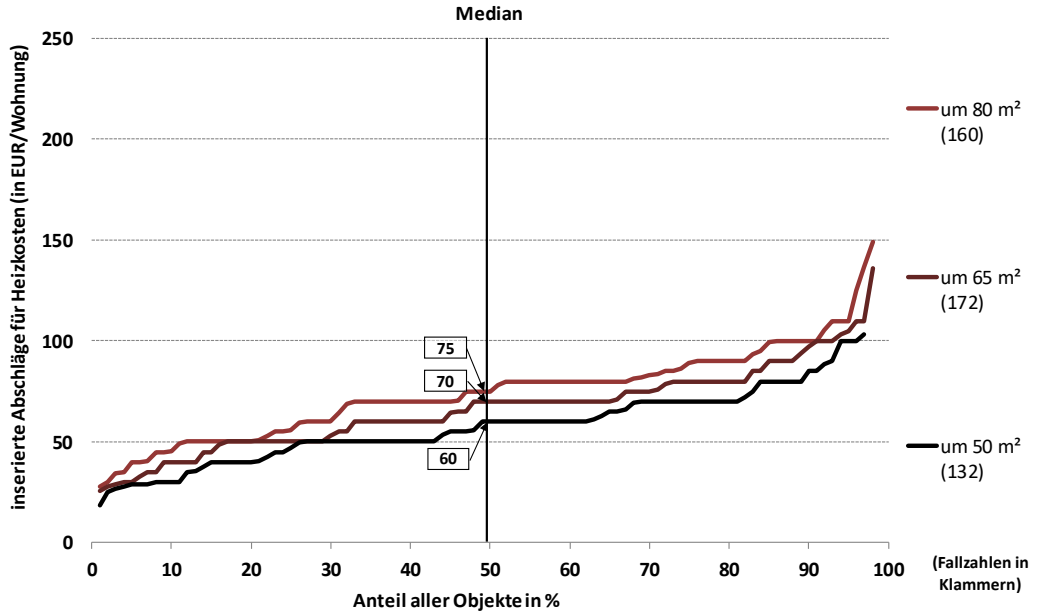
Abbildung 84: Angaben zu warmen Nebenkosten in öffentl. inserierten Wohnungsangeboten im VR IV „Brühl, Wesseling“ 2019*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

Abbildung 85: Angaben zu warmen Nebenkosten in öffentl. inserierten Wohnungsangeboten im VR V „Erftstadt, Kerpen“ 2019*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

Mittlere warme NK im REK

Ergebnis: Eine Ergebnisübersicht für den Rhein-Erft-Kreis zeigt Abbildung 86: Die mittleren, öffentlich inserierten Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten (Mediane) sind für kleine Wohnungen erwartungsgemäß niedriger als für große Wohnungen: Sie liegen für ca. 50 m² große Wohnungen monatlich bei 50 bis 60 Euro und für ca. 80 m² große Wohnungen bei 70 bis 80 Euro. Die mittleren, in öffentlichen Wohnungsinseraten genannten Abschlagszahlungen für warme Wohnnebenkosten liegen damit *ungefähr auf dem Niveau* wie die mittleren warmen Nebenkosten für Mietwohnungen im Rhein-Erft-Kreis, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.[61]

[61] Diese liegen z. B. für ca. 50 m² große Wohnungen in allen Vergleichsräumen im Mittel bei 60 Euro/Wohnung und für ca. 80 m² große Wohnungen im Mittel bei 80 Euro/Wohnung (vgl. Abbildung 71, Seite 80).

Abbildung 86: Mittlere Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten in öffentl. inserierten Wohnungsangeboten im REK (Stand 2019*)

Vergleichsraum	warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* Median in Euro/Wohnung				
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
I - Bergheim, Bedburg, Elsdorf	50	60	80	80	[100]
II - Pulheim, Frechen	[60]	70	70	[100]	[100]
III - Hürth	60	60	70	[80]	[90]
IV - Brühl, Wesseling	60	70	80	[90]	[100]
V - Erftstadt, Kerpen	60	70	80	[80]	[90]

[ ] bei Fallzahl <100[ ]. Werte auf 10 Euro gerundet.
* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

3.3 Datenquelle 3: NK von Wohnungen im Bestand von Wohnungsunternehmen

Datengrundlage: Im Rahmen der Aktualisierung 2019 wurden auch die Wohnungsunternehmen im Rhein-Erft-Kreis zur Höhe Nebenkosten von Wohnungen in ihrem Bestand befragt. Sieben Unternehmen hatten Daten bereitgestellt, die der Rhein-Erft-Kreis an empirica weitergeleitet hat.

Abbildung 87: Fallzahlen: Kalte und warme Nebenkosten von Wohnungen* im REK

	Fallzahlen: kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²	
I - Bergheim, Bedburg, Elsdorf	215	593	337	222	[20]	1.137
II - Pulheim, Frechen	464	680	575	235	[45]	1.528
III - Hürth	601	740	555	234	[44]	1.781
IV - Brühl, Wesseling	1.554	1.785	1.116	246	[39]	3.994
V - Erftstadt, Kerpen	[70]	125	237	116	[77]	535
Gesamt	**2.904**	**3.923**	**2.820**	**1.053**	**225**	**8.975**

	Fallzahlen: warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²	
I - Bergheim, Bedburg, Elsdorf	192	505	299	200	[19]	1.004
II - Pulheim, Frechen	432	586	471	214	[26]	1.308
III - Hürth	533	643	550	231	[44]	1.652
IV - Brühl, Wesseling	818	986	644	138	[10]	2.210
V - Erftstadt, Kerpen	[57]	[94]	220	110	[71]	473
Gesamt	**2.032**	**2.814**	**2.184**	**893**	**170**	**6.647**

[ ] bei Fallzahl <100
* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; **Wohnungsgrößen +/- 10 m².
***Wohnungen mit Angabe zu kalten bzw. warmen Nebenkostenvorauszahlungen und Wohnfläche; entspricht nicht der Zeilensumme (wg. Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen).
Quelle: Daten von Wohnungsunternehmen (Stand: Juni/September 2019); eigene Darstellung **empirica**

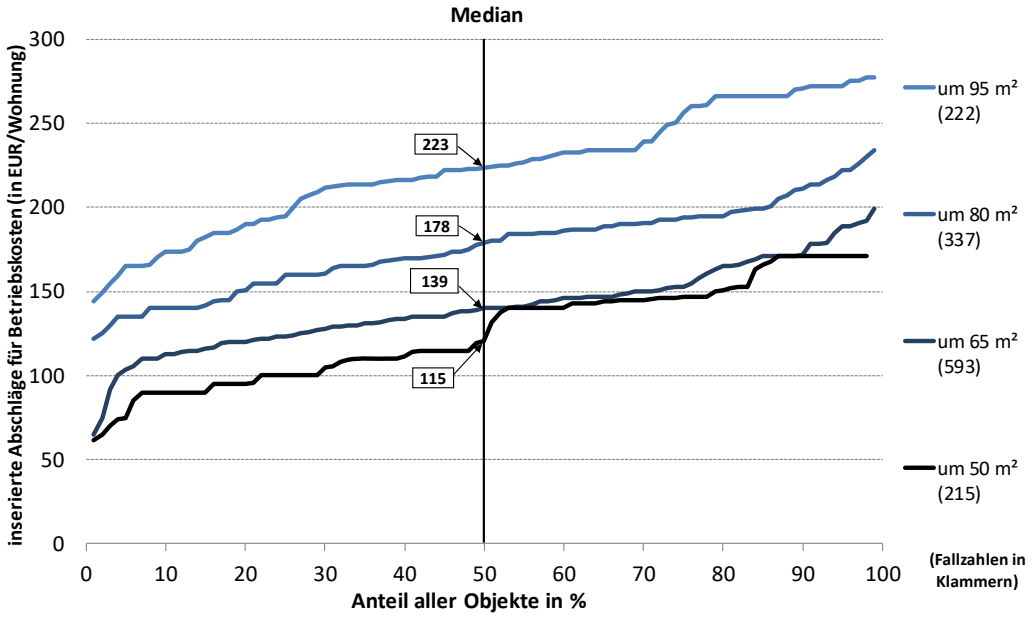
Die Bandbreite der genannten Nebenkosten von Wohnungen im Bestand Wohnungsunternehmen im Rhein-Erft-Kreis ist im Folgenden für verschiedene Wohnungsgrößenklassen dargestellt (vgl. Abbildung 88 ff. und Abbildung 94 ff.).

3.3.1 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

Die Streuung der kalten Wohnnebenkosten von Wohnungen im Bestand von Wohnungsunternehmen in den fünf Vergleichsräumen zeigen Abbildung 88 ff.

Streuung der kalte NK im REK

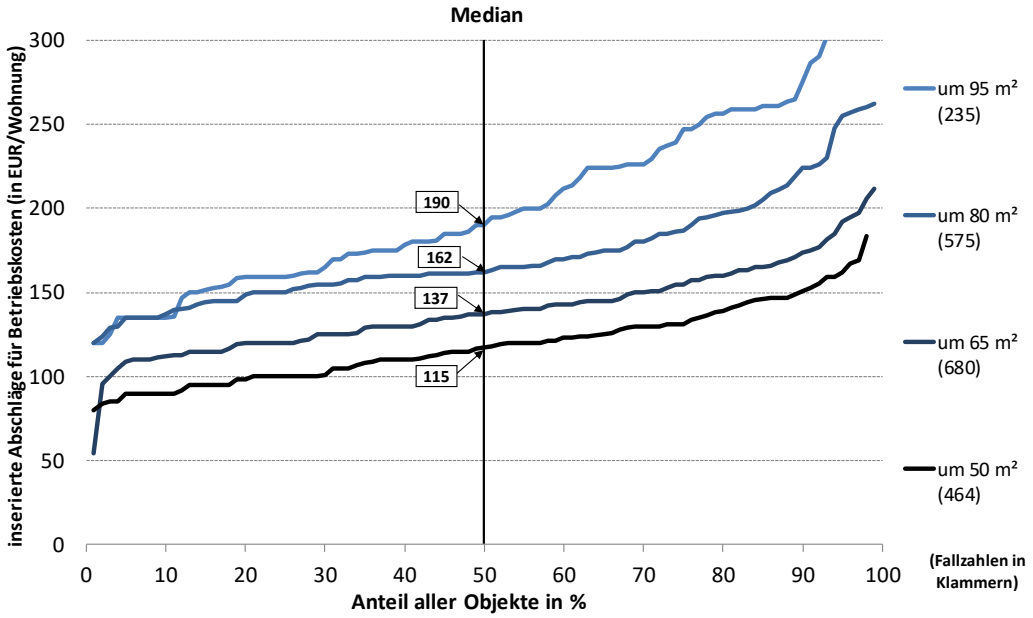
Abbildung 88: Kalte Nebenkosten für Wohnungen im Bestand von Wohnungsunternehmen, VR I „Bergheim, Bedburg, Elsdorf“ 2019*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

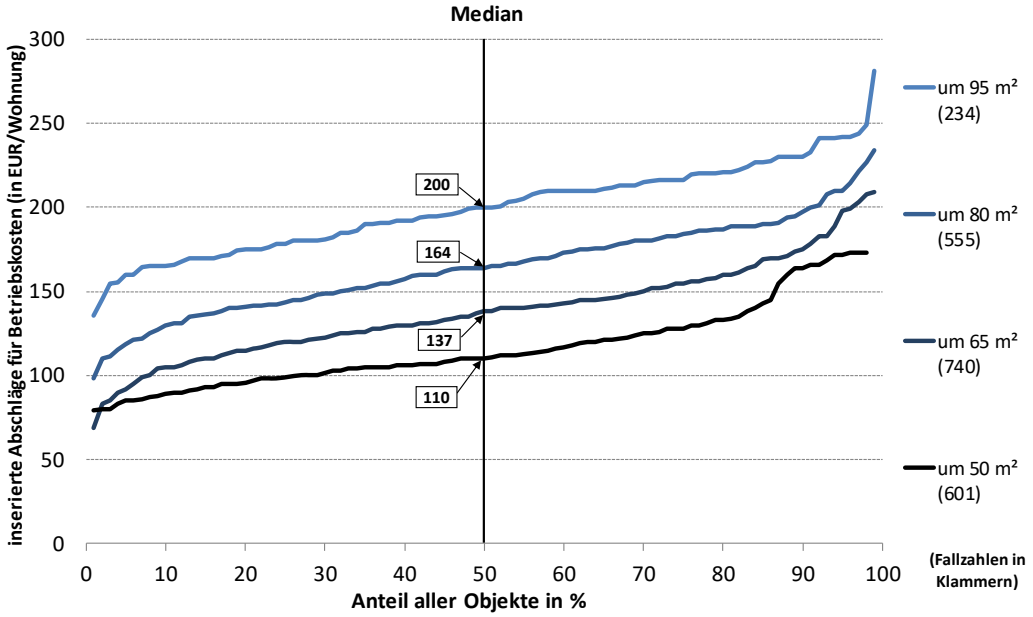
empirica

Abbildung 89: Kalte Nebenkosten für Wohnungen im Bestand von Wohnungsunternehmen, VR II „Pulheim, Frechen“ 2019*



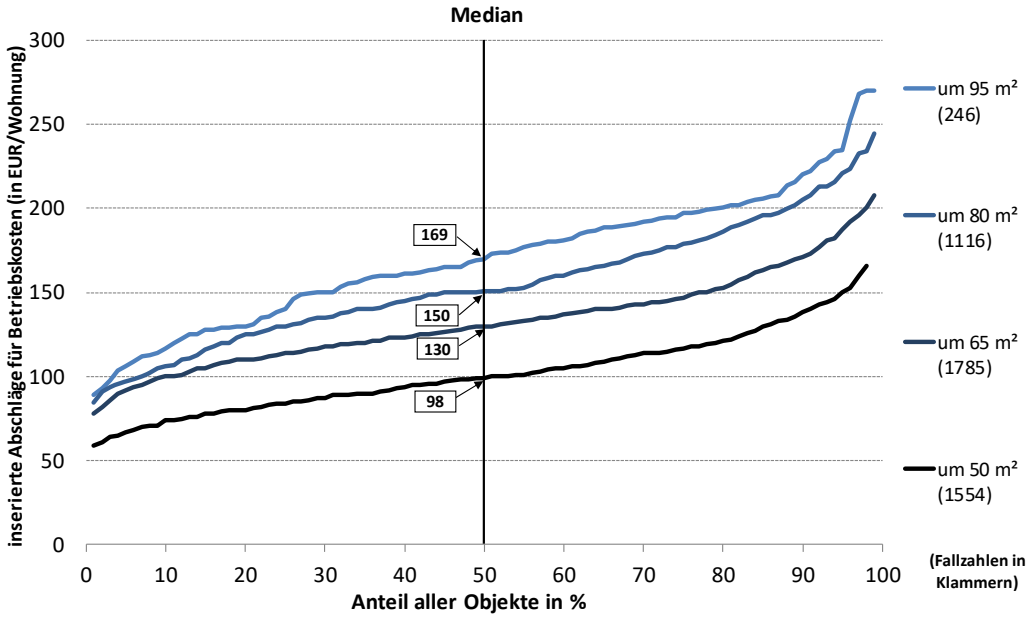
* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 90: Kalte Nebenkosten für Wohnungen im Bestand von Wohnungsunternehmen, VR III „Hürth“ 2019*



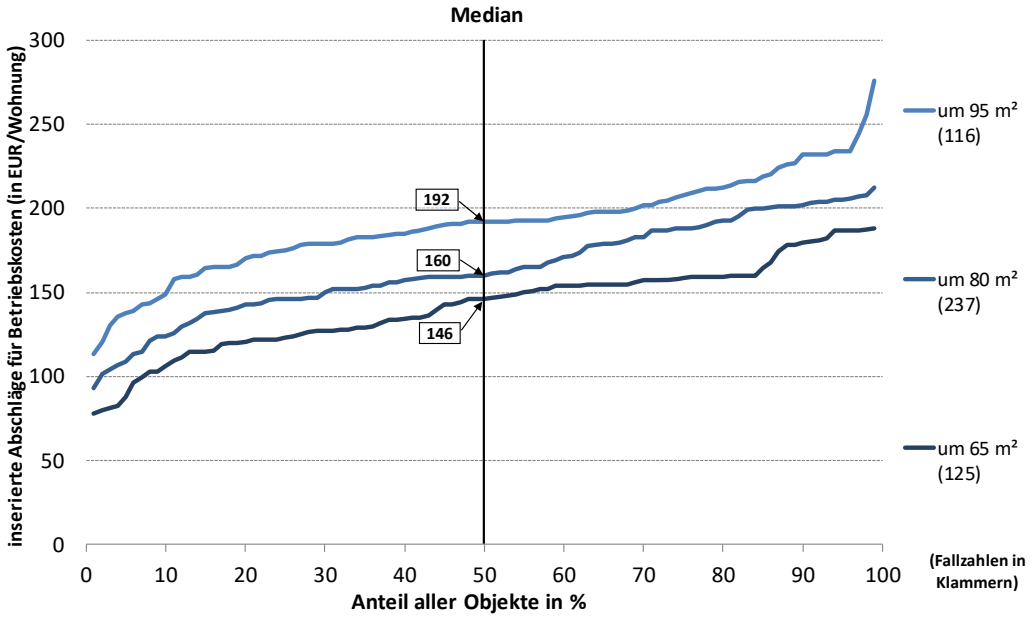
* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 91: Kalte Nebenkosten für Wohnungen im Bestand von Wohnungsunternehmen, VR IV „Brühl, Wesseling“ 2019*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 92: Kalte Nebenkosten für Wohnungen im Bestand von Wohnungsunternehmen, VR V „Erftstadt, Kerpen“ 2019*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Mittlere kalte NK im REK

Ergebnis: Eine Ergebnisübersicht zeigt Abbildung 93 Die mittleren kalten Nebenkosten (Mediane) sind für kleine Wohnungen erwartungsgemäß niedriger als für große Wohnungen: Sie liegen für ca. 50 m² Wohnungen monatlich bei 100 bis 120 Euro und für ca. 95 m² große Wohnungen bei 170 bis 220 Euro. Die mittleren kalte Wohnnebenkosten von Wohnungen im Bestand von Wohnungsunternehmen im Rhein-Erft-Kreis, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.[62]

Abbildung 93: Mittlere kalte Nebenkosten von Wohnungen im Bestand von Wohnungsunternehmen im REK (Stand 2019*)

Vergleichsraum	kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* Median in Euro/Wohnung				
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
I - Bergheim, Bedburg, Elsdorf	120	140	180	220	k.A.
II - Pulheim, Frechen	120	140	160	190	[240]
III - Hürth	110	140	160	200	[230]
IV - Brühl, Wesseling	100	130	150	170	[190]
V - Erftstadt, Kerpen	[100]	150	160	190	[230]

[ ] bei Fallzahl <100; „k. A." bei Fallzahl <30. Werte auf 10 Euro gerundet.
* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

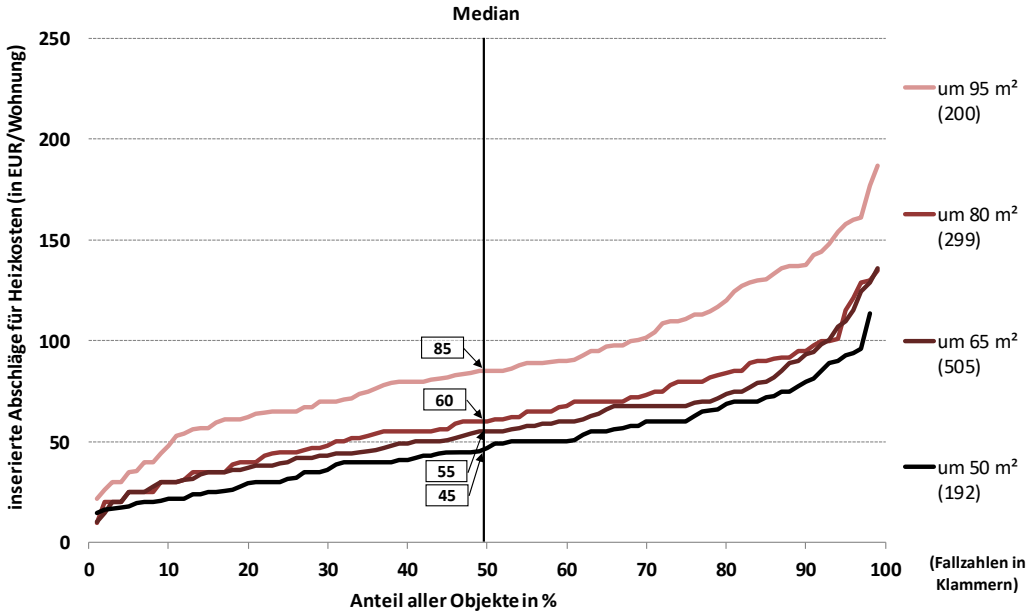
3.3.2 Warme Nebenkosten (Heizkosten)

Streuung der warme NK im REK

Die Bandbreite der Kosten für warme Nebenkosten von Wohnungen im Bestand von Wohnungsunternehmen wird für jeden Vergleichsraum separat dargestellt. Die Streuung der Abschlagszahlungen für *warme* Nebenkosten in den fünf Vergleichsräumen zeigen Abbildung 94 ff.

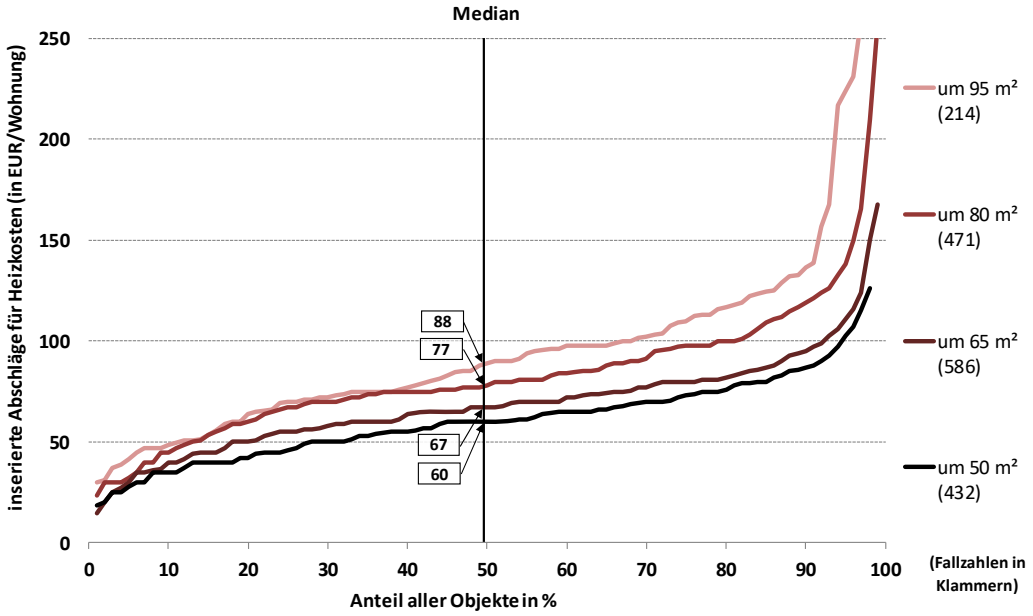
[62] Diese liegen z. B. für ca. 50 m² große Wohnungen in allen Vergleichsräumen im Mittel bei 90 Euro/Wohnung und für ca. 95 m² große Wohnungen im Mittel zwischen 140 und 170 Euro/Wohnung (vgl. Abbildung 62, Seite 74).

Abbildung 94: Warme Nebenkosten für Wohnungen im Bestand von Wohnungsunternehmen, VR I „Bergheim, Bedburg, Elsdorf“ 2019*



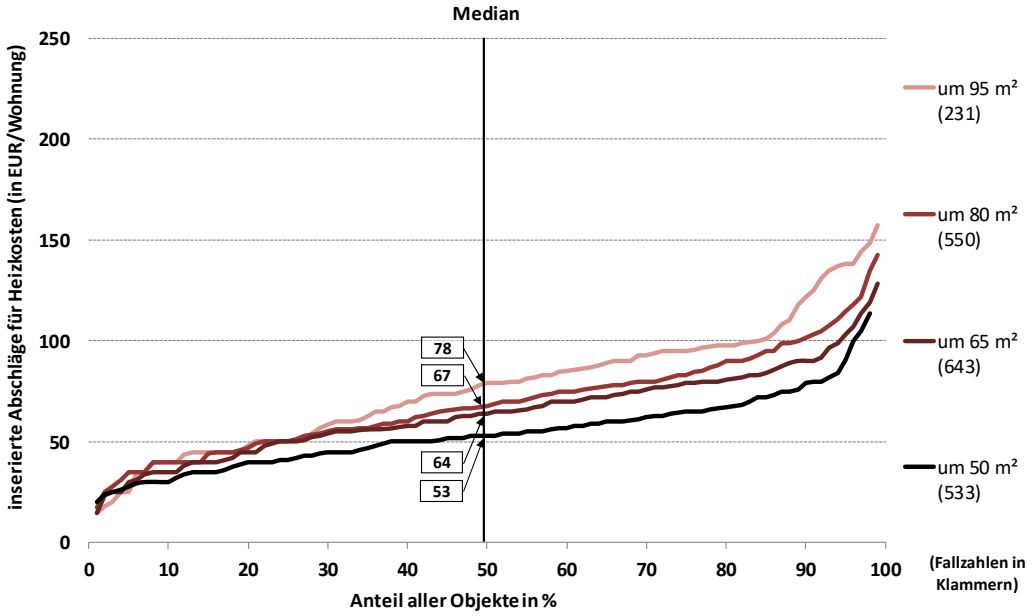
* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 95: Warme Nebenkosten für Wohnungen im Bestand von Wohnungsunternehmen, VR II „Pulheim, Frechen“ 2019*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

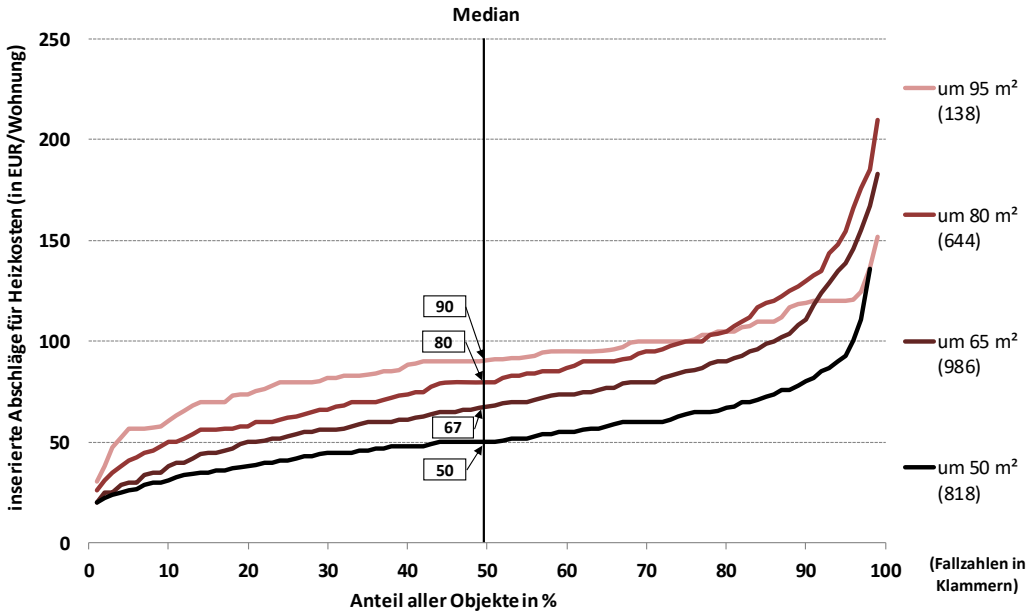
Abbildung 96: Warme Nebenkosten für Wohnungen im Bestand von Wohnungsunternehmen, VR III „Hürth“ 2019*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

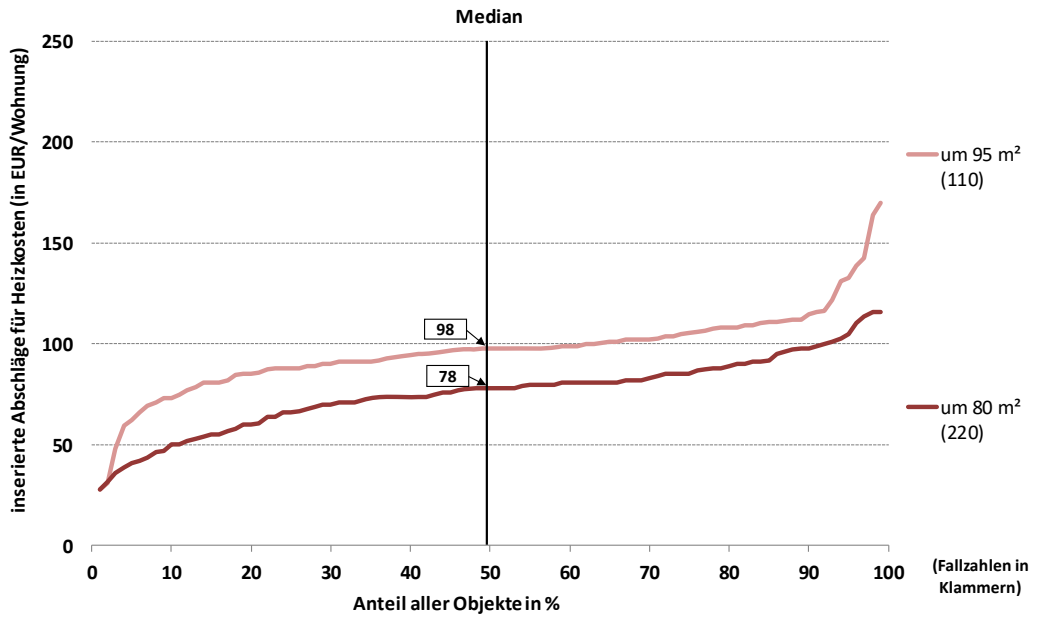
Abbildung 97: Warme Nebenkosten für Wohnungen im Bestand von Wohnungsunternehmen, VR IV „Brühl, Wesseling“ 2019*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

Abbildung 98: Warme Nebenkosten für Wohnungen im Bestand von Wohnungsunternehmen, VR V „Erftstadt, Kerpen“ 2019*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

Mittlere warme NK im REK

Ergebnis: Eine Ergebnisübersicht für den Rhein-Erft-Kreis zeigt Abbildung 99: Die mittleren warmen Nebenkosten (Mediane) sind für kleine Wohnungen erwartungsgemäß niedriger als für große Wohnungen: Sie liegen für ca. 50 m² große Wohnungen monatlich bei 50 bis 60 Euro und für ca. 80 m² große Wohnungen bei 60 bis 80 Euro. Die mittleren warmen Wohnnebenkosten von Wohnungen im Bestand von Wohnungsunternehmen liegen damit *ungefähr auf dem Niveau* wie die mittleren warmen Nebenkosten für Mietwohnungen im Rhein-Erft-Kreis, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.[63]

[63] Diese liegen z. B. für ca. 50 m² große Wohnungen in allen Vergleichsräumen im Mittel bei 60 Euro/Wohnung und für ca. 80 m² große Wohnungen im Mittel bei 80 Euro/Wohnung (vgl. Abbildung 71, Seite 80).

Abbildung 99: Mittlere warme Wohnnebenkosten von Wohnungen im Bestand von Wohnungsunternehmen im REK (Stand 2019*)

Vergleichsraum	warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* Median in Euro/Wohnung				
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
I - Bergheim, Bedburg, Elsdorf	50	60	60	90	k.A.
II - Pulheim, Frechen	60	70	80	90	k.A.
III - Hürth	50	60	70	80	[70]
IV - Brühl, Wesseling	50	70	80	90	k.A.
V - Erftstadt, Kerpen	[50]	[60]	80	100	[100]

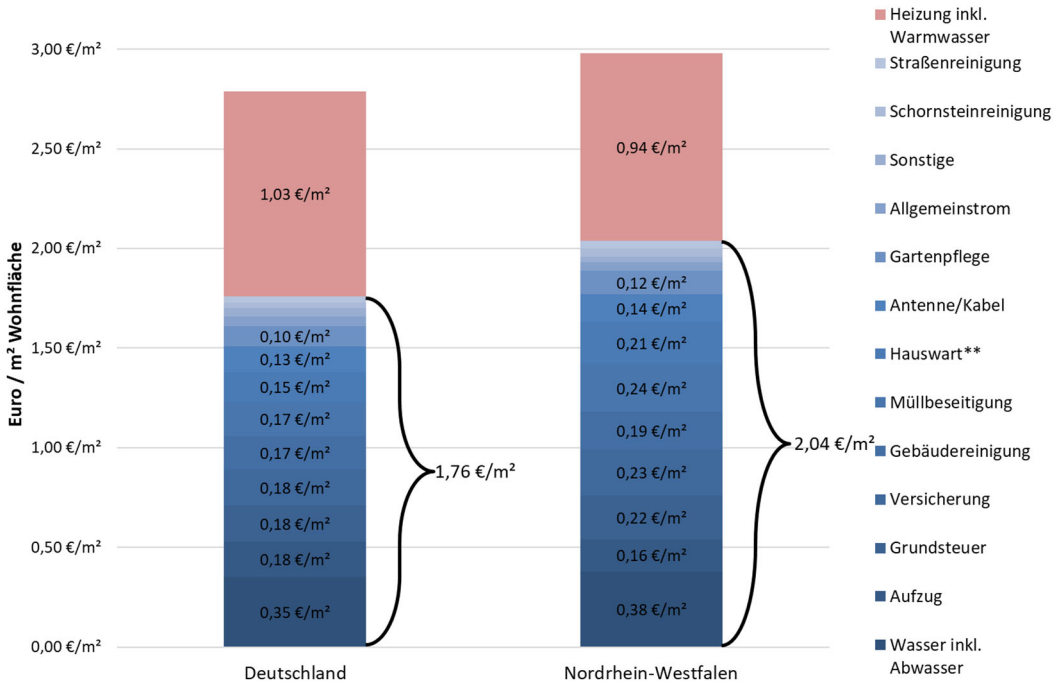
[ ] bei Fallzahl <100; „k.A." bei Fallzahl <30. Werte auf 10 Euro gerundet.
* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

3.4 Datenquelle 4: Betriebskostenspiegel (Deutschland und NRW)

Eine weitere Datenquelle zu Wohnnebenkosten ist der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds. Seine Ergebnisse sind allerdings nicht so detailliert: Er liegt nicht kleinräumig für Landkreise oder Vergleichsräume vor, die Datenerhebung liegt mindestens zwei Jahre zurück, und er stellt auch keine Streuung dar, sondern nur deutschland- bzw. bundeslandweite Durchschnittswerte. Ausgewiesen wird das arithmetische Mittel aller Nebenkostenarten bezogen auf die insgesamt untersuchte Wohnfläche.[64] Im Vergleich zeigt sich, dass in Nordrhein-Westfalen die Summe der durchschnittlichen Nebenkosten *über* dem Bundesdurchschnitt liegt (Abbildung 100) und nach Multiplikation mit der angemessenen Wohnfläche auch höher als die Nebenkosten von Mietwohnungen, die im Rhein-Erft-Kreis von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden (vgl. Hauptteil, Kap. 3 bzw. Anhang-Kap. 3.1).

[64] So werden z. B. die Aufzugskosten der Wohnungen mit Aufzug auf die Wohnfläche aller Wohnungen umgelegt.

Abbildung 100: Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds für Deutschland und Nordrhein-Westfalen 2017/2018*



*Daten 2016; Datenerfassung 2017/2018** Kosten für Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst werden separat abgerechnet.
Quelle: Betriebskostenspiegel (BKS) des Deutschen Mieterbunds; eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 101: Werte des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds* multipliziert mit angemessenen Wohnungsgrößen

Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebskosten in €/m²	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße**				
			50 m²	65 m²	80 m²	95 m²	110 m²
kalte Betriebskosten	NRW	2,04	102	133	163	194	224
	Deutschland	1,76	88	114	141	167	194
warme Betriebskosten	NRW	1,39	70	90	111	132	153
	Deutschland	1,75	88	114	140	166	193

*Daten 2016; Datenerfassung 2017/2018
Quelle: Betriebskostenspiegel (BKS) des Deutschen Mieterbunds; eigene Darstellung **empirica**

4. Anhang zu Kap. 4 (Beurteilung der Angemessenheit)

4.1 Anhang zu Kap. 4.1 (Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen)

4.1.1 Ergebnistabellen der Aktualisierung 2013

Abbildung 102: Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten, REK, 2013*

Gemeinde	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Bedburg	280	280	360	440	550
Bergheim	280	330	380	430	520
Brühl	340	410	490	590	710
Elsdorf	280	330	390	420	500
Erftstadt	300	360	440	500	590
Frechen	330	420	500	590	720
Hürth	350	430	500	610	700
Kerpen	300	370	430	500	590
Pulheim	350	430	520	640	740
Wesseling	310	380	450	550	650

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2011 bis II/2013. - Quelle: Aktualisierung 2013: vgl. empirica, Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Erft-Kreis, Bonn, Dezember 2013; hier Abbildung 31, Seite 38 **empirica**

Abbildung 103: Richtwerte für angemessene kalte Nebenkosten*, REK, 2013**

Rhein-Erft Kreis	Angemessene Nebenkosten (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
angemessene kalte Nebenkosten je Wohnung pro Monat*	100	130	160	190	220

*Auf Basis von angemessenen kalten Nebenkosten von 2,00 Euro/²m angemessener Wohnfläche (gemäß Angabe des Rhein-Erft-Kreises). - ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2011 bis II/2013. Quelle: Aktualisierung 2013: vgl. empirica, Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Erft-Kreis, Bonn, Dezember 2013; hier Abbildung 32, Seite 39 **empirica**

4.1.2 Ergebnistabellen der vorliegenden Aktualisierung 2019

Abbildung 104: Ergebnistabellen im REK (Stand 2019)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten*

VR	Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
I	Bedburg, Bergheim, Elsdorf	330	400	480	550	650
II	Pulheim, Frechen	400	500	620	760	900
III	Hürth	420	530	640	800	900
IV	Brühl, Wesseling	380	470	570	720	770
V	Erftstadt, Kerpen	360	450	530	650	730

(b) Mittlere Nebenkosten:**

	mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	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
I - Bergheim, Bedburg, Elsdorf	90	110	130	160	170	60	70	80	100	120
II - Pulheim, Frechen	90	110	130	150	150	60	70	80	100	100
III - Hürth	90	110	130	170	180	60	70	80	100	100
IV - Brühl, Wesseling	90	110	130	150	150	60	70	80	90	110
V - Erftstadt, Kerpen	90	100	120	140	150	60	70	80	100	110

(c) Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten:***

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	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
I - Bergheim, Bedburg, Elsdorf	130	170	200	240	250	90	110	120	150	170
II - Pulheim, Frechen	130	160	200	230	230	90	110	110	150	150
III - Hürth	140	160	190	260	260	80	100	120	150	160
IV - Brühl, Wesseling	130	160	200	220	230	90	110	120	140	170
V - Erftstadt, Kerpen	130	160	180	210	220	90	110	120	140	160

(d) Grenzwert für auffallend niedrige Nebenkosten: ****

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	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
I - Bergheim, Bedburg, Elsdorf	40	60	70	80	80	30	40	40	50	60
II - Pulheim, Frechen	40	50	70	80	80	30	40	40	50	50
III - Hürth	50	50	60	90	90	30	30	40	50	50
IV - Brühl, Wesseling	40	50	70	70	80	30	40	40	50	60
V - Erftstadt, Kerpen	40	50	60	70	70	30	40	40	50	50

Quellen: *Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), III/2017 bis II/2019, unteres Viertel. Vgl. Abbildung 19, Seite 24. - ** Median für eine angemessen große Wohnung. (Vgl. Abbildung 62 und Abbildung 66). - *** Vielfaches des Medians für eine Wohnung in angemessener Größe: kalte Nebenkosten auf Basis des 1,5-fachen, warme Nebenkosten auf Basis des 1,5-fachen Medians. (Vgl. Abbildung 64 und Abbildung 72). - **** Halber Median für eine angemessen große Wohnung (z. B. für einen Klimabonus, vgl. Anhang-Kap. 4.2.2, Seite 108)). **empirica**

4.1.3 Differenz der Richtwerte 2019 gegenüber der Richtwerte 2013

Abbildung 105: Differenz der neuen Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (2019) zu den Richtwerten (2013) im REK

	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Bedburg	+50	+120	+120	+110	+100
Bergheim	+50	+70	+100	+120	+130
Elsdorf	+50	+70	+90	+130	+150
Pulheim	+50	+70	+100	+120	+160
Frechen	+70	+80	+120	+170	+180
Hürth	+70	+100	+140	+190	+200
Brühl	+40	+60	+80	+130	+60
Wesseling	+70	+90	+120	+170	+120
Erftstadt	+60	+90	+90	+150	+140
Kerpen	+60	+80	+100	+150	+140

Quelle: Vgl. Abbildung 41, Seite 55: Differenz aus Abbildung 102 und Abbildung 104a. **empirica**

Abbildung 106: Differenz der neuen angemessenen kalten Nebenkosten (2019) zu den alten angemessenen kalten Nebenkosten (2013) im REK

	angemessene kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
I - Bergheim, Bedburg, Elsdorf	**+30**	**+40**	**+40**	**+50**	**+30**
II - Pulheim, Frechen	**+30**	**+30**	**+40**	**+40**	**+10**
III - Hürth	**+40**	**+30**	**+30**	**+70**	**+40**
IV - Brühl, Wesseling	**+30**	**+30**	**+40**	**+30**	**+10**
V - Erftstadt, Kerpen	**+30**	**+30**	**+20**	**+20**	**0**

Quelle: Differenz aus Abbildung 103 und Abbildung 104c links. **empirica**

.

4.2 Anhang zu Kap. 4.2 (Mögliche Prüfschemata)

Die ermittelten Mietobergrenzen und Auswertungen der kalten und warmen Nebenkosten sollen den Leistungsträger in die Lage versetzen, die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII gut und einfach zu beurteilen. Der Bedarf für Unterkunft und Heizung setzt sich dabei aus drei Komponenten zusammen: Der Grundmiete (Nettokaltmiete), den Betriebskosten („kalte Nebenkosten") und den Heizkosten („warme Nebenkosten") eines Haushalts. Die Grundmiete stellt den Marktpreis des angemieteten Wohnstandards zum Zeitpunkt der Anmietung dar (Mietvertrag), während die Nebenkosten erst durch Nutzung der Wohnung anfallen und ihre tatsächliche Höhe nur im Nachgang festgestellt werden kann (Jahresabrechnung). Ein weiterer Unterschied besteht darin, dass die Grundmiete mit steigender Wohnqualität steigt, während die Nebenkosten auch von Faktoren bestimmt werden, die nicht mit dem Wohnwert zusammenhängen (z. B. Grundsteuer, Versicherungen, Heizungsart).

Angemessenheitsprüfung in einem konkreten Fall

Wenn ein Grenzwert für kalte und warme Nebenkosten ermittelt wurde, stellt sich zum Schluss die Frage, wie der Leistungsträger auf Basis dieser Informationen die Angemessenheit des Bedarfs für Unterkunft und Heizung *in einem konkreten Fall* beurteilen soll. Der Bedarf für Unterkunft und Heizung ist natürlich auf jeden Fall angemessen, wenn alle drei Komponenten für sich genommen angemessen sind, d.h. wenn die Nettokaltmiete und die kalten Nebenkosten und die warmen Nebenkosten unter den jeweils ermittelten Richtwerten liegen. Und der Bedarf für Unterkunft und Heizung ist natürlich auf keinen Fall angemessen, wenn jede der drei Komponenten schon für sich nicht angemessen ist.

Offen ist aber die Frage, wie verfahren werden soll, wenn nur eine oder zwei dieser Komponenten nicht angemessen sind. Es muss entschieden werden, ob jede Komponente einzeln überprüft wird (und für sich genommen angemessen sein muss, damit die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in voller Höhe übernommen werden) oder ob Verrechnungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Eine Verrechnung einzelner Komponenten bedeutet, dass nicht ausgeschöpfte Nebenkosten für höhere Nettokaltmieten genutzt werden können – und umgekehrt.

Verschiedene Prüfschemata sind denkbar. Eine Auswahl wird im Folgenden dargestellt. Die endgültige Festlegung des Prüfschemas erfolgt durch den Leistungsträger. Sie hängt von den sozialpolitischen und sozialgesetzlichen Vorgaben sowie ggf. 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.

4.2.1 Komponentenprüfung

Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung können sehr einfach und zielführend auf ein angemessenes Maß beschränkt werden, wenn die drei Komponenten einzeln überprüft werden (ohne Verrechnungsmöglichkeit): Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in voller Höhe übernommen, solange die Nettokaltmiete angemessen und die Nebenkosten nicht auffallend hoch sind. Der Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten dient also als Nichtprüfungsgrenze: Bei auffallend hohen Nebenkosten wird überprüft, ob dies durch den Mieter zu verantworten ist. Falls nicht, werden sie dennoch in voller Höhe übernommen.

Prüfschema „Komponentenprüfung“:

1. Wenn die konkrete Nettokaltmiete eines Haushalts über den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 22a) liegt, dann sind die Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) nicht angemessen.
2. Wenn die konkreten kalten Nebenkosten eines Haushalts über der Nichtprüfungsgrenze bzw. dem Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten liegen ((Abbildung 22c), erfolgt eine Einzelfallprüfung darüber, ob dies durch den Mieter zu verantworten ist.
3. Wenn die konkreten warmen Nebenkosten eines Haushalts über der Nichtprüfungsgrenze bzw. dem Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten liegen, erfolgt eine Einzelfallprüfung darüber, ob dies durch den Mieter zu verantworten ist.

Auswirkung: Die entscheidende Größe ist allein die Nettokaltmiete, die Aufschluss über die vom Markt bewertete Wohnqualität der Wohnung gibt. Diese ist bereits vor Einzug bekannt (Mietvertrag), sodass die Angemessenheit einer Wohnung von Anfang an feststeht. Die Jahresabrechnung über die tatsächlichen Nebenkosten, die ja immer nur zeitverzögert Auskunft gibt, würde an der grundlegenden Angemessenheit der Wohnung nichts mehr ändern (sondern allenfalls eine Einzelfallprüfung über den Grund für die hohen Nebenkosten induzieren). So kann im Ergebnis ein Großteil der kalten Nebenkosten ohne weitere Prüfung anerkannt werden und nur in Ausnahmefällen muss der Grund für auffallend hohe Nebenkosten in einer Einzelfallprüfung überprüft werden.

Vorteil: Nur bei diesem Prüfschema kann die Angemessenheit einer Wohnung auch schon vor Einzug und ohne Kenntnis der Nebenkosten beurteilen werden. Verrechnung von Grundmiete und Nebenkosten

4.2.2 Verrechnung von Grundmiete und Nebenkosten

Alle Optionen *mit* Verrechnungsmöglichkeit hingegen haben einen gemeinsamen Nachteil: Die tatsächliche Höhe der Nebenkosten steht erst nach Vorliegen der Jahresabrechnung fest, so dass die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung immer nur ex post beurteilt werden kann. *Vor Einzug* sind nur die Nettokaltmiete und die vom Vermieter verlangten monatlichen Abschlagszahlungen laut Mietvertrag bekannt.[65] Wenn die Abschlagszahlungen (zu) gering angesetzt sind, können Nachzahlungen am Ende des Abrechnungsjahres dazu führen, dass die Bedarfe für Unterkunft und Heizung letztlich *doch nicht angemessen* sind. Ob also auch nach dem Einzug die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in voller Höhe anerkannt werden, kann der Bedarfsgemeinschaft genau genommen erst nach Ablauf des Abrechnungsjahres verbindlich mitgeteilt werden.

Daher ist bei allen Optionen *mit* Verrechnungsmöglichkeit im weiteren Verfahren auch noch zu bestimmen, ob eine Wohnung nur dann nicht angemessen sein soll, wenn die Summe aus Nettokaltmiete und monatlicher *Abschlagszahlung* über dem Richtwert für

[65] Vorjahresabrechnungen könnten gewisse Rückschlüsse zulassen, liegen aber nicht immer vor bzw. existieren bei Erstvermietungen von Neubauobjekten oder nach Sanierung gar nicht. In der Praxis erfolgt die Angemessenheitsprüfung daher meist nur auf Basis der verlangten Abschlagszahlungen. Deren Höhe wird vom Vermieter festgelegt, wobei er einen gewissen Anreiz hat, sie möglichst niedrig anzusetzen: Denn dass eine Bedarfsgemeinschaft nach einem Jahr aufgrund einer dann entsprechend höheren Nachzahlung tatsächlich zum Auszug aufgefordert wird, ist aus seiner Sicht derzeit doch unwahrscheinlich.

angemessene Bruttokaltmieten liegt (dies lässt sich schon vor Einzug beurteilen, ist aber vom Vermieter beeinflussbar), oder ob die Summe aus Nettokaltmiete und *tatsächlichen Kosten nach Jahresabrechnung* Bewertungsgrundlage sein soll (dann könnte sich eine Wohnung auch im Nachhinein noch als unangemessen herausstellen und der Haushalt müsste nach der ersten Jahresabrechnung ggf. zum Umzug aufgefordert werden). Dieses Problem besteht bei allen Prüfschemata, die Verrechnungsmöglichkeiten anbieten.

Nettokaltmiete mit kalten Nebenkosten (Bruttokaltmiete)

Wenn aus sozialpolitischen oder sozialgesetzlichen Gründen eine Verrechnungsmöglichkeit von *Nettokaltmiete* und *kalten Nebenkosten* erwünscht ist, dann wird die Bruttokaltmiete einer Bedarfsgemeinschaften überprüft (unabhängig davon, wie hoch Nettokaltmiete und kalte Nebenkosten im Einzelnen sind). Die Überprüfung der Heizkosten erfolgt weiterhin separat.

Bruttokaltmiete

Die Bruttokaltmiete für eine Wohnung setzt sich zusammen aus der Nettokaltmiete (Grundmiete) und den kalten Nebenkosten (Betriebskosten) für diese Wohnung. Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten können *eng gefasst* werden oder *weit gefasst* werden, je nachdem ob als Richtwert für kalte Nebenkosten die mittleren kalten Nebenkosten, die Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten oder ein Wert dazwischen zugrunde gelegt werden.

Eng gefasste Richtwerte für angemessene Bruttokaltmiete

Die *eng gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten* sind relativ restriktiv in der Beurteilung von Angemessenheit: Wenn eine Bedarfsgemeinschaft mehr als die für die jeweilige Wohnungsgröße ermittelten *mittleren* kalten Nebenkosten zahlt (wie oben beschrieben trifft dies auf die Hälfte aller Wohnungen zu), werden die Unterkunftskosten nur dann in voller Höhe anerkannt, wenn für die Wohnung eine entsprechend niedrigere Nettokaltmiete verlangt wird, d. h. wenn der Richtwert für angemessene Nettokaltmieten nicht voll ausschöpft wird, sondern die Bedarfsgemeinschaft qualitativ schlechter wohnt als für sie angemessen wäre.

Prüfschema „eng gefasste Bruttokaltmiete“:

1. Die *eng gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten* errechnen sich aus der Summe der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 22a) und den *mittleren* kalten Nebenkosten (Abbildung 22b links)
2. Wenn die konkrete Bruttokaltmiete eines Haushalts über den *eng gefassten Richtwerten für angemessene Bruttokaltmieten* liegt, dann sind die Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) nicht angemessen.

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte kalte Nebenkosten können für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden – und umgekehrt.[66] Dabei sind zwei Aspekte zu bedenken: Zum einen liegen die „mittleren kalten Nebenkosten“ per Definition so, dass etwa die Hälfte aller Haushalte (diejenigen im oberen Bereich der kalten Nebenkosten) angesichts dieser „eng gefasste Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten“ nicht die volle

[66] Eine eigentlich „zu hohe“ Wohnungsqualität kann bei entsprechend niedrigen kalten Nebenkosten (Müllgebühren, Grundsteuer, Abwassergebühren etc.) dennoch angemessen sein – und umgekehrt.

angemessene Nettokaltmiete ausschöpfen dürften.[67] Darüber hinaus ist wie bei jeder Art der Verrechnung mit Nebenkosten zu bedenken, dass die Prüfung auf Angemessenheit nur für bereits bestehende Mietverhältnisse möglich ist, für die eine *Jahresabrechnung* über die tatsächliche Höhe der Nebenkosten vorliegt. Für wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften hingegen besteht ein Risiko: Sie müssen sich hinsichtlich der zu erwartenden kalten Nebenkosten auf die Angaben des Vermieters verlassen.[68]

Weit gefasste Richtwerte für angemessene Bruttokaltmiete

Der erste Aspekt, dass etwa die Hälfte aller Haushalte nicht die angemessene Nettokaltmiete ausschöpfen darf, lässt sich vermeiden, wenn zu den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten nicht die *mittleren*, sondern die *Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten* hinzuaddiert werden, um angemessene Bruttokaltmieten festzulegen. Das bedeutet: Solange eine Bedarfsgemeinschaft nur unauffällig hohe kalte Nebenkosten zahlt, kann sie die für sie angemessene Nettokaltmiete voll ausschöpfen (bei geringeren Nebenkosten sogar noch darüber hinaus). Der Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten liegt über den *mittleren* kalten Nebenkosten. Entsprechend liegen die weit gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten höher als die eng gefassten.

Prüfschema „eng gefasste Bruttokaltmiete“:

1. Die *weit gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten* errechnen sich aus der Summe der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 22a) und dem Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Abbildung 22c links).
2. Wenn die konkrete Bruttokaltmiete eines Haushalts über den *weit gefassten Richtwerten für angemessene Bruttokaltmieten* liegt, dann sind die Kosten für Unterkunft und Heizung nicht angemessen.

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte kalte Nebenkosten können für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden – und umgekehrt.[69] Im Vergleich zu den „eng gefassten Richtwerten“ für angemessene Bruttokaltmieten fallen die Richtwerte hier höher aus. Der Vorteil liegt darin, dass damit fast alle Bedarfsgemeinschaften die Möglichkeit haben, eine Wohnung anzumieten, die hinsichtlich ihrer Nettokaltmiete für sie angemessen ist. Zusätzlich werden die Bedarfe für Unterkunft in voller Höhe übernommen, wenn eine Nettokaltmiete zwar höher als angemessen ist, dafür aber die kalten Nebenkosten entsprechend niedriger liegen. Dies ist die gewünschte Folge bei Einräumung einer Verrechnungsmöglichkeit. Bedarfsgemeinschaften können also im Schnitt eine bessere Wohnqualität anmieten als bei den eng gefassten Richtwerten. – Das Problem des Risikos für Wohnungssuchende, die die Höhe der tatsächlichen Nebenkosten bei Einzug noch nicht kennen, besteht aber auch hier.

[67] Die andere Hälfte der Haushalte (die im unteren Bereich der kalten Nebenkosten) darf hingegen qualitativ bessere Wohnungen anmieten, als für sie angemessen wäre. Denn ihre Bedarfe für Unterkunft werden in voller Höhe übernommen, weil dafür ja die kalten Nebenkosten niedriger liegen.

[68] Insoweit empfiehlt es sich, bei Neuanmietungen die Realitätsnähe der Nebenkosten-Vorauszahlungen zu prüfen. Zur Risikosenkung könnte z. B. möglicherweise bereits vor Einzug die Vorjahresrechnung eingesehen werden und der Betrag auf die (im neuen Mietvertrag vereinbarte) Nettokaltmiete hinzugerechnet werden.

[69] Eine eigentlich „zu hohe“ Wohnungsqualität kann bei entsprechend niedrigen kalten Nebenkosten (Müllgebühren, Grundsteuer, Abwassergebühren etc.) dennoch angemessen sein – und umgekehrt.

Nettokaltmiete mit sämtlichen Nebenkosten (Bruttowarmmiete)

Bruttowarmmiete

Analog zu den kalten Nebenkosten könnten auch die Heizkosten (warme Nebenkosten) in die Verrechnung einbezogen werden. Wenn eine Verrechnung der *Nettokaltmiete* mit *sämtlichen Nebenkosten* sozialpolitisch und sozialgesetzlich gewollt ist, könnte auch allein die Bruttowarmmiete eines Haushalts überprüft werden. Auch diese Richtwerte können eng gefasst werden, indem zu den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten jeweils die *mittleren* kalten und warmen Nebenkosten für diese Wohnungsgrößenklasse addiert werden, oder weit gefasst, indem zu den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten jeweils die Grenzwerte für auffallend hohe kalte und die Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten addiert werden.

Eng gefasste Richtwerte

Die Summe aus angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 22a), den mittleren kalten und den mittleren warmen Nebenkosten (Abbildung 22c links plus (Abbildung 22c rechts) ergibt *eng gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten*.

Weit gefasste Richtwerte

Die Summe aus angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 22a), den Grenzwerten für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Abbildung 22c links) und den Grenzwerten für auffallend hohe warme Nebenkosten (Abbildung 22c rechts) ergibt *weit gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten*.

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte Heizkosten (z. B. nach Sanierung) können für entsprechend höhere Nettokaltmieten (nach Sanierung) genutzt werden – und umgekehrt.[70]

Nettokaltmiete mit Heizkosten (Nettowarmmiete)

Anreize zu energieeffizientem Wohnen

Wenn die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft nicht nur die Angemessenheit der Unterkunftskosten beurteilen sollen, sondern zusätzlich mit den Richtwerten auch noch weitere Ziele (z. B. energieeffizientes Wohnen, Klimaschutz) verfolgt werden, dann können durch die Richtwerte – unter Einbeziehung der Heizkosten – entsprechende Anreize zu energieeffizientem Wohnen gesetzt werden.

Die Verrechnungsmöglichkeiten verschiedener Komponenten scheinen vor allem dort sinnvoll, wo es einen inhaltlichen Zusammenhang zwischen verschiedenen Komponenten gibt, z. B. bei einer Gebäudesanierung: Die Kosten der Modernisierungsmaßnahmen werden auf die Miete umgelegt (Nettokaltmiete steigt), gleichzeitig zahlt der Mieter niedrigere Heizkosten (Heizkosten sinken).

Nettowarmmiete

Da die Höhe der kalten Nebenkosten in diesem Zusammenhang keine Rolle spielt, könnte zur Präzisierung auch nur eine Verrechnungsmöglichkeit zwischen Heizkosten (warmen Nebenkosten) und Grundmiete eingeräumt werden. Dann wird allein die Nettowarmmiete (unabhängig der kalten Nebenkosten) eines Haushalts überprüft: Die Summe aus angemessener Nettokaltmiete (Abbildung 22a) und den mittleren Heizkosten (Abbildung 22b rechts) bzw. den Grenzwerten für auffallend hohe warme Nebenkosten (Abbildung 22c rechts) ergibt eine eng bzw. weit gefasste „Richtwerttabelle für angemessene Nettowarmmieten“.

[70] Eine eigentlich „zu hohe“ Wohnungsqualität (z. B. Neubauwohnung, sanierte Wohnung) kann bei entsprechend niedrigen Heizkosten dennoch angemessen sein – und umgekehrt.

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte Heizkosten (z. B. nach Sanierung) können für höhere Nettokaltmieten genutzt werden, ohne dass zusätzlich noch eine Kompensation über die kalten Nebenkosten möglich ist. Dies würde auch umgekehrt gelten: Zu hohe Heizkosten (z. B. bei unsanierten Wohnungen) könnten durch eine entsprechend niedrigere Grundmiete dieser Wohnung kompensiert werden.

Klimabonus

Einen wirklich fokussierten Anreiz zu energieeffizientem Wohnen würde ein Richtwert schaffen, der die Verrechnung warmer Nebenkosten *nur in eine Richtung* erlaubt: Haushalte, die besonders niedrige Heizkosten vorweisen, dürfen eine höhere Nettokaltmiete haben (Klimabonus) – aber nicht umgekehrt.

Klimabonus

Dazu wird zunächst überprüft, ob die Heizkosten tatsächlich „auffallend niedrig“ sind (Abbildung 22d rechts). Für alle Haushalte, für die dies zutrifft, gilt statt der allgemeinen Richtwerttabelle „Nettokaltmieten“ (Abbildung 22a) eine neue Richtwerttabelle „Nettokaltmieten plus Klimabonus“. Der Klimabonus entspricht dem Betrag der nichtausgeschöpften Heizkosten: Er errechnet sich aus der Differenz des Grenzwerts für auffallend hohe Heizkosten (Abbildung 22c rechts) zum Grenzwert für auffallend niedrige Heizkosten (Abbildung 22d rechts).

Auswirkung: Vom Grundsatz her besteht keine Verrechnungsmöglichkeit zwischen den einzelnen Komponenten (Anhang-Kap. 4.2.1). Die Angemessenheit wird auf Grundlage der Nettokaltmiete beurteilt, und Nebenkosten, die nicht auffallend hoch sind, werden ungeprüft übernommen. *Zusätzlich* wird Haushalten mit besonders niedrigen Heizkosten eine deutlich höhere Nettokaltmiete zugestanden: Damit können ggf. auch Neubauwohnungen und sanierte Wohnungen (mit entsprechend hohen Grundmieten) für Bedarfsgemeinschaften angemessen sein, nämlich immer dann, wenn deren Heizkosten auffallend niedrig sind.

5. Anforderungen an ein KdU-Konzept und Erfahrungen in der Praxis

5.1 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.**
  - in städtischen und ländlichen Regionen gleichermaßen anwendbar
  - unter den lokalen Marktbedingungen realistisch (Wohnungen verfügbar)
  - aber nicht zu pauschal (um Härtefälle zu vermeiden)
- **schlüssig und transparent begründet sein, d. h.**
  - mit hoher Transparenz nachvollziehbar hergeleitet
  - Lage und Qualität der Wohnung implizit berücksichtigend und
  - die Einhaltung des Mindeststandards gewährleistend
- **praxisbezogen und einfach sein, d. h.**
  - aktuell und kostengünstig in der Herstellung (in wenigen Wochen fertig)
  - einfach und kostengünstig zu aktualisieren (weil Mieten sich schnell ändern)
  - einfach in der Anwendung (Richtwerttabelle ablesen plus Einzelfallprüfung)
  - tatsächliche Verfügbarkeit gegeben und leicht überprüfbar (Online-Portale)
- **und unerwünschte Nebenwirkungen vermeidend:**
  - keinen Anreiz zu unerwünschtem Umzugsverhalten schaffend (Segregation)
  - 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. 5.4)

5.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des BSG)

Anforderungen des BSG

Das empirica-Konzept erfüllt die Anforderungen des BSG an ein schlüssiges Konzept.

Abbildung 107: Anforderungen des BSG an ein schlüssiges KdU-Konzept[71]

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 12: Differenzierung nach Standard der Wohnungen und nach Wohnungsgrößen) sowie Arbeitsschritt 4 (Qualitätskontrolle). – Vgl. Kern der Analyse: Betrachtung der Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungsgrößen über alle Wohnungsstandards (Anhang-Kap. 1.2, ggf. ergänzt um weitere Daten, z. B. Bruttomieten (Anhang-Kap. 1.3).
Bezeichnung des Beobachtungszeitraumes	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Kap. 2.2.2). Der Beobachtungszeitraum wird zudem im Bericht 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. 1.2). Art und Weise der Datenhebung(en) werden im Bericht dokumentiert.
Gewährleistung von Repräsentativität und Validität	Die empirica-Preisdatenbank stellt eine valide und repräsentative Stichprobe aller öffentlich inserierten Wohnungsangebote dar (Näheres vgl. Eckwerte der empirica-Preisdatenbank, Anhang-Kap. 2.2).
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.

empirica

[71] 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 BSG[72] 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 der Analyse (vgl. Anhang-Kap. 1.1) werden die Mieten der tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen ausgewertet; auf Wunsch können zusätzlich die Mieten vermieteter Wohnungen berücksichtigt werden (vgl. Anhang-Kap. 1.2 und 1.3).

- „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. Die empirica-Vorgehensweise wurde auch schon von Sozialgerichten bestätigt (vgl. Anhang-Kap. 5.4).

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

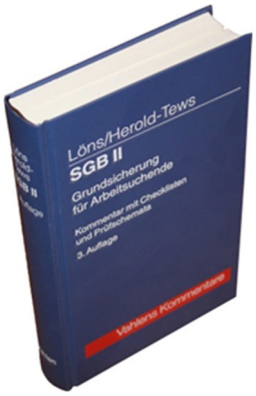
5.3 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern

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 aktuelle 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 Deutschen Sozialgerichtstag, vom Niedersächsischen Landkreistag, vom Arbeitsministerium Schleswig-Holstein und vom Deutschen Städtetag.

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. empirica beteiligt sich zudem an **Fachdiskussionen** zum Thema, insbesondere an Vorschlägen zur Vereinfachung.[73]

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) um-fangreiche 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).“[74]

[73] Vgl. z.B. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, KdU-Richtlinien: Werkstattberichte aus der Praxis: www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/ BBSR_Werkstattbericht_Kdu_Konzepte_DL_2_2014.pdf

[74] Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende, 3. Auflage, München 2011.

5.4 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* finden sich hier, darunter auch Vorschläge zur Vereinfachung: www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/schluessiges-konzept-kosten-der-unterkunft/

empirica verweist auf **Widersprüche in der Rechtsprechung**, die es Leistungsträgern fast unmöglich machen, ein schlüssiges Konzept zu erstellen: https://www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/wie-sozial-sind-sozialgerichte/

empirica listet sehr unterschiedliche Rückmeldungen von Sozialgerichten zum gleichen Konzept auf - auch um deutlich zu machen, wie schwer es für Leistungsträger ist, Angemessenheitsgrenzen herzuleiten, die **von allen Sozialgerichtskammern** akzeptiert werden: www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/das-gluecksspiel-mit-den-mietobergrenzen/

empirica bringt auch einen Vorschlag zur **Neuformulierung des § 22** in die Diskussion ein, mit dem nicht die Angemessenheit, sondern die **Mindestleistungen des Sozialstaats** genauer definiert werden, so dass Leistungsträger sie leichter erbringen und Sozialgerichte sie leichter überprüfen können (z.B. Mindestwohnungsgröße). Vgl. letzte Seite hier: https://www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/zur-herleitung-von-angemessenheitsgrenzen-gut-gemeint-doch-schlecht-gemacht/

5.5 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern

Das empirica-Konzept zur Herleitung von KdU-Richtwerten wurde 2008 entwickelt und wird inzwischen in mehr als 1.000 Kommunen in über 40 Landkreisen und kreisfreien Städten verwendet. 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*.

Inzwischen wird auch seitens der Sozialgerichte betont, dass letztlich nur zu prüfen sei, ob sich mit der ermittelten Angemessenheitsgrenze die Unterkunftsbedarfe decken lassen. So z.B. die **36. Kammer des SG Gelsenkirchen** im Urteil vom 01.03.2017: *„Zur Überzeugung der Kammer ist zu prüfen, ob die von dem Leistungsträger ermittelte Angemessenheitsgrenze (…) es dem Leistungsberechtigten ermöglicht, in dem streitgegenständlichen Bedarfszeitraum eine andere, bedarfsgerechte, kostengünstigere Wohnung anzumieten. (…) Ob bei der Ermittlung der als angemessen angesehenen Kosten für Unterkunft und Heizung daher **systematische Ermittlungen und Bewertungen** (…) vorausgegangen sind und ob anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze berücksichtigt worden 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** - ggf. nach einem Umzug - unter voller Übernahme der hierfür anfallenden Kosten **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**. Umgekehrt wäre das Konzept nicht schlüssig, wenn die konkrete Angemessenheit zu verneinen wäre."* (S 36 AS 1939/16)

Weitere Sozialgerichte haben das empirica-Konzept bereits bestätigt:

Niedersachsen

Die 16. Kammer des ***Sozialgerichts Osnabrück*** hat am 30.7.2019 die nach empirica-Konzept ermittelten Mietobergrenzen anerkannt (S 16 AS 556/18) und stellt im Urteil 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 Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 11.12.2008, L 13 AS 210/08)*[75] (…)

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 Gutachtachten am Median der gesamten erhobenen Wohnungen im jeweiligen Segment zur jeweiligen Größe."*

Die 29. Kammer des ***Sozialgerichts Osnabrück*** hat bereits am 15.12.2015 das empirica-Konzept als ein „schlüssiges Konzept" bezeichnet (S 29 AS 535/13).

[75] Das Zitat daraus ist unten wiedergegeben.

Schleswig-Holstein

Das ***Sozialgericht Schleswig*** hat bereits mehrfach über das empirica-Konzept geurteilt:
Am 22.5.2019 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 25.8.2017 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).
Die ***24. Kammer*** bezeichnet am 8.12.2015 das empirica-Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig“ (S 24 AS 202/15 ER).

NRW

Das ***Sozialgericht Gelsenkirchen*** hat das empirica-Konzept bereits in 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)
Zudem akzeptiert die ***36. Kammer*** im Urteil vom 01.03.2017 die im empirica-Konzept hergeleiteten Werte und argumentiert: „Ob bei der Ermittlung der als angemessen angesehenen Kosten für Unterkunft und Heizung daher 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*** hat am 14.7.2017 geurteilt, „dass die Beklagte insbesondere unter Heranziehung des empirica-Gutachtens ein schlüssiges Konzept (…) vorgelegt hat.“ (S 17 AS 6/17).

Das ***Landessozialgericht NRW*** hat am 15.5.2017 bestätigt, dass das empirica-Konzept im Rahmen der hier möglichen Prüfungsdichte „den Anforderungen an ein ‘schlüssiges Konzept‘ nach der Rechtsprechung des BSG“ genügt (L 17 AS 772/17 B ER).

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).

Das ***Landessozialgericht NRW*** hat am 26.3.2014 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).

Baden-Württemberg

Das ***Sozialgericht Konstanz*** hat am 15.5.2018 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).

Bayern

Das ***Sozialgericht München*** hat am 24.1.2018 bestätigt: „Dieses Konzept ist nach den Kriterien des BSG ein schlüssiges Konzept.“ (S 46 AS 1426/15)

Sachsen

Das ***Landessozialgericht Sachsen*** hat am 1.6.2017 geurteilt: „Die vom Beklagten festgelegte Mietobergrenze für den Vergleichsraum (…) erfolgte auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts“ (L 7 AS 917/14).[76]

[76] Das Prüfschema des betroffenen Landkreises sieht vor, dass die von empirica ermittelte angemessene Nettokaltmiete (zzgl. der kalten Nebenkosten) nur 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.

Das ***Sozialgericht Leipzig*** hat am 24.9.2013 einen von empirica ermittelten Richtwert für die Nettokaltmiete als „nach einem schlüssigen Konzept ermittelt“ bezeichnet (S 23 AS 2794/13 ER).

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).“ [Hervorhebung von empirica).*

5.6 Referenzliste

Als Nachweis, dass sich die von empirica ermittelten Richtwerte in der Praxis bewähren, mögen vor allem Aussagen von Kommunen dienen, die sie seit Jahren verwenden. Die regelmäßige Beauftragung von Aktualisierungen (Jahreszahlen in Klammern) zeigt, dass die Richtwerte des empirica-Konzepts offensichtlich zielführend und alltagstauglich sind. Die Ansprechpartner in den Landkreisen und Städten geben gerne Auskunft über ihre Erfahrungen mit den ermittelten Richtwerten.

Falls das Konzept aufgrund sozialgerichtlicher Vorgaben irgendwann geändert werden sollte, müssten einschließlich der aufgeführten Aktualisierungen über 100 Gutachten neu erstellt und die Richtwerte in über 1.000 Kommunen – auch rückwirkend – neu berechnet werden, damit es sich weiterhin um ein systematisches und gleiches Vorgehen handelt. Bisher liegen aber keine einheitlichen Änderungswünsche der Sozialgerichte vor. Daher belassen wir das Konzept bis auf weiteres so, wie es sich bereits in der Praxis bewährt hat.

- ***Stadt Hagen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Hagen“, Ansprechpartnerin: Frau Küper, Tel. 02331 / 207-3656.
  Stadt Hagen (2019)

- ***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)

- ***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“; Ansprechpartner: Herr Kußmaul, Tel. 07031 / 663 1302.
  Landratsamt Böblingen (2018)

- ***Kreis Plön (Schleswig-Holstein):** „Herleitung von Mietobergrenzen für an-gemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Plön nach einem schlüssigen Konzept"; Ansprechpartnerin: Frau Demmin, Tel. 04522/743-365.
  Kreis Plön (2017, Aktualisierung 2019)

- ***Kreis Segeberg (Schleswig-Holstein):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Segeberg nach einem schlüssigen Konzept"; Ansprechpartner: Herr Giesecke, Tel. 04551/951-538.
  Kreis Segeberg (2017)

- ***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"; Ansprechpartner: Herr Schreyer, Tel. 08221/95-537.
  Landkreis Günzburg (2017, Aktualisierung 2019)

- **Landkreis Kusel (Rheinland-Pfalz):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Kusel nach einem schlüssigen Konzept"; Ansprechpartnerin: Frau Nagel, Tel. 06381/424-202.
  Landkreis Kusel (2017)

- ***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"; Ansprechpartner: Herr Cipa, Tel. 0231/ 50-22523.
  Stadt Dortmund (2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020)

- ***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"; Ansprechpartner: Herr Küppers, Tel. 02161/25-3301.
  Stadt Mönchengladbach (2016, Aktualisierung 2018)

- ***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"; Ansprechpartner: Herr Hikade, Tel. 6421/405-7146.
  Landkreis Marburg-Biedenkopf (2017, Aktualisierung 2019)

- ***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"; Ansprechpartner: Herr Bigl, Tel. 08041/ 505 194
  Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen (2016)

- ***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"; Ansprechpartnerin: Frau Schwan, Tel. 02821 / 85-109.
  Jobcenter Kreis Kleve (2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)

- ***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"; Ansprechpartnerin: Frau Schmidt, Tel. 03644 / 540-741.
  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"; Ansprechpartner: Herr Schmidbartl, Tel. 08092/ 8256-66.
  Landkreis Ebersberg (2015, Aktualisierung 2018)

- ***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"; Ansprechpartner: Herr Weber, Tel. 07141 / 144-48701.
  Jobcenter Landkreis Ludwigsburg (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)

- ***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"; Ansprechpartner: Herr Manderfeld, Tel. 02202 / 9333-701.
  Jobcenter Rhein-Berg (2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)

- ***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"; Ansprech-partner: Herr Henle, Tel. 07321 / 321-2342.
  Landratsamt Heidenheim (2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)

- ***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"; Ansprechpartner: Herr Meyer, Tel. 04841 / 67-470.
  Kreis Nordfriesland (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)

- ***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"; Ansprechpartner Herr Gnida, Tel. 05351 / 121-2201.
  Landkreis Helmstedt (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019)

- ***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)

- ***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"; Ansprechpartner Herr Borchert, Tel. 0209/ 169–38 08.
  Stadt Gelsenkirchen (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)

- ***Landkreis Gifhorn (Niedersachsen):** „Wohnungsmarktgutachten zur Überprüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Gifhorn"; Ansprechpartner Herr Schwabe: Tel. 05371 / 82-542.
  Landkreis Gifhorn (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016)

- ***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"; Ansprechpartner: Herr Schneebeck, Tel. 0541 / 501-4176 und Herr Afeldt, Tel. 0541 / 501-4177.
  Landkreis Osnabrück, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020)

- ***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"; Ansprechpartner: Herr Zeller, Tel. 08321 / 612-262.
  Landkreis Oberallgäu (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019)

- ***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"; Ansprechpartner: Herr Buchholz, Tel. 05021 / 967-147.
  Landkreis Nienburg (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018)

- ***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"; Ansprechpartnerin: Frau Vana, Tel. 05921 / 9662-12.
  Landkreis Grafschaft Bentheim, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019)

- ***Landkreis Holzminden (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Holzminden"; Ansprechpartner: Herr Rohner, Tel. 05531/707-304.
  Landkreis Holzminden (2014, Aktualisierung 2016)

- ***Landkreis Unterallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Unterallgäu"; Ansprechpartner: Herr König, Tel. 08261/ 995-273.
  Landkreis Unterallgäu (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)

- ***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"; Ansprechpartner Herr Stiene, Tel. 06132 / 787-1082.
  Landkreis Mainz-Bingen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017)

- ***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"; Ansprechpartnerin: Frau Tschöpe, Tel. 02361 / 5825-222.
  Kreis Recklinghausen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)

- ***Landkreis München (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II im Landkreis München"; Ansprechpartner: Herr Rieckenberg, Tel. 089 / 6221-1528
  Landkreis München (2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)

- ***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"; Ansprechpartner: Herr Urbaniak, Tel. 0751 / 858-100.
  Landkreis Ravensburg (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018)

- ***Landkreis Lindau (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Lindau (Bodensee)"; Ansprechpartner: Herr Trommer, Tel. 08382 / 270-421.
  Landkreis Lindau/Bodensee (2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)

- ***Kreis Viersen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietober-grenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II / § 35 SGB XII im Kreis Viersen"; Ansprechpartnerin: Herr Ruhm, Tel. 02162 / 391616.
  Kreis Viersen (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)

- ***Stadt Mainz (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für die Stadt Mainz"; Ansprechpartner: Herr Scheib, Tel. 06131 / 122-732.
  Stadt Mainz (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)

- ***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)

- ***Landkreis Ostallgäu (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Ostallgäu nach einem schlüssigen Konzept"; Ansprechpartner: Herr Höfelschweiger, Tel. 08342 / 911-246.
  Landratsamt Ostallgäu (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2019)

- ***Stadt Krefeld (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für die Stadt Krefeld"; Ansprechpartner: Herr Bühning, Tel. 02151 / 86-2950.
  Stadt Krefeld (2010, 2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)

- ***Rhein-Neckar-Kreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Rhein-Neckar-Kreis"; Ansprechpartnerin: Frau Konrad, Tel. 06221 / 522-1333.
  Rhein-Neckar-Kreis (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)

- ***Landkreis Landsberg am Lech (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien von Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Landkreis Landsberg am Lech"; Ansprechpartnerin: Frau Gang, Tel. 08191 / 129-1270.
  Landkreis Landsberg am Lech (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)

- ***Landkreis Fulda (Hessen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Fulda"; Ansprechpartner: Herr Burkard, Tel. 0661 / 6006-8094.
  Landkreis Fulda (2010/2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)

- ***Landkreis Weilheim-Schongau (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Weilheim-Schongau"; Ansprechpartner: Herr Kauf, Tel. 08661 / 211-3130.
  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)"; Ansprechpartner: Herr Kade, Tel. 03437 / 984-2750.
  Landkreis Leipzig (2010, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)

- ***Ennepe-Ruhr-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 SGB II in den Gemeinden des Ennepe-Ruhr-Kreises"; Ansprechpartner: Herr Wilkesmann, Tel. 02336 / 4448-112.
  Ennepe-Ruhr-Kreis (2010, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018)

- ***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"; Ansprechpartnerin: Frau Färber, Tel. 02241 / 13-2872.
  Rhein-Sieg-Kreis (2009, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)

* Richtwerte gelten bereits.