

Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII

im Rhein-Erft-Kreis

Aktualisierung 2023

- Kurzfassung -



empirica

Auftraggeber

Rhein-Erft-Kreis

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon: (0228) 91 48 9-0
Fax: (030) 884 795-17
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Petra Heising, Lukas Weiden

Projektnummer

202305621

Bonn, 10. November 2023

KURZFASSUNG

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, jedoch nur, soweit sie **angemessen** sind (§ 22 SGB II). Zuständige Leistungsträger sind die Kreise und kreisfreien Städte (§ 6 SGB II).

Der **Rhein-Erft-Kreis** lässt die Angemessenheitsgrenzen seit 2012 von empirica herleiten (**Erstauswertung 2012**). Grundlage waren zunächst die Mieten der Quartale II/2010 bis I/2012). Es folgten die **Aktualisierungen 2013, 2019** und **2021**. Ziel der hier vorliegenden **Aktualisierung 2023** ist es nun nach zwei weiteren Jahren, die aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten im Rhein-Erft-Kreis erneut transparent zu machen und die Angemessenheitsgrenzen ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum sind diesmal die acht Quartale III/2021-II/2023.

Die Rahmenbedingungen bleiben unverändert: Der Rhein-Erft-Kreis wird weiterhin in **fünf Vergleichsräume** unterteilt. In jedem Vergleichsraum werden die Mietobergrenzen für **fünf Haushaltsgrößen** so festgelegt, dass Bedarfsgemeinschaften weiterhin **ein Viertel** der öffentlich inserierten Wohnungen in der für sie angemessenen Größe anmieten können. Damit lässt sich ihr Unterkunftsbedarf decken.

Für jede Haushaltsgröße wird das relevante **Mietspektrum** durch eine aufsteigende Linie dargestellt, so dass die Richtwerte direkt ablesbar sind (Abbildung 1 bis Abbildung 5). Die Mietspektrenkurven bilden wertungsfrei die aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt ab, wie sie sich für jeden Wohnungssuchenden (z. B. beim Blick ins Internet) darstellen. Die abgelesenen Richtwerte bilden eine **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten** im Rhein-Erft-Kreis zum Stand 2023).

Außerdem werden erneut **aktuelle lokale Einzeldaten zu Nebenkosten von vermieteten Wohnungen** im Rhein-Erft-Kreis ausgewertet. Datengrundlage sind Daten aus den Rechtsbereichen SGB II und XII zum Stand 30.06.2023. In jedem Vergleichsraum wird für jede relevante

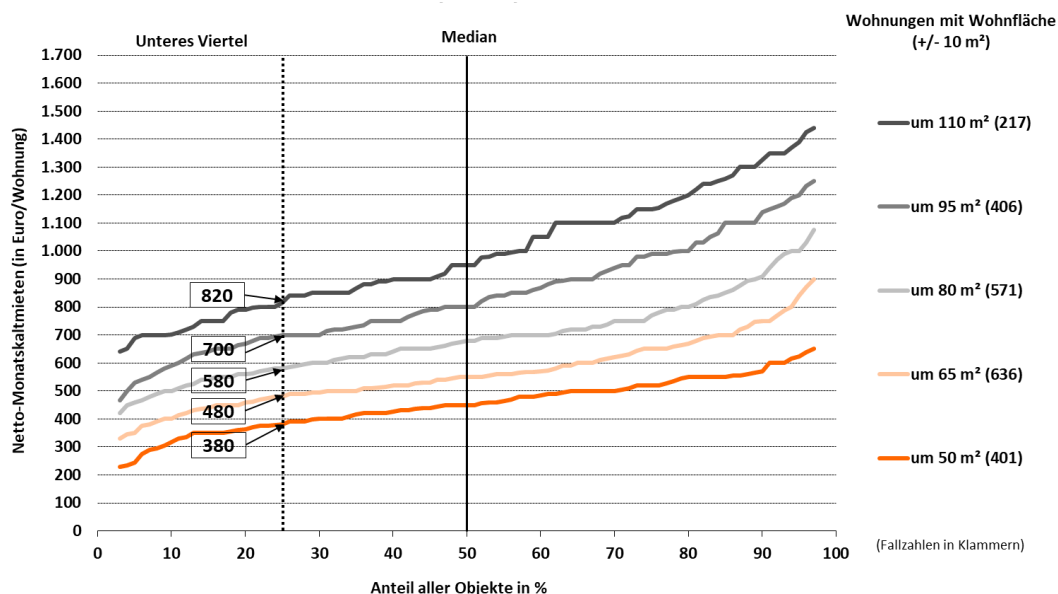
Wohnungsgröße die Streuung der kalten und warmen Nebenkosten dargestellt (Abbildung 6 bis Abbildung 11 bzw. Abbildung 12 bis Abbildung 16), so dass neben dem Mittelwert (Median) auch ein **Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten** ausgewiesen werden kann.

Aus der Ergebnisübersicht (Abbildung 17) erstellt der Leistungsträger das **Prüfschema**. Der Rhein-Erft-Kreis beurteilt die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung nun anhand der **weit gefassten Bruttokaltmiete** und gewährt einen **Klimabonus** (Abbildung 18): Demnach ist die Bruttokaltmiete angemessen, solange sie den Richtwert für weit gefasste Bruttokaltmieten nicht übersteigt; bei guten energetischen Standards, also bei auffallend niedrigen Heizkosten, wird der Richtwert um einen Klimabonus erhöht.

Fazit der Aktualisierung 2023: Die Mieten vor Ort und die Energiepreise sind seit der letzten Auswertung gestiegen. Damit Bedarfsgemeinschaften im Rhein-Erft-Kreis trotz der gestiegenen Mieten weiterhin ein Drittel der verfügbaren Wohnungen anmieten können, werden die **Richtwerte** für angemessene Nettokaltmieten zum Teil stark angehoben, und zwar je nach Haushaltsgröße und Vergleichsraum um +20 bis +140 Euro/Wohnung. Auch die mittleren kalten Nebenkosten haben sich seit der letzten Auswertung in einigen Vergleichsräumen erhöht. Zudem verwendet der Rhein-Erft-Kreis hier nun das Prüfschema der weit gefassten Bruttokaltmieten, mit dem Haushalten mit unauffälligen Nebenkosten entsprechend höhere Nettokaltmieten haben dürfen.

Die **Verfügbarkeit angemessener Wohnungen** lässt sich leicht überprüfen: Eine Internetsuche zeigt, welche konkreten Wohnungen aktuell im Rhein-Erft-Kreis anmietbar sind – und welche davon unterhalb der Richtwerte liegen. Zu beachten ist, dass nicht überall jede Wohnungsgröße jederzeit angeboten wird und dass es darüber hinaus auch Wohnungsangebote gibt, die nicht öffentlich inseriert werden. Bedarfsgemeinschaften haben zur Wohnungssuche mehrere Monate Zeit.

Abbildung 1: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Vergleichsraum I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“, 2023*

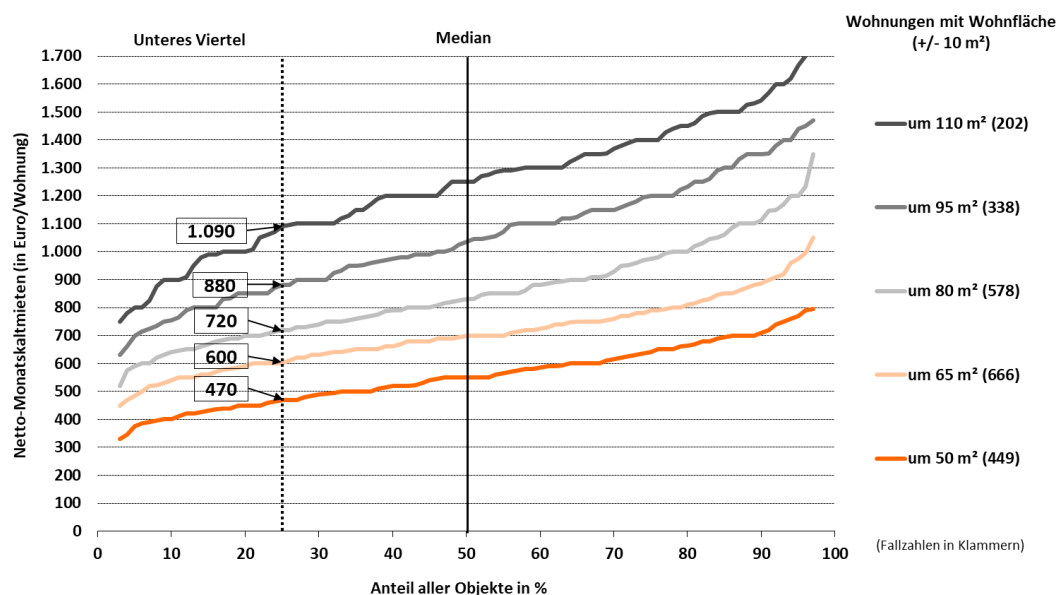


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2021-II/2023.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 2: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Vergleichsraum II „Pulheim, Frechen“, 2023*

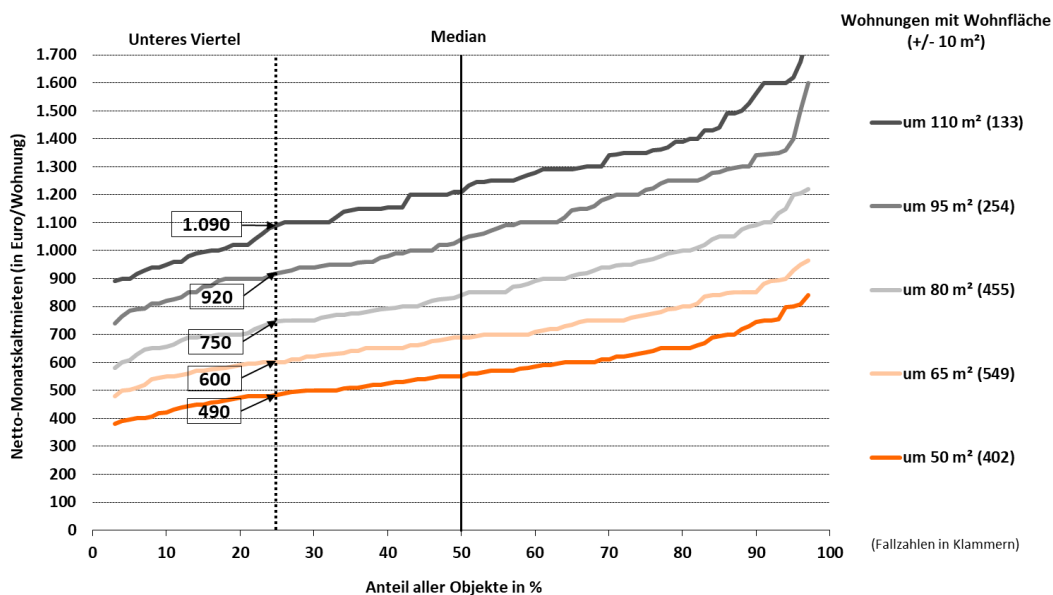


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2021-II/2023.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Vergleichsraum III „Hürth“, 2023*

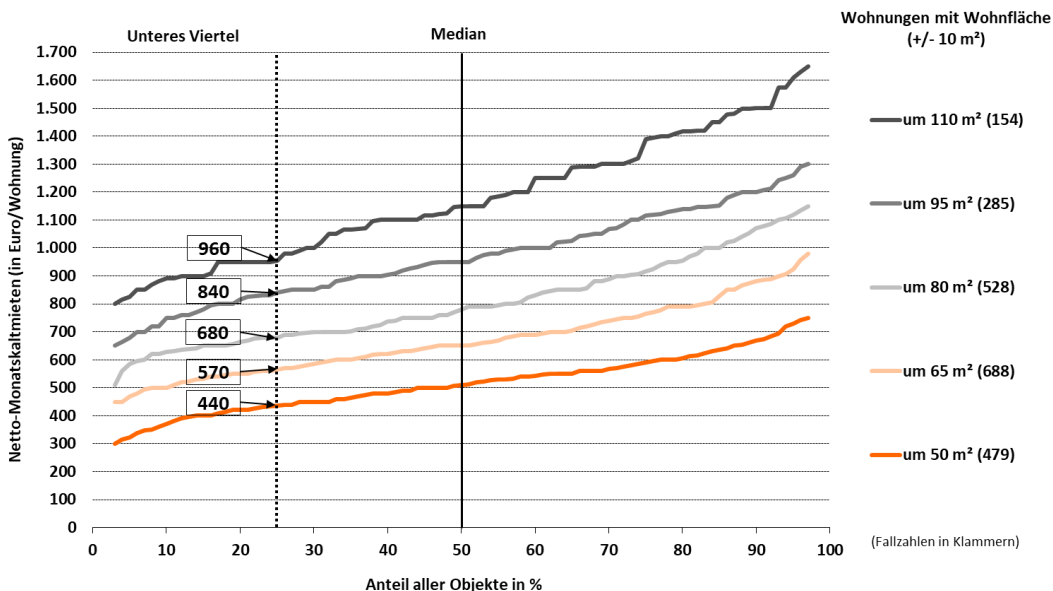


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2021-II/2023.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 4: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Vergleichsraum IV „Brühl, Wesseling“, 2023*

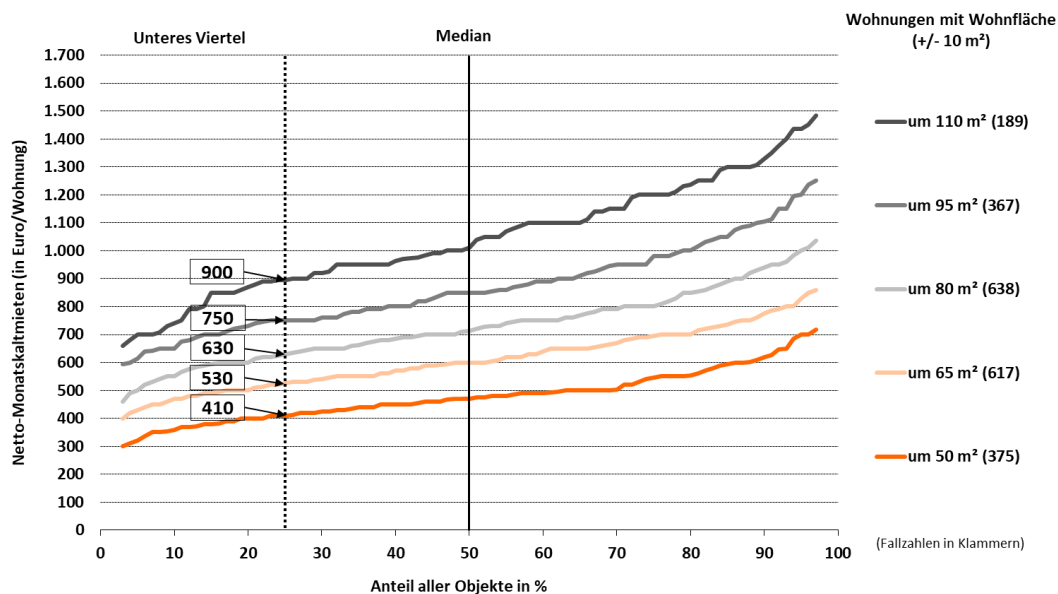


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2021-II/2023.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 5: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Vergleichsraum V „Erftstadt, Kerpen“, 2023*

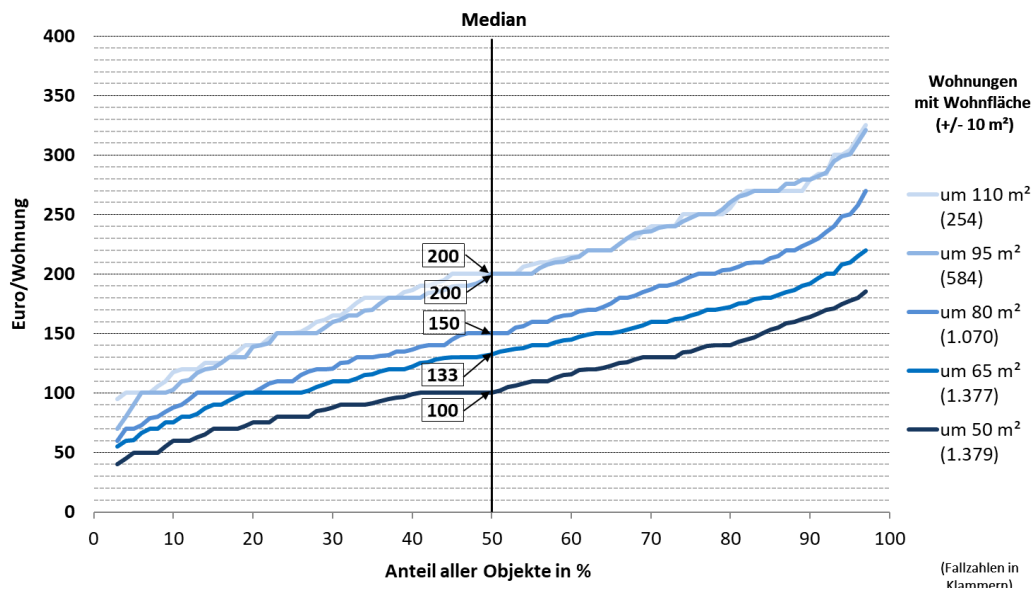


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2021-II/2023.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 6: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* im Vergleichsraum I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“, 2023

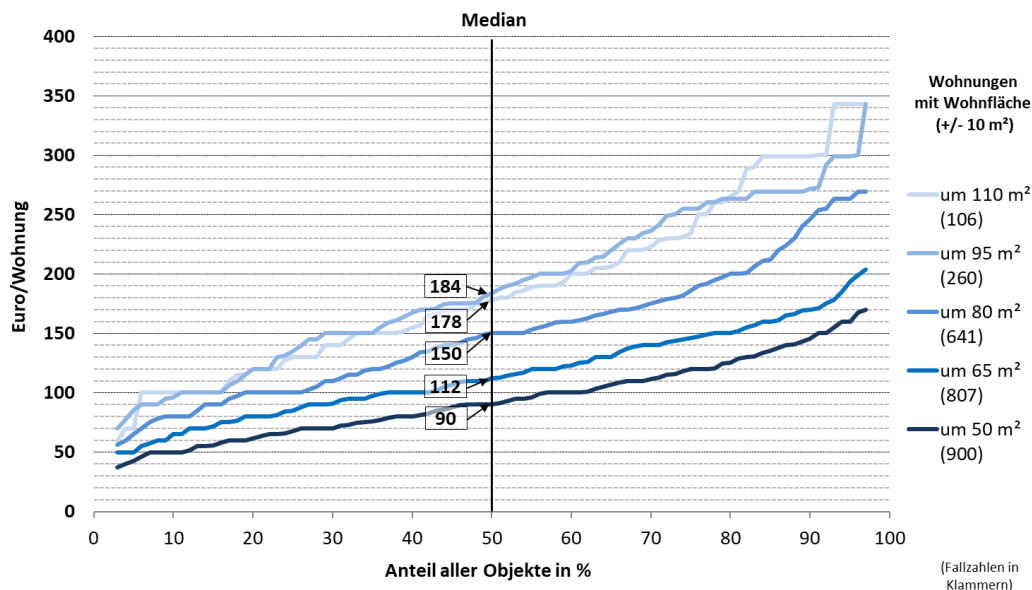


* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: Jobcenter Rhein-Erft/Träger der Sozialhilfe im Rhein-Erft-Kreis (SGB II/XII, Stand 30.06.2023), eigene Auswertung

empirica

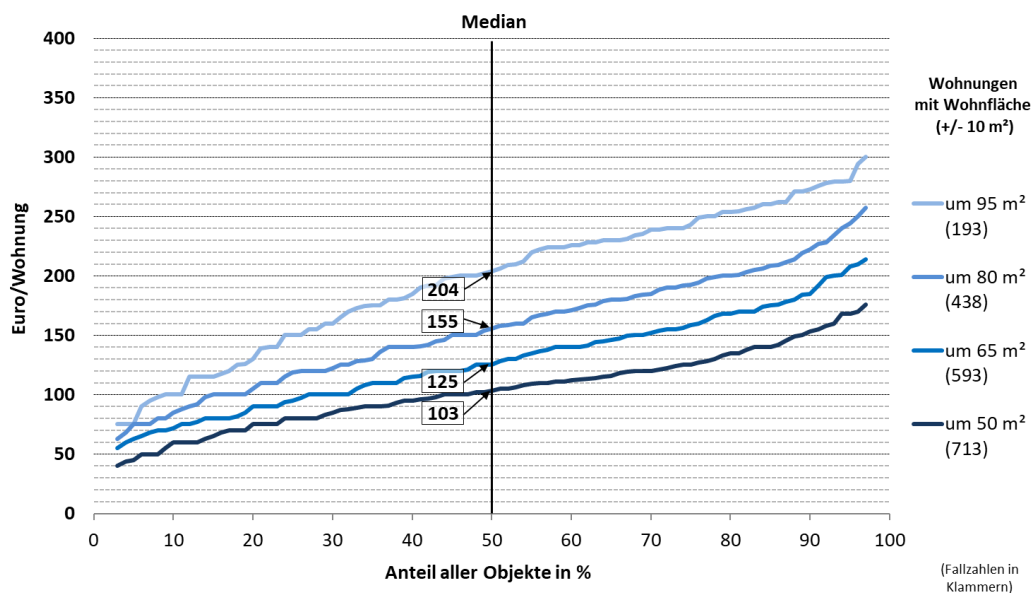
Abbildung 7: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* im Vergleichsraum II „Pulheim, Frechen“, 2023



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: Jobcenter Rhein-Erft/Träger der Sozialhilfe im Rhein-Erft-Kreis (SGB II/XII, Stand 30.06.2023), eigene Auswertung **empirica**

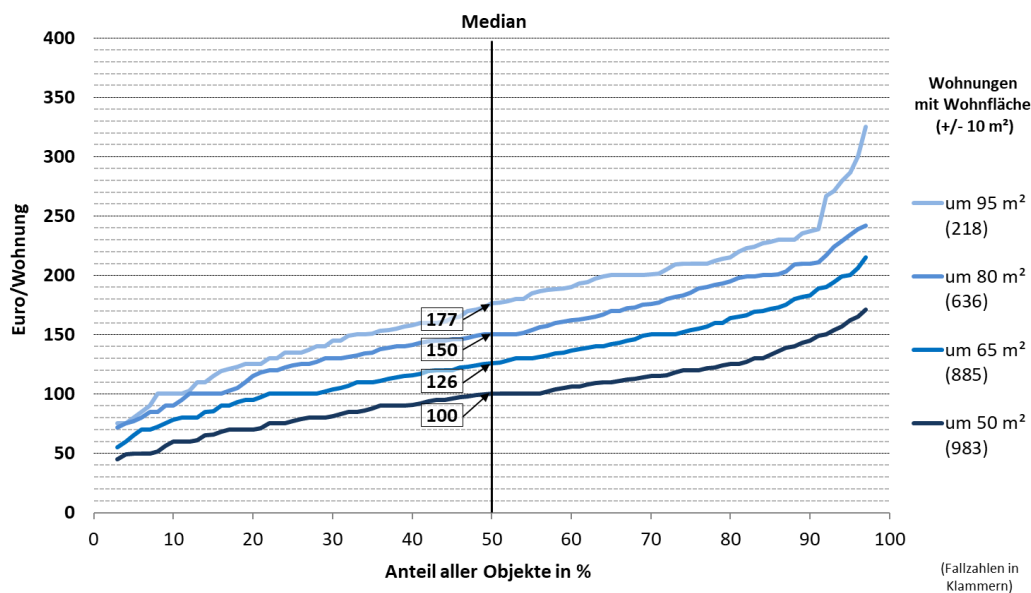
Abbildung 8: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* im Vergleichsraum III „Hürth“, 2023



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: Jobcenter Rhein-Erft/Träger der Sozialhilfe im Rhein-Erft-Kreis (SGB II/XII, Stand 30.06.2023), eigene Auswertung **empirica**

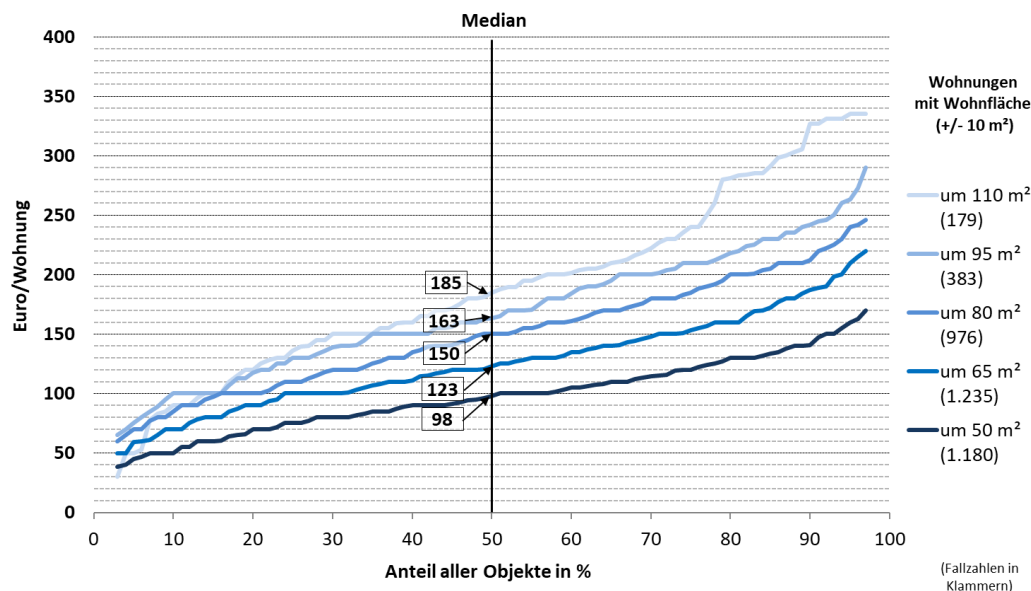
Abbildung 9: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* im Vergleichsraum IV „Brühl, Wesseling“, 2023



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: Jobcenter Rhein-Erft/Träger der Sozialhilfe im Rhein-Erft-Kreis (SGB II/XII, Stand 30.06.2023), eigene Auswertung **empirica**

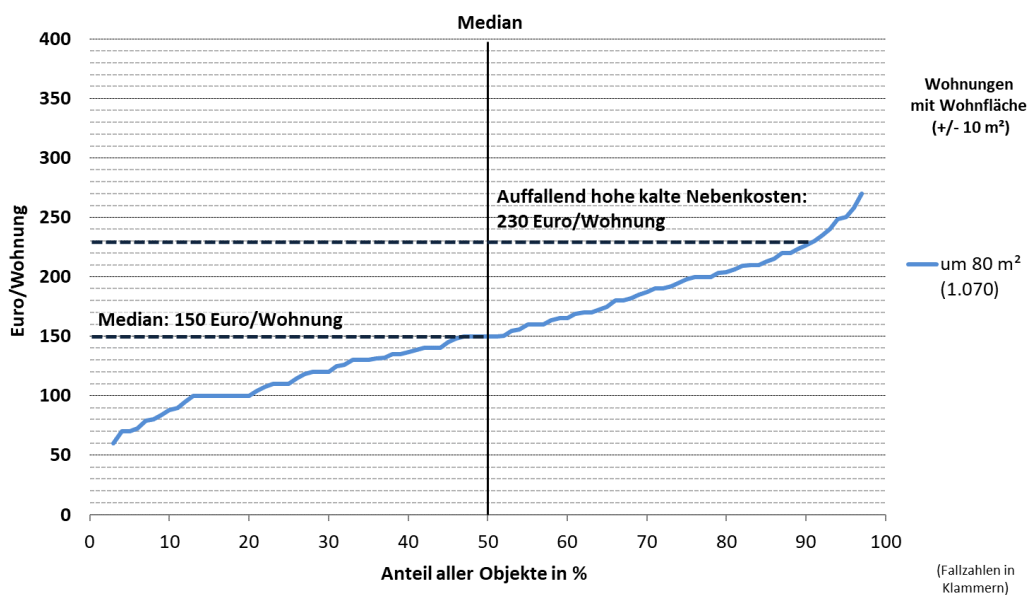
Abbildung 10: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* im Vergleichsraum V „Erftstadt, Kerpen“, 2023



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

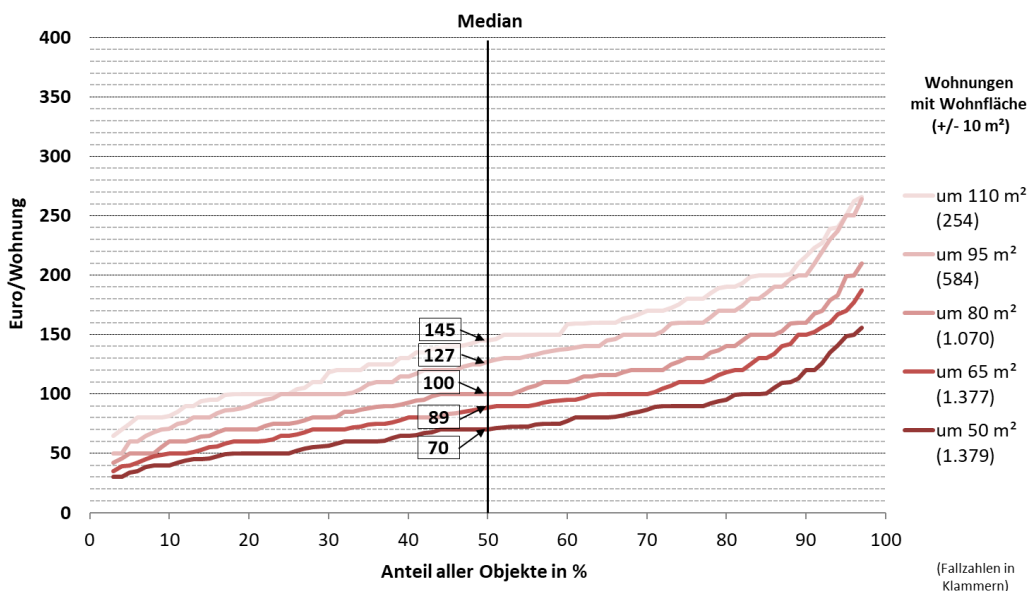
Quelle: Jobcenter Rhein-Erft/Träger der Sozialhilfe im Rhein-Erft-Kreis (SGB II/XII, Stand 30.06.2023), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 11: Streuung der kalten Nebenkosten von ca. 80 m² großen Wohnungen* im Vergleichsraum I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“, Juni 2023



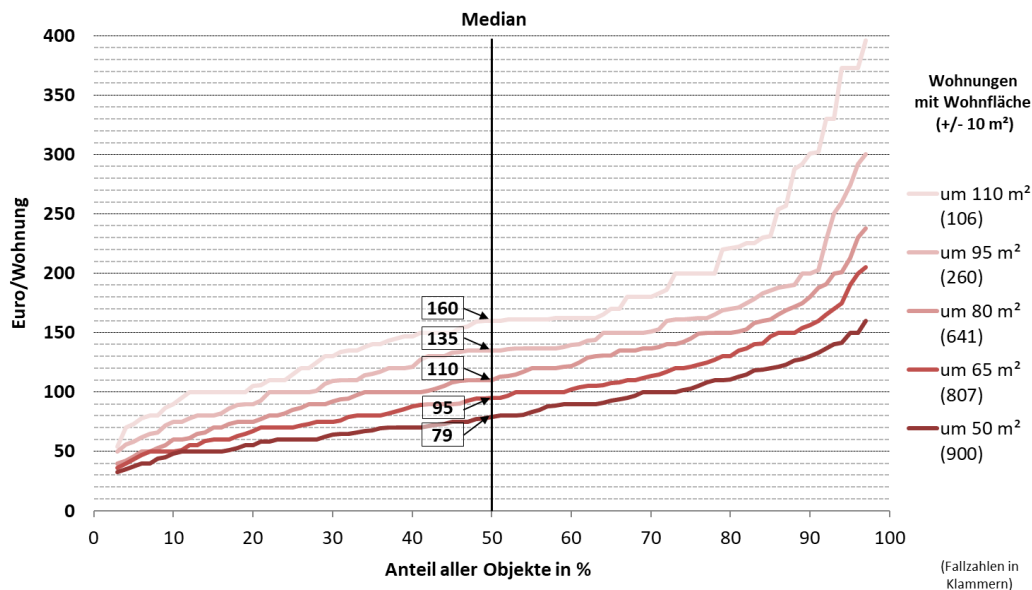
* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. Grenzwert hier: 1,5-facher Median, auf 10 Euro gerundet.
 Quelle: Jobcenter Rhein-Erft/Träger der Sozialhilfe im Rhein-Erft-Kreis (SGB II/XII), Stand 30.06.2023; eigene Auswertung
empirica

Abbildung 12: Streuung der warmen Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* im Vergleichsraum I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“, 2023



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.
 Quelle: Jobcenter Rhein-Erft/Träger der Sozialhilfe im Rhein-Erft-Kreis (SGB II/XII, Stand 30.06.2023), eigene Auswertung
empirica

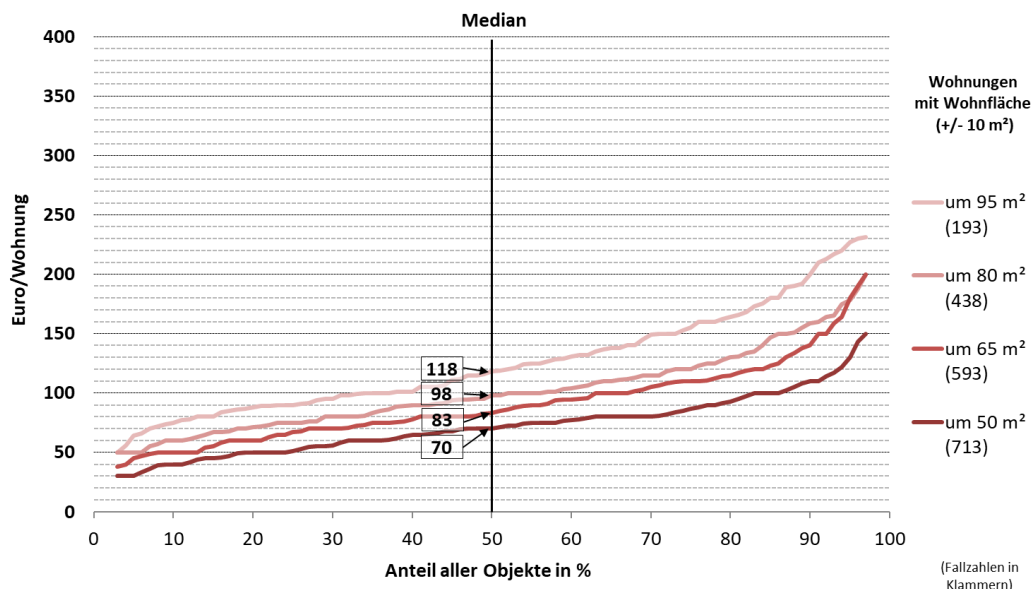
Abbildung 13: Streuung der warmen Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* im Vergleichsraum II „Pulheim, Frechen“, 2023



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: Jobcenter Rhein-Erft/Träger der Sozialhilfe im Rhein-Erft-Kreis (SGB II/XII, Stand 30.06.2023), eigene Auswertung **empirica**

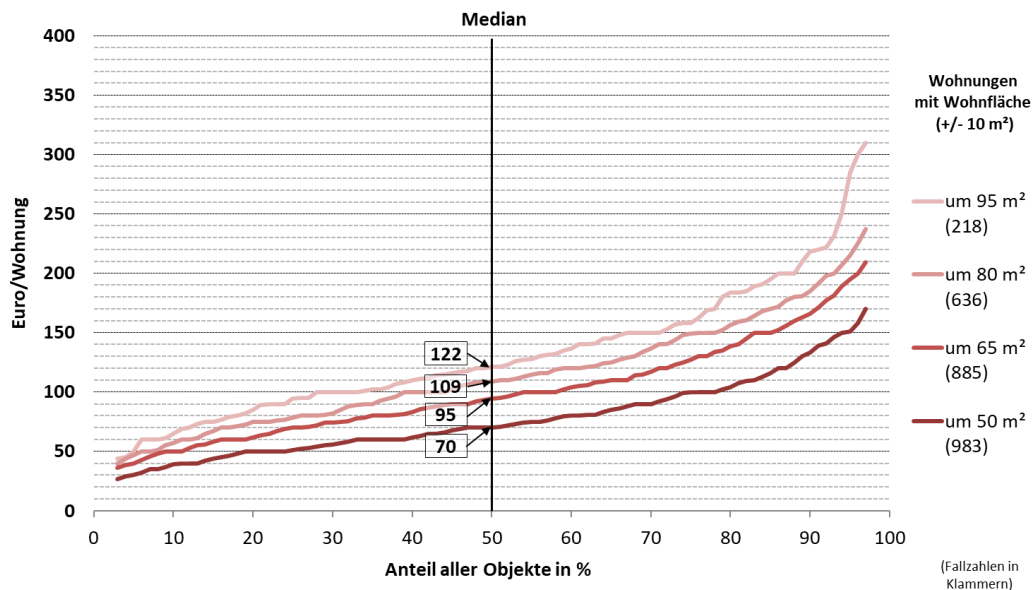
Abbildung 14: Streuung der warmen Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* im Vergleichsraum III „Hürth“, 2023



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: Jobcenter Rhein-Erft/Träger der Sozialhilfe im Rhein-Erft-Kreis (SGB II/XII, Stand 30.06.2023), eigene Auswertung **empirica**

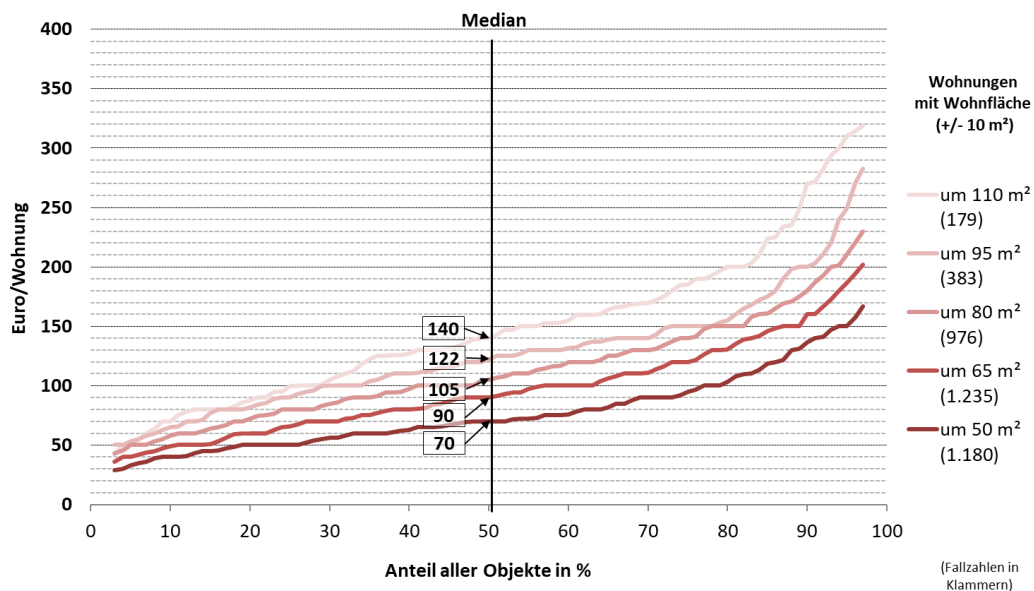
Abbildung 15: Streuung der warmen Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* im Vergleichsraum IV „Brühl, Wesseling“, 2023



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: Jobcenter Rhein-Erft/Träger der Sozialhilfe im Rhein-Erft-Kreis (SGB II/XII, Stand 30.06.2023), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 16: Streuung der warmen Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* im Vergleichsraum V „Erftstadt, Kerpen“, 2023



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: Jobcenter Rhein-Erft/Träger der Sozialhilfe im Rhein-Erft-Kreis (SGB II/XII, Stand 30.06.2023), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 17: Ergebnistabellen für den Rhein-Erft-Kreis (Stand 2023)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
I - Bedburg, Bergheim, Elsdorf	380	480	580	700	820
II - Pulheim, Frechen	470	600	720	880	1.090
III - Hürth	490	600	750	920	1.090
IV - Brühl, Wesseling	440	570	680	840	960
V - Erftstadt, Kerpen	410	530	630	750	900

(b) Mittlere Nebenkosten von vermieteten Wohnungen

Vergleichsraum	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
	angemessen für					angemessen für				
	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH
I - Bedburg, Bergheim, Elsdorf	100	130	150	200	200	70	90	100	130	150
II - Pulheim, Frechen	90	110	150	180	180	80	100	110	140	160
III - Hürth	100	130	160	200	230	70	80	100	120	140
IV - Brühl, Wesseling	100	130	150	180	190	70	100	110	120	150
V - Erftstadt, Kerpen	100	120	150	160	190	70	90	110	120	140

(c) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
	angemessen für					angemessen für				
	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH
I - Bedburg, Bergheim, Elsdorf	150	200	230	300	300	120	150	170	220	250
II - Pulheim, Frechen	140	170	230	280	270	130	160	190	230	270
III - Hürth	150	190	230	310	340	120	140	170	200	230
IV - Brühl, Wesseling	150	190	230	260	280	120	160	190	210	260
V - Erftstadt, Kerpen	150	180	230	240	280	120	150	180	210	240

(d) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
	angemessen für					angemessen für				
	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH
I - Bedburg, Bergheim, Elsdorf	50	70	80	100	100	40	40	50	60	70
II - Pulheim, Frechen	50	60	80	90	90	40	50	60	70	80
III - Hürth	50	60	80	100	110	40	40	50	60	70
IV - Brühl, Wesseling	50	60	80	90	90	40	50	50	60	80
V - Erftstadt, Kerpen	50	60	80	80	90	40	50	50	60	70

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale III/2021-II/2023, unteres Viertel. (b) Median der Nebenkosten von vermieteten Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. (c) Hier: 1,5-facher bzw. 1,7-facher ungerundeter Median der kalten bzw. warmen Nebenkosten. (d) Halber ungerundeter Median, z.B. als Bedingung für einen Klimabonus. Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

Quelle: (a) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), (b-d) Jobcenter Rhein-Erft/Träger der Sozialhilfe im Rhein-Erft-Kreis (SGB II/XII, Stand 30.06.2023), eigene Auswertung empirica

**Abbildung 18: Prüfschema „Weit gefasste Bruttokaltmiete mit Klimabonus“:
Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und
Heizung im Rhein-Erft-Kreis (Stand 2023)**

a) Richtwerte für weit gefasste Bruttokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
I - Bedburg, Bergheim, Elsdorf	530	680	810	1.000	1.120
II - Pulheim, Frechen	610	770	950	1.160	1.360
III - Hürth	640	790	980	1.230	1.430
IV - Brühl, Wesseling	590	760	910	1.100	1.240
V - Erftstadt, Kerpen	560	710	860	990	1.180

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 17a und Abbildung 17c links.

Plus Klimabonus:

b) Bedingung für Klimabonus (links) und Werte des Klimabonus (rechts):

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Klimabonus (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
	angemessen für					angemessen für				
	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH
I - Bedburg, Bergheim, Elsdorf	40	40	50	60	70	80	110	120	160	180
II - Pulheim, Frechen	40	50	60	70	80	90	110	130	160	190
III - Hürth	40	40	50	60	70	80	100	120	140	160
IV - Brühl, Wesseling	40	50	50	60	80	80	110	140	150	180
V - Erftstadt, Kerpen	40	50	50	60	70	80	100	130	150	170

Quelle: Werte in Abbildung 17d rechts; Werte in Abbildung 17c rechts abzgl. Werte in Abbildung 17d rechts.

c) Richtwerte für weit gefasste Bruttokaltmieten inkl. Klimabonus:

Vergleichsraum	Angemessene weit gefasste Brutto-Monatskaltmiete mit Klimabonus (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
I - Bedburg, Bergheim, Elsdorf	610	790	930	1.160	1.300
II - Pulheim, Frechen	700	880	1.080	1.320	1.550
III - Hürth	720	890	1.100	1.370	1.590
IV - Brühl, Wesseling	670	870	1.050	1.250	1.420
V - Erftstadt, Kerpen	640	810	990	1.140	1.350

Quelle: Werte in Abbildung 18a zzgl. Werte in Abbildung 18b rechts.

Quellen: zur Nettokaltmiete: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale III/2021-II/2023, unteres Viertel; empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); zu den Nebenkosten: Jobcenter Rhein-Erft/Träger der Sozialhilfe im Rhein-Erft-Kreis (SGB II/XII, Stand 30.06.2023), eigene Auswertung; zum Prüfschema: Rhein-Erft-Kreis **empirica**