

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.

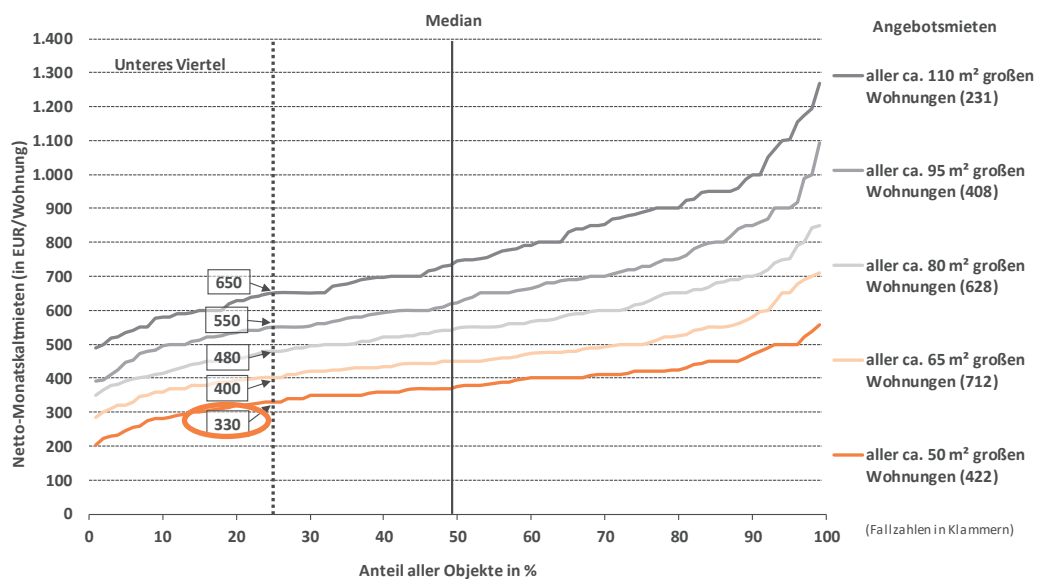
Das **Mietspektrum** wird jeweils als Linie dargestellt, so dass sich die Richtwerte direkt ablesen lassen (Abbildung 1). Die Mietspektrenkurven (Seite 17 ff.) bilden wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie sie sich für jeden Wohnungssuchenden (z. B. beim Blick 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*



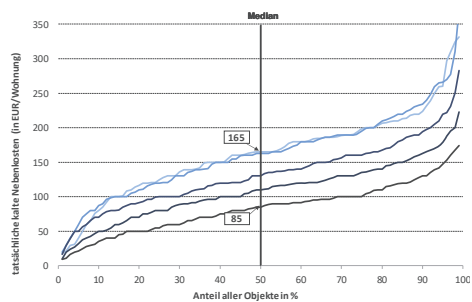
* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.

Quelle: Vgl. Abbildung 13 ff. empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme);

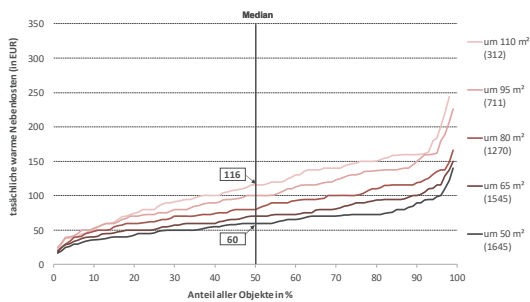
empirica

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 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
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