

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 acht Quartale II/2010 bis II/2012). Es folgten die **Aktualisierungen 2013 und 2019**. Ziel der vorliegenden **Aktualisierung 2021** ist es nun, nach zwei Jahren erneut Transparenz über die **aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten** im Rhein-Erft-Kreis zu schaffen und die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft entsprechend anzupassen. Auswertungszeitraum sind diesmal die acht Quartale III/2019 bis II/2021.

Der Rhein-Erft-Kreis wird weiterhin in **fünf Vergleichsräume** unterteilt (Seite 5). In jedem Vergleichsraum werden die Mietobergrenzen für **fünf Haushaltsgrößen** weiterhin so festgelegt, dass Bedarfsgemeinschaften dort **ein Viertel** der öffentlich inserierten Wohnungen in der für sie angemessenen Größe anmieten können. Damit lässt sich ihr Unterkunftsbedarf decken.

Das jeweilige **Mietspektrum** wird so durch eine aufsteigende Linie dargestellt, dass der Richtwert direkt abgelesen werden kann (Abbildung 1). Die Mietspektrenkurven (ab Seite 12) bilden wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie sie sich für jeden Wohnungssuchenden (z. B. beim Blick ins Internet) darstellen. Das Ergebnis ist eine **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Rhein-Erft-Kreis** zum Stand 2021 (Abbildung 3a).

Außerdem werden Nebenkosten von Wohnungen im Rhein-Erft-Kreis ausgewertet, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. Datengrundlage sind Daten des Jobcenters zum Stand Juni 2021. Für jeden Vergleichsraum (VR) und jeder Wohnungsgröße wird die *Streuung*

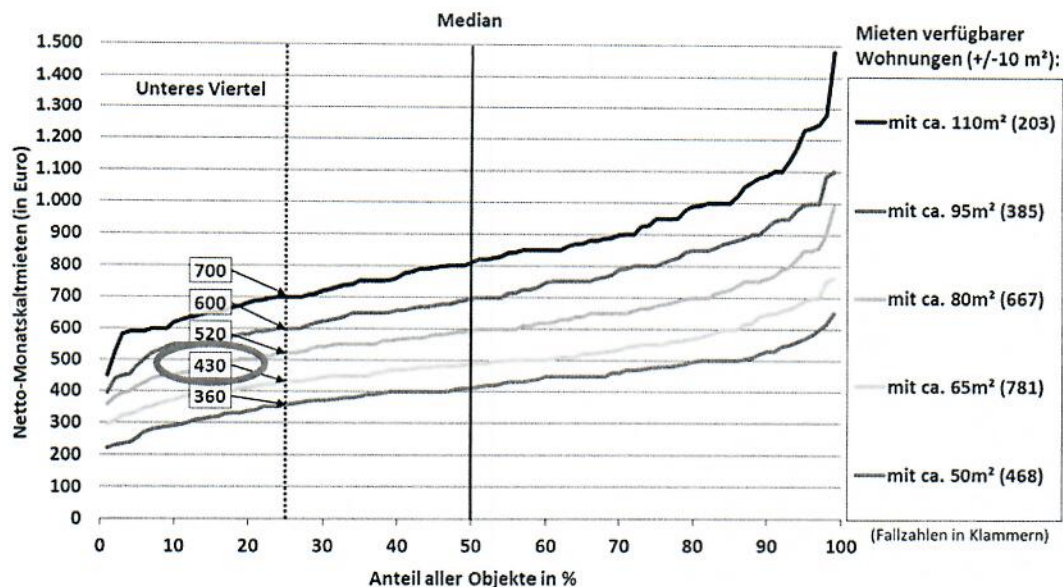
der Nebenkosten sichtbar gemacht und jeweils ein **Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten** abgeleitet (Abbildung 2).

Aus der **Ergebnisübersicht** aller Auswertungen (Seite 33) erstellt der Leistungsträger das **Prüfschema**: Der Rhein-Erft-Kreis beurteilt die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung anhand der einzelnen **Komponenten** und gewährt einen **Klimabonus** (Abbildung 3): Die Nettokaltmiete ist angemessen, wenn sie den Richtwert für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt. Eine höhere Nettokaltmiete kann bei guten energetischen Standards, d.h. bei auffallend niedrigen Heizkosten, ebenfalls angemessen sein (Klimabonus). Kalte und warme Nebenkosten werden in ihrer tatsächlichen Höhe übernommen, solange sie nicht auffallend hoch sind.

Fazit der Aktualisierung 2021: Die **Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten** werden im Rhein-Erft-Kreis angehoben, und zwar für kleine Haushalte um +20 bis +50 Euro und für große um +50 bis +110 Euro (Seite 84). Hintergrund ist, dass die **Mieten** im Rhein-Erft-Kreis in den letzten Jahren kontinuierlich **gestiegen** sind (Seite 39). Damit Bedarfsgemeinschaften weiterhin ein Viertel der verfügbaren Wohnungen anmieten können, müssen die Angemessenheitsgrenzen entsprechend steigen. Zudem sind in allen Vergleichsräumen die kalten Nebenkosten gestiegen, sodass die Nichtprüfungsgrenzen etwas erhöht werden.

Die **Verfügbarkeit von angemessenen Wohnungen** lässt sich leicht überprüfen: Eine Internetsuche zeigt schnell, welche konkreten Wohnungen aktuell im Rhein-Erft-Kreis bis zur Mietobergrenze anmietbar sind. 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 im Vergleichsraum I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“, 2021*

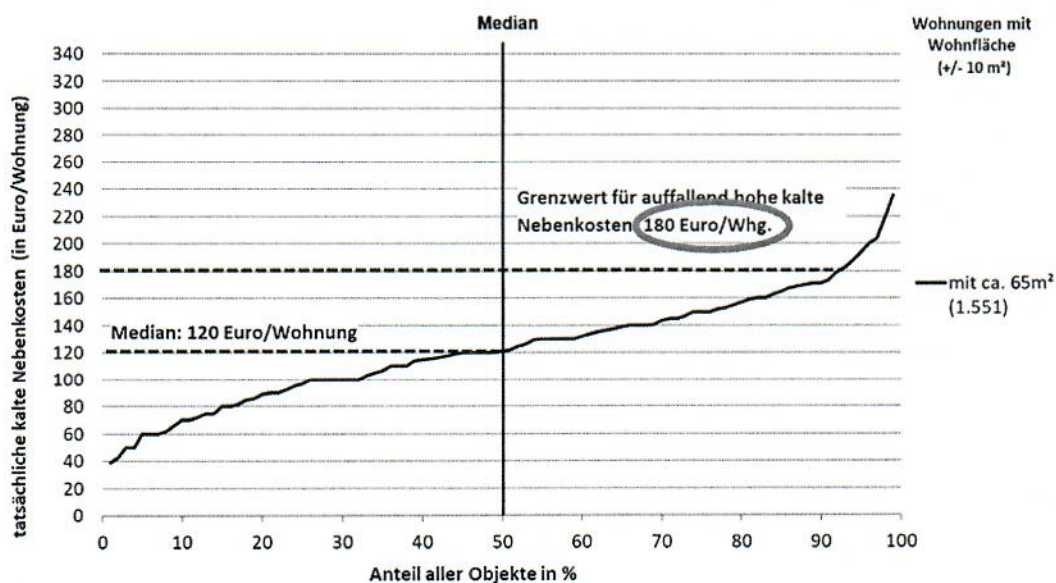


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2021.

Quelle: vgl. Abbildung 10 (Seite 12): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 2: Streuung der kalten Nebenkosten von ca. 65 m² großen Wohnungen*, Vergleichsraum I „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“, 2021



* Quelle: Vgl. Abbildung 25 (Seite 26): Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m². - Grenzwert hier: 1,5-facher Median, auf 10 Euro gerundet. - Quelle: Jobcenter und Träger der Sozialhilfe im Rhein-Erft-Kreis (SGB II und SGB XII)

empirica

Abbildung 3: Prüfschema im Rhein-Erft-Kreis (Stand 2021)**(a1) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten:**

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I - Bedburg, Bergheim, Elsdorf	360	430	520	600	700
VR II - Pulheim, Frechen	450	550	660	850	970
VR III - Hürth	450	570	690	820	950
VR IV - Brühl, Wesseling	400	530	640	770	880
VR V - Erftstadt, Kerpen	390	500	590	670	800

Quelle: Abbildung 16

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

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro) mit Klimabonus				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I - Bedburg, Bergheim, Elsdorf	420	500	610	710	830
VR II - Pulheim, Frechen	510	620	750	950	1.080
VR III - Hürth	500	640	770	920	1.060
VR IV - Brühl, Wesseling	460	600	720	870	1.000
VR V - Erftstadt, Kerpen	450	570	680	770	910

Quelle: Abbildung 16 zzgl. Abbildung 34 abzgl. Abbildung 35

(b) Bedingung für Klimabonus: Maximale monatliche Heizkosten von...

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (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	60
II - Pulheim, Frechen	30	40	40	50	60
III - Hürth	30	40	40	50	50
IV - Brühl, Wesseling	30	40	40	50	60
V - Erftstadt, Kerpen	30	40	40	50	60

Quelle: Abbildung 35

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

Vergleichsraum	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	140	180	210	270	270	90	110	130	160	190
II - Pulheim, Frechen	140	170	220	260	270	90	110	130	150	170
III - Hürth	140	170	210	280	290	80	110	120	150	160
IV - Brühl, Wesseling	140	170	210	230	240	90	110	120	150	180
V - Erftstadt, Kerpen	140	170	210	230	260	90	110	130	150	170

Quelle: Abbildung 36c

empirica