



Rhein-Kreis-Neuss

## **Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft**

Bericht vom 21.12.2018



**ANALYSE &  
KONZEPTE**

Beratungsgesellschaft für Wohnen,  
Immobilien, Stadtentwicklung mbH  
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone +49 (0)40 4850 098-0  
fax +49 (0)40 4850 098-98  
mail [info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Rhein-Kreis Neuss .....</b>	<b>1</b>
<b>2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz .....</b>	<b>5</b>
<b>4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard .....</b>	<b>7</b>
4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße .....	7
4.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards .....	8
<b>5 Vergleichsraum und Mietkategorien .....</b>	<b>10</b>
5.1 Vergleichsraum .....	10
5.2 Mietkategorien .....	11
5.3 Homogener Lebens- und Wohnbereich .....	12
<b>6 Ermittlung der Mietkategorien im Rhein-Kreis Neuss .....</b>	<b>14</b>
6.1 Ergebnis der Mietkategorisierung .....	14
6.2 Mietkategorien entsprechen Vergleichsräumen .....	16
<b>7 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands .....</b>	<b>19</b>
7.1 Grundgesamtheit .....	19
7.2 Erhebung von Bestandsmieten .....	20
7.3 Extremwertkappung .....	22
7.4 Erfassung der Angebotsmieten .....	24
<b>8 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen .....</b>	<b>27</b>
8.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes .....	27
8.2 Iteratives Verfahren .....	30
8.3 Angemessenheitsrichtwerte .....	33
<b>9 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser .....</b>	<b>39</b>
<b>Anlage 1 Wohnungsgrößenstruktur im Rhein-Kreis Neuss .....</b>	<b>40</b>
<b>Anlage 2 Fragebögen der Mietwerterhebung .....</b>	<b>42</b>

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft .....	2
Tab. 2	Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau des Landes Nordrhein-Westfalen .....	7
Tab. 3	Rhein-Kreis Neuss: Mietkategorien im Kreisgebiet .....	15 15
Tab. 4	Übersicht Fahrzeiten je Kommune mit dem öffentlichen Personennahverkehr .....	18 0
Tab. 5	Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte .....	21
Tab. 6	Ergebnisse der Extremwertkappung .....	23
Tab. 7	Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte .....	23
Tab. 8	Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten .....	23
Tab. 9	Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten .....	25
Tab. 10	Nachfragergruppen im unteren Marktsegment .....	28
Tab. 11	Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen $\geq 25$ bis $\leq 50$ m <sup>2</sup> .....	31
Tab. 12	Perzentilgrenzen .....	32
Tab. 13	Netto-Kaltmieten in €/m <sup>2</sup> .....	33
Tab. 14	Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> .....	34
Tab. 15	Brutto-Kaltmieten in €/m <sup>2</sup> .....	34
Tab. 16	Abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete in € .....	35
Tab. 17	Angemessenheitsrichtwert und tatsächliches Angebot .....	36
Tab. 18	Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher vom Rhein-Kreis Neuss angewendeten Werten .....	38
Tab. 19	Übersicht warme Betriebskosten .....	39

## Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Vergleichsräume im Rhein-Kreis Neuss .....	16
Abb. 1	Definition des angemessenen Marktsegmentes .....	29
Abb. 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen .....	32
Abb. 3	Wohnungsgrößenverteilung im Rhein-Kreis Neuss .....	43
Abb. 4	Merkblatt - Wohnungsunternehmen .....	44
Abb. 5	Fragebogen - Wohnungsunternehmen .....	45
Abb. 6	Merkblatt - Private Vermieter .....	46
Abb. 7	Fragebogen - Private Vermieter .....	0

## **1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Rhein-Kreis Neuss**

Für den Rhein-Kreis Neuss wurden die Bedarfe für Unterkunft ermittelt. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst. Herleitung, Definition und Hinweise zur Anwendung sind in den nachfolgenden Kapiteln ausführlich beschrieben.

Für Bedarfsgemeinschaften werden die Bedarfe für Unterkunft übernommen, soweit diese angemessen sind. Die angemessenen Brutto-Kaltmieten im Rhein-Kreis Neuss sind in der untenstehenden Tabelle 1 dargestellt.

Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wird die Produkttheorie angewendet. Es wird der Quadratmeterpreis für Wohnungen des einfachen Standards ermittelt und zuzüglich der kalten Betriebskosten je Quadratmeter mit der angemessenen Wohnfläche multipliziert. Das so berechnete Produkt ergibt die angemessene Brutto-Kaltmiete. Dieser Angemessenheitsrichtwert soll gewährleisten, dass es den Leistungsberechtigten möglich ist, im Vergleichsraum ausreichend Wohnraum des einfachen Standards anzumieten. Zudem ist er Garant für ein gleichmäßiges Verwaltungshandeln.

Hierbei wird nach der Zahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft unterschieden. Die Wohnfläche ist dabei ein Richtwert, der einzig für die Ermittlung des Produktes, gemäß der von der Rechtsprechung entwickelten Produkttheorie, relevant ist. Es kann auch eine größere oder kleinere Wohnfläche bewohnt werden, solange das maximale Produkt (angemessene Brutto-Kaltmiete) nicht überschritten wird.

Zur Berücksichtigung unterschiedlicher Mietniveaus im Kreisgebiet wurden folgende Vergleichsräume gebildet (siehe Kapitel 6):

- Vergleichsraum I: Stadt Grevenbroich, Gemeinde Jüchen, Gemeinde Rommerskirchen;
- Vergleichsraum II: Stadt Dormagen;
- Vergleichsraum III: Stadt Neuss;
- Vergleichsraum IV: Stadt Kaarst;
- Vergleichsraum V: Stadt Meerbusch;
- Vergleichsraum VI: Stadt Korschenbroich.

<b>Tab. 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltnieten)</b>						
<b>Größe der Bedarfsgemeinschaft</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>	<b>Jede weitere Person</b>
<b>Vergleichsraum I</b>	410,00	488,15	576,80	718,20	809,60	110,40
<b>Vergleichsraum II</b>	424,50	521,30	635,20	745,75	921,80	125,70
<b>Vergleichsraum III</b>	418,50	517,40	624,00	739,10	862,40	117,60
<b>Vergleichsraum IV</b>	475,50	573,30	695,20	818,90	953,70	130,05
<b>Vergleichsraum V</b>	417,00	557,70	660,80	851,20	1.016,40	138,60
<b>Vergleichsraum VI</b>	412,50	501,15	636,80	759,05	839,30	114,45

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2018

ANALYSE &  
KONZEPTE

## 2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Seit Januar 2005 wird das System der Mindestsicherung in Deutschland in drei Rechtskreisen geregelt, und zwar in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Ein wichtiger Bestandteil ist hierbei die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdUH). Diese setzen sich zusammen aus den Kosten für die Grundmiete, den kalten Betriebskosten sowie den Kosten für Heizung und Warmwasser.<sup>1</sup>

Für Bedarfsgemeinschaften werden die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt, jedoch nur bis zur Höhe der "angemessenen" Kosten (§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II).

Eine Definition dessen, was unter "angemessen" zu verstehen ist, ob und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen<sup>2</sup> jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen. Unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten können die Angemessenheitsrichtwerte deshalb durch ein "schlüssiges Konzept" bestimmt werden.

Der Begriff der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung unterliegt dabei der richterlichen Kontrolle. Für die Erstellung von "schlüssigen Konzepten" wurde deshalb ein Anforderungs- und Prüfungsschema entwickelt. Dieses Schema beinhaltet folgende Punkte:<sup>3</sup>

- "Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung),
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, zB welche Art von Wohnungen - Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße,
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, zB Mietspiegel),
- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (zB Spannoberwert oder Kappungsgrenze)."

Die Bestimmung der Angemessenheitsrichtwerte erfolgt unter Einhaltung dieses Anforderungs- und Prüfungsschema. Die Erkenntnisquelle ist eine eigenständige **Datenerhebung** – die sogenannte Mietwerterhebung – die über alle **Vergleichsräume** im Rhein-Kreis Neuss erfolgt. Die Datenerhebung umfasst sowohl **Bestandsmieten**, **Neuvertragsmieten** und **Angebotsmieten**.<sup>4</sup>

Das Landessozialgericht Nordrhein-Westfalen hat diese Methodik von Analyse & Konzepte für die Landkreise Hochsauerlandkreis (Urteil vom 16.08.2018 - L 19 AS 2334/17), Minden-Lübbecke (Urteil vom 24.04.2017 - L 20 SO 418/14) und die Städteregion Aachen (Urteile vom 27.01.2016 - L 12 AS 1180/12 und L 12 AS 673/14) als schlüssig im Sinne der Anforderungen des BSG bestätigt.

---

1 Mit den Änderungen des SGB II im Jahr 2011 wurde der ursprüngliche Begriff "Kosten der Unterkunft" in "Bedarfe für Unterkunft" geändert. Die alte Abkürzung "KdU" und der Begriff "KdU-Regelung" haben sich jedoch als eigenständige Begriffe etabliert. Im Folgenden werden daher auch hier diese Begrifflichkeiten weiterhin genutzt und synonym verwandt.

2 Analyse & Konzepte verwendet nachfolgend den Begriff Angemessenheitsrichtwert.

3 BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R und BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R und BSG, Urteil vom 10.9.2013 - B 4 AS 77/12 R und BSG, Urteil vom 16.06.2015 - B 4 AS 44/14 R.

4 Das schlüssige Konzept folgt daher dem Rechtsgedanken für Satzungen nach § 22c SGB II, sodass einerseits "geeignete eigene statistische Datenerhebungen und -auswertungen oder Erhebungen Dritter einzeln oder kombiniert [zu] berücksichtigen" sind und andererseits "sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieten [in die Auswertung] einfließen".

Das vorliegende Konzept dokumentiert die methodischen Grundlagen, den Ablauf der Mietwerterhebung sowie die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für den Rhein-Kreis Neuss.

Die Konzeption und die einzelnen Schritte der Vorgehensweise sind hier kurz im Überblick dargestellt. Die ausführlichen methodischen Erläuterungen erfolgen im jeweiligen Kapitel.

- **Datenschutz**

Die Datenerhebung kann nur auf Basis freiwilliger Auskünfte von Vermietern erfolgen. Dies und der Umgang mit sensiblen Mietdaten erfordern ein eigenes Datenschutzkonzept (siehe Kapitel 3).

- **Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard**

In einem ersten Schritt werden die abstrakt angemessene Wohnungsgröße und die Methode zur Herleitung des einfachen Wohnungsstandards dargestellt (siehe Kapitel 4).

- **Vergleichsraum**

In einem zweiten Schritt ist der räumliche Vergleichsmaßstab zu bilden. Der Vergleichsraum Rhein-Kreis Neuss und die Begriffe "homogener Lebens- und Wohnbereich" werden im Kapitel 5 definiert.

- **Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands**

Das planvolle und systematische Verfahren zur repräsentativen und validen Datenerhebung, Angaben zum Beobachtungsgegenstand, zum Beobachtungszeitraum, den mathematisch-statistischen Methoden sowie die Ergebnisse der Erhebung werden im Kapitel 7 beschrieben.

- **Ableitung der Angemessenheitsgrenzen**

In einem dritten Schritt sind, entsprechend der Anforderungen des Bundessozialgerichts und des Rechtsgedankens in § 22c SGB II, für die Ermittlung der Richtwerte Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits den Markt der Angebotsmieten richtig abzubilden. Hierbei sind der abstrakte Richtwert und die abstrakte Verfügbarkeit von Wohnraum zu überprüfen. Um sowohl zu niedrige Richtwerte - und damit ein zu geringes Wohnungsangebot - als auch zu hohe Richtwerte - und damit eine Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat Analyse & Konzepte ein iteratives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird (siehe Kapitel 8).



### 3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

Die Ermittlung angemessener Brutto-Kaltmieten erfordert eine Primärerhebung von Mietwerten im Vergleichsraum. Auf Erhebungen Dritter<sup>5</sup> - wie beispielsweise qualifizierte Mietspiegel - kann im Rhein-Kreis Neuss nicht zurückgegriffen werden. Für die Mietwerterhebung besteht keine gesetzliche Anspruchsgrundlage, sodass eine Datenerhebung nur auf **freiwilliger** Basis bei Vermietern durchgeführt werden kann.

Im Falle des Kreises erfolgte eine Datenabfrage bei großen Wohnungsunternehmen sowie eine schriftliche Befragung kleiner, privater Vermieter, die im Landkreis Wohnungen vermieten (im Detail siehe Kapitel 7.2).

Die Freiwilligkeit der Angaben erfordert - insbesondere wenn zwecks Aktualisierung des Konzeptes Folgebefragungen erforderlich werden - einen sehr sensiblen Umgang mit den Daten. Auch wenn es sich bei den Mietwerten nicht um personenbezogene Daten handelt, so stellen die konkreten, wohnungsbezogenen Daten der Unternehmen beziehungsweise Eigentümer elementare Daten ihres Geschäftsbetriebs dar.

Anwendung finden datenschutzrechtliche Aspekte bei der Adressgenerierung für die Anschreiben an private Kleinvermieter und der Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten nach § 9 Datenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSG NRW) beziehungsweise nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO). Beide Arbeitsschritte sind durch den Rhein-Kreis Neuss durchgeführt worden, sodass Analyse & Konzepte zu keinem Zeitpunkt Zugriff oder Einsicht in personenbezogene Daten hatte.

Die Wahrung schutzwürdiger wohnungsbezogener Daten erfolgte während der Projektbearbeitung anhand Umsetzung und Einhaltung folgender Punkte:

- Erstellung eines Datenschutzkonzeptes,
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung der Mietwerterhebung für den Rhein-Kreis Neuss,
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter,
- Umgehende Löschung aller nicht mehr benötigten personenbezogenen Daten (Adressdaten),
- Verpflichtung aller beteiligten Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes.

Der für den Rhein-Kreis Neuss zuständige Datenschutzbeauftragte wurde im Vorfeld der Erhebung über die Vorgehensweise und die verwendeten Daten informiert.

Die befragten Vermieter wurden in den Anschreiben über die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Befragung informiert. Darüber hinaus wurden sie darauf hingewiesen, dass die zur Verfügung gestellten Daten ausschließlich für die Mietwerterhebung des Kreises genutzt werden. Die anonymisierten Originaldaten werden nur für Streitfälle im Sozialgerichtsprozess zur Verfügung gestellt. Dabei muss sichergestellt werden, dass die Daten nur von berechtigten Personen genutzt werden können. Diese Personen sind auf die Einhaltung des Datenschutzes zu verpflichten, sodass auszuschließen ist, dass die Originaldaten den Kreis der berechtigten Personen verlassen.

---

<sup>5</sup> In Anlehnung an den Rechtsgedanken für Satzungen nach § 22c SGB II, sodass einerseits "geeignete eigene statistische Datenerhebungen und -auswertungen oder Erhebungen Dritter einzeln oder kombiniert [zu] berücksichtigen" sind und andererseits "sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieten [in die Auswertung] einfließen".

Die Erhebungsbögen für die Befragung von Wohnungsunternehmen und privater Kleinvermieter sind der Anlage 2 zu entnehmen. Aus dem Fragebogen ist erkennbar, dass Analyse & Konzepte lediglich anonymisierte Mietdaten abfragt. Die Daten wurden in einer Excel-Tabelle mit folgender vereinfachter Datenstruktur je Wohnung gespeichert:

<b>Gemeinde</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>Grundmiete</b>	<b>Betriebskosten</b>	<b>Heizkosten</b>	<b>Datum Mietvertrag</b>
Beispiel	56 m <sup>2</sup>	236,88 €	57,68 €	62,72 €	01.03.2011

Dieser Datensatz enthält keine weiteren Berechnungen.

Alle Informationen zur Entstehung und Struktur der Daten, alle Schlüsse und Auswertungen sowie die Darstellung der Verteilung der Mietwerte sind in diesem Bericht dargestellt.

Aufgrund des notwendigen sensiblen Umgangs liegen die Rohdaten nur bei Analyse & Konzepte vor. Die Ergebnisse werden ausschließlich in aggregierter Form dargestellt und Einzeldaten werden nicht veröffentlicht. Eigentümerspezifische Auswertungen sind nicht möglich.

Sollten im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens Nachfragen hinsichtlich der angestellten Berechnungen, ergänzende Analysen und Berechnungen oder weitere Erläuterungen gewünscht sein, kann Analyse & Konzepte diese jederzeit durchführen. Sofern Rohdaten <sup>6</sup> vom Gericht angefordert werden, kann eine Übersendung erfolgen, soweit eine Weitergabe ausgeschlossen ist und die Verwendung nur für den Zweck des Verfahrens datenschutzrechtlich sichergestellt werden kann.

---

<sup>6</sup> Die Mietwerterhebung stellt die bisher umfangreichste Mietensammlung im Rhein-Kreis Neuss dar.

## 4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard

Im Vorfeld der Datenerhebung sind die angemessene Wohnungsgröße und der angemessene Wohnungsstandard zu definieren.

### 4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße

In einem ersten Schritt ist die abstrakt angemessene Wohnungsgröße festzustellen (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R). Sie bildet die Basis für die Berechnung der Mieten nach dem Prinzip der Produkttheorie. Das Produkt zur Beurteilung der Angemessenheit berechnet sich aus der für die jeweilige Wohnungsgrößenklasse ermittelten Quadratmetermiete für Wohnungen einfachen Standards und der für die Größe der Bedarfsgemeinschaft definierten abstrakt angemessenen Wohnfläche. Die Festlegung der angemessenen Wohnungsgrößen erfolgt dabei unabhängig von der Anzahl der Räume (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 2/10 R).

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts bilden die Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus den Rahmen für die rechnerisch in Ansatz zu bringenden angemessenen Wohnflächen. Im Land Nordrhein-Westfalen sind diese in den Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) im Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr (IV. 5-619-1665/09) in der Fassung vom 22.01.2015 geregelt.

Diese Größenklassen werden für das Konzept des Kreises unverändert übernommen. Die Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau entsprechen der Wohnungsgrößenstruktur im Kreisgebiet (siehe Abbildung 3 in Anlage 1).

<b>Tab. 2 Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau des Landes Nordrhein-Westfalen</b>	
<b>Haushaltsgröße</b>	<b>Maximale Wohnungsgröße</b>
1 Person	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$
2 Personen	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$
3 Personen	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$
4 Personen	$> 80 \leq 95 \text{ m}^2$
5 Personen	$> 95 \text{ m}^2$
Jede weitere Person	+15 m <sup>2</sup>

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2018

ANALYSE &  
KONZEPTE

Aufgrund der geringen Zahl sehr großer Bedarfsgemeinschaften einerseits und der relativ geringen Anzahl sehr großer Wohnungen andererseits wird für Haushalte mit mehr als fünf Personen eine Klasse gebildet. Hierbei sind für jede weitere Person 15 Quadratmeter zusätzlich zu berücksichtigen.

Bei der Mietwerterhebung wurden grundsätzlich Wohnungen aller Wohnungsgrößen erfasst und sind entsprechend im Datensatz enthalten. Hinsichtlich der **Auswertung** der Daten gibt es bei der Wohnungsgrößenklasse für 1-Personen-Haushalte eine Ausnahme: Hier wurden nur Wohnungen von 25-50 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Mit dieser Definition einer Mindestwohnungsgröße, die bei der Erstellung von

Mietspiegeln üblich ist, sollen quadratmeterspezifische Mietpreisverzerrungen reduziert werden, um so die Repräsentativität der Mietwerterhebung sicherzustellen.<sup>7</sup>

Hintergrund sind Erfahrungswerte, nach denen die Quadratmetermiete einer kleinen Wohnung bei gleicher Ausstattung und Lage zumeist höher ist als die einer größeren Wohnung (Wohnkosten-Progression). Allerdings führen diese Quadratmetermieten in der Regel nicht zu höheren Gesamtmieten als bei vergleichbaren Wohnungen mit einer größeren Wohnfläche.

Da die Wohnungsgrößenklasse für 1-Personen-Haushalte eine sehr große Spanne aufweist, sind hier die Verzerrungen besonders groß, insbesondere dann, wenn für die Richtwertermittlung das Produkt gebildet und die hohe Quadratmetermiete einer kleinen Wohnung auf die maximal angemessene Wohnfläche bezogen wird. Damit würden potenziell Richtwerte entstehen, die weit über den eigentlichen Marktwerten liegen.

#### **4.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards**

Die Angemessenheit der Mietkosten für Wohnungen des einfachen Standards soll auf Basis der regionalen Gegebenheiten bestimmt werden, da nur so eine entsprechende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sichergestellt wird. Was angemessen ist, ist somit immer relativ. Die Festlegung von Angemessenheitsgrenzen für das einfache Wohnungsmarktsegment ist dabei von zwei Einflussfaktoren abhängig, nämlich von der regional vorzufindenden Qualität des relevanten Mietwohnungsbestandes sowie von der Anzahl der zu versorgenden Bedarfsgemeinschaften. Denn wenn die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften beziehungsweise deren Anteil an den Haushalten im Landkreis größer ist, werden mehr Wohnungen zur hinreichenden Versorgung benötigt als bei einer geringeren Anzahl zu versorgender Bedarfsgemeinschaften.

In der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wurden zur Bestimmung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit (siehe § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II) und des hierfür zugrunde gelegten einfachen Standards in der Entscheidung vom 22.09.2009 (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R) zwei Erhebungsansätze dargestellt: In der einen Variante können die Mieten speziell nur im unteren Wohnungsmarktsegment erhoben werden, in der anderen Variante wird auf das einfache, mittlere und gehobene Segment - also auf nahezu den gesamten Wohnungsmarkt - abgestellt.

In beiden Ansätzen werden jedoch in der Regel nur Wohnungsbestände berücksichtigt, die über eine vermietenseitige Ausstattung der Wohnung mit einem Bad und einer Sammelheizung (die Brennstoffzufuhr erfolgt nicht manuell) verfügen. Wohnungen ohne Bad oder Sammelheizung repräsentieren in der Regel das unterste Marktsegment, welches nach Ansicht des Bundessozialgerichts für eine Anmietung nicht auf Dauer zumutbar ist.

Analyse & Konzepte wendet den zweiten Erhebungsansatz an und definiert die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard ausschließlich über die Höhe der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter. Wie sich in Mietspiegelerhebungen beziehungsweise Mietspiegeltabellen zeigt, gibt es einen engen positiven Zusammenhang zwischen der Ausstattungsqualität einer Wohnung und deren Quadratmeterpreis. Je besser die Ausstattung der Wohnung ist, desto höher ist zumeist der Mietpreis pro Quadratmeter. Wohnungen des einfachen Standards sind entsprechend diejenigen Bestände vor Ort mit den niedrigsten Mieten.

---

<sup>7</sup> Der Ausschluss kleinster Wohnungen erfolgt nur hinsichtlich der Ermittlung des Angemessenheitsrichtwertes, nicht hinsichtlich der tatsächlichen Wohnraumversorgung, die im Sinne der Produkttheorie selbstverständlich möglich ist. Vergleiche auch Knickrehm, Sabine: "Schlüssiges Konzept 'Satzungslösung' und Anforderungen des BVerfG" in Sozialrecht aktuell 4/2011, S.129. Vergleiche auch Ministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: "Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln", Berlin 2002.

Auch das Bundessozialgericht weist in seiner Rechtsprechung darauf hin, dass sich der Standard nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz im Quadratmeterpreis niederschlägt (BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7 b AS 18/06 R).

Dieser Erhebungsansatz bietet den Vorteil, dass sowohl die Bestimmung der Quadratmetermiete eines einfachen Standards als auch die abstrakte Angemessenheitsprüfung auf einer statistisch-mathematisch fundierten Methodik basiert. Das Anforderungs- und Prüfungsschema des Bundessozialgerichts (vergleiche Kapitel 2) kann auf diese Weise eingehalten werden.

Im Gegensatz zum gewählten zweiten Erhebungsansatz kann der erste Erhebungsansatz (alleinige Erhebung der Mieten im unteren Wohnungsmarktsegment) unter Umständen das Anforderungs- und Prüfungsschema des Bundessozialgerichts nicht erfüllen.

Beim erstgenannten Erhebungsansatz wird lediglich auf das untere Wohnungsmarktsegment abgestellt. Das Wohnungsmarktsegment ist allerdings unbestimmt und von den regionalen Gegebenheiten als relativer Standard abhängig. Der einfache Wohnungsstandard könnte nur anhand eines umfangreichen Ausstattungskatalogs bestimmt werden, sodass zahlreiche Ausstattungsmerkmale erhoben werden müssten. Die Erhebung von zahlreichen Ausstattungsmerkmalen führt bei den befragten Vermietern zu erhöhtem Arbeitsaufwand beim Ausfüllen des Fragebogens. Da die Befragung die freiwillige Teilnahmebereitschaft voraussetzt, wird jeder zusätzliche Arbeitsaufwand die Teilnahmebereitschaft der Befragten senken. Sinkt allerdings die Teilnahmebereitschaft an der freiwilligen Befragung, reduziert sich die Datenbasis. Verweigern Vermieter mit relevanten Wohnungsbeständen die Teilnahme, ist sogar die Validität der Mietwerterhebung verletzt.<sup>8</sup> In der Folge erfüllt die Mietwerterhebung dann nicht mehr das vom Bundessozialgericht entwickelte Anforderungs- und Prüfungsschema (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R).

Im Anschluss an die Erhebung von Ausstattungsmerkmalen wäre des Weiteren eine Bewertung und damit Gewichtung der Merkmale zu erstellen. Das nötige Gewichtungsverfahren wäre jedoch aufgrund von Korrelationen in den Ausstattungsmerkmalen mathematisch kaum abzuleiten.<sup>9</sup>

Unklar und interpretationsabhängig bliebe auch die Feststellung, welche Merkmalskombinationen als regionale Standardausstattung gelten würden, und welche Merkmalskombinationen nicht mehr dem regionalen Standard entsprechen und damit als unterer Standard zu bewerten wären.

Schließlich wird in der konkreten Anwendung eines Ausstattungskatalogs der Fall eintreten, in dem der auf Ausstattungsmerkmalen basierende einfache Standard, bezogen auf die Anzahl der Wohnungen, nicht hinreichend groß ist, um alle Bedarfsgemeinschaften versorgen zu können. In der Folge müsste der Ausstattungskatalog solange durch weitere Ausstattungsmerkmale (oder Merkmalskombinationen) erweitert werden, bis eine entsprechende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sichergestellt werden kann.

Sowohl bei der Gewichtung von Ausstattungsmerkmalen als auch bei der nachträglichen Erweiterung des Ausstattungskatalogs bestehen willkürliche Spielräume, welche die Standards einer wissenschaftlichen, empirischen Ableitung der Angemessenheit einer Wohnung verletzen.

---

8 Selbst große, professionelle Vermieter und Wohnungsverwaltungen verfügen nicht über EDV-basierte Daten zu Ausstattungsmerkmalen.

9 Ausstattungsmerkmale sind nicht unabhängig voneinander und nicht zufällig verteilt, sondern abhängig von der Bauweise. So sind für Wohnungen bei einfacher Bauweise zumeist ähnliche Ausstattungskombinationen wie beispielsweise schlechte Fensterisolierung, einfache Bodenbeläge, einfache Fassadendämmung und kleine, funktionale Badezimmer zu erwarten. Hinsichtlich der Auswahl von angemessenen Ausstattungskriterien wäre folglich schwer zu begründen, warum hinsichtlich der Gewichtung eine Fensterisolierung höhere Bedeutung hat als eine schlechte Fassadendämmung.

## 5 Vergleichsraum und Mietkategorien

Als zweiten Schritt bei der Erstellung eines schlüssigen Konzeptes hat das Bundessozialgericht die Festlegung eines Vergleichsraums gefordert und dies in seinem Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R näher ausgeführt: "Da es bei der Festlegung des Vergleichsraumes um die Ermittlung einer (angemessenen) Referenzmiete am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld des Hilfebedürftigen geht, sind die Grenzen des Vergleichsraumes insbesondere nach folgenden Kriterien abzustecken: Es geht darum zu beschreiben, welche ausreichend großen Räume (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden." Entsprechend hält das Bundessozialgericht es für möglich, die Stadt München als einen Vergleichsraum zu betrachten (ebenda).

Was diese Aussage für inhomogene Landkreise bedeutet, wie die erforderlichen Referenzmieten empirisch gewonnen werden können und wie im konkreten Einzelfall der homogene Lebens- und Wohnbereich definiert wird, erfordert eine komplexe Betrachtungs- und Vorgehensweise, die im Folgenden näher erläutert wird.

### 5.1 Vergleichsraum

Ausgangspunkt ist die Festlegung des Bundessozialgerichts, dass ein maßgeblicher räumlicher Vergleichsmaßstab festzulegen ist, innerhalb dessen das Mietpreisniveau angemessener Wohnungen ermittelt wird (BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R und LSG Thüringen, Urteil vom 08.07.2015 - L 4 AS 718/14).

In dem für den Kreis erarbeiteten Konzept stellen die einzelnen Mietkategorien jeweils den geforderten Vergleichsraum dar. In diesem werden die Referenzmieten erhoben und entsprechend den methodisch-empirischen Standards repräsentative Werte ermittelt.

Generell kann es einer Bedarfsgemeinschaft im Rahmen der abstrakten Prüfung zugemutet werden, innerhalb des Wohnortes beziehungsweise Vergleichsraumes Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden (BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R).<sup>10</sup>

Für den Rhein-Kreis Neuss bedeutet dies, dass theoretisch das gesamte Kreisgebiet einen einzigen Vergleichsraum - analog zur Stadt Berlin als gerichtlich bestätigten Vergleichsraum (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 65/09 R) - bilden kann. Das Landessozialgericht Hessen betrachtet den größten hessischen Landkreis Waldeck-Frankenberg als einen Vergleichsraum (LSG Hessen, Urteil vom 15.02.2013 - L 7 AS 78/12). Auch die Landessozialgerichte Thüringen (LSG Thüringen, Urteil vom 08.07.2015 - L 4 AS 718/14) und Nordrhein-Westfalen (LSG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 27.01.2016 - L 12 AS 1180/12) haben entschieden, dass der Landkreis Gotha und die StädteRegion Aachen jeweils Vergleichsräume im Sinne eines schlüssigen Konzepts sind.

---

<sup>10</sup> Zumutbar sind nach § 140 Absatz 4 Satz 2 SGB III tägliche Pendelzeiten von bis zu zweieinhalb Stunden bei einer Arbeitszeit von mehr als sechs Stunden.

## 5.2 Mietkategorien

Zentrales Ziel des vorliegenden Konzeptes ist, abstrakte Bedarfe für Unterkunft empirisch fundiert zu ermitteln. Das heißt, die Daten müssen repräsentativ, valide und nach den anerkannten mathematisch-statistischen Grundsätzen und Standards erhoben und verarbeitet sein (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R).

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Landkreise in aller Regel keinen einheitlichen Wohnungsmarkt darstellen, sondern zumeist mehrere, verschiedene Märkte umfassen: Der Wohnungsmarkt in der Kreisstadt ist zumeist, sowohl hinsichtlich des Wohnungsangebotes als auch der Mietpreise, ein anderer als in ländlichen Bereichen oder den Randbereichen von Großstädten ("Speckgürtel"). Auf der anderen Seite ist auch nicht jede Kommune aufgrund ihrer Größe ein eigener Markt. Des Weiteren können sich auch räumlich voneinander entfernte Kommunen bezüglich ihrer Wohnungsmärkte strukturell gleichen. Aus diesem Grund ist es gerechtfertigt, für das Konzept und die Mietpreisermittlung Kommunen empirisch zusammenzufassen.

Neben diesem inhaltlichen Grund gibt es auch einen empirisch-methodischen Grund, mehrere Gemeinden zusammenzufassen. Insbesondere in kleinen, ländlichen Kommunen, die stark von selbst genutztem Wohneigentum geprägt sind, ist der Mietwohnungsmarkt oft sehr klein und die Fälle von Neuvermietungen sind relativ gering.<sup>11</sup> Es ist daher schwierig, für kleine Kommunen, im Sinne der mathematisch-statistischen Grundsätze, eine empirisch ausreichende und belastbare Fallzahl zu generieren. Methodisch üblich ist es daher, ähnlich strukturierte Gebiete zusammenzufassen und so repräsentative Fallzahlen für die Kommunen zu erhalten. Diese Vorgehensweise wird von der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts explizit ermöglicht (BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R).

Das empirische Zusammenfassen von Kommunen bedeutet, dass die in einer Kommune ermittelten Mietwerte für sich allein nicht ausreichend sind, zusammen mit den Werten einer zweiten Kommune jedoch aussagekräftig sein können. Gleiches geschieht auch bei den anerkannten Verfahren zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel, bei denen Wohnungen aus verschiedenen Stadtteilen durch ein und dasselbe Mietspiegelfeld repräsentiert werden. Es besteht sogar die Möglichkeit, ganze Mietspiegel auf andere Kommunen mit vergleichbaren Strukturen zu übertragen, ohne dass in der Kommune, die den Mietspiegel übernimmt, ein Mietwert erhoben wurde.<sup>12</sup> Voraussetzung hierfür ist lediglich, dass sich die Kommunen strukturell ähneln. Für die Übernahme der Mietwerte ist es nicht notwendig, dass die zusammengefassten Gebiete benachbart sein müssen.

Durch das von Analyse & Konzepte entwickelte Verfahren werden strukturelle Unterschiede kleinräumig berücksichtigt. Gleichzeitig wird durch diese praktikable Lösung ein einheitliches Verwaltungshandeln gewährleistet.

Dabei stellen die Kommunen des Landkreises die kleinräumigen Gebiete dar, die anhand der Mietkategorisierung zu Mietkategorien zusammengefasst werden (siehe zum Verfahren Kapitel 6). Die Mietkategorien spiegeln hierbei unterschiedliche Mietniveaus im Landkreis wieder. Auf Ebene der Mietkategorien werden die Erhebungsdaten ausgewertet und eine angemessene Miethöhe abgeleitet (siehe Kapitel 8).

---

11 Hierbei ist zu beachten, dass die Erhebung von Bestandsmieten auf freiwilligen Befragungen von Vermietern oder Mietern basiert. Die aktuelle Praxis zeigt derzeit nur eine relativ geringe Teilnahmebereitschaft (ca. 10-20 %), sodass die Fallzahlen entsprechend niedriger sind.

12 Der Bundesgerichtshof hat in einer seiner Entscheidungen die Anwendung von Mietspiegeln in strukturell vergleichbaren Kommunen zugelassen (BGH, Urteil vom 16.06.2010 - VIII ZR 99/09).

Diese Vorgehensweise bietet den Vorteil, dass hinsichtlich des Mietniveaus "teure" Kommunen nicht mit "günstigen" Kommunen zusammengefasst werden und die bestehenden Mietunterschiede nicht nivelliert werden. Eine Nivellierung würde bedeuten, dass bei Zusammenfassung von "teuren" und "günstigen" Kommunen keine Wohnungen in "teuren" Bereichen angemietet werden können. In den "günstigen" Kommunen hingegen - aufgrund zu hoher Angemessenheitsgrenzen - Mieten akzeptiert und gezahlt werden müssten, die nicht dem preislich unteren Wohnungsmarktsegment entsprechen. Eine Nivellierung preislich sehr unterschiedlicher Märkte, die räumlich sehr enge Beziehungen aufweisen können, beschleunigt darüber hinaus die vorhandene soziale Segregation. In Wohnungsmärkten besteht grundsätzlich eine mehr oder weniger starke Segregation, die durch die Angemessenheitsregelungen kaum verhindert werden kann; sie sollte jedoch durch eine Zusammenfassung, die allein auf der räumlichen Nähe beruht, nicht zusätzlich verstärkt werden.

Insgesamt werden durch die Mietkategorisierung empirisch valide und repräsentative Referenzmieten für die Ableitung abstrakt angemessener Mieten ermittelt und somit Angemessenheitsrichtwerte abgeleitet, die die unterschiedlichen Wohnungsmarktsituationen der Kommunen berücksichtigen. Auf der gleichen methodischen Grundlage wird anhand einer mehrmonatigen Erfassung von Angebotsmieten für die einzelnen Mietkategorien ermittelt, ob für diese Richtwerte ein ausreichendes Wohnungsangebot anmietbar ist.

### **5.3 Homogener Lebens- und Wohnbereich**

Eine Überschreitung der Angemessenheitsrichtwerte hat eine individuelle Prüfung zur Folge, ob auch höhere Mieten als die ermittelten Angemessenheitsrichtwerte durch den Leistungsträger zu gewähren sind. Diese individuelle Prüfung muss für den Einzelfall den individuellen homogenen Wohn- und Lebensbereich (Wohnort im Sinne des Bundessozialgerichts) bestimmen. In der Folge ist die konkrete Angemessenheitsprüfung hinsichtlich Zeitraum und Mietangebot eine Einzelfallentscheidung.

Im Falle einer unangemessenen Miete soll, sofern vorhanden, der Verweis auf angemessenen Wohnraum innerhalb des Wohnortes im Sinne des Bundessozialgerichts erfolgen. Dadurch soll der Lebensmittelpunkt einer Bedarfsgemeinschaft geschützt werden. Prämisse bei der Definition von Wohnräumen ist, dass dem grundsätzlich zu respektierenden Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird (vergleiche BSG, Urteil vom 20.08.2009 - B 14 AS 65/08 R). Entsprechend soll bei der Festlegung von Angemessenheitsrichtwerten einbezogen werden, dass am Wohnort (im Sinne des Bundessozialgerichts) eine angemessene Wohnung auch verfügbar ist (BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R).

Ob der gesamte Vergleichsraum einer Bedarfsgemeinschaft tatsächlich zugemutet werden kann, kann nur im Rahmen einer Einzelfallprüfung analysiert werden. So ist der Schulbesuch nur für einen vergleichsweise kleinen Teil der Bedarfsgemeinschaften relevant, nämlich für Haushalte mit Kindern, und kann daher nicht im Rahmen der abstrakten Prüfung berücksichtigt werden. Auch können Kindern mit zunehmendem Alter längere Wegstrecken zugemutet werden. Wesentlich wäre in diesen Fällen, wie die Schulen erreicht werden können. Für Empfänger von Grundsicherung im Alter nach SGB XII ist die Frage des Schulortes gänzlich hinfällig. Ähnlich argumentiert das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 11.12.2012 - B 4 AS 44/12 R.



Dieses Beispiel verdeutlicht, dass sich der homogene Wohn- und Lebensbereich im Einzelfall zumeist bestimmen lässt, die Einzelfälle insgesamt jedoch so unterschiedlich sind, dass sich

- zum einen kaum ein für eine Gemeinde (oder Kommune) verallgemeinerbarer Lebensbereich definieren lässt
- und zum anderen sich dieser empirisch nicht berechnen lässt, aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Indikatoren und Merkmalsausprägungen, für die zum Teil keine Daten vorliegen und die auch nicht sinnhaft zueinander in Beziehung gesetzt werden können.

Der homogene Wohn- und Lebensbereich selbst kann immer sowohl Teile des eigenen Vergleichsraums als auch anderer Vergleichsräume umfassen. Letztendlich ist die Bedarfsgemeinschaft frei in der Wahl ihres Wohnortes, sofern die jeweiligen Angemessenheitsrichtwerte eingehalten werden. Das heißt, im Falle der Unangemessenheit der Miete muss die Bedarfsgemeinschaft nicht innerhalb des gesamten Vergleichsraums nach einem passenden Angebot suchen. Ausreichend ist es, innerhalb des homogenen Wohn- und Lebensbereiches nach angemessenem Wohnraum zu suchen.

Dabei muss sich die Bedarfsgemeinschaft **nicht** an dem Vergleichsraum orientieren, in dem sie unangemessen wohnt. So kann auch eine Wohnung in einer anderen Kommune in einem anderen Vergleichsraum angemietet werden, sofern die Erreichbarkeit gegeben ist. In diesem Fall erfolgt die Angemessenheitsprüfung auf Basis der Werte des Vergleichsraums, in der sich die Alternativwohnung befindet. Im Extremfall kann dies bedeuten, dass eine Wohnung in einem anderen Vergleichsraum, obwohl sie gegebenenfalls teurer ist, letztendlich trotzdem angemessen sein kann. Generell gelten die Angemessenheitsgrenzen des Vergleichsraums, in dem sich die angebotene Wohnung befindet.

## 6 Ermittlung der Mietkategorien im Rhein-Kreis Neuss

Der Rhein-Kreis Neuss verfügt über keinen einheitlichen Wohnungsmarkt und weist größere regionale Unterschiede auf, die sich in unterschiedlichen Mietniveaus im Landkreis niederschlagen können. Daher ist es notwendig, vor Ermittlung der Mieten regionale beziehungsweise strukturell homogene Untereinheiten zu bilden. Dabei ist es aus erhebungstechnischen Gründen (zum Beispiel zu geringes Wohnungsangebot in einzelnen Kommunen) nicht möglich, für jede Kommune eine separate Mietpreisübersicht zu erstellen. Deswegen werden für den Rhein-Kreis Neuss Kommunen mit strukturell vergleichbaren Wohnungsmärkten zu Mietkategorien zusammengefasst und für diese Mietwerte ermittelt.<sup>13</sup>

Aufgrund der Größe des Kreises, der zu den einwohnerstärksten Kreisen Deutschlands zählt, sind die einzelnen Kommunen des Rhein-Kreises Neuss oftmals groß genug um als eigenständige Mietkategorien behandelt zu werden und diese nicht mit anderen Gemeinden zusammenfassen zu müssen.

Deswegen werden für den Rhein-Kreis Neuss Kommunen möglichst nicht zu einer gemeinsamen Mietkategorie zusammengefasst. Dadurch werden eventuelle Unterschiede, die mal größer oder auch kleiner sein können, nicht nivelliert. Somit kommt man dem Idealzustand, möglichst kleinräumig Mietwerte ausweisen zu können bei einer gleichzeitig ausreichenden Mindestgröße des jeweiligen Wohnungsmarktes, sehr nah.

Falls es sich aufgrund einer zu kleinen Grundgesamtheit des jeweiligen relevanten Wohnungsbestandes nicht vermeiden lässt, Kommunen zusammenfassen zu müssen, so darf dies nicht willkürlich erfolgen, sondern muss die örtlichen Gegebenheiten und Verflechtungen mit berücksichtigen.

Die in der Regel von Analyse & Konzepte angewandte Methode der Clusteranalyse zur Aggregation von ausreichend großen Mietkategorien, brauchte im Rhein-Kreis Neuss nicht angewandt werden. Mit Ausnahme der Kommunen Jüchen und Rommerskirchen sind die übrigen Kommunen ausreichend groß, um als eigenständige Mietkategorien fungieren zu können.

### 6.1 Ergebnis der Mietkategorisierung

Die Tabelle 3 gibt die Zuordnung der Kommunen zu den Mietkategorien wieder. Die Größe der Kommunen bezogen auf die Einwohnerzahl und die Größe des jeweils relevanten Wohnungsbestandes erlaubt es, für das Kreisgebiet 6 Mietkategorien auszuweisen.

Aufgrund der zu geringen Größe der kreisangehörigen Gemeinden Jüchen und Rommerskirchen, die nicht direkt benachbart sind und alleine einen zu kleinen Mietwohnungsmarkt aufweisen, wurden diese mit der kreisangehörigen Stadt Grevenbroich zu einem gemeinsamen Wohnungsmarkt zusammengefasst. Dabei wurde berücksichtigt, dass die beiden bezogen auf den Wohnungsmarkt ähnlich strukturierten Kommunen möglichst weiterhin einem gemeinsamen Wohnungsmarkt angehören.

---

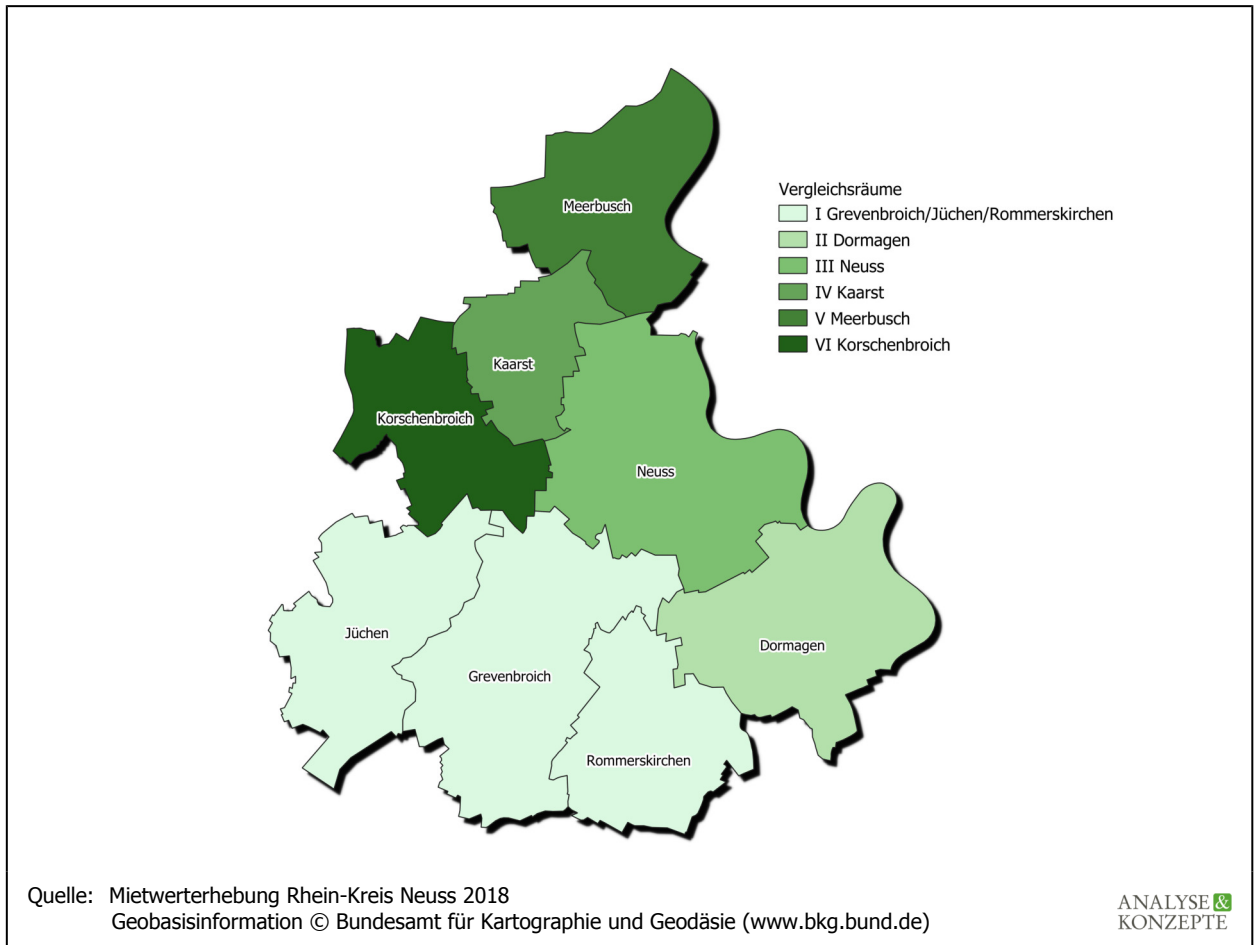
<sup>13</sup> Siehe § 558c BGB oder auch BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R: "Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleine Vergleichsgebiete, die kommunalrechtlich keine selbstständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann". Diese Vorgehensweise hat Analyse & Konzepte zum Beispiel bereits bei einer Untersuchung zum AfWoG Schleswig-Holstein angewendet, sie ist dort gerichtlich anerkannt worden (AfWoG Schleswig-Holstein, Ermittlung von Vergleichsmieten im frei finanzierten Wohnungsbestand, Ministerium für Frauen, Jugend, Wohnungs- und Städtebau des Landes Schleswig-Holstein, 1998).

Eine Analyse des Verflechtungsbereiches und der Verkehrsanbindung (siehe Tabelle 4) der drei Kommunen in Zusammenhang mit der Forderung, dass die Kommunen einer Mietkategorie möglichst benachbart sein sollten, ergab, dass sich diese Forderung am besten mit der Zusammenfassung der Kommunen Grevenbroich, Jüchen und Rommerskirchen erzielen lässt. Dies bestätigt sich auch in dem Umstand, dass der Grevenbroicher Mietspiegel (einfacher Mietspiegel gem. § 558c BGB) auch für die angrenzenden Gemeinden Jüchen und Rommerskirchen angewendet wird.

Eine Zusammenfassung der drei Kommunen zu einer gemeinsamen Mietkategorie erscheint auch deshalb sachgerecht, weil sowohl die Jüchener als auch die Rommerskirchener Wanderungsströme sich innerhalb des Rhein-Kreises Neuss zuerst nach und aus Grevenbroich orientieren und daraus eine starke Vergleichbarkeit im Sinne homogener Lebens- und Wohnbereiche abgeleitet werden kann.

<b>Tab. 3 Rhein-Kreis Neuss: Mietkategorien im Kreisgebiet</b>	
<b>Mietkategorie</b>	<b>Kommune</b>
<b>I</b>	Stadt Grevenbroich
	Jüchen
	Rommerskirchen
<b>II</b>	Stadt Dormagen
<b>III</b>	Stadt Neuss
<b>IV</b>	Stadt Kaarst
<b>V</b>	Stadt Meerbusch
<b>VI</b>	Stadt Korschenbroich
Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2018	
ANALYSE & KONZEPTE	

## Karte 1 Vergleichsräume im Rhein-Kreis Neuss



### 6.2 Mietkategorien entsprechen Vergleichsräumen

Die im Rhein-Kreis Neuss gebildeten Mietkategorien sind groß genug, um als eigenständige Wohnungsmärkte betrachtet zu werden. Damit können die einzelnen Mietkategorien auch als eigenständige Vergleichsräume im Sinne des Bundessozialgerichts genutzt werden.

Dies bestätigt sich in der Prüfung der verkehrstechnischen Erreichbarkeit der einzelnen Kommunen.

Die Qualität der verkehrstechnischen Anbindung wird in der Erreichbarkeit von zentralen Versorgungseinrichtungen überprüft. Die staatliche Landesplanung fasst diese im Zentralen-Orte-System zusammen, in dem unter anderem nach Mittel- und Oberzentren unterschieden wird. Je höher eine Kommune in diesem System eingestuft ist, umso höherwertige Versorgungseinrichtungen stehen dort zur Verfügung.

Da sich die Bewohner zur Befriedigung ihrer Bedarfe nicht an den administrativen Grenzen eines Landkreises orientieren, wurden auch Zentren außerhalb des Kreises berücksichtigt. Innerhalb des Landkreises liegen die Mittelzentren Dormagen, Grevenbroich, Kaarst, Korschenbroich, Meerbusch und Neuss. Die außerhalb des Landkreises liegenden Zentren Mönchengladbach, Düsseldorf, Bergheim, Hilden, Langenfeld, Monheim, Pulheim sind nicht relevant.

In Tabelle 4 ist die Erreichbarkeit der Ober- und Mittelzentren mit dem öffentlichen Personennahverkehr je Kommune in Fahrminuten dargestellt. Die Analyse ergibt, dass jede Kommune ihr nächstgelegenes Ober- oder Mittelzentrum innerhalb maximal von 7 Minuten mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichen kann. Somit ist festzustellen, dass die verkehrstechnische Erreichbarkeit - bezogen auf die zentralörtliche Versorgung - im Wesentlichen gleichwertig ist und die gebildeten Mietkategorien im Kreisgebiet die Vergleichsräume bilden können.

Zusätzlich wird die Vergleichsraumbildung durch die Regionalplanung des Bundesinstituts für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBSR) untermauert. Die vom BBSR in der Regionalplanung gebildeten Mittelbereiche werden im Forschungsbericht 478 des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales aus dem Januar 2017 als Operationalisierungsmöglichkeit der Vergleichsraumbildung vorgestellt.<sup>14</sup> Diese Mittelbereiche orientieren sich an Lagebeziehungen, Verkehrsanbindungen und traditionellen Bindungen von Gemeinden und bilden das zu erwartende Verhalten der Bevölkerung bei der Nutzung von Infrastrukturen und Daseinsvorsorgeeinrichtungen sowie der beruflichen Mobilität ab.

Sowohl die fünf Städte, die jeweils einen eigenen Vergleichsraum bilden als auch der Vergleichsraum, den die Stadt Grevenbroich mit den Gemeinden Jüchen und Rommerskirchen bildet, stellen nach der Raumordnung des BBSR eigenständige Mittelbereiche dar.

Da die in Kapitel 5.1 gebildeten Mietkategorien deckungsgleich mit den Vergleichsräumen des Rhein-Kreis Neuss sind, wird im Folgenden ausschließlich der Begriff Vergleichsraum verwendet.

---

<sup>14</sup> Bundesministerium für Arbeit und Soziales Forschungsbericht 478, "Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII)", Januar 2017.

<b>Tab. 4 Übersicht Fahrzeiten je Kommune mit dem öffentlichen Personennahverkehr*</b>							
<b>Kommune</b>	<b>Dormagen</b>	<b>Grevenbroich</b>	<b>Kaarst</b>	<b>Korschenbroich</b>	<b>Meerbusch</b>	<b>Neuss</b>	<b>Minimum</b>
Stadt Dormagen	0	43	31	24	17	13	<b>0</b>
Stadt Grevenbroich	31	0	40	33	38	16	<b>0</b>
Jüchen	39	4	56	35	71	24	<b>4</b>
Stadt Kaarst	29	34	0	33	26	9	<b>0</b>
Stadt Korschenbroich	32	29	32	0	32	11	<b>0</b>
Stadt Meerbusch	16	35	29	34	0	6	<b>0</b>
Stadt Neuss	11	15	11	10	5	0	<b>0</b>
Rommerskirchen	26	7	65	52	54	33	<b>7</b>

\* Verbindung in Fahrminuten, erhoben am 22.10.2018 für Fahrten zwischen 8:00 und 12:00 Uhr laut Fahrplanauskunft auf [www.bahn.de](http://www.bahn.de)

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2018

ANALYSE &  
KONZEPTE

## 7 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands

Des Weiteren ist die Grundgesamtheit der einzubeziehenden Wohnungen sowie die erforderliche Stichprobengröße - bereinigt um verzerrende Extremwerte - zu ermitteln, um so die Repräsentativität des Datensatzes zu bestimmen.

Wählt man, wie oben dargestellt, den Ansatz, das untere Marktsegment über den Mietpreis abzubilden, so ist der gesamte relevante Mietmarkt abzubilden.

### 7.1 Grundgesamtheit

Die Aufgabe, den gesamten Markt abzubilden, bedeutet nicht, alle Wohnungen berücksichtigen zu müssen, denn in seiner Entscheidung vom 18.06.2008 hat das Bundessozialgericht dies auf den "in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestand" (BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R) beschränkt, ohne diesen jedoch genauer zu definieren. Entscheidend ist, dass nur auf Mietwohnungen abzustellen ist. Darüber hinaus kann die Rechtsprechung - analog zum Mietspiegel - dahin gehend interpretiert werden, dass nur Mieten berücksichtigt werden, die prinzipiell für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich sind. Zusätzlich sind Wohnungen, die Zugangsbeschränkungen der sozialen Wohnraumförderung unterliegen, zu berücksichtigen, da diese ja gerade auch für Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung stehen sollen. Dementsprechend werden Mieten, die mit persönlichen Beziehungen oder mit weiteren Leistungen gekoppelt sind, nicht berücksichtigt. Hierzu gehören folgende Wohnungen:

- Wohnungen mit Freundschaftsmieten (Vermietung zu reduzierten Mieten an Angehörige oder nähere Verwandte),
- mietpreisreduzierte Werkwohnungen,
- Wohnungen in Wohn- und Pflegeheimen,
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen (mit Gewerbemietvertrag),
- möblierte Wohnungen,
- Ferienwohnungen.

Solche Mietverhältnisse wurden durch entsprechende Filterfragen bei der Mietwerterhebung im Rhein-Kreis Neuss ausgeschlossen. Die Ausfilterung dieser Bestände kann erst im Rahmen der Erhebung stattfinden, da entsprechende Merkmale nicht zentral erfasst sind.

Die Abschätzung der Anzahl relevanter beziehungsweise nicht relevanter Wohnungen ist mithilfe der amtlichen Statistik<sup>15</sup> schwierig. Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Der Rhein-Kreis Neuss verfügt über rund 102.648 Wohngebäude, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau rund 17.003 Wohngebäude.
- Laut Zensus 2011 sind rund 100.073 Wohnungen (mit Bad/WC, außerhalb von Heimen) zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei), hierunter befinden sich auch Werkwohnungen und Wohnungen, die zu Freundschaftsmieten und/oder Sonderkonditionen vermietet werden.

---

15 Nachfolgende Statistiken beziehen sich auf die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011.

Des Weiteren hat das Bundessozialgericht festgelegt, dass Wohnungen des untersten Standards nicht zu berücksichtigen sind, weil Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche im Sinne der Existenzsicherung grundsätzlich nicht auf solche Substandardwohnungen verwiesen werden können (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R). Entsprechend wurden im Rahmen der Erhebungen beziehungsweise Auswertungen nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, die vermietetseitig zumindest über die Merkmale "Bad" **und** "Sammelheizung" verfügen. Wohnungen, die diesem Niveau nicht genügen, blieben unberücksichtigt.

In der amtlichen Statistik ist das Merkmal einer Substandardwohnung letztmalig mit der Gebäude- und Wohnungszählung aufgenommen und seitdem nicht mehr aktualisiert worden. Entsprechend können hierfür - insbesondere bezüglich des Merkmals "Sammelheizung" - keine konkreten Angaben für den Rhein-Kreis Neuss gemacht werden. Es ist aber davon auszugehen, dass der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsmarkt mehrere Prozentpunkte niedriger liegt, als die oben abgeleiteten 100.073 Wohnungen.

## **7.2 Erhebung von Bestandsmieten**

Für die Grundgesamtheit gilt es anhand der Mietwerterhebung eine repräsentative Datenbasis zu ermitteln. Die Mietwerterhebung für den Rhein-Kreis Neuss basiert auf einer umfangreichen Vermieterbefragung. Um die Mieten im Kreisgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen in einem dreistufigen Verfahren durchgeführt:

### **1. Stufe**

Im ersten Schritt wurden von Analyse & Konzepte die größeren Vermieter und Verwalter identifiziert, die in der Lage sind, eine große Zahl an Mietwerten elektronisch zu übermitteln, da sie über eine professionelle Wohnungsverwaltung verfügen. Diese Vermieter wurden vom Rhein-Kreis Neuss angeschrieben und anschließend von Analyse & Konzepte gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen intensiver telefonischer Kontakte mit den Geschäftsführungen konnten insbesondere die großen Wohnungsunternehmen für eine Mitwirkung an der Mietwerterhebung gewonnen werden.

Um eine höhere Akzeptanz und Beteiligung zu erreichen, wurden die großen Vermieter vom Rhein-Kreis Neuss zu einer Informationsveranstaltung eingeladen, auf der ihnen Ziele und Vorgehensweise der freiwilligen Mietwerterhebung erläutert wurden.

### **2. Stufe**

Um einen möglichst umfassenden Überblick über das örtliche Mietniveau zu erlangen, war es notwendig, auch die Mieten kleinerer Vermieter in der Erhebung zu berücksichtigen, die nicht auf eine elektronische Datenverarbeitung und professionelle Wohnungsverwaltungssoftware zurückgreifen können. Diese wurden schriftlich befragt.

Für die Befragung der kleinen Vermieter wurden Adressdaten aus Grundsteuerdaten der kreisangehörigen Kommunen zur Verfügung gestellt. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den größeren Vermietern und Verwaltern Mietdaten bereits zur Verfügung gestellt wurden (siehe 1. Stufe). Insgesamt wurden rund 12.000 Eigentümer zufällig ausgewählt, angeschrieben und - sofern die angeschriebenen Vermieter waren - um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten.

Im Rahmen der Erhebung erhielten die Vermieter und Verwalter ein Informationsanschreiben sowie entsprechende Erhebungsbögen (siehe Anlage 2).



Mit der Mietwerterhebung wurden sowohl von den kleinen als auch von den großen Vermietern folgende Daten erhoben:

- Datum des Mietvertragsbeginns,
- Datum der letzten Mietänderung,
- Wohnungsgröße,
- Netto-Kaltniete,
- Kalte Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag),
- Enthalten die kalten Betriebskosten Wasserkosten?,
- Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag),
- Beinhalten die Heizkosten die Kosten zur Erzeugung von Warmwasser?

### 3. Stufe

Die Erhebung wurde durch Mieten aus dem SGB II-Datensatz des Jobcenters ergänzt. Dieser Datensatz wurde bereinigt um Wohnungen mit unvollständigen Angaben, Eigentumswohnungen und Wohnungen, die bereits mit der 1. oder 2. Stufe erfasst worden sind.

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Datenerhebung fand im Rhein-Kreis Neuss von Juni 2018 bis Oktober 2018 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.08.2018 erhoben. Die stichtagsbezogene Befragung ermöglicht im Sinne einer systematischen Erhebung, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes vergleichbar erhoben werden.

Im Ergebnis umfasst die Mietwerterhebung für den Rhein-Kreis Neuss 33.651 erhobene Mietwerte (vergleiche Tabelle 5).

<b>Tab. 5 Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte</b>								
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>							<b>Summe</b>
	< 25 m <sup>2</sup>	≥ 25 bis ≤ 50 m <sup>2</sup>	> 50 bis ≤ 65 m <sup>2</sup>	> 65 bis ≤ 80 m <sup>2</sup>	> 80 bis ≤ 95 m <sup>2</sup>	> 95 m <sup>2</sup>	nicht zuzuordnen	
<b>I</b>	85	974	1.476	1.540	731	243	170	<b>5.219</b>
<b>II</b>	70	557	711	1.047	322	147	185	<b>3.039</b>
<b>III</b>	203	4.134	5.007	6.060	3.015	1.022	446	<b>19.887</b>
<b>IV</b>	47	379	253	377	209	108	109	<b>1.482</b>
<b>V</b>	40	718	704	797	437	122	147	<b>2.965</b>
<b>VI</b>	41	188	212	265	154	63	72	<b>995</b>
<b>nicht zuzuordnen</b>	2	6	14	12	15	6	9	<b>64</b>
<b>Summe</b>	<b>488</b>	<b>6.956</b>	<b>8.377</b>	<b>10.098</b>	<b>4.883</b>	<b>1.711</b>	<b>1.138</b>	<b>33.651</b>

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2018

ANALYSE &  
KONZEPTE

Hinsichtlich der Repräsentativität des Datensatzes hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass dies dann der Fall sein kann, "wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht" (BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R). Für den Rhein-Kreis Neuss bedeutet dies, dass mindestens 10.007 Mietwerte hätten erhoben werden müssen. Diesem Konzept liegen 33.651 Datensätze zu Bestandsmieten und 6.376

Angebotsmieten (vergleiche Kapitel 7.4) - also insgesamt 40.027 Mieten zugrunde. Damit kann von einer sehr guten, umfangreichen und repräsentativen Datenbasis gesprochen werden.

Von den 33.651 Bestandsmieten konnten 23.293 Mieten verwendet werden. Nicht relevante Angaben wurden bereits im Vorfeld ausgeschlossen oder anhand von Filterfragen (siehe Kapitel 7.1) ausgesondert. Von insgesamt 13.566 Mietwerten aus dem Jobcenterdatensatz wurde eine Stichprobe von 5.563 Mietwerten gezogen, die als relevante Mietwerte für die Auswertung berücksichtigt wurden. Die berücksichtigten Mieten wurden mittels einer Zufallsstichprobe ausgewählt. Um Zirkelschlüsse und Verzerrungen auszuschließen, wurde die Stichprobe so angelegt, dass in jedem Tabellenfeld maximal ein Drittel der auswertungsrelevanten Daten aus dem Jobcenterdatensatz stammt.

Dieser bereinigte Datensatz liegt den folgenden Auswertungen zugrunde und kann für weitere Analysen im Rahmen gerichtlicher Verfahren herangezogen werden.

### 7.3 Extremwertkappung

Sämtliche erhobenen Daten wurden in einer Datenbank zusammengefasst. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu gehörte unter anderem:

- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter,
- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Vergleichsräumen und Wohnungsgrößenklassen.

Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Extremwertkappung vorgenommen. Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die sich deutlich von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollen ("Ausreißer"). Die Eliminierung von Extremwerten erhöht die Robustheit der Auswertungen, da einzelne sehr hohe oder sehr niedrige Mietwerte die Mittelwerte verzerren können.

Für die Frage, wann es sich bei einem Mietwert um einen Extremwert handelt, gibt es keine allgemeingültige Antwort beziehungsweise Definition. In den aktuellen Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln wird folgende Anforderung an eine Extremwertkappung gestellt:

*Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, zum Beispiel durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.*<sup>16</sup>

Neben den bereits bei der Befragung verwendeten Filterfragen, die außergewöhnliche Mietverhältnisse identifizierten (siehe Kapitel 7.1), setzte Analyse & Konzepte diesen Anspruch mithilfe eines Intervalls zur Extremwertbereinigung um.

Bei allen Mietwerterhebungen werden standardmäßig alle Werte aussortiert, die außerhalb des Bereichs um den Mittelwert herum liegen, der durch die um den Faktor 1,96 multiplizierte Standardabweichung definiert ist. Dieses Vorgehen wurde in Anlehnung an die Verteilungsverhältnisse einer Normalverteilung gewählt, bei der sich in diesem Intervall 95 % aller Fälle befinden.

Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als "Ausreißer" (Extremwerte) behandelt.

---

<sup>16</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Berlin 2002, S. 42.

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 22.235 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 6).

<b>Tab. 6 Ergebnisse der Extremwertkappung</b>	
<b>Alle erhobenen Bestandsmieten</b>	<b>33.651</b>
./. Ausschluss nicht relevanter Mietwerte	10.358
<b>Vollgültige Mietwerte</b>	<b>23.293</b>
./. Extremwertkappung	1.058
<b>Vollgültige Mietwerte</b>	<b>22.235</b>
Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2018	

ANALYSE &  
KONZEPTE

Sämtliche 30 Tabellenfelder weisen mit 39 bis 4.378 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.<sup>17</sup>

<b>Tab. 7 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	<b>≥ 25 bis ≤ 50 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 50 bis ≤ 65 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 65 bis ≤ 80 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 80 bis ≤ 95 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 95 m<sup>2</sup></b>	
<b>I</b>	355	1.128	1.074	512	162	<b>3.231</b>
<b>II</b>	186	493	706	222	122	<b>1.729</b>
<b>III</b>	2.906	3.575	4.378	2.213	779	<b>13.851</b>
<b>IV</b>	98	157	191	122	70	<b>638</b>
<b>V</b>	398	603	705	401	105	<b>2.212</b>
<b>VI</b>	72	124	202	137	39	<b>574</b>
<b>Summe</b>	<b>4.015</b>	<b>6.080</b>	<b>7.256</b>	<b>3.607</b>	<b>1.277</b>	<b>22.235</b>
Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2018						ANALYSE & KONZEPTE

Um auch das aktuelle Mietniveau berücksichtigen und bewerten zu können, wurde im Rahmen der Mietwerterhebung das Mietvertragsdatum erfasst. Über dieses Datum konnten Neuvermietungen identifiziert werden. Analyse & Konzepte definiert die Neuvertragsmieten restriktiv als, bis zu maximal 9 Monate vor dem Erhebungsstichtag, abgeschlossene Mietverträge. Die Neuvertragsmieten geben bei der Prüfung der Verfügbarkeit von Wohnraum neben den Angebotsmieten eine Auskunft über die aktuellen Marktverhältnisse (siehe Tabelle 17). Die Anzahl der erhobenen Neuvertragsmieten können der Tabelle 8 entnommen werden. Sie bilden eine Teilmenge der erhobenen Bestandsmieten (siehe Tabelle 7).

<sup>17</sup> Siehe BBSR, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, 2. Auflage 2015.

<b>Tab. 8 Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	<b>≥ 25 bis ≤ 50 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 50 bis ≤ 65 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 65 bis ≤ 80 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 80 bis ≤ 95 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 95 m<sup>2</sup></b>	
<b>I</b>	25	74	68	38	13	<b>218</b>
<b>II</b>	11	29	34	12	8	<b>94</b>
<b>III</b>	175	266	260	117	37	<b>855</b>
<b>IV</b>	6	5	14	4	8	<b>37</b>
<b>V</b>	32	27	46	21	8	<b>134</b>
<b>VI</b>	5	6	14	5	2	<b>32</b>
<b>Summe</b>	<b>254</b>	<b>407</b>	<b>436</b>	<b>197</b>	<b>76</b>	<b>1.370</b>

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2018

ANALYSE &  
KONZEPTE

#### 7.4 Erfassung der Angebotsmieten

Neben den Bestandsmieten waren die Angebotsmieten zu erfassen, um das aktuelle Vermietungsgeschehen abzubilden und die abstrakte Verfügbarkeit prüfen zu können. Daher wurde im Rahmen der Untersuchung neben der Erhebung der Bestandsmieten auch eine Recherche der aktuellen Angebotsmieten vorgenommen.

Die Recherche der Angebotsmieten wurde im Zeitraum Oktober 2017 bis September 2018 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immobilienscout 24 (Internet-Immobilienuchportal),
- Immonet (Internet-Immobilienuchportal),
- Immowelt (Internet-Immobilienuchportal),
- Örtliche Tagespresse, lokale Anzeigenblätter (unter anderem Erft-Kurier),
- Internetseiten der großen Wohnungsanbieter im Rhein-Kreis Neuss.

Sämtliche Daten wurden in einer Datenbank erfasst. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu gehörten unter anderem:

- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Vergleichsräumen,
- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter,
- Bereinigung der Daten um Dubletten (Mehrfachinserate),
- Eliminierung von Extremwerten.

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 6.041 Angebote ermittelt werden. Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des Intervalls der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts über alle als relevant identifizierten Mieten vorgenommen. Nach Durchführung dieser Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 5.735 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 9).

<b>Tab. 9 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	<b>≥ 25 bis ≤ 50 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 50 bis ≤ 65 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 65 bis ≤ 80 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 80 bis ≤ 95 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 95 m<sup>2</sup></b>	
<b>I</b>	123	222	315	217	146	<b>1.023</b>
<b>II</b>	67	118	206	99	48	<b>538</b>
<b>III</b>	479	673	656	423	183	<b>2.414</b>
<b>IV</b>	72	97	126	114	73	<b>482</b>
<b>V</b>	200	190	291	167	92	<b>940</b>
<b>VI</b>	31	69	118	74	46	<b>338</b>
<b>Summe</b>	<b>972</b>	<b>1.369</b>	<b>1.712</b>	<b>1.094</b>	<b>588</b>	<b>5.735</b>

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2018

ANALYSE &  
KONZEPTE

Diese Anzahl liegt unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen über die oben genannten Medien vermarktet werden. Da man nicht erschienene Angebote nicht berechnen kann, soll dieses Phänomen an folgender Überschlagsrechnung verdeutlicht werden:

- In zwölf Monaten wurden 5.735 verwertbare Angebote erfasst.
- Im Rhein-Kreis Neuss gibt es laut Zensus 2011 rund 100.073 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die durchschnittliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) in Nordrhein-Westfalen liegt 2017 bei 9,2 % pro Jahr.<sup>18</sup>
- In der Mietwerterhebung für den Rhein-Kreis Neuss betrug die Umzugsrate 11 % im Jahreszeitraum vor dem Stichtag.
- Es werden also circa 9.200-11.000 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen.
- Bezogen auf rund 5.735 Angebotsmieten konnten folglich nur 52 bis 62 % aller Neuvermietungen als Angebotsmieten erhoben werden.
- Laut Zensus 2011 beträgt der Leerstand rund 5.324 Wohnungen, die ebenfalls nicht vollständig als Mietangebote öffentlich vermarktet werden.

Für diese Diskrepanz gibt es eine Reihe von Ursachen: So wird ein Teil des Angebotes direkt vermarktet, ohne Anzeigen zu schalten. Zum Beispiel bieten Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst ihnen bekannten Interessenten an. Auch werden gleichartige Wohnungen von Wohnungsunternehmen nur einmal inseriert, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen. Auch vermitteln Mieter ihre Wohnung an Bekannte als Nachmieter weiter. Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen im Internet und in den Printmedien erhobenen Angebotsmieten nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes dar, die die Preisstruktur des Angebotsmarktes jedoch sehr gut abbildet. Das heißt, auch wenn absolut betrachtet - bezogen auf die Anzahl der Fälle - scheinbar kein ausreichendes Angebot öffentlich vermarktet wird, zeigt die Betrachtung des Anteils der tatsächlich verfügbaren Wohnungen (siehe Tabelle 17), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.

18 Techem GmBH: [https://newsroom.techem.de/fileadmin/de/newsroom/Pressemitteilungen/2018/TEC\\_Grafik\\_Umzugsquote\\_Bundeslaender\\_20172.pdf](https://newsroom.techem.de/fileadmin/de/newsroom/Pressemitteilungen/2018/TEC_Grafik_Umzugsquote_Bundeslaender_20172.pdf) (Abruf am 19.12.2018).

Weiterhin weicht das veröffentlichte Angebot - bezogen auf die Miethöhe - deutlich von den bei der Erhebung festgestellten realen Werten bei Mietvertragsabschlüssen der Neuvertragsmieten ab. Der Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten zeigt (siehe Kapitel 8.2), dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten deutlich unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten liegen. Das bedeutet, dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Angemessenheitsrichtwerte respektive in Höhe der Richtwerte zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt.

## 8 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

In einem dritten Prüfschritt muss die "[...] angemessene Referenzmiete [...] mithin so gewählt werden, dass es dem Hilfebedürftigen möglich ist, im konkreten Vergleichsraum eine "angemessene" Wohnung anzumieten" (BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R).

Entsprechend der Anforderungen des Bundessozialgerichts und der gesetzlichen Anforderungen (Rechtsgedanke des § 22c Absatz 1 Satz 3 SGB II) sind für die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte sowohl Bestands- als auch Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits die erforderliche Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum richtig abzubilden. Hierbei sind der abstrakte Richtwert und die abstrakte Verfügbarkeit von Wohnraum zu überprüfen. Um sowohl zu niedrige Richtwerte - und damit ein zu geringes Wohnungsangebot - als auch zu hohe Richtwerte - und damit eine Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat Analyse & Konzepte ein iteratives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird.

### 8.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes

Da der Gesetzgeber keine Legaldefinition des "unteren Wohnungsmarktsegmentes" vorgenommen hat, sondern die Mieten über einen unbestimmten Rechtsbegriff (angemessen) regional definieren will, muss das untere Wohnungsmarktsegment aus den örtlichen Verhältnissen abgeleitet werden.

Diese Vorgehensweise erlaubt es, die Richtwerte den regionalen Besonderheiten differenziert anpassen zu können und so den Umfang des Wohnungsangebots dem benötigten Bedarf anzugleichen. Ziel ist es dabei, eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment sicherzustellen und eine räumliche Konzentration von Leistungsempfängern zu verhindern (soziale Segregation).

Dabei dürfen die Bedarfsgemeinschaften aber nicht als alleinige Nachfragergruppe nach preisgünstigem Wohnraum betrachtet werden. Vielmehr müssen auch konkurrierende Nachfragergruppen, die auf den gleichen preiswerten Wohnraum angewiesen sind, berücksichtigt werden. Hierzu gehören insbesondere

- Wohngeldempfänger,
- Geringverdiener ohne Leistungsbezug,
- Leistungsempfänger nach AsylbLG.

Die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment darf nicht zu einer Besserstellung gegenüber anderen Nachfragergruppen, wie etwa Geringverdienern ohne Leistungsbezug, führen.

Zur Festlegung des angemessenen Marktsegmentes geht Analyse & Konzepte so vor, dass zunächst für das Untersuchungsgebiet der konkrete Umfang der gesamten Nachfragergruppen nach preiswertem Wohnraum ermittelt wird (siehe Tabelle 10).

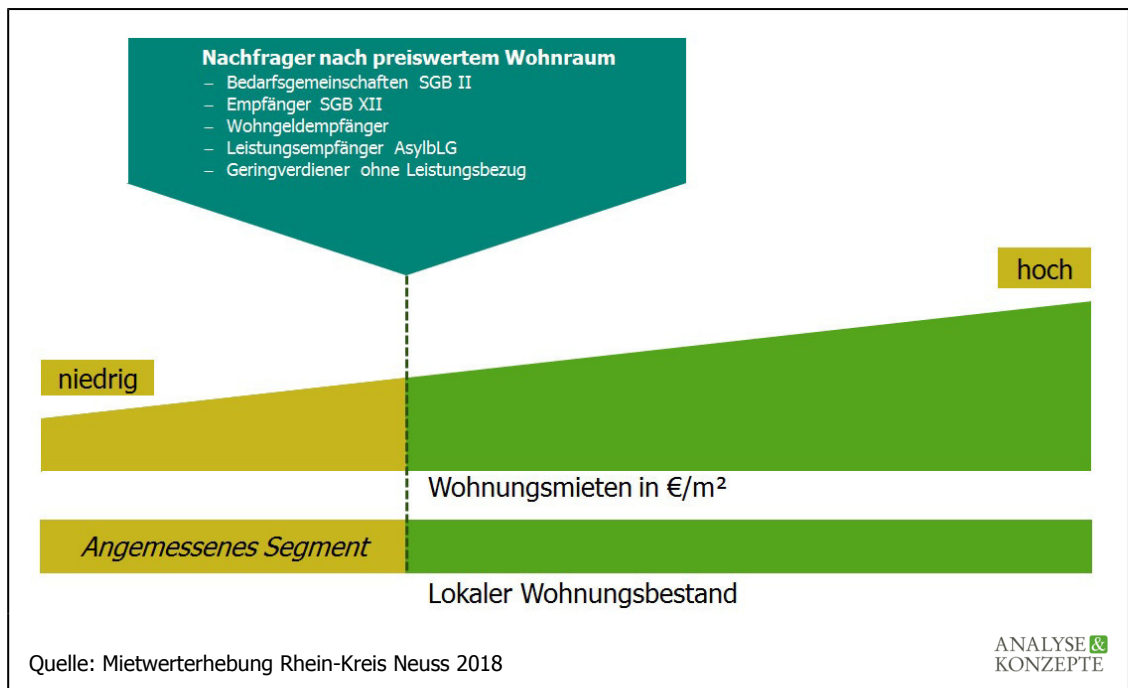
<b>Tab. 10 Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundet)</b>						
<b>Haushalte mit ...</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen und größer</b>	<b>Insgesamt</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften nach SGB II<sup>1</sup></b>	7.930	3.070	2.030	1.370	1.180	<b>15.580</b>
<b>Wohngeldempfänger-Haushalte<sup>2</sup></b>	1.270	370	280	480	500	<b>2.900</b>
<b>Empfänger nach SGB XII<sup>3</sup></b>	4.520	500	0	0	0	<b>5.020</b>
<b>Geringverdiener ohne Leistungsbezug<sup>4</sup></b>	9.320	3.490	2.340	1.880	1.700	<b>18.730</b>
<b>Leistungsempfänger AsylbLG<sup>5</sup></b>	540	200	140	110	100	<b>1.090</b>
<b>Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment</b>	<b>23.580</b>	<b>7.630</b>	<b>4.790</b>	<b>3.840</b>	<b>3.480</b>	<b>43.320</b>
<b>Haushalte insgesamt<sup>6</sup></b>	<b>65.190</b>	<b>69.440</b>	<b>29.860</b>	<b>22.350</b>	<b>9.660</b>	<b>196.500</b>
<b>Anteil der Nachfragerhaushalte im unteren Marktsegment</b>	<b>36%</b>	<b>11%</b>	<b>16%</b>	<b>17%</b>	<b>36%</b>	<b>22%</b>
<p><sup>1</sup> Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Juni 2018.  <sup>2</sup> Statistik des Bundes und der Länder, 31.12.2016.  <sup>3</sup> Statistisches Bundesamt, 31.12.2016.  <sup>4</sup> Statistik der Bundesagentur für Arbeit, 31.12.2015  <sup>5</sup> Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, 31.12.2015.  <sup>6</sup> Zensus 2011.</p> <p>Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2018</p>						



Dieses Nachfragevolumen wird nun dem Angebot gegenübergestellt: Wenn der ermittelte Umfang der Nachfragergruppe zum Beispiel 40 % der Haushalte beträgt, sollten entsprechend die preisgünstigsten 40 % des lokalen Wohnungsbestandes auch für diese Gruppe zur Verfügung stehen. Diese Abgrenzung über die Miethöhe erfolgt dergestalt, dass die im Rahmen der Untersuchung erhobenen Quadratmetermietwerte (Bestandsmieten) aufsteigend sortiert werden und dann die Grenze bei dem Wert (Miethöhe) gezogen wird, unterhalb dessen 40 % des Wohnungsbestandes liegen (siehe Abbildung 1). Hierbei werden nur relevante Mietwerte berücksichtigt. Nicht relevante Wohnungsbestände, wie beispielsweise Substandardwohnungen oder Freundschaftsmieten, wurden bereits ausgeschlossen (siehe Kapitel 7.1).

Die quantitative Bestimmung und Abgrenzung des Segments für die geringverdienenden Nachfragergruppen erfolgt für jede Haushaltsgrößenklasse separat. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Anteil der Nachfrager (SGB II und SGB XII) nicht in allen Haushaltsgrößenklassen gleich ist, sondern sich die Bedarfsgemeinschaften insbesondere auf 1- und 2-Personen-Haushalte konzentrieren.

**Abb. 1 Definition des angemessenen Marktsegmentes**



Diese Abgrenzung ist jedoch eine vorläufige, denn sie erfolgt unter der Annahme, dass sich alle Haushalte bei ihrer Wohnungswahl an den Wohnungsgrößenvorgaben des geförderten Wohnungsbaus orientieren.<sup>19</sup> Deshalb können die berechneten Anteile der Nachfrager (vergleiche 'Anteil Nachfrager' in Tabelle 11) nicht ohne weitere Prüfung als ausreichend zur Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum angewandt werden. Diese Prüfung erfolgt mit einem iterativen Verfahren, in dem der Anteil der verfügbaren Wohnungen auf dem Angebotsmarkt berücksichtigt wird.

<sup>19</sup> Unberücksichtigt bleibt die aufgrund der Produkttheorie mögliche Variante, sowohl größere als auch kleinere Wohnungen mit der angemessenen Brutto-Kaltniete anzumieten.

## 8.2 Iteratives Verfahren

Bei der Ableitung der Angemessenheitsgrenzen muss berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch andere Nachfragergruppen, wie etwa Geringverdiener ohne Transferbezug, ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (angemessene Wohnfläche multipliziert mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup>) die Angemessenheitsrichtwerte sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.<sup>20</sup>

Um den Wohnungsmarkt durch die Höhe der Transferzahlungen so gering wie möglich zu beeinflussen, gleichzeitig aber auch ein ausreichendes Wohnungsangebot für die Leistungsempfänger zu gewährleisten, wurde der Umfang des zur Verfügung stehenden Wohnungsangebotes an die Nachfrage der Leistungsempfänger im unteren Wohnungsmarktsegment angepasst. Mit einem iterativen Verfahren können die Ungleichverteilungen zwischen Haushaltsgrößen und Wohnungsgrößen ausgeglichen werden, wenn zum Beispiel dem hohen Anteil an 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften ein proportional kleinerer Anteil an Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> gegenübersteht. Auch können Besonderheiten der Anbieterstruktur oder Aspekte der sozialen Segregation berücksichtigt werden.

Ausgangspunkt des iterativen Verfahrens ist die in Kapitel 8.1 ermittelte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bezogen auf die jeweilige Haushaltsgröße. Dem gegenüber steht das relevante Wohnungsangebot bezogen auf die jeweilige angemessene Wohnungsgröße. Für das Wohnungsangebot können drei unterschiedliche Mietpreise bestimmt werden, und zwar die Bestandsmieten, die Neuvertragsmieten (= real abgeschlossene Bestandsmieten, die bis zu neun Monate vor dem Erhebungsstichtag, hier der Zeitraum vom 01.11.2017 bis 01.08.2018, abgeschlossen wurden) und die Angebotsmieten, die zueinander in Beziehung gesetzt werden müssen. Zwischen diesen Mieten bestehen deutliche Unterschiede (siehe Tabelle 11). In fast allen Fällen liegen die Neuvertragsmieten unterhalb der Angebotsmieten. Die Gründe hierfür sind, dass:

- Sozialwohnungen zumeist nicht inseriert werden (und somit bei den Angebotsmieten nur in kleinen Anteilen berücksichtigt werden),
- günstige und interessante Wohnungen von den Wohnungsunternehmen über Interessentenlisten vermarktet werden,
- nicht jede günstige Wohnung eigenständig vermarktet wird,
- teure Wohnungen wesentlich intensiver vermarktet werden.

Hieraus kann abgeleitet werden, dass der Umfang der Angebotsmieten in der Regel durch Wohnungsbestände, die nicht direkt vermarktet werden, die aber dennoch in der überwiegenden Zahl der Fälle anmietbar sind, erweitert werden müsste.

Die Tabelle 11 macht die preislichen Unterschiede zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten deutlich.

---

<sup>20</sup> Vergleiche hierzu Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte", Forschungen, Heft 142, Bonn 2009.

<b>Tab. 11 Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen <math>\geq 25</math> bis <math>\leq 50</math> m<sup>2</sup></b> (Median in €/m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmiete)		
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Neuvertragsmiete</b>	<b>Angebotsmiete</b>
<b>I</b>	<b>7,25</b>	<b>7,39</b>
<b>II</b>	<b>7,79</b>	<b>8,31</b>
<b>III</b>	<b>6,18</b>	<b>8,75</b>
<b>IV</b>	<b>8,49</b>	<b>8,42</b>
<b>V</b>	<b>6,45</b>	<b>9,02</b>
<b>VI</b>	<b>7,28</b>	<b>8,28</b>

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2018

ANALYSE &  
KONZEPTE

Aus den Differenzen zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten lässt sich keine Beurteilung des verfügbaren Angebotes ableiten.

Bedeutender bei der Ableitung von Angemessenheitsgrenzen ist die Verfügbarkeit von entsprechendem Wohnraum für den Betrag der angemessenen Brutto-Kaltmiete nach der Produkttheorie. Hierfür wird ausgewertet, wie hoch der Anteil derjenigen Angebote ist, die zu dem ausgewiesenen Angemessenheitsrichtwert verfügbar sind.

Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird aus der Verteilung der Bestandsmieten ein Perzentil definiert, das die Ausgangssituation bestimmt. Dieser Anteil orientiert sich am Umfang dessen, was als theoretische Untergrenze bezüglich der Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum angesehen werden kann.

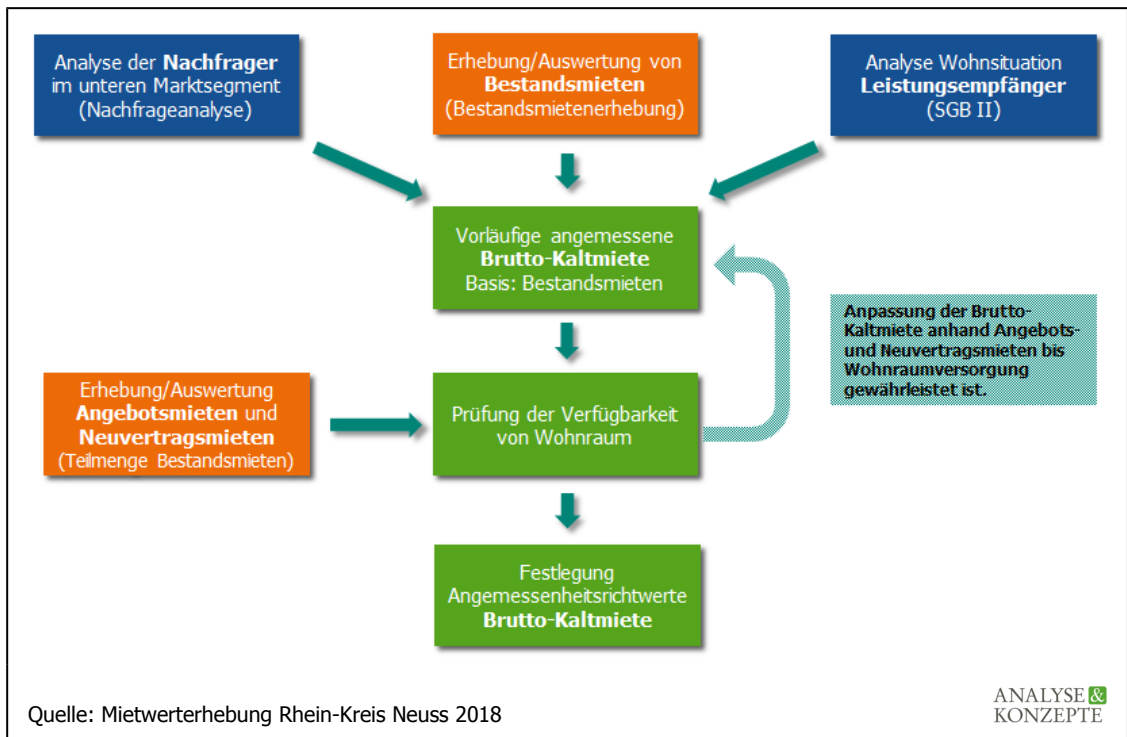
Ein Perzentil ist ein Lagemaß zur Beschreibung von Werteverteilungen: Das 30. Perzentil beschreibt zum Beispiel den Punkt in der Verteilung, bis zu dem 30 % aller Werte liegen, im vorliegenden Falle die untersten 30 % der Mieten pro Quadratmeter.

Sollten die Anteile der erfassten Wohnungsangebote, die zu den auf Basis der Bestandsmieten abgeleiteten Perzentilen in dem jeweiligen Wohnungsmarkt verfügbar sind, in den wesentlichen Gruppen (1- und 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften) zu hoch oder zu niedrig liegen, werden solange erhöhte oder reduzierte Perzentile iterativ geprüft, bis die Angebotsanteile als ausreichend unter den aktuellen Marktbedingungen bewertet werden können.

Als ausreichend für "normale Wohnungsmarktverhältnisse", die also nicht beispielsweise durch einen verschlossenen Wohnungsmarkt gekennzeichnet sind, können Untergrenzen von 10 % bei den Angebotsmieten betrachtet werden.

Dieser Wert wird nochmals in Beziehung zu den Neuvertragsmieten gesetzt, da üblicherweise nur die Neuvertragsmieten die reale Wohnungsmarktsituation abbilden. Zudem erfolgt eine Überprüfung anhand der SGB II-Daten, in denen die aktuelle Wohnsituation der Bedarfsgemeinschaften abgebildet ist. Um Fehlerbreiten zu verringern, werden letztendlich die Perzentile in 5er Schritten aufgerundet.

**Abb. 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen**



Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses wurden für den Rhein-Kreis Neuss folgende Perzentile bestimmt (vergleiche Tabelle 12):

Tab. 12 Perzentilgrenzen					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 bis ≤ 50 m <sup>2</sup>	> 50 bis ≤ 65 m <sup>2</sup>	> 65 bis ≤ 80 m <sup>2</sup>	> 80 bis ≤ 95 m <sup>2</sup>	> 95 m <sup>2</sup>
Vergleichsraum I	40%	55%	50%	40%	55%
Vergleichsraum II	45%	30%	50%	40%	65%
Vergleichsraum III	50%		45%	50%	60%
Vergleichsraum IV	25%	50%	45%	60%	45%
Vergleichsraum V	45%	60%			50%
Vergleichsraum VI	60%	40%	45%		40%

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2018

Die Ableitung der konkreten Richtwerte und der Nachweis eines ausreichenden Angebotes für diese Perzentile werden in den folgenden Abschnitten dargestellt.

### 8.3 Angemessenheitsrichtwerte

Die im Kapitel 8.2 hergeleiteten Perzentilgrenzen werden auf die erhobenen Bestandsmieten angewandt. Dies erfolgt für jede Wohnungsgrößenklasse und jeden Vergleichsraum. Hieraus ergeben sich die in der Tabelle 13 dargestellten Netto-Kaltmieten je Quadratmeter. Sie bilden die Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards (vergleiche BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R).

<b>Tab. 13 Netto-Kaltmieten in €/m<sup>2</sup></b>					
<b>Größe der Bedarfsgemeinschaft</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>≥ 25 bis ≤ 50 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 50 bis ≤ 65 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 65 bis ≤ 80 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 80 bis ≤ 95 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 95 m<sup>2</sup></b>
<b>Vergleichsraum I</b>	6,22	5,85	5,53	5,81	5,81
<b>Vergleichsraum II</b>	6,61	6,29	6,25	6,11	6,70
<b>Vergleichsraum III</b>	6,00	5,78	5,55	5,49	5,61
<b>Vergleichsraum IV</b>	7,73	6,92	6,81	6,85	7,10
<b>Vergleichsraum V</b>	6,50	6,73	6,46	7,11	7,61
<b>Vergleichsraum VI</b>	6,85	6,17	6,08	6,32	6,06

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2018

ANALYSE &  
KONZEPTE

Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltniete ausweisen zu können, werden die Netto-Kaltmieten um die durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergänzt. Die kalten Betriebskosten wurden ebenfalls im Rahmen der Mietwerterhebung erfasst. Parallel erfolgte eine Auswertung der tatsächlichen Betriebskostenvorauszahlungen der Leistungsempfänger aus dem Jobcenterdatensatz. Für beide Datensätze - Mietwerterhebung und Jobcenterdatensatz - wurden entsprechend der Vorgabe des Bundessozialgerichts die Mittelwerte (Mediane) aller Betriebskostenwerte nach Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum ermittelt (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R). Um eine Schlechterstellung der Leistungsempfänger zu vermeiden, wird für jedes Tabellenfeld der jeweils höhere Betriebskostenwert herangezogen (siehe Tabelle 14).

<b>Tab. 14 Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m<sup>2</sup> (Median)</b>					
<b>Größe der Bedarfsgemeinschaft</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>≥ 25 bis ≤ 50 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 50 bis ≤ 65 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 65 bis ≤ 80 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 80 bis ≤ 95 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 95 m<sup>2</sup></b>
<b>Vergleichsraum I</b>	1,98	1,66	1,68	1,75	1,55
<b>Vergleichsraum II</b>	1,88	1,73	1,69	1,74	1,68
<b>Vergleichsraum III</b>	2,37	2,18	2,25	2,29	2,23
<b>Vergleichsraum IV</b>	1,78	1,90	1,88	1,77	1,57
<b>Vergleichsraum V</b>	1,84	1,85	1,80	1,85	1,63
<b>Vergleichsraum VI</b>	1,40	1,54	1,88	1,67	1,57

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2018

ANALYSE &  
KONZEPTE

Aus der Addition der Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards mit den durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergeben sich die Brutto-Kaltmieten je Quadratmeter (siehe Tabelle 15).

<b>Tab. 15 Brutto-Kaltmieten in €/m<sup>2</sup></b>					
<b>Größe der Bedarfsgemeinschaft</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>≥ 25 bis ≤ 50 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 50 bis ≤ 65 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 65 bis ≤ 80 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 80 bis ≤ 95 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 95 m<sup>2</sup></b>
<b>Vergleichsraum I</b>	8,20	7,51	7,21	7,56	7,36
<b>Vergleichsraum II</b>	8,49	8,02	7,94	7,85	8,38
<b>Vergleichsraum III</b>	8,37	7,96	7,80	7,78	7,84
<b>Vergleichsraum IV</b>	9,51	8,82	8,69	8,62	8,67
<b>Vergleichsraum V</b>	8,34	8,58	8,26	8,96	9,24
<b>Vergleichsraum VI</b>	8,25	7,71	7,96	7,99	7,63

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2018

ANALYSE &  
KONZEPTE

Die Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter ist die Grundlage für die Berechnung des Angemessenheitsrichtwerts im Sinne der Produkttheorie. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist das Produkt aus den Quadratmeterpreisen für Wohnungen des einfachen Standards und den abstrakt angemessenen Wohnflächen zu bilden, um die abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete zu bestimmen.<sup>21</sup>

21 Siehe zur Produkttheorie: BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R, BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 2/10 R, BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 65/09 R, BSG, Urteil vom 16.06.2015 - B 4 AS 44/14 R.

Dieser Berechnungsschritt erfolgt für jede Wohnungsgrößenklasse und jeden Vergleichsraum. Die so berechneten Angemessenheitsrichtwerte im Rhein-Kreis Neuss sind in der Tabelle 16 dargestellt.

<b>Tab. 16 Abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete in €</b>					
<b>Größe der Bedarfsgemeinschaft</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>≥ 25 bis ≤ 50 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 50 bis ≤ 65 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 65 bis ≤ 80 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 80 bis ≤ 95 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 95 m<sup>2</sup></b>
<b>Vergleichsraum I</b>	410,00	488,15	576,80	718,20	809,60
<b>Vergleichsraum II</b>	424,50	521,30	635,20	745,75	921,80
<b>Vergleichsraum III</b>	418,50	517,40	624,00	739,10	862,40
<b>Vergleichsraum IV</b>	475,50	573,30	695,20	818,90	953,70
<b>Vergleichsraum V</b>	417,00	557,70	660,80	851,20	1.016,40
<b>Vergleichsraum VI</b>	412,50	501,15	636,80	759,05	839,30

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2018

ANALYSE &  
KONZEPTE

Bedarfsgemeinschaften können sowohl größere als auch kleinere Wohnungen anmieten, solange der Angemessenheitsrichtwert gemäß Produkttheorie nicht überschritten wird. Das heißt, dass die Quadratmeterpreise und Wohnflächen für die Angemessenheitsprüfung unerheblich sind.

Die Anwendung der Produkttheorie des Bundessozialgerichts erhöht die Anzahl der angemessenen Wohnungen, die von den Bedarfsgemeinschaften angemietet werden können. Hintergrund sind zwei Effekte der Produkttheorie:

- Erstens ist im Rahmen der Angemessenheitsprüfung die Aufteilung zwischen den Kostenarten Nettokaltmiete je Quadratmeter und kalte Betriebskosten je Quadratmeter frei wählbar. Eine Wohnung mit unterdurchschnittlichen kalten Betriebskosten kann deshalb eine höhere Nettokaltmiete je Quadratmeter aufweisen und umgekehrt.
- Zweitens ermöglicht die Produkttheorie, dass die tatsächlichen Brutto-Kaltmieten von Wohnungen sowohl höher (bei kleineren Wohnungen) als auch niedriger (bei größeren Wohnungen) liegen können.

Wie viele der auf dem Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen entsprechend der Angemessenheitsrichtwerte angemietet werden können, ist in der Tabelle 17, differenziert nach Vergleichsraum und Größe der Bedarfsgemeinschaft, dargestellt. Im Ergebnis zeigt sich deutlich, dass mit den gewählten Perzentilgrenzen ein ausreichendes Angebot für alle Haushaltsgrößen zur Verfügung steht.

**Tab. 17 Angemessenheitsrichtwert und tatsächliches Angebot (AM)<sup>1</sup> und Neuvertragsmieten (NV)<sup>2</sup>**

Vergleichsraum		1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m <sup>2</sup> )			2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m <sup>2</sup> )			3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m <sup>2</sup> )			4 Personen (> 80 bis ≤ 95 m <sup>2</sup> )			5 Personen (> 95 m <sup>2</sup> )		
		Richtwert	Anteil AM	Anteil NV	Richtwert	Anteil AM	Anteil NV	Richtwert	Anteil AM	Anteil NV	Richtwert	Anteil AM	Anteil NV	Richtwert	Anteil AM	Anteil NV
<b>I</b>	Stadt Grevenbroich, Jüchen, Rommerskirchen	410,00	45%	52%	488,15	32%	38%	576,80	31%	38%	718,20	23%	29%	809,60	25%	31%
<b>II</b>	Stadt Dormagen	424,50	52%	55%	521,30	25%	24%	635,20	32%	12%	745,75	26%	8%	921,80	10%	25% <sup>3</sup>
<b>III</b>	Stadt Neuss	418,50	41%	70%	517,40	27%	55%	624,00	20%	44%	739,10	18%	44%	862,40	14%	65%
<b>IV</b>	Stadt Kaarst	475,50	64%	83% <sup>3</sup>	573,30	31%	40% <sup>3</sup>	695,20	35%	64%	818,90	24%	75% <sup>3</sup>	953,70	33%	25% <sup>3</sup>
<b>V</b>	Stadt Meerbusch	417,00	41%	78%	557,70	27%	63%	660,80	20%	63%	851,20	17%	43%	1.016,40	28%	50% <sup>3</sup>
<b>VI</b>	Stadt Korschenbroich	412,50	45%	60% <sup>3</sup>	501,15	30%	67% <sup>3</sup>	636,80	33%	7%	759,05	26%	60% <sup>3</sup>	839,30	22%	50% <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt).

<sup>2</sup> Neuvertragsmieten im Zeitraum vom 01.11.2017 bis 01.08.2018 auf Basis der Netto-Kaltmiete.

<sup>3</sup> Fallzahlen < 10, Werte nur eingeschränkt aussagekräftig.

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2018



Die auf Grundlage des iterativen Verfahrens abgeleiteten Werte bilden die Angemessenheitsrichtwerte (siehe Tabelle 16), die im Falle des Überschreitens (abstrakte Unangemessenheit) einer individuellen (konkreten) Prüfung innerhalb des homogenen Lebens- und Wohnbereichs unterzogen werden müssen. Es handelt sich bei den Angemessenheitsrichtwerten deshalb um abstrakte Nichtprüfungsgrenzen.

Generell wurden die Angemessenheitsrichtwerte so definiert, dass das Überschreiten des Richtwertes eine Ausnahme bildet. Die Richtwerte orientieren sich somit nicht an Extremwerten, die im Einzelfall für eine Versorgung notwendig sein können, sondern am Normalfall. Hierdurch wird vermieden, dass der gesamte Wohnungsmarkt einer Region durch eine Orientierung an den Extremfällen negativ beeinflusst wird.

Die Tabelle 18 veranschaulicht die preislichen Veränderungen der neuen Angemessenheitsrichtwerten gegenüber den bisher vom Rhein-Kreis Neuss angewandten Werten.

<b>Tab. 18 Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher vom Rhein-Kreis Neuss angewendeten Werten</b>																
Vergleichsraum		1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m²)			2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m²)			3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m²)			4 Personen (> 80 bis ≤ 95 m²)			5 Personen (> 95 m²)		
		2018	2016	%	2018	2016	%	2018	2016	%	2018	2016	%	2018	2016	%
<b>I</b>	Stadt Grevenbroich, Jüchen, Rommerskirchen	410,00	393,00	4%	488,15	469,95	4%	576,80	563,20	2%	718,20	684,95	5%	809,60	792,00	2%
<b>II</b>	Stadt Dormagen	424,50	418,50	1%	521,30	510,90	2%	635,20	595,20	7%	745,75	706,80	6%	921,80	861,30	7%
<b>III</b>	Stadt Neuss	418,50	404,00	4%	517,40	495,30	4%	624,00	611,20	2%	739,10	703,95	5%	862,40	803,00	7%
<b>IV</b>	Stadt Kaarst	475,50	458,50	4%	573,30	534,30	7%	695,20	656,80	6%	818,90	773,30	6%	953,70	953,70	0%
<b>V</b>	Stadt Meerbusch	417,00	406,50	3%	557,70	508,30	10%	660,80	604,00	9%	851,20	751,45	13%	1.016,40	1.010,90	1%
<b>VI</b>	Stadt Korschenbroich	412,50	404,00	2%	501,15	501,15	0%	636,80	613,60	4%	759,05	746,70	2%	839,30	825,00	2%

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2018

ANALYSE &  
KONZEPTE

## 9 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser

Mit den Mietwerten wurden auch die Kosten für Heizung und Warmwasser erhoben, soweit die Abrechnung über den Vermieter erfolgt. Individuelle Versorgungsverträge der Mieter konnten nicht erfasst werden, ebenso konnte nicht nach der Beheizungsart unterschieden werden. Erhoben wurden die monatlichen Vorauszahlungen.

Trotz dieser Einschränkungen haben die in der folgenden Tabelle (Tabelle 19) dargestellten Heizkostenwerte eine hohe Aussagekraft, da diesen 4.578 Heizkostenwerte zugrunde liegen und damit die umfangreichste lokale Datenbasis darstellen.

<b>Tab. 19 Übersicht warme Betriebskosten (€/m<sup>2</sup>)</b>					
<b>Größenklasse</b>	<b>≤ 50 m<sup>2</sup></b>	<b>50 ≤ 65 m<sup>2</sup></b>	<b>65 ≤ 80 m<sup>2</sup></b>	<b>80 ≤ 95 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 95 m<sup>2</sup></b>
<b>Mittelwert</b>	<b>1,32</b>	<b>1,26</b>	<b>1,25</b>	<b>1,10</b>	<b>1,00</b>
Fallzahl	821	1.218	1.447	691	401
Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2018					ANALYSE & KONZEPTE

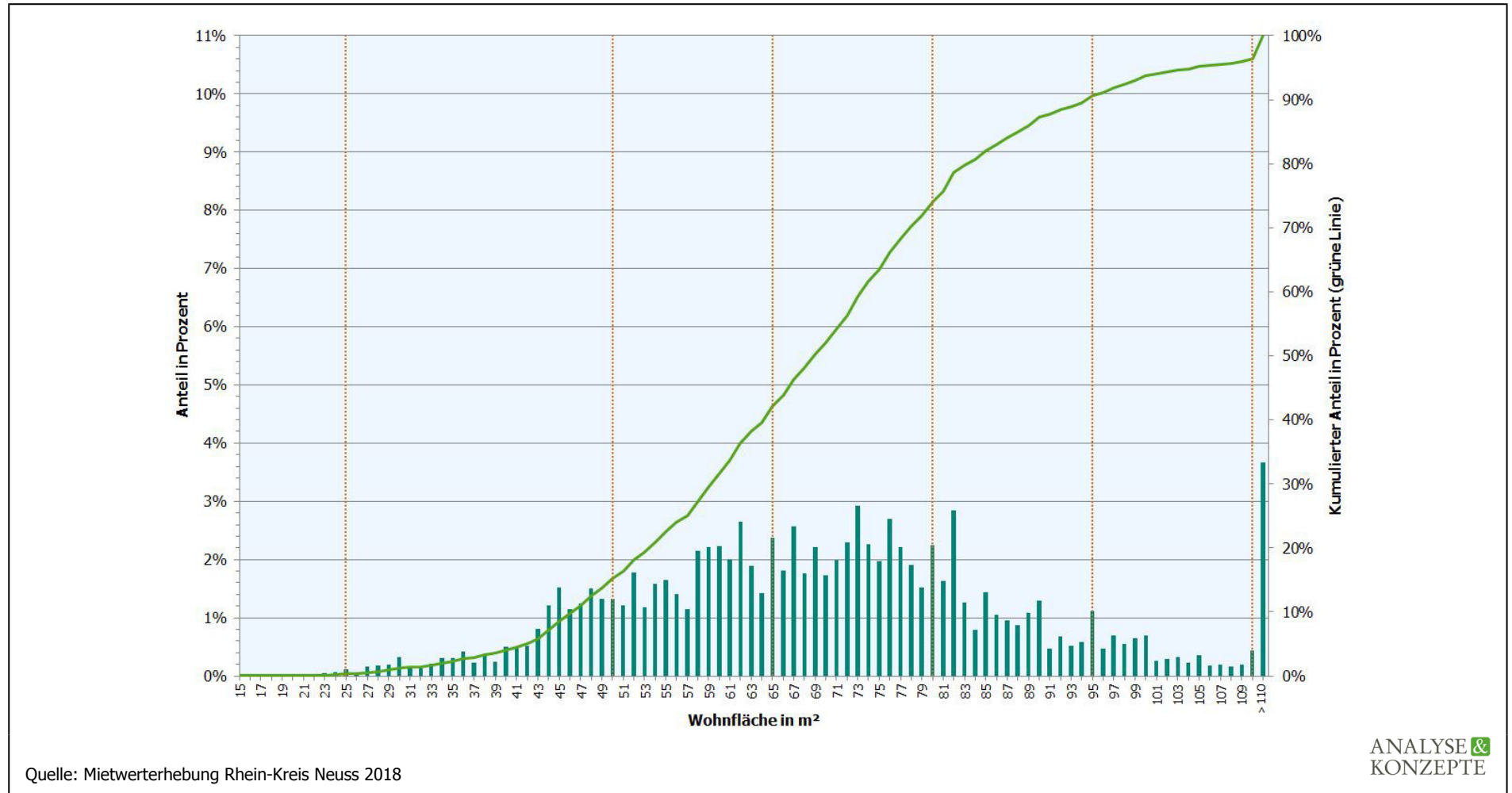
Hinsichtlich der berechneten Mittelwerte für die Heizungs- und Warmwasserkosten muss darauf hingewiesen werden, dass diese keinen bindenden Charakter im Sinne von Grenzwerten besitzen. Eine Verwendung der ermittelten Heizkosten im Rahmen einer sogenannten "angemessenen" Brutto-Warmmiete ist rechtlich nicht zulässig, da für die Prüfung der Angemessenheit der Bedarfe für Heizung das Bundessozialgericht detaillierte Anforderungen stellt, die durch die vorliegend ermittelten Werte nicht erfüllt werden (vergleiche BSG, Urteil vom 02.07.2009 - B 14 AS 36/08 R). Sie können aber als Orientierungsgröße genutzt werden. Eine individuelle Angemessenheitsprüfung auf Basis dieser Mittelwerte ist - im Gegensatz zu den kalten Betriebskosten - kaum möglich, denn die konkreten Werte einer Wohnung sind unter anderem abhängig

- vom Verbrauchsverhalten,
- vom energetischen Zustand von Wohnung und Gebäude,
- von der Lage der Wohnung im Gebäude,
- von den Witterungsbedingungen in der Heizperiode.

Zudem unterliegen die Heizkosten deutlich stärkeren Schwankungen als die kalten Betriebskosten, sodass die monatlichen Heizkostenvorauszahlungen deutlich von den realen Werten abweichen können.

**Anlage 1**  
**Wohnungsgrößenstruktur**  
**im Rhein-Kreis Neuss**

**Abb. 3** Wohnungsgrößenverteilung im Rhein-Kreis Neuss



Die Abbildung stellt die Größenstruktur des erhobenen Mietwohnungsbestandes im Rhein-Kreis Neuss dar.

## **Anlage 2**

### **Fragebögen der Mietwerterhebung**

**Abb. 4 Merkblatt - Wohnungsunternehmen**

**Mietwerterhebung Rhein-Kreis-Neuss 2018**

ANALYSE &  
KONZEPTE

**Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen**

Analyse & Konzepte wurde vom Rhein-Kreis-Neuss beauftragt, eine Erhebung von aktuellen Mietwerten durchzuführen. Diese Übersicht wird benötigt, um bei den Beziehern des Arbeitslosengeldes II die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (KdU) feststellen zu können.

Damit die Ergebnisse repräsentativ sind, ist es wichtig, dass Sie als Vermieter an der Erhebung teilnehmen.

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie auch öffentlich geförderten Wohnungen.

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen des Datenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSG NRW) beziehungsweise des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG neu) strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung des Rhein-Kreis-Neuss erfasst und ausgewertet; sie werden für keine anderen Zwecke verwendet. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt.

Wenn Sie Rückfragen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich gern an unser Info-Telefon: **040 / 485 00 98 - 88**

**Und so verläuft die Erhebung:**



Wir setzen uns in den nächsten Tagen mit Ihnen persönlich in Verbindung. Sollten Sie nicht der richtige Ansprechpartner sein, so wäre es sehr hilfreich, wenn Sie uns den richtigen Ansprechpartner nennen könnten.

Wir benötigen von Ihnen als Vermieter zwei Dateien. Diese Vorgehensweise ist wichtig, um den Anforderungen des Datenschutzes zu genügen. Die erste Datei umfasst eine Adressliste Ihres Wohnungsbestandes im Rhein-Kreis-Neuss. Diese Liste benötigen wir, damit die Mieten der dort wohnenden Haushalte im Rahmen einer zusätzlichen Mieterbefragung nicht nochmals erhoben werden.

Die zweite Liste umfasst Mietinformationen, wobei der Mietername und die Adresse nicht benötigt werden. Welche Informationen wir benötigen, können Sie der Rückseite dieses Schreibens entnehmen. Gern mailen wir Ihnen die Struktur der Erhebungstabellen zu. Wir hoffen und gehen davon aus, dass Ihnen Ihre EDV diese Informationen mittels einer Datenbankabfrage zur Verfügung stellen kann, sodass für Sie der Aufwand überschaubar sein sollte.

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir die Höhe der Nettokaltmiete und der zu zahlenden Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten und für die Heizkosten zum Stichtag **01.08.2018**.

Wir benötigen die Daten von Ihnen bis zum 15.09.2018. Die Art der Datenübergabe werden wir mit Ihnen im persönlichen Gespräch vereinbaren.

Wir bitten Sie, die Mietwerterhebung zu unterstützen,  
und bedanken uns herzlich für Ihre Mithilfe!

**Ein Musterfragebogen befindet sich auf der Rückseite,  
bitte wenden!**

ANALYSE & KONZEPTE GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg, [www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)

**Abb. 5 Fragebogen - Wohnungsunternehmen**

ANALYSE &  
KONZEPTE

- 2 -

**Musterfragebogen:**  
*Den Fragebogen stellen wir als Excel-Datei zur Verfügung.*

**Tabelle 1 Bestandsübersicht**

Plz	Ort	Straße	Hausnr.	Hausnr.-Zusatz

**Tabelle 2 Mietwerterhebung**

Stadt/Gemeinde	_____
Verfügt die Wohnung über Bad und WC in der Wohnung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Ist eine Sammel- oder Zentralheizung ohne Handbefeuerung vorhanden (Fernwärme, Etagen-, Öl-, Gas-, Nachtspeicherheizung)?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Datum des Mietvertragsbeginns	____.____.____
Datum der letzten Mietänderung (bezogen auf die Netto-Kaltniete)	____.____.____
Wohnfläche der Wohnung	____/____ m <sup>2</sup>
Höhe der Nettokaltniete in € am <b>01.08.2018</b> (inkl. Modernisierungumlage, ohne Stellplatzmiete etc.)	____/____ €
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am <b>01.08.2018</b> (ohne Sonderzahlungen wie z. B. Nachzahlungen oder Garagenmiete)	____/____ €
Beinhalten die kalten Betriebskosten auch die Kosten für Wasser- und Abwasser?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Höhe der Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlung am <b>01.08.2018</b>	____/____ €
Beinhalten die Heizkosten auch die Kosten für die Bereitung von Warmwasser?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Energieträger	<input type="checkbox"/> Öl <span style="margin-left: 100px;"><input type="checkbox"/> Gas</span> <input type="checkbox"/> Fernwärme <span style="margin-left: 100px;"><input type="checkbox"/> Holz</span> <input type="checkbox"/> sonstiges
Endenergieverbrauch gemäß Energieausweis	_____ kWh/m <sup>2</sup> *a
Art des Energieausweises?	<input type="checkbox"/> verbrauchsorientiert <input type="checkbox"/> bedarfsorientiert

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2018

ANALYSE &  
KONZEPTE



**Abb. 6                    Merkblatt - Private Vermieter**

**Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2018**

ANALYSE &  
KONZEPTE

**Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen**

Analyse & Konzepte wurde vom Rhein-Kreis Neuss beauftragt, eine Erhebung von aktuellen Mietwerten im Kreisgebiet durchzuführen. Diese Übersicht wird benötigt, um für den Bereich der sozialen Leistungen (Kosten der Unterkunft) das örtliche Mietpreisniveau feststellen zu können.

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie öffentlich geförderten Wohnungen.

Damit die Ergebnisse repräsentativ sind, ist es wichtig, dass Sie als Vermieter an der Erhebung teilnehmen. Die sich in Ihrem Eigentum bzw. Ihrer Verwaltung befindlichen Gebäude wurden für die Erhebung in einem reinen Zufallsverfahren ermittelt.

Wir möchten Sie bitten, uns für alle in den jeweiligen Objekten befindlichen, vermieteten Wohnungen die benötigten Daten zur Verfügung zu stellen. Bitte beantworten Sie alle Fragen. Nur so können wir prüfen, ob die Wohnung erhebungsrelevant ist. Bei Bedarf können Sie eine Erhebungstabelle als Excel-Datei auf unserer Internetseite herunterladen. Die Excel-Datei finden Sie unter <https://dl.analyse-konzepte.de/ne>

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen des Landesdatenschutzgesetz NRW (DSG NRW) sowie des Bundesdatenschutzgesetzes strengstens eingehalten. Die Vorgehensweise ist mit dem Datenschutzbeauftragten der Kreisverwaltung abgestimmt. Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung des Kreises erhoben und ausgewertet. Sie werden für keine anderen Zwecke verwendet. Weitere Informationen zum Datenschutz erhalten Sie in beiliegendem Informationsblatt.

**Bitte geben Sie bei Rücksendung keinen Absender an!**

Wenn Sie Rückfragen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich gern an unser Info-Telefon: **040 / 485 00 98 - 88**

**Und so verläuft die Erhebung:**

Sie sind Eigentümer/ Verwalter eines oder mehrerer Objekte mit vermieteten Wohneinheiten. Bitte tragen Sie in den Erhebungsbogen für jede vermietete Wohnung die entsprechenden Informationen und Daten ein. Tun Sie dieses bitte so genau wie möglich.

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir zum Stichtag **01.08.2018** die Höhe der Netto-Kaltmiete und die Abschlagszahlungen für die kalten Betriebskosten sowie die Heizkosten.

Senden Sie dann bitte den Erhebungsbogen auf einem der folgenden Wege an uns zurück:

Per Fax:                    040 / 485 00 98 - 98

Per E-Mail:<sup>1</sup>                mieten@analyse-konzepte.de

Per Post:                    (bitte nutzen Sie den beiliegenden Freiumschlag)

Analyse & Konzepte GmbH  
Gasstraße 10  
22761 Hamburg

Bei Bedarf können Sie den Erhebungsbogen auch gern als Excel-Datei auf unserer Internetseite herunterladen: <https://dl.analyse-konzepte.de/ne>

Wir bitten Sie, die Mietwerterhebung zu unterstützen  
und bedanken uns herzlich für Ihre Mithilfe!

ANALYSE & KONZEPTE GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg, [www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de), 040 / 485 00 98 - 0

Abb. 7 Fragebogen - Private Vermieter

<b>Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2018</b> Bitte zurücksenden bis zum 10.09.2018		ANALYSE & KONZEPTE				
		Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4	Wohnung 5
Gemeindename (Straßenname nicht notwendig!)	<b>Ort</b>					
Nutzen Sie die Wohnung für sich selbst?	<b>Ja</b>					
	<b>Nein</b>					
Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes, sonstigen Heimes, einer heimähnlichen Unterkunft?	<b>Ja</b>					
	<b>Nein</b>					
Handelt es sich bei der Wohnung um eine Werks-, Dienst- oder Bedienstetenwohnung für die eine <b>reduzierte</b> Miete gezahlt wird?	<b>Ja</b>					
	<b>Nein</b>					
Ist die Wohnung laut Mietvertrag zu (teil)gewerblichen Zwecken vermietet?	<b>Ja</b>					
	<b>Nein</b>					
Wird die Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung vermietet? (nicht gemeint sind Küchenmöbel und/oder Einbauschränke)	<b>Ja</b>					
	<b>Nein</b>					
Ist die Wohnung an einen Angehörigen oder näheren Verwandten <b>preisgünstiger</b> vermietet?	<b>Ja</b>					
	<b>Nein</b>					
Verfügt die Wohnung über ein Bad und WC in der Wohnung?	<b>Ja</b>					
	<b>Nein</b>					
Ist eine Sammel- oder Zentralheizung ohne Handbefeuerung vorhanden (Fernwärme, Etagen-, Öl-, Gas-, Nachtspeicherheizung)?	<b>Ja</b>					
	<b>Nein</b>					
Datum des Mietvertragsbeginns	<b>tt.mm.jj</b>					
Datum der letzten Mieterhöhung	<b>tt.mm.jj</b>					
Wohnfläche der Wohnung	<b>In m<sup>2</sup></b>					
Nettokaltmiete (inklusive etwaiger Modernisierungszuschläge, ohne Untervermietungszuschläge, Stellplatzkosten) am <b>01.08.2018</b>	<b>In €</b>					
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am <b>01.08.2018</b> (inkl. aller Kosten, auch Hausreinigungs- und Kabelanschlussgebühren, aber ohne Sonderzahlungen wie z. B. Nachzahlungen oder Garagenmiete)	<b>In €</b>					
Enthalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten?	<b>Ja</b>					
	<b>Nein</b>					
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die Heizkosten am <b>01.08.2018</b>	<b>In €</b>					
Sind in den Heizkosten die Kosten für die Erstellung von Warmwasser enthalten?	<b>Ja</b>					
	<b>Nein</b>					
Energieträger (1=Öl, 2=Gas, 3=Fernwärme, 4=Holz, 5=Sonstiges)	<b>1-5</b>					
Wenn vorhanden: Art des Energieausweis (1=Verbrauchsorientiert, 2=bedarfsorientiert)	<b>1-2</b>					
Energieverbrauch gemäß Energieausweis	<b>kWh/ m<sup>2</sup>a</b>					

Grundsätzlich haben Sie die Möglichkeit, mittels beigelegten Rückumschlags den Fragebogen anonym zurückzusenden. Bei Übermittlung per Fax oder E-Mail wird in der Regel auch Ihre Faxnummer bzw. E-Mailadresse übertragen. Die Faxe und E-Mails werden bei Analyse & Konzepte als Erhebungsnachweis für Gerichtsverfahren gespeichert, eine weitere Nutzung der Daten erfolgt nicht.

**Hiermit stimme ich der Speicherung meiner Daten zu (bitte ankreuzen)**

Sollten Sie mehr als 5 Wohnungen haben, kopieren Sie bitte diesen Fragebogen oder laden Sie ihn auf unserer Internetseite unter <https://dl.analyse-konzepte.de/ne> herunter. Danke!

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2018

ANALYSE &  
KONZEPTE