

Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Erft-Kreis

Aktualisierung 2025
- Kurzfassung -



empirica

Auftraggeber

Rhein-Erft-Kreis

Auftragnehmer

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

Bearbeitung

Tim Paffrath, Lennard Maroldt, Petra Heising, Lukas Weiden
unter Mitarbeit von Emil Unrath

Projektnummer

202505623

Bonn, 1. Dezember 2025

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	2
Tabellenanhang	3
1. Nettokaltmieten.....	3
2. Kalte Nebenkosten	6
3. Warme Nebenkosten.....	9
4. Ergebnistabelle für den Rhein-Erft-Kreis.....	12

KURZFASSUNG

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, jedoch nur, soweit sie **angemessen** sind (§ 22 SGB II und § 35 SGB XII). Zuständige Leistungsträger sind die Kreise und kreisfreien Städte (§ 6 SGB II).

Der **Rhein-Erft-Kreis** lässt die Angemessenheitsgrenzen **seit 2012** von empirica herleiten. Im Jahr **2013** und seit 2019 im Zwei-Jahres-Rhythmus folgten die **Aktualisierungen 2019, 2021** und **2023**. Ziel der hier vorliegenden **Aktualisierung 2025** ist es nun nach zwei weiteren Jahren, die aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten im Rhein-Erft-Kreis erneut transparent zu machen und die Angemessenheitsgrenzen ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum sind diesmal die acht Quartale III/2023 bis II/2025.

Die Rahmenbedingungen bleiben unverändert: Der Rhein-Erft-Kreis wird weiterhin in **fünf Vergleichsräume** unterteilt. In jedem Vergleichsraum werden die Mietobergrenzen für **1- bis 5-Personen-Haushalte** weiterhin so festgelegt, dass sie dort **ein Viertel** der öffentlich inserierten Wohnungen in der für sie angemessenen Größe anmieten können. Damit lässt sich ihr Unterkunftsbedarf decken.

Für jede Haushaltsgröße wird das relevante **Mietspektrum** durch eine aufsteigende Linie dargestellt, so dass die Richtwerte direkt ablesbar sind (Abbildung 1a bis Abbildung 5). Die Mietspektrenkurven in Arbeitsschritt 3 zeigen wertungsfrei die aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt, wie sie sich für jeden Wohnungssuchenden (z. B. beim Blick ins Internet) darstellen. Die abgelesenen Richtwerte bilden eine **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten** im Rhein-Erft-Kreis zum Stand 2025 (Abbildung 16a).

Außerdem werden erneut lokale Einzeldaten zu Nebenkosten im Rhein-Erft-Kreis ausgewertet, einmal auf Basis der Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen und einmal zu vermieteten Wohnungen auf Basis der Daten aus den Rechtsbereichen SGB II und XII (Abbildung 6 ff.).

Für jede relevante Wohnungsgrößenklasse wird die Streuung der kalten und warmen Nebenkosten als Linie dargestellt (Abbildung 6 bis Abbildung 15) und daran neben dem Mittelwert (Median) auch ein **Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten** ausgewiesen (Abbildung 16).

Aus der Ergebnisübersicht (Abbildung 16) erstellt der Leistungsträger das **Prüfschema** (Abbildung 17): Er beurteilt die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung anhand der **weit gefassten Bruttokaltmiete** auf Basis der Nebenkosten von vermieteten Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, und gewährt einen **Klimabonus**. Demnach ist die Bruttokaltmiete angemessen, solange sie den Richtwert für weit gefasste Bruttokaltmieten nicht übersteigt; bei guten energetischen Standards, also bei auffallend niedrigen Heizkosten, wird der Richtwert um einen Klimabonus erhöht.

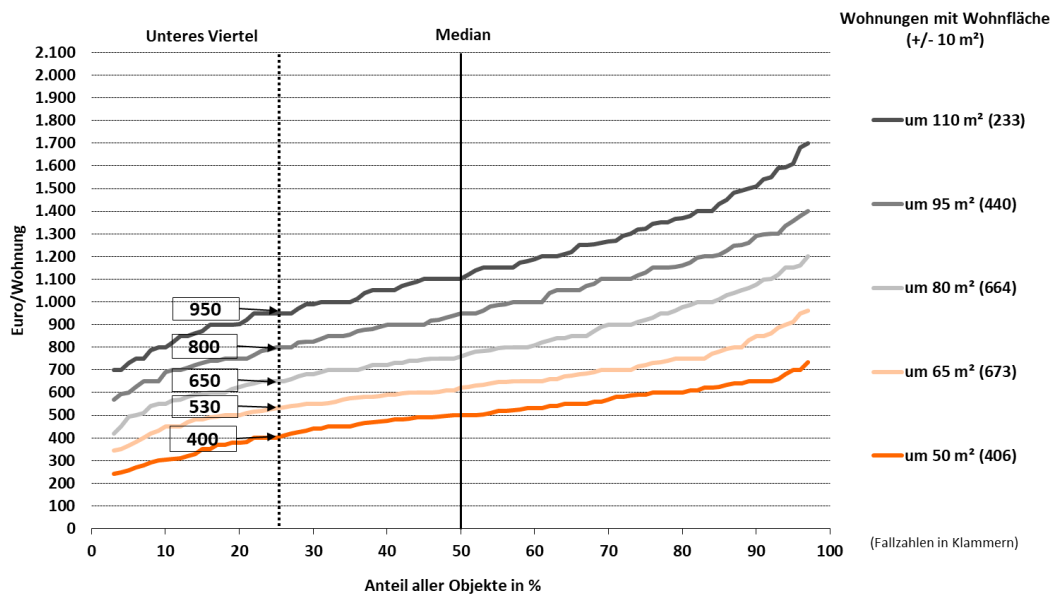
Fazit der Aktualisierung 2025: Die **Richtwerte** im Rhein-Erft-Kreis steigen, und zwar je nach Haushaltsgröße und Vergleichsraum für Nettokaltmieten um +10 bis +130 Euro/Haushalt. Auch die mittleren kalten und warmen Nebenkosten sind tendenziell gestiegen (um bis zu +40 Euro/ Wohnung). Hauptgrund für die Veränderungen sind die in den letzten Jahren weiter gestiegenen Nettomieten im Rhein-Erft-Kreis.

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

TABELLENANHANG

1. Nettokaltmieten

Abbildung 1: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“, 2025*

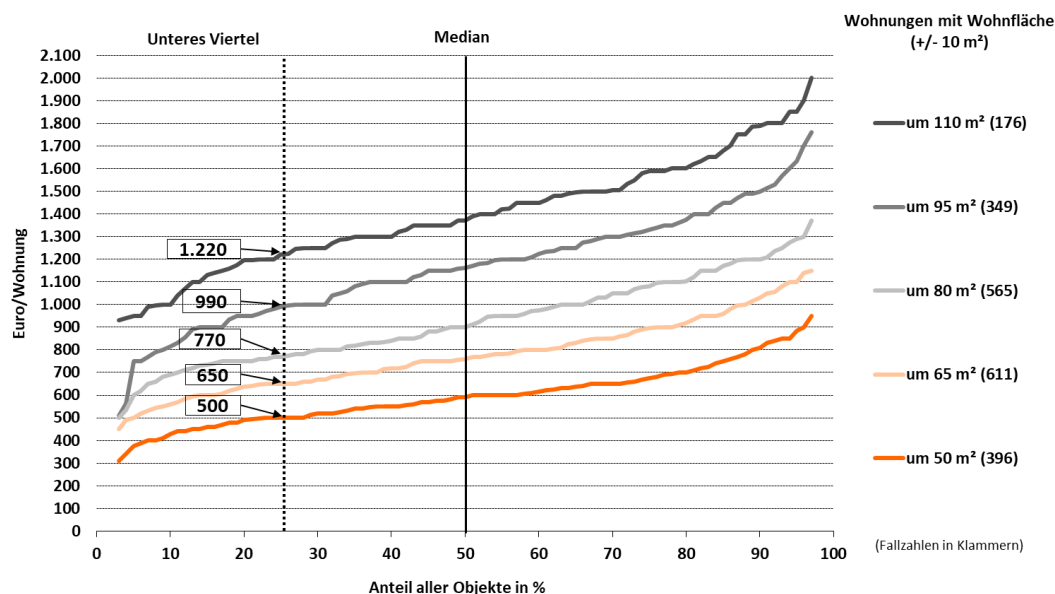


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2023 bis II/2025.

Quelle: vgl. Aktualisierung 2025, Bericht vom 01.12.2025 (Abb. 9, Seite 13): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 2: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Vergleichsraum 2 „Pulheim, Frechen“, 2025*

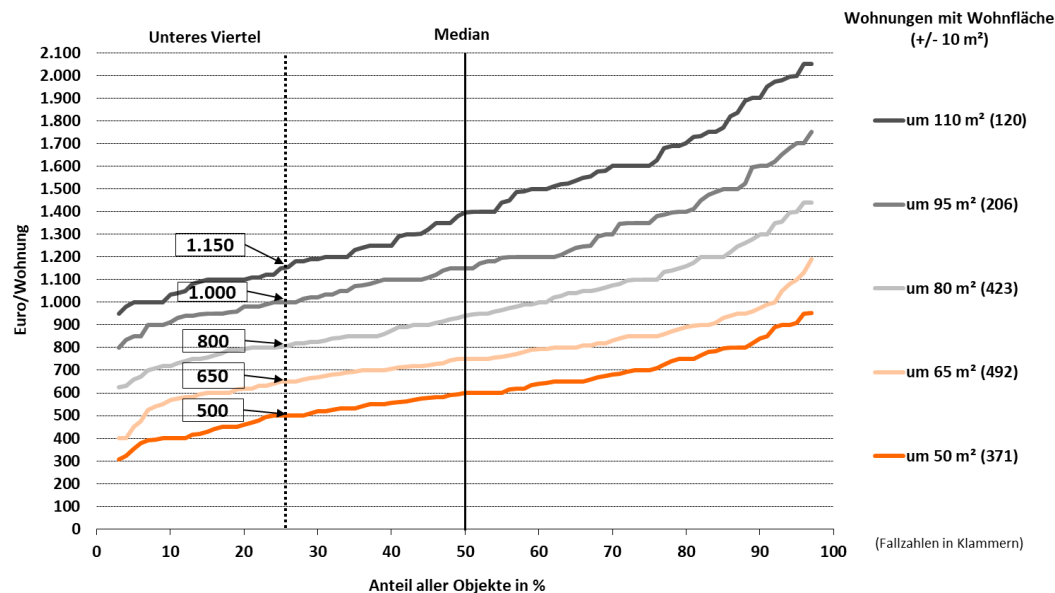


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2023 bis II/2025.

Quelle: vgl. Aktualisierung 2025, Bericht vom 01.12.2025 (Abb. 10, Seite 14): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Vergleichsraum 3 „Hürth“, 2025*

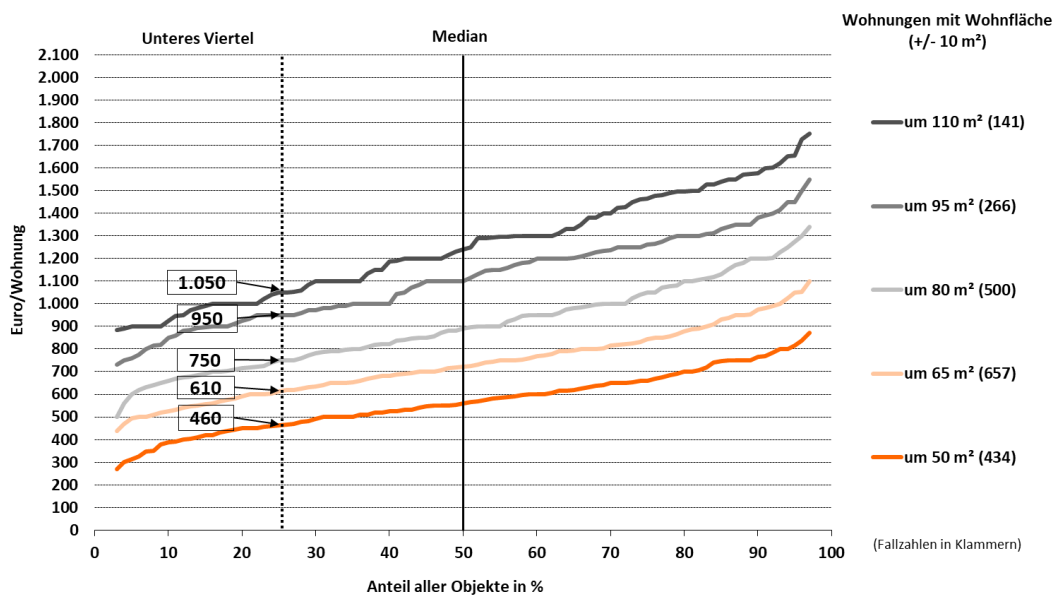


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2023 bis II/2025.

Quelle: vgl. Aktualisierung 2025, Bericht vom 01.12.2025 (Abb. 11, Seite 14): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

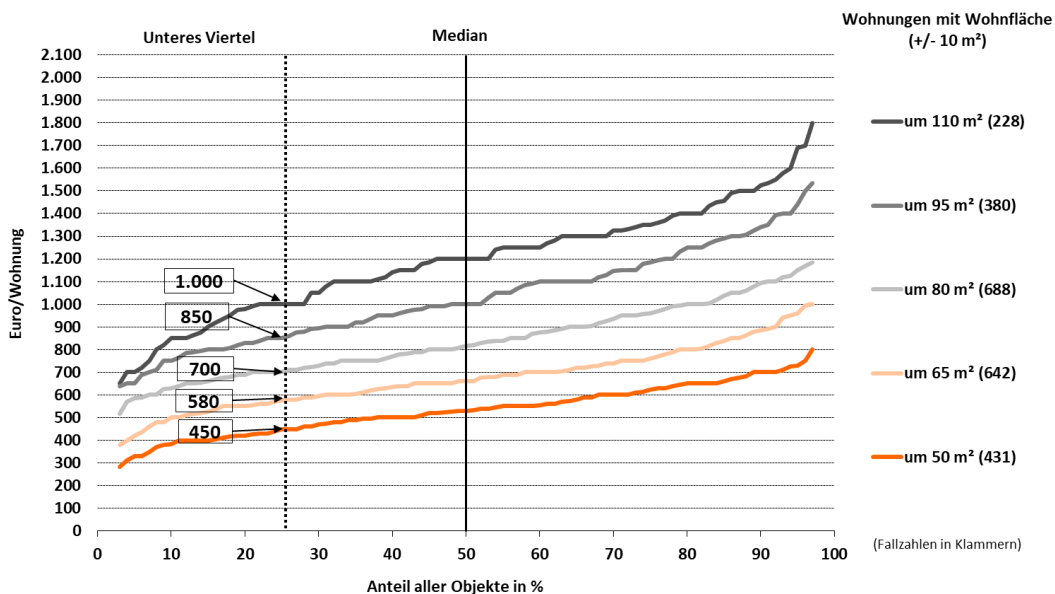
Abbildung 4: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Vergleichsraum 4 „Brühl, Wesseling“, 2025*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2023 bis II/2025.

Quelle: vgl. Aktualisierung 2025, Bericht vom 01.12.2025 (Abb. 12, Seite 15): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 5: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Vergleichsraum 5 „Erftstadt, Kerpen“, 2025*

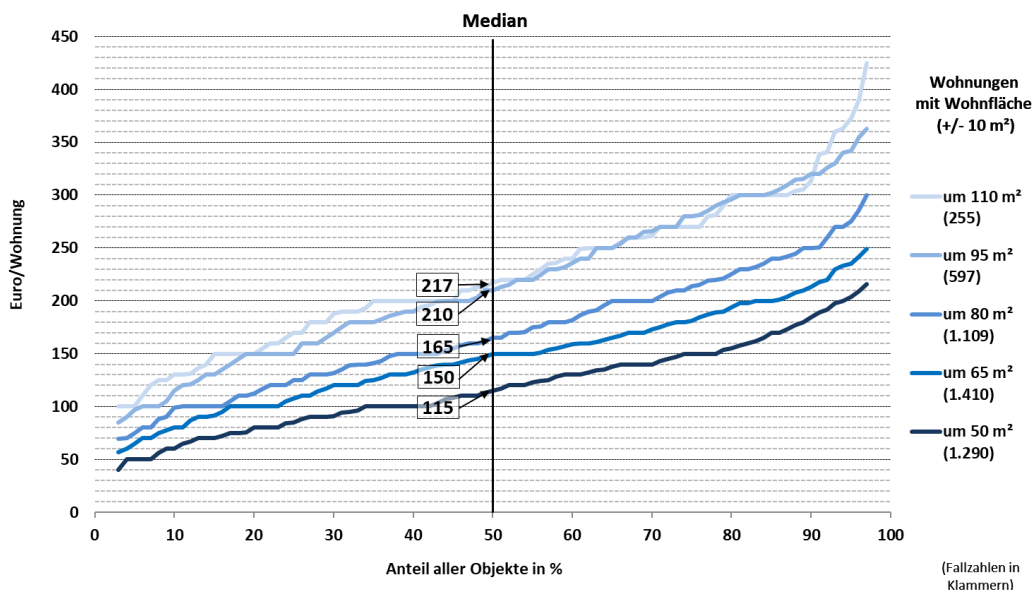


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2023 bis II/2025.

Quelle: vgl. Aktualisierung 2025, Bericht vom 01.12.2025 (Abb. 13, Seite 15): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

2. Kalte Nebenkosten

Abbildung 6: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* in VR 1 „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“, 2025

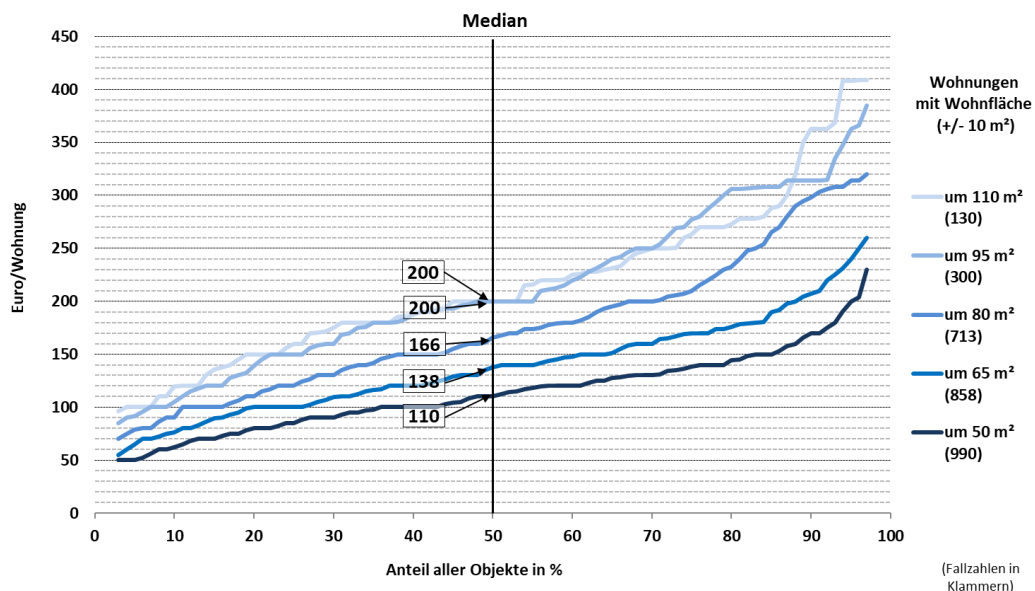


* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: vgl. Aktualisierung 2025, Bericht vom 01.12.2025 (Abb. 66, Seite 75): Jobcenter Rhein-Erft/Träger der Sozialhilfe im Rhein-Erft-Kreis (SGB II/XII, Sep. 2025)

empirica

Abbildung 7: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* in VR 2 „Pulheim, Frechen“, 2025

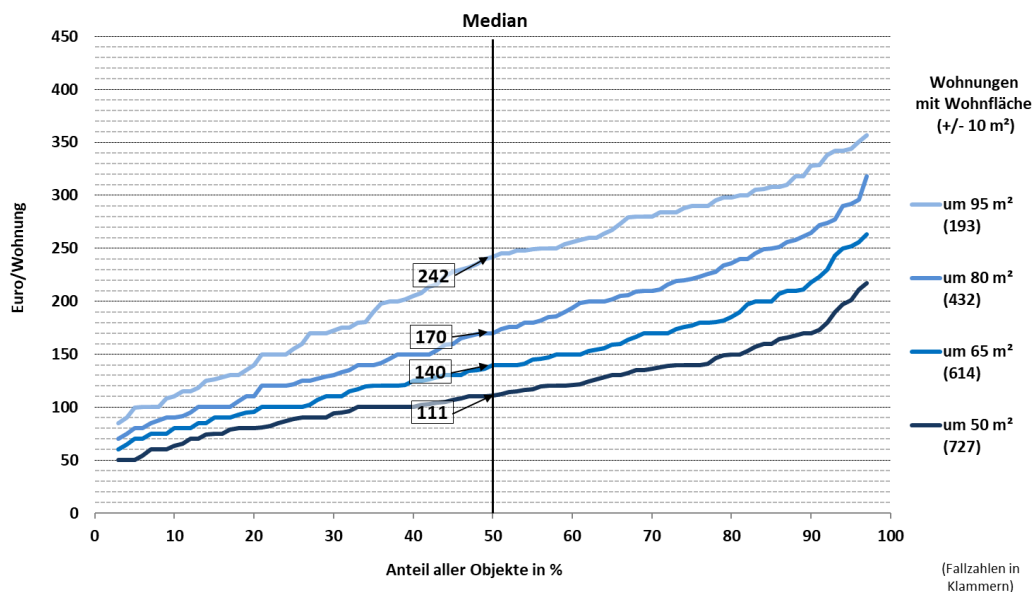


* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: vgl. Aktualisierung 2025, Bericht vom 01.12.2025 (Abb. 67, Seite 75): Jobcenter Rhein-Erft/Träger der Sozialhilfe im Rhein-Erft-Kreis (SGB II/XII, Sep. 2025)

empirica

Abbildung 8: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* in VR 3 „Hürth“, 2025

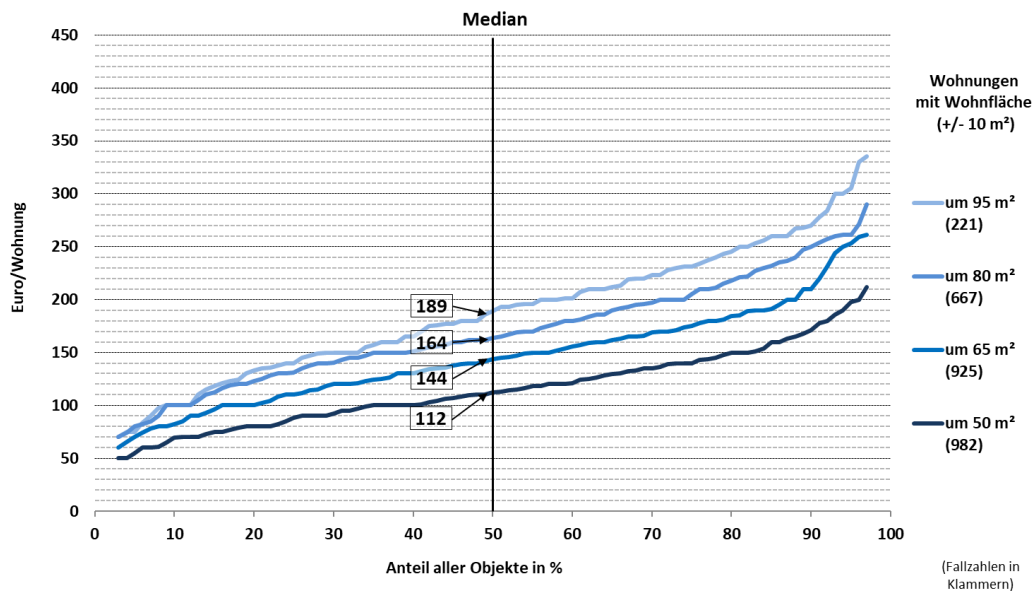


* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: vgl. Aktualisierung 2025, Bericht vom 01.12.2025 (Abb. 68, Seite 76): Jobcenter Rhein-Erft/Träger der Sozialhilfe im Rhein-Erft-Kreis (SGB II/XII, Sep. 2025)

empirica

Abbildung 9: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* in VR 4 „Brühl, Wesseling“, 2025

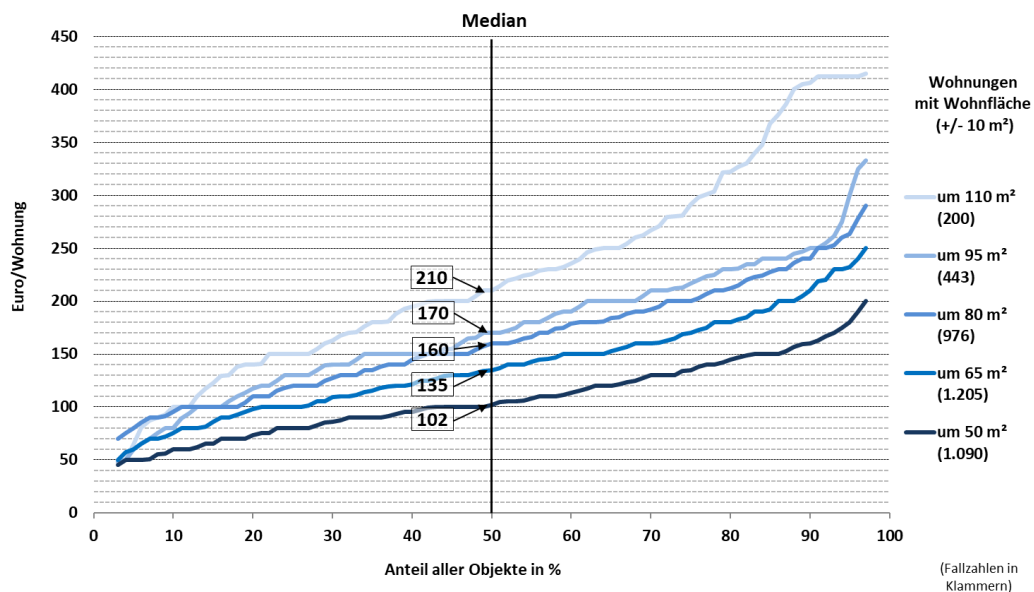


* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: vgl. Aktualisierung 2025, Bericht vom 01.12.2025 (Abb. 69, Seite 76): Jobcenter Rhein-Erft/Träger der Sozialhilfe im Rhein-Erft-Kreis (SGB II/XII, Sep. 2025)

empirica

Abbildung 10: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* in VR 5 „Erftstadt, Kerpen“, 2025



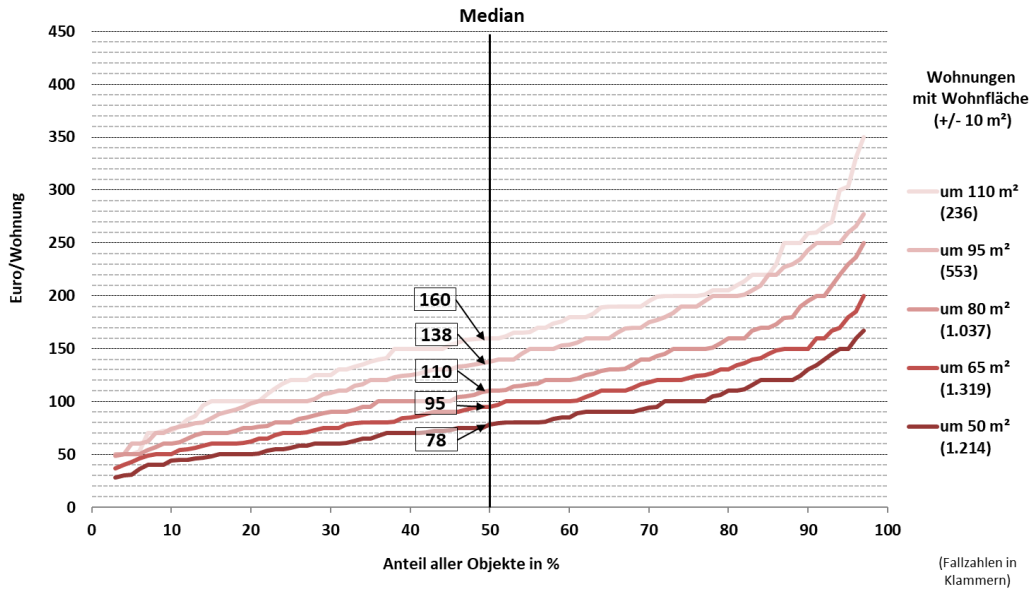
* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: vgl. Aktualisierung 2025, Bericht vom 01.12.2025 (Abb. 70, Seite 77): Jobcenter Rhein-Erft/Träger der Sozialhilfe im Rhein-Erft-Kreis (SGB II/XII, Sep. 2025)

empirica

3. Warme Nebenkosten

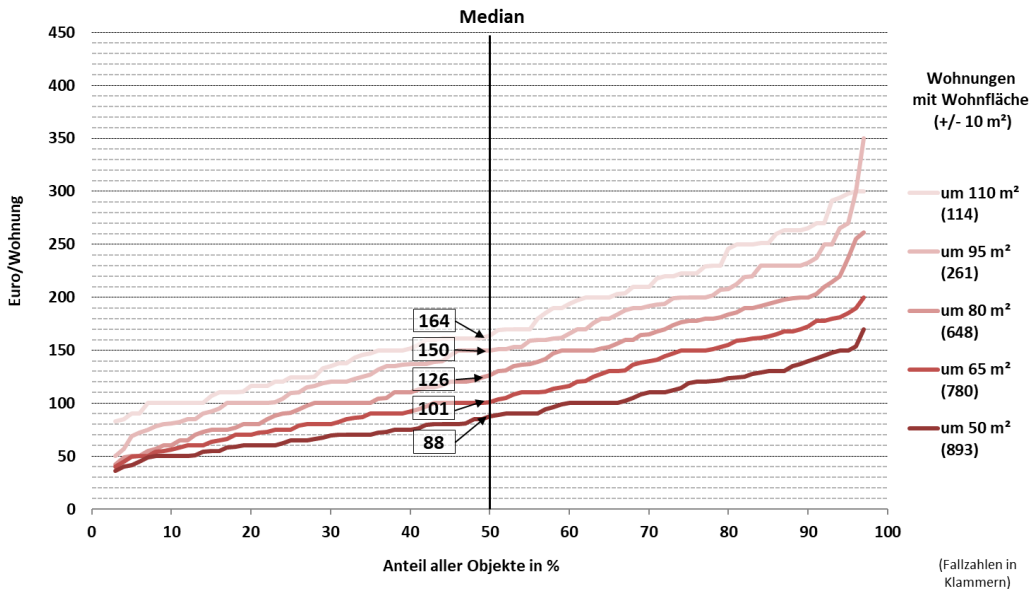
Abbildung 11: Streuung der warmen Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* in VR 1 „Bedburg, Bergheim, Elsdorf“, 2025



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: vgl. Aktualisierung 2025, Bericht vom 01.12.2025 (Abb. 75, Seite 80): Jobcenter Rhein-Erft/Träger der Sozialhilfe im Rhein-Erft-Kreis (SGB II/XII, Sep. 2025) **empirica**

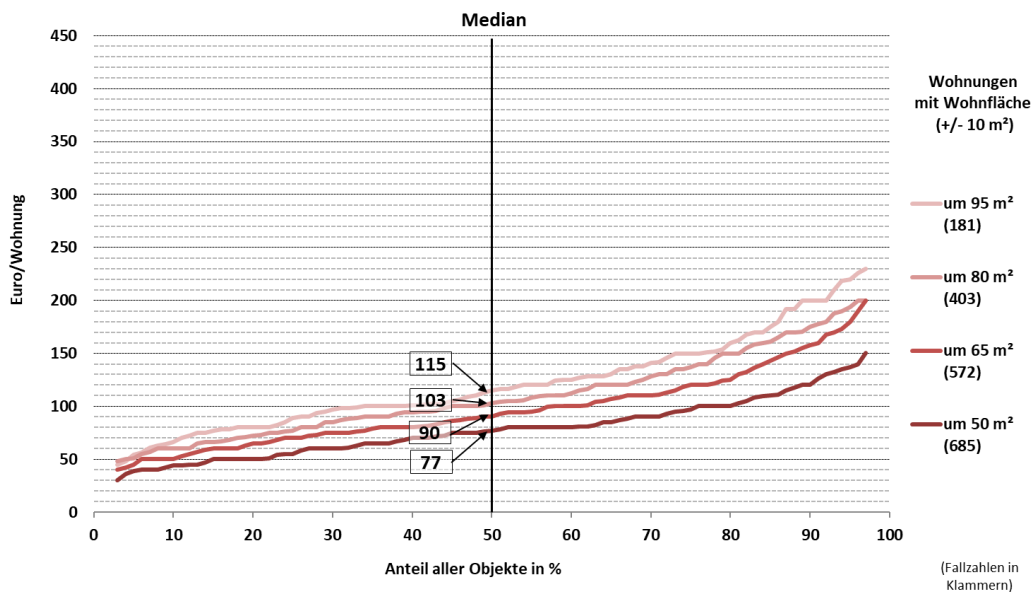
Abbildung 12: Streuung der warmen Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* in VR 2 „Pulheim, Frechen“, 2025



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: vgl. Aktualisierung 2025, Bericht vom 01.12.2025 (Abb. 76, Seite 80): Jobcenter Rhein-Erft/Träger der Sozialhilfe im Rhein-Erft-Kreis (SGB II/XII, Sep. 2025) **empirica**

Abbildung 13: Streuung der warmen Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* in VR 3 „Hürth“, 2025

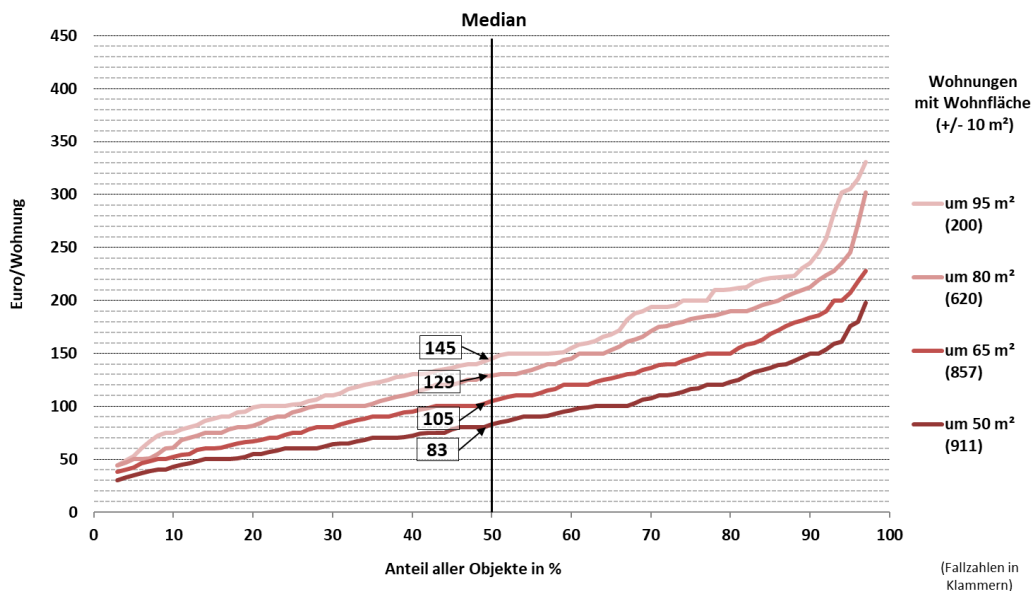


* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: vgl. Aktualisierung 2025, Bericht vom 01.12.2025 (Abb. 77, Seite 81): Jobcenter Rhein-Erft/Träger der Sozialhilfe im Rhein-Erft-Kreis (SGB II/XII, Sep. 2025)

empirica

Abbildung 14: Streuung der warmen Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* in VR 4 „Brühl, Wesseling“, 2025

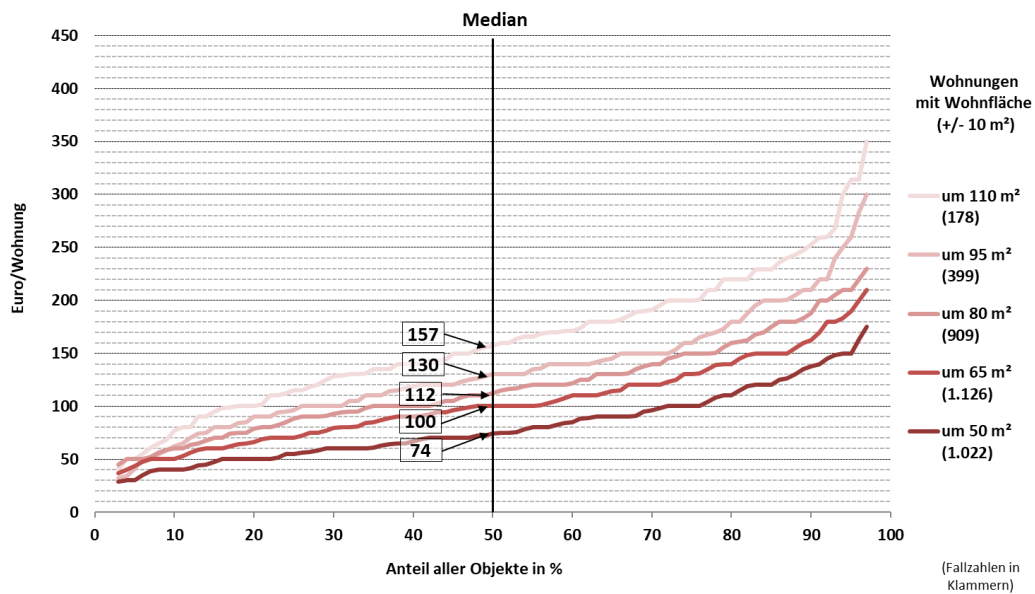


* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: vgl. Aktualisierung 2025, Bericht vom 01.12.2025 (Abb. 78, Seite 81): Jobcenter Rhein-Erft/Träger der Sozialhilfe im Rhein-Erft-Kreis (SGB II/XII, Sep. 2025)

empirica

Abbildung 15: Streuung der warmen Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* in VR 5 „Erftstadt, Kerpen“, 2025



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: vgl. Aktualisierung 2025, Bericht vom 01.12.2025 (Abb. 79, Seite 82): Jobcenter Rhein-Erft/Träger der Sozialhilfe im Rhein-Erft-Kreis (SGB II/XII, Sep. 2025)

empirica

4. Ergebnistabelle für den Rhein-Erft-Kreis

Abbildung 16: Ergebnistabellen für den Rhein-Erft-Kreis (auf Basis der NK von vermieteten WE), Stand 2025

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
1	Bedburg, Bergheim, Elsdorf	400	530	650	800	950
2	Pulheim, Frechen	500	650	770	990	1.220
3	Hürth	500	650	800	1.000	1.150
4	Brühl, Wesseling	460	610	750	950	1.050
5	Erftstadt, Kerpen	450	580	700	850	1.000

(b) Mittlere Nebenkosten von vermieteten Wohnungen

Vergleichsraum	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
1 Bedburg, Bergheim, Elsdorf	120	150	170	210	220	80	100	110	140	160
2 Pulheim, Frechen	110	140	170	200	200	90	100	130	150	160
3 Hürth	110	140	170	240	[250]	80	90	100	120	[120]
4 Brühl, Wesseling	110	140	160	190	[200]	80	110	130	150	[160]
5 Erftstadt, Kerpen	100	140	160	170	210	70	100	110	130	160

(b) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
1 Bedburg, Bergheim, Elsdorf	180	220	260	320+	320	120	150	190	240	240
2 Pulheim, Frechen	170	210	260	310+	310	150	190	220	250	270
3 Hürth	170	220	270	360	[380]	120	150	170	180	[200]
4 Brühl, Wesseling	170	210	240	280	[300]	140	180	230	250	[250]
5 Erftstadt, Kerpen	160	210	240	260	360	120	160	180	190	240

(c) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
1 Bedburg, Bergheim, Elsdorf	50	70	80	90	120	30	40	50	60	80
2 Pulheim, Frechen	60	70	80	90	110	40	40	50	60	70
3 Hürth	60	60	70	90	[130]	30	50	50	60	[60]+
4 Brühl, Wesseling	60	80	90	90	[100]	30	40	50	50	[60]
5 Erftstadt, Kerpen	50	70	80	90	90+	30	40	60	60	70

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale III/2023 bis II/2025, unteres Viertel. (b) Median der Nebenkosten von Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden (Euro/Wohnung in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte); Wohnungsgrößen +/- 10 m. (c) Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands. (d) Grenzwert hier: Subtraktion des halben Quartilsabstands. - []: Fallzahl <100. + Plausible Setzung (Nichtprüfungsgrenze). Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet. **Zur Preisbereinigung von Heizkosten:** MEPI-Basismonat ist hier [Juni 2024](#).

Quelle: vgl. Aktualisierung 2025, Bericht vom 01.12.2025 (Abb. 103, Seite 94): (a) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), (b-d) Jobcenter Rhein-Erft/Träger der Sozialhilfe im Rhein-Erft-Kreis (SGB II/XII, Sep. 2025)

empirica

**Abbildung 17: Prüfschema „Weit gefasste Bruttokaltmiete mit Klimabonus“:
Richtwertetabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft
und Heizung im Rhein-Erft-Kreis, Stand 2025**

(a) Richtwertetabelle für weit gefasste Bruttokaltmieten:

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
1	Bedburg, Bergheim, Elsdorf	580	750	910	1.120	1.270
2	Pulheim, Frechen	670	860	1.030	1.300	1.530
3	Hürth	670	870	1.070	1.360	1.530
4	Brühl, Wesseling	630	820	990	1.230	1.350
5	Erftstadt, Kerpen	610	790	940	1.110	1.360

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

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Klimabonus (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
1 Bedburg, Bergheim, Elsdorf	30	40	50	60	80	90	110	140	180	160
2 Pulheim, Frechen	40	40	50	60	70	110	150	170	190	200
3 Hürth	30	50	50	60	60	90	100	120	120	140
4 Brühl, Wesseling	30	40	50	50	60	110	140	180	200	190
5 Erftstadt, Kerpen	30	40	60	60	70	90	120	120	130	170

(c) Richtwerte für weit gefasste Bruttokaltmieten inkl. Klimabonus:

Vergleichsraum		Angemessene weit gefasste Brutto-Monatskaltmiete mit Klimabonus (Euro/Wohnung)				
		1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
1	Bedburg, Bergheim, Elsdorf	670	860	1.050	1.300	1.430
2	Pulheim, Frechen	780	1.010	1.200	1.490	1.730
3	Hürth	760	970	1.190	1.480	1.670
4	Brühl, Wesseling	740	960	1.170	1.430	1.540
5	Erftstadt, Kerpen	700	910	1.060	1.240	1.530

(a) Summe der Werte in Abbildung 16a und Abbildung 16c links; (b) Werte in Abbildung 16d rechts; Werte in Abbildung 16c rechts abzgl. Werte in Abbildung 16d rechts; (c) Werte in Abbildung 17a zzgl. Werte in Abbildung 17b rechts.

Quellen: vgl. Aktualisierung 2025, Bericht vom 01.12.2025 (Abb. 105, Seite 96): zur Nettokaltmiete: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale III/2023 bis II/2025, unteres Viertel, empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); zu den Nebenkosten von vermieteten Wohnungen: Jobcenter Rhein-Erft/Träger der Sozialhilfe im Rhein-Erft-Kreis (SGB II/XII, Sep. 2025) **empirica**