

Referenzwerte für angemessene Bruttokaltmieten im Rhein-Neckar-Kreis ab 01.12.2021

Vergleichsraum 1:

Dossenheim, Edingen-Neckarhausen, Ilvesheim, Ladenburg, Schriesheim

Personen im Haushalt	Wohnfläche qm	Kaltmiete	kalte Betriebskosten	Bruttokaltmiete
1	45	400 €	74 €	474 €
2	60	500 €	90 €	590 €
3	75	600 €	106 €	706 €
4	90	750 €	129 €	879 €
5	105	890 €	139 €	1029 €

Vergleichsraum 2:

Eppelheim, Oftersheim, Plankstadt, Schwetzingen

Personen im Haushalt	Wohnfläche qm	Kaltmiete	kalte Betriebskosten	Bruttokaltmiete
1	45	390 €	74 €	464 €
2	60	500 €	90 €	590 €
3	75	600 €	106 €	706 €
4	90	700 €	129 €	829 €
5	105	830 €	139 €	969 €

Vergleichsraum 3:

Bammental, Gaiberg, Leimen, Neckargemünd, Sandhausen

Personen im Haushalt	Wohnfläche qm	Kaltmiete	kalte Betriebskosten	Bruttokaltmiete
1	45	380 €	74 €	454 €
2	60	490 €	90 €	580 €
3	75	580 €	106 €	686 €
4	90	700 €	129 €	829 €
5	105	840 €	139 €	979 €

Vergleichsraum 4:

Heddesheim, Hemsbach, Hirschberg a. d. B., Laudenbach, Weinheim

Personen im Haushalt	Wohnfläche qm	Kaltmiete	kalte Betriebskosten	Bruttokaltmiete
1	45	370 €	74 €	444 €
2	60	490 €	90 €	580 €
3	75	580 €	106 €	686 €
4	90	700 €	129 €	829 €
5	105	790 €	139 €	929 €

**Vergleichsraum 5:
Altlußheim, Brühl, Hockenheim, Ketsch, Neulußheim, Reilingen**

Personen im Haushalt	Wohnfläche qm	Kaltmiete	kalte Betriebskosten	Bruttokaltmiete
1	45	370 €	74 €	444 €
2	60	480 €	90 €	570 €
3	75	580 €	106 €	686 €
4	90	700 €	129 €	829 €
5	105	800 €	139 €	939 €

**Vergleichsraum 6:
Nußloch, St. Leon-Rot, Walldorf, Wiesloch**

Personen im Haushalt	Wohnfläche qm	Kaltmiete	kalte Betriebskosten	Bruttokaltmiete
1	45	400 €	74 €	474 €
2	60	490 €	90 €	580 €
3	75	600 €	106 €	706 €
4	90	740 €	129 €	869 €
5	105	850 €	139 €	989 €

**Vergleichsraum 7:
Angelbachtal, Dielheim, Malsch, Mühlhausen, Rauenberg, Sinsheim**

Personen im Haushalt	Wohnfläche qm	Kaltmiete	kalte Betriebskosten	Bruttokaltmiete
1	45	370 €	74 €	444 €
2	60	450 €	90 €	540 €
3	75	560 €	106 €	666 €
4	90	630 €	129 €	759 €
5	105	740 €	139 €	879 €

**Vergleichsraum 8:
Eberbach, Epfenbach, Eschelbronn, Heddesbach, Heiligkreuzsteinach, Helmstadt-Bargen, Lobbach, Mauer, Meckesheim, Neckarbischofsheim, Neidenstein, Reichartshausen, Schönau, Schönbrunn, Spechbach, Waibstadt, Wiesenbach, Wilhelmsfeld, Zuzenhausen**

Personen im Haushalt	Wohnfläche qm	Kaltmiete	kalte Betriebskosten	Bruttokaltmiete
1	45	340 €	74 €	414 €
2	60	400 €	90 €	490 €
3	75	490 €	106 €	596 €
4	90	550 €	129 €	679 €
5	105	650 €	139 €	789 €



Bedarfe für Unterkunft und Heizung; Bearbeitungshinweis zur Bestimmung einer angemessenen Bruttokaltmiete bei Haushalten mit mehr als 5 Personen ab 01.12.2021

Für Haushalte mit mehr als 5 Personen ist wegen einer zu geringen Datenbasis keine statistische Auswertung zur Bestimmung einer angemessenen Referenzmiete möglich.

Bei der Beurteilung der Angemessenheit einer Bruttokaltmiete in einem Haushalt mit mehr als 5 Personen ist daher eine auf den Einzelfall bezogene Entscheidung zu treffen. Der Betrag für die angemessene Bruttokaltmiete ist in jedem Einzelfall separat zu beurteilen und entsprechend den Gegebenheiten und der Zusammensetzung der Haushalte festzusetzen. Hierbei können beispielsweise das Alter und das Geschlecht der im Haushalt lebenden Kinder maßgebend sein. Können sich die Geschwister jeweils ein Zimmer teilen oder ist dies z. B. aufgrund eines massiven Altersunterschiedes nicht zumutbar?

Faktor Kaltmiete

In jedem Fall sind die tatsächlichen, für die Wohnungsgröße relevanten Umstände des Falles zu berücksichtigen, und danach sind der Wohnraumbedarf und die daraus resultierende Kaltmiete festzusetzen.

Bei der Festsetzung des Wohnraumbedarfes kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass der Gemeinschaftswohnflächenanteil (Küche, Bad, Flur) einer Wohnung ca. 30 qm und der individuelle Wohnflächenanteil pro Person ca. 15 qm betragen. Mit steigender Zahl der Haushaltsmitglieder sinkt das prozentuale Verhältnis des Gemeinschaftswohnflächenanteils zur Gesamtwohnfläche. Bei einem Haushalt mit 5 Personen beträgt der Gemeinschaftswohnflächenanteil noch 28,57 % der Gesamtwohnfläche.

Der zusätzliche, abstrakt angemessene Betrag für die Kaltmiete pro Person für Haushaltsgrößen mit mehr als 5 Personen kann demnach folgendermaßen ermittelt werden:

Beispiel Vergleichsraum 1:

Kaltmiete für 5 Personen 890,00 €

./ auf den Gemeinschaftswohnflächenanteil entfallende Kaltmiete 28,57% = 254,27 €

= 635,73 € Kaltmiete für den individuellen Wohnflächenbedarf : 5 Personen

= 127,15 €, gerundet 127,00 € Kaltmiete für den individuellen Wohnflächenbedarf pro Person.

Unter der Annahme, dass sich bei diesen Wohnraumgrößenklassen der Mietpreis für zusätzliche Wohnfläche nicht dynamisch ändert, kann hier für jede weitere Person von einem zusätzlichen angemessenen Kaltmietbetrag in Höhe von 127,00 € ausgegangen werden.

Faktor kalte Betriebskosten

Die Erhöhung des Referenzwertes für die kalten Betriebskosten beträgt ab einem Haushalt mit 3 Personen für jede zusätzliche Person rund 10,00 €. Für jede weitere Person kann somit von einem zusätzlichen angemessenen Betrag für kalte Betriebskosten in Höhe von 10,00 € ausgegangen werden.

Bruttokaltmiete

Im vorgenannten Beispielsfall beträgt somit der Anhaltswert für die zusätzliche angemessene Bruttokaltmiete für jede weitere Person 137,00 €.

Nach diesem Berechnungsansatz ergeben sich folgende Anhaltswerte für die zusätzliche angemessene Bruttokaltmiete für jede weitere Person in Haushalten mit mehr als 5 Personen:

Vergleichsraum	Haushalte mit mehr als 5 Personen: Anhaltswert für die zusätzliche angemessene Bruttokaltmiete für jede weitere Person
Vergleichsraum 1 Dossenheim, Edingen-Neckarhausen, Ilvesheim, Ladenburg, Schriesheim	137,00 €
Vergleichsraum 2 Eppelheim, Oftersheim, Plankstadt, Schwetzingen	129,00 €
Vergleichsraum 3 Bammental, Gaiberg, Leimen, Neckargemünd, Sandhausen	130,00 €
Vergleichsraum 4 Heddesheim, Hemsbach, Hirschberg a. d. B., Laudенbach, Weinheim	123,00 €
Vergleichsraum 5 Altlußheim, Brühl, Hockenheim, Ketsch, Neulußheim, Reilingen	124,00 €
Vergleichsraum 6 Nußloch, St.Leon-Rot, Walldorf, Wiesloch	131,00 €
Vergleichsraum 7 Angelbachtal, Dielheim, Malsch, Mühlhausen, Rauenberg, Sinsheim	116,00 €
Vergleichsraum 8 Eberbach, Epfenbach, Eschelbronn, Heddesbach, Heiligkreuzsteinach, Helmstadt-Bargen, Lobbach, Mauer, Meckesheim, Neckarbischofsheim, Neidenstein, Reichartshausen, Schönau, Schönbrunn, Spechbach, Waibstadt, Wiesenbach, Wilhelmsfeld, Zuzenhausen	103,00 €

Das Ergebnis der Bestimmung des zusätzlichen Betrages für die 6. und jede weitere Person ist in einem Aktenvermerk festzuhalten. Ein Abweichen bezüglich der Wohnfläche aufgrund besonderer Umstände ist ebenfalls zu dokumentieren.

gez. S. Konrad



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis

Sozialamt

20.00

Stellvertretende Amtsleitung

Dienstgebäude 69115 Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 38 - 40

Aktenzeichen 423.1431

Bearbeiterin Frau Konrad

Zimmer-Nr. 101

Telefon +49 6221 522-1333

Fax +49 6221 522-1388

E-Mail S.Konrad@rhein-neckar-kreis.de

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Datum 17.11.2021

Bedarfe für Unterkunft und Heizung; Angemessene warme Betriebskosten für Haushalte mit mehr als 5 Personen ab 01.12.2021

Die Differenz der Werte für warme Betriebskosten ab einem Haushalt mit 3 Personen beträgt durchschnittlich 15 Euro. Für jede weitere Person kann daher von einem zusätzlichen angemessenen Betrag für warme Betriebskosten in Höhe von 15 Euro ausgegangen werden.

gez. S. Konrad

**Referenzwerte für angemessene warme Betriebskosten im Rhein-Neckar-Kreis
ab 01.12.2021**

Vergleichsräume 1 bis 8

Personen im Haushalt	Wohnfläche qm	Warme Betriebskosten
1	45	70,00 €
2	60	81,00 €
3	75	92,00 €
4	90	106,00 €
5	105	122,00 €

Rhein-Neckar-Kreis
Heidelberg, den 15.11.2021