

Landkreis Ahrweiler

Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft SGB II/XII

Endbericht 2021

Inhalt

Inhalt	I
Tabellenverzeichnis.....	II
Abbildungs- und Kartenverzeichnis	III
Anlagen	III
1. Aufgabenstellung und Vorgehensweise	4
2. Datenquellen und Datenschutz.....	6
3. Erhebungsobjekte der Untersuchung.....	8
3.1 Vergleichsraum	8
3.1.1 Zielsetzungen der Vergleichsraumbildung	10
3.1.2 Das Größenpostulat in der Vergleichsraumbildung.....	12
3.1.3 Das Homogenitätspostulat in der Vergleichsraumbildung	12
3.1.4 Das Nähepostulat in der Vergleichsraumbildung	13
3.2 Definition des Gegenstandes der Beobachtung	18
3.2.1 Merkmale der in die Untersuchung eingegangenen Wohnungen.....	18
3.2.2 Bestands- und Angebotsmieten	19
3.2.3 Wohnungsgröße	21
3.2.4 Wohnlage	22
3.3 Beobachtungszeitraum	23
3.4 Art und Weise der Datenerhebung	24
3.5 Repräsentativität	26
3.6 Validität der Daten	28
3.7 Datenauswertung	29
3.7.1 Höhe und Verteilung der Bestandsmieten	30
3.7.2 Extremwertkappung	30
3.7.3 Erfassung der Angebotsmieten	32
4. Angaben über die gezogenen Schlüsse.....	35
4.1 Produktbildung	38
4.1.1 Nettokaltmiete	38
4.1.2 Kalte Betriebskosten	39
4.1.3 Bruttokaltmiete	40
4.2 Überprüfung des Angebotes unter Berücksichtigung der Produkttheorie.....	43
4.3 Fazit.....	47

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Ausgewählte Entfernungen mit dem ÖPNV im Landkreis Ahrweiler in min.....	14
Tab. 2:	Vergleichsräume im Landkreis Ahrweiler	15
Tab. 3:	Angemessene Wohnungsgrößen differenziert nach Haushaltsgröße.....	22
Tab. 4:	Ermittlung der relevanten Mieten	23
Tab. 5:	Erhebungsumfang relevante Mieten insgesamt.....	28
Tab. 6:	Erhobener Wohnungsbestand differenziert nach Wohnungsgrößenklassen ...	28
Tab. 7:	Anzahl der Extremwerte.....	32
Tab. 8:	Anzahl der relevanten Mietwerte nach Extremwertkappung	32
Tab. 9:	Verteilung der erhobenen Angebotsmieten	33
Tab. 10:	Verteilung der erhobenen Angebotsmieten nach der Extremwertkappung	34
Tab. 11:	Gewählte Perzentile nach Wohnungsgrößen und Vergleichsräumen	37
Tab. 12:	Potenzielle Nachfragergruppen im unteren Wohnungsmarktsegment	38
Tab. 13:	Höhe der durchschnittlichen kalten Betriebskosten (in €/m ²) zur Berechnung des Produkts.....	40
Tab. 14:	Bruttokaltmiete Landkreis Ahrweiler Vergleichsraum I (Remagen, Sinzig, VG Bad Breisig)	41
Tab. 15:	Bruttokaltmiete Landkreis Ahrweiler Vergleichsraum II (Bad Neuenahr-Ahrweiler, Grafschaft)	41
Tab. 16:	Bruttokaltmiete Landkreis Ahrweiler Vergleichsraum III (VG Adenau, VG Altenahr, VG Brohlthal)	42
Tab. 17:	Angebots- und Neuvertragsmieten Landkreis Ahrweiler Vergleichsraum I (Remagen, Sinzig, VG Bad Breisig)	45
Tab. 18:	Angebots- und Neuvertragsmieten Landkreis Ahrweiler Vergleichsraum II (Bad Neuenahr-Ahrweiler, Grafschaft)	45
Tab. 19:	Angebots- und Neuvertragsmieten Landkreis Ahrweiler Vergleichsraum III (VG Adenau, VG Altenahr, VG Brohlthal)	46
Tab. 20:	Abstrakte Verfügbarkeit des Wohnungsangebotes unter Berücksichtigung der Mietobergrenzen	46

Abbildungs- und Kartenverzeichnis

Abb. 1: Abgrenzung des angemessenen Marktsegments	4
Karte 1: ÖPNV im Landkreis Ahrweiler	16
Karte 2: Siedlungsgebiete und Verkehrsstruktur im Landkreis Ahrweiler (31.12.2019) ...	17
Karte 3: Vergleichsräume im Landkreis Ahrweiler	17
Abb. 2: Schritte der Datenverarbeitung	35
Abb. 3: Iterative Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen	43

Anlagen

Anlage 1	Anschreiben große Vermieter
Anlage 2	Informationsschreiben große Vermieter
Anlage 3	Anschreiben kleine Vermieter
Anlage 4	Informationsschreiben und Fragebogen kleine Vermieter

1. Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Das System der Existenzsicherung in Deutschland gründet seit Januar 2005 auf drei Säulen, der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Ein zentrales Element aller drei Bereiche ist die Gewährung von Leistungen für den Bedarf an Unterkunftskosten (sogenannte „Kosten der Unterkunft“, kurz „KdU“).

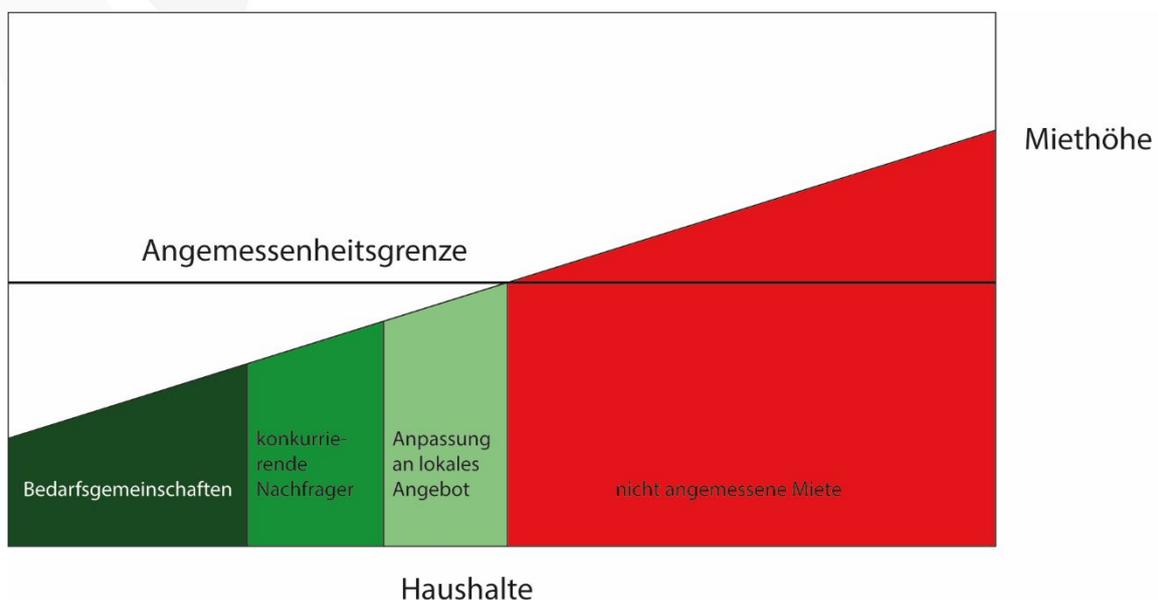
Zu den Kosten der Unterkunft zählen die Grundmiete (Nettokaltmiete) und die kalten Betriebskosten.

Gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II und § 35 Absatz 2 Sätze 1 und 2 SGB XII übernimmt das System der Mindestsicherung die tatsächlichen Kosten der Unterkunft nur bis zur „angemessenen“ Höhe.

Die „Angemessenheit“ in Bezug auf Wohnungsgröße, Ausstattung und Mietpreis wurde vom Gesetzgeber nicht spezifiziert, sondern es obliegt den jeweiligen kommunalen Trägern, diese unter Berücksichtigung der Gegebenheiten vor Ort in einem schlüssigen Konzept zu definieren (vgl. Abbildung 1).

Dabei darf die Definition der Angemessenheitsgrenze nicht nur die Nachfrage der Bedarfsgemeinschaften berücksichtigen, sondern muss auch andere Nachfrager und das lokale Angebot für die Ermittlung des entsprechenden Grenzwertes heranziehen. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht dies.

Abb. 1: Abgrenzung des angemessenen Marktsegments



Für ein solch schlüssiges Konzept hat das Bundessozialgericht ein Anforderungs- und Prüfschema entwickelt.¹

Ausgangspunkt des schlüssigen Konzepts ist danach eine eigenständige Datenerhebung, die sogenannte Mietwerterhebung. Die Mietwerterhebung muss den relevanten Wohnungsmarkt im gesamten Vergleichsraum repräsentativ und empirisch valide abbilden. Der so gewonnene Datensatz ist unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze auszuwerten. Dies beinhaltet unter anderem

- eine nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung,
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Angaben zur Vermeidung von „Brennpunkten“ durch soziale Segregation sowie
- Angaben zu den aus der Datenerhebung für die Ermittlung der Angemessenheitswerte gezogenen Schlüsse.

Die beauftragte Koopmann Analytics KG hat dazu ein Untersuchungskonzept entwickelt, das diese speziellen Anforderungen und Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Mieten zur Festlegung von lokalen Angemessenheitswerten berücksichtigt. Dieses Konzept basiert in seinen Grundzügen auf der allgemein anerkannten Vorgehensweise zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln.

Ziel des vorliegenden Konzeptes ist es, für den Landkreis Ahrweiler die angemessenen Wohnkosten für Leistungsberechtigte der Mindestsicherung basierend auf einer breiten empirischen Basis rechtskonform, transparent und realitätsgerecht zu ermitteln. Zu diesem Zweck werden die methodischen Grundlagen, der Ablauf der Untersuchung sowie ihre Ergebnisse für die Ermittlung der Angemessenheitswerte detailliert dargestellt.

Ein zentrales Element der Analyse ist dabei die räumliche Untergliederung des Vergleichsraums Landkreis Ahrweiler, der dem Zuständigkeitsbereich des örtlichen Trägers der Sozialhilfe gemäß § 98 SGB XII in Verbindung mit § 1 Absatz 1 Satz 1 SGB XII entspricht, in mehrere Vergleichsräume. Diese Analyse ist Kapitel 3.1 des Berichts vorbehalten.

Die im Wege des schlüssigen Konzepts eruierten Angemessenheitswerte sind „abstrakte“ Werte. Sie gelten für den Regelfall. Ergibt die Einzelfallprüfung eine Bedarfslage des Leistungsberechtigten der Mindestsicherung, die besonders bzw. nicht der Regel entsprechend ist, so kann von ihnen abgewichen werden (sogenannte „konkrete“ Angemessenheitsprü-

¹ Vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R; BSG, Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 10/18 R, B 14 AS 11/18 R, B 14 AS 12/18 R, B 14 AS 24/18 R, B 14 AS 41/18 R.

fung). In den folgenden Kapiteln werden zur Definition der abstrakten Angemessenheit zunächst die Konzeption und die einzelnen Schritte der Vorgehensweise vorgestellt, woran sich die ausführliche Beschreibung der Ergebnisse anschließt.

2. Datenquellen und Datenschutz

Grundlage des Konzepts ist eine eigene Datenerhebung.

Der Landkreis Ahrweiler folgt damit den Anforderungen des Bundessozialgerichts² sowie dem Rechtsgedanken des § 22c Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Alt. 1 SGB II. Ein Rückgriff auf andere vergleichbare Daten, wie etwa Mietspiegel, erfolgte mangels Verfügbarkeit oder unzureichender Aussagekraft für den vorliegenden Zweck nicht.

Bezüglich der für die Einholung der Daten zu nutzenden Quellen gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Es wurde daher auf die Empirik der beauftragten Koopmann Analytics KG zurück gegriffen, nach der das von ihr entwickelte Verfahren zur Befragung von Vermietern mit auf Freiwilligkeit basierenden Angaben zu einer umfangreichen und verlässlichen Datengrundlage zur Ermittlung der angemessenen Wohnkosten führt.³

Im Zentrum der Erhebung stand daher die Datenabfrage bei großen Wohnungsunternehmen und die schriftliche Befragung kleiner privater Vermieter. Ergänzend erfolgte die Berücksichtigung von Mietdaten aus dem SGB II-Bereich.

Da die Teilnahme an der Erhebung nicht gesetzlich geregelt ist, bedarf es eines sehr sensiblen Umgangs mit den erhobenen Daten. Zwar handelt es sich bei ihnen nicht um personenbezogene Daten, jedoch spiegeln sie Elemente des jeweiligen Geschäftsbetriebs wider. Die Befragten wurden daher über die Freiwilligkeit ihrer Angaben informiert und darauf hingewiesen, dass die zur Verfügung gestellten Daten einzig für die Erstellung des vorliegenden Berichts genutzt werden. Dies kann insbesondere den zur Befragung an die Vermieter gerichteten Anschreiben entnommen werden (vgl. Anlagen 1 und 3).

Der erhobene Rohdatensatz, der von der Koopmann Analytics KG weiterverarbeitet wurde, enthält folgende Elemente:

² Siehe bereits die Ausführungen unter 1. Aufgabenstellung und Vorgehensweise.

³ Vgl. BSG, Urteil vom 11.12.2012 - B 4 AS 44/12 R.

Datei der Nettokaltmieten (Beispiel)

Ort	Mietvertragsbeginn	Mietänderungen in den vergangenen 4 Jahren	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete (NKM)	NKM pro m ²	Wohnungsgrößenklasse	Vergleichsraum	4-Jahresrelevanz
Remagen	01.01.2015	Ja	49,83	128,36	2,58	1	1	Ja

Datei der kalten Betriebskosten (Beispiel)

Ort	Wohnfläche in m ²	Kalte Betriebskosten (KBK)	Kalte Betriebskosten inkl. Wasserkosten	KBK pro m ²	Wohnungsgrößenklasse
Remagen	47,07	23,43	Ja	0,50	1

Aus datenschutzrechtlicher Sicht von gleichfalls hoher Relevanz ist die Adressgenerierung zur Befragung der privaten Kleinvermieter mittels Anschreiben sowie die Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten.

Um die Anforderungen des Datenschutzes zu erfüllen, verpflichtete sich die beauftragte Koopmann Analytics KG, im Rahmen der Projektbearbeitung folgende Punkte umzusetzen:

- Erstellung eines Datenschutzkonzeptes,
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung der Mietwerterhebung für den Landkreis Ahrweiler,
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter,
- Sofern notwendig, umgehende Löschung aller nicht mehr benötigten personenbezogenen Daten (Adressdaten),
- Verpflichtung aller beteiligten Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß Artikel 5 DSGVO.

Die anonymisierten Originaldaten werden nur bei Streitfällen herangezogen. Dabei muss sichergestellt werden, dass sie nur von berechtigten Personen, die auf die Einhaltung des Datenschutzes zu verpflichten sind, genutzt werden können.

Der Datensatz mit den Rohdaten liegt aufgrund der Notwendigkeit eines sensiblen Umgangs mit den Daten nur bei der Koopmann Analytics KG vor. Veröffentlicht werden hingegen folgende Angaben:

- Informationen zur Entstehung und Struktur der Daten,
- Schlussfolgerungen und Auswertungen auf Grundlage der Daten,
- Darstellung der Verteilung der Mietwerte.

Die Ergebnisdarstellung erfolgt nur in aggregierter Form, eigentümerspezifische Auswertungen sind daher nicht möglich.

Im Vorfeld der Erhebung wurde der für den Landkreis Ahrweiler zuständige Datenschutzbeauftragte über die beschriebene Vorgehensweise und Datenverwendung informiert. Zudem wurde das Verfahren mit dem Landesdatenschutzbeauftragten des Landes Rheinland-Pfalz vorher abgestimmt.

3. Erhebungsobjekte der Untersuchung

3.1 Vergleichsraum

Ein zentrales Element bei der Erstellung von schlüssigen Konzepten ist die Definition von „Vergleichsräumen“. Da dieser Begriff von der Rechtsprechung in zwei Bedeutungsvarianten verwendet wird, sollen diese zunächst erläutert werden.

Auf der einen Seite besteht die für Untersuchungen grundlegende Notwendigkeit, neben der Festlegung des Gegenstandes der Beobachtung auch den Beobachtungsraum zu definieren. Erst wenn dieser Raum festgelegt ist, ist es möglich, die empirische Grundlage, auf der die Berechnungen zur Bestimmung der Angemessenheit von Bedarfen für Unterkunft beruhen, zu bewerten. Dadurch wird sichergestellt, dass nicht nur in bestimmten, möglicherweise besonders preiswerten Teilräumen (Stadtteile bzw. einzelne Kommunen eines Kreises) Mietdaten erhoben werden.

Den in diesem Sinne verstandenen Vergleichsraum hat das Bundessozialgericht als den Zuständigkeitsbereich des Jobcenters definiert. So lautet es in einem jüngst ergangenen Urteil: „Nach der ... gesetzgeberischen Vorgabe in § 22b Abs. 1 Satz 4 SGB II bildet das Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum ...“⁴

Auf der anderen Seite wird der Begriff Vergleichsraum für den räumlichen Bereich verwendet, der für den Schutz des sozialen, persönlichen Umfelds einer Bedarfsgemeinschaft im Falle einer unangemessenen Miete steht. So setzt das Bundessozialgericht den oben zitier-

⁴ BSG, Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 41/18 R, Rn. 22.

ten Satz in seinem zweiten Teil damit fort, dass der Vergleichsraum „... aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in mehrere Vergleichsräume zu unterteilen sein kann, für die jeweils eigene Angemessenheitswerte bestimmt werden können.“⁵

Dieser zweite Teilsatz definiert den homogenen Wohn- und Lebensbereich, der dann auch die Funktion eines Verweisungsraumes für die Bedarfsgemeinschaft übernimmt. Die Ausgangsüberlegung ist dabei, dass das grundsätzlich zu respektierende Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend berücksichtigt werden muss.⁶ Daraus folgt: „Der Vergleichsraum ist der Raum, für den ein grundsätzlich einheitlicher abstrakter Angemessenheitswert zu ermitteln ist ..., innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist ... und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II zu einer Deckelung der Aufwendungen auf die bisherigen führt ...“.⁷

Für den Landkreis Ahrweiler wurde offensichtlich, dass er in mehrere Vergleichsräume zu unterteilen ist, um ihn bezüglich der Verhältnisse auf den in ihm befindlichen Wohnungsmärkten realitätsgerecht abbilden zu können. Dieses Fazit wird insbesondere dadurch bedingt, dass sowohl die Wohnungsmärkte als auch die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) deutliche Unterschiede zwischen der Kreisstadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, den Orten am Rhein und den im Westen des Landkreises gelegenen kleineren Gemeinden aufweisen.

Nicht zuletzt beschleunigt eine Nivellierung sehr heterogener Märkte die ohnehin bestehende soziale Segregation⁸ insbesondere in den höherpreisigen Teilmärkten. Zudem würde der regionale Wohnungsmarkt in diesen Bereichen durch die staatlichen Leistungen zerstört, schließlich würden doch die staatlichen Leistungen in diesen Gebieten durch die Zusammenfassung mit teureren Bereichen über den regionalen Marktmieten liegen. Da diese Mieten aber eine Art Mindestmiete definieren, würde der gesamte Wohnungsmarkt für alle Marktteilnehmer teurer werden. Dies gilt es im Sinne der entsprechend geltenden Regelung des § 22a Absatz 3 Satz 2 Nr. 1 SGB II, ggf. in Verbindung mit § 35a SGB XII zu verhindern.

Die Vergleichsraumbildung des aktuell gültigen schlüssigen Konzepts wurde vom LSG Rheinland-Pfalz mit dem Urteil vom 4.11.2020 (Az. L 6 AS 193/18) bestätigt. Dennoch soll

⁵ BSG, Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 41/18 R, Rn. 22.

⁶ Vgl. BSG, Urteil vom 20.08.2009 - B 14 AS 65/08 R

⁷ BSG, Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 41/18 R, Rn. 21.

⁸ Vgl. den ebenfalls in § 22a Absatz 3 Satz 2 Nr. 4 SGB II zum Ausdruck gebrachten Rechtsgedanken.

diese Vergleichsraumbildung nicht einfach übernommen werden, sondern im Lichte aktueller Entwicklungen neu betrachtet und gegebenenfalls korrigiert werden.

3.1.1 Zielsetzungen der Vergleichsraumbildung

Bei einer Untergliederung des Gesamtvergleichsraums (hier: des Landkreises Ahrweiler) in zwei oder mehr Vergleichsräume ist nach SGB II und SGB XII sowie der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts als zentrales Kriterium die Abbildung der Verhältnisse auf dem Mietwohnungsmarkt zu verwenden: „Das schlüssige Konzept soll die Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wird.“ (B 14 AS 41/18 R; RdNr. 23). Dabei sind drei Zielsetzungen zu verfolgen:

1. Die einzelnen Vergleichsräume sollten möglichst klein sein, um den Bedarfsgemeinschaften die Möglichkeit zu geben, ihre bisherigen sozialen Beziehungen und ihre infrastrukturelle Einbindung (etwa analog der Tagespendelbereiche bzw. Erreichbarkeit von weiterführenden Schulen) ohne größere Einschränkungen aufrecht zu erhalten („Nähepostulat“; B 14 AS 41/18 R; RdNr. 21 ff.).
2. Die einzelnen Vergleichsräume sollten möglichst homogen sein, um eine Gettobildung zu verhindern, die aus einer einheitlichen Mietobergrenze bei gleichzeitig räumlich sehr heterogenen tatsächlichen Mieten resultieren würde („Homogenitätspostulat“; B 14 AS 41/18 R; RdNr. 21 ff.).
3. Die einzelnen Vergleichsräume sollten möglichst groß sein, um für die Bedarfsgemeinschaften ein ausreichend großes Angebot an Mietwohnungen sicherzustellen. Zugleich sichert eine ausreichende Größe auch die notwendige Anzahl von erhebungsfähigen (repräsentativen) Daten, aus denen die Ergebnisse des Konzepts errechnet werden können („Größenpostulat“; B 14 AS 41/18 R; RdNr. 21 ff.).

Es ist unmittelbar einsichtig, dass sich diese drei Zielsetzungen, wenn sie jeweils für sich absolut gesetzt werden, widersprechen. Wählt man sehr kleine Vergleichsräume (z. B. eine ländliche Gemeinde), ist eine statistisch signifikante Festlegung von Angemessenheitsgrenzen im Regelfall nicht möglich. Wählt man hingegen sehr große Vergleichsräume (z. B. einen ganzen Landkreis), kann nur selten von einem homogenen Lebens- und Wohnbereich gesprochen werden. Achtet man hingegen ausschließlich auf diese Homogenität, kann es etwa im Einzugsbereich einer Großstadt dazu kommen, dass auch Teilräume berücksichtigt werden müssten, die gar nicht zum Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters gehören.

Die Aufgabe, um die es bei der Festlegung von Vergleichsräumen geht, besteht daher darin, eine Kombination der genannten Postulate zu bilden, die – insgesamt gesehen – ein Optimum bilden, d. h. alle drei Ziele im höchstmöglichen Maß erreichen.

Ausgangsüberlegung ist dabei, dass das grundsätzlich zu respektierende Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend berücksichtigt werden muss (vgl. BSG, B 14 AS 65/08 R). Gleichwohl lässt das BSG bei der Bildung dieser Vergleichsräume große räumliche Entfernungen zu. So hält das BSG hierfür zeitliche Distanzen für zumutbar, wie sie auch Arbeitssuchenden im Rahmen von Tagespendeldistanzen zugemutet werden (B 14 AS 41/18 R; RdNr. 22).

Dabei orientiert sich das BSG bei seinem Ansatz einer Vergleichsraumbildung weniger an den Rahmenbedingungen des jeweiligen regionalen Wohnungsmarktes, wie sie in der Vergangenheit durch die Bildung von Wohnungsmarkttypen berücksichtigt wurden, als an der räumlichen Nähe von Gemeinden zueinander. Die Definition von Vergleichsräumen (als Verweisungsgebiet) erfolgt auf Gemeindeebene.

Die Bedeutung des Vergleichsraums als Verweisungsgebiet kommt immer dann zum Tragen, wenn einzelne Gemeinden selbst nicht über einen ausreichend großen Wohnungsmarkt verfügen und somit keinen eigenständigen Vergleichsraum bilden können. Während bei kreisfreien Städten immer davon ausgegangen werden kann, dass deren Mietwohnungsbestände ausreichend groß sind, um einen eigenständigen Wohnungsmarkt und damit einen eigenständigen Vergleichsraum bilden zu können, verfügen Gemeinden in den Kreisen oftmals nicht über diese Mindestgröße.

Der Vergleichsraum ist dabei mindestens der Wohnort der Bedarfsgemeinschaft. Wenngleich auch in einer einzelnen Gemeinde Mietpreisunterschiede bestehen, so werden diese Unterschiede durch das Bundessozialgericht für die kreisfreien Städte (Berlin, München, Dresden) akzeptiert (B 14 AS 50/10 R; B 4 AS 9/14 R; B 14 AS 50/10 R; B 4 AS 77/12 R). Wichtig ist, dass dabei nicht die Entfernungen zwischen den Außengrenzen des Vergleichsraum zu berücksichtigen sind, sondern deren Entfernung zum Zentrum des Vergleichsraums. So ist es etwa nicht möglich, das Berliner Stadtgebiet, das als ein Vergleichsraum anerkannt ist, von allen Randgemeinden aus einmal komplett innerhalb der Tagespendeldistanz zu durchqueren. Vielmehr bezieht sich die zu berücksichtigende zeitliche Distanz auf die Erreichbarkeit des Berliner Stadtzentrums.

Das Bundessozialgericht hat in seiner Entscheidung zu München II nur noch geprüft, ob in einem Großteil der Stadtteile zu den ausgewiesenen Werten tatsächlich auch ein Angebot besteht und die zeitliche Erreichbarkeit dann unberücksichtigt gelassen. Überträgt man dies auf Landkreise, die üblicherweise homogenere Wohnungsmärkte aufweisen als eine

Großstadt (so auch der Landkreis Ahrweiler), so beziehen sich Erreichbarkeiten auf die Kreisstadt oder andere zentrale Orte.

Der Vergleichsraum kann generell aus mehreren Gemeinden bestehen, wenn die Gemeinde, in der sich der Wohnsitz der Bedarfsgemeinschaft befindet, keine ausreichende Größe für eine eigenständige Analyse aufweist.

Im Übrigen besteht immer die Möglichkeit, Extremfälle (Einzelfälle) im Rahmen der Einzelfallprüfung zu berücksichtigen. Eine für alle Fälle zutreffende Einzelfallgerechtigkeit schon im Rahmen der Standardprüfung herzustellen, ist nicht möglich bzw. hätte zur Folge, dass der teuerste Vergleichsraum jeweils den Mietpreisoberwert für alle Regionen bestimmen würde.

Die genannten Zielsetzungen und die darauf aufbauenden Überlegungen können nun auf die existierende Vergleichsraumbildung im Landkreis Ahrweiler angewandt werden und diese überprüfen helfen.

3.1.2 Das Größenpostulat in der Vergleichsraumbildung

Das Größenpostulat wird dadurch realisiert, dass als Mindestgröße eines Vergleichsraums eine bestimmte Einwohnerzahl gesetzt wird. Seine Maximalgröße wird dort erreicht, wo es zu großen Zielkonflikten mit dem Homogenitäts- und dem Nähepostulat kommt.

Die bisherigen Vergleichsräume im Landkreis sind ausreichend groß, seit der Erstellung des letzten schlüssigen Konzepts haben sich die Einwohnerzahlen der Gemeinden nur geringfügig verändert, so dass unter diesem Gesichtspunkt nichts gegen die Beibehaltung der Vergleichsräume spricht.

3.1.3 Das Homogenitätspostulat in der Vergleichsraumbildung

Unabhängig von der Größe der einzelnen Gemeinden gilt es zu klären, ob die kommunalen Wohnungsmärkte innerhalb der existierenden Vergleichsräume a) relativ ähnlich sind und sich b) zwischen den Vergleichsräumen unterscheiden, so dass von vergleichsraumtypischen Wohnungsmärkten gesprochen werden kann.

Dazu wurden mit dem Statistikprogramm SPSS folgende Variablen analysiert: Bevölkerungsentwicklung (2014-2019), Bevölkerungsdichte, Neubautätigkeit (2010-2019 pro 10000 Einwohner), Anteil der Mehrfamilienhäuser (3 und mehr Wohneinheiten), die Mietquote (Anteil der zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand), das Pro-Kopf-

Einkommen, der durchschnittliche Bodenrichtwert, die Wohngeldstufe und die Entfernung zum nächsten Oberzentrum. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die einzelnen Variablen statistisch voneinander abhängig sind, mussten diese Abhängigkeiten in einem ersten Schritt aufgelöst werden. Dies geschah durch eine Hauptkomponentenanalyse. Dieser „Orthogonalisierung“ genannte Prozess ergab Hauptkomponenten, die im weiteren Auswertungsprozess die ursprünglichen Variablen ersetzen.

Die Hauptkomponenten wurden mithilfe des Ward-Algorithmus einer schrittweisen Gruppenbildung unterzogen. Dieser verschmilzt in einem schrittweisen Prozess die jeweils ähnlichsten Einzelfälle (Daten einer Stadt oder Gemeinde) zu einer Gruppe, deren Mittelwert dann als neuer (fiktiver) Einzelfall in die weitere Analyse eingeht. Die Endstufe der Gruppierung ist dann erreicht, wenn alle Einzelfälle in einer großen Gruppe, dem Landkreis, aufgehoben.

Bei jedem einzelnen Gruppierungsschritt verstärken sich die Abweichungen von den ursprünglichen Daten. Das Ausmaß dieses Informationsverlustes gibt einen Hinweis darauf, an welchem Punkt der Gruppenbildung eine weitere Zusammenfassung der Einzelfälle zu einer immer größeren Gruppe nicht mehr sinnvoll ist. Im Fall der Städte und Gemeinden im Landkreis Ahrweiler bedeutet dies, dass weder eine Vergleichsraumbildung, in der jede Gemeinde einen einzelnen Vergleichsraum darstellt, noch eine Vergleichsraumbildung mit dem gesamten Kreis als einzigem Vergleichsraum der Fragestellung angemessen ist. Die Informationsverluste durch die Gruppenbildung geben einen Hinweis auf eine Zahl von 3 Vergleichsräumen, wobei die nach den Ähnlichkeitsmaßen gebildeten Gruppen den aktuell gültigen Vergleichsräumen entsprechen. Aus dieser Sicht kann die aktuelle Vergleichsraumbildung beibehalten werden.

3.1.4 Das Nähepostulat in der Vergleichsraumbildung

Die Erfüllung des Nähepostulats und damit die Sicherstellung eines homogenen Wohn- und Lebensbereiches lässt sich auch durch die wechselseitige Erreichbarkeit innerhalb der definierten Vergleichsräume unter Berücksichtigung des ÖPNV nachweisen (vgl. Karte 1). Es zeigt sich, dass insbesondere im Rheintal, aber auch im unteren Ahrtal die einzelnen Orte sehr gut miteinander verbunden sind. Im Westen des Landkreises ist der ÖPNV nur mit Bussen ausgestattet, welche die einzelnen Orte miteinander verbinden.

Für die einzelnen Vergleichsräume ist damit folgendes festzustellen: Die Stadt Bad-Neuenahr-Ahrweiler ist mit der Gemeinde Grafschaft infrastrukturell eng verbunden, so dass der entsprechende Vergleichsraum nicht korrigiert werden muss. Im Rheintal sind die Kommunen Remagen, Sinzig und VG Bad Breisig ebenfalls sehr stark miteinander verbunden, so

dass auch der entsprechende Vergleichsraum beibehalten werden kann. Entsprechend der Anfrage des LSG vom 13.5.2020 wurde jedoch geprüft, ob die verkehrliche Anbindung der VG Bad Breisig auch für die Ortsgemeinden Brohl-Lützing, Gönnersdorf und Waldorf im Hinblick auf die Erreichbarkeit von Mittelzentren gegeben ist. Entsprechend des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz bilden Adenau, Bad Neuenahr-Arweiler, Remagen und Sinzig ein kooperierendes Mittelzentrum, d. h. die vier Kommunen übernehmen gemeinsam die mittelzentrale Versorgung der Gemeinden im Landkreis. Für die VG Bad Breisig gilt daher die Erreichbarkeit des nächstgelegenen Mittelzentrums Sinzig als Nachweis für die entsprechende Versorgung. Dazu ist festzustellen, dass Sinzig von Brohl-Lützing aus in 7 min. zu erreichen ist, von Gönnersdorf in 25 min. und von Waldorf in 18 min. Damit kann die gesamte VG Bad Breisig als sehr gut an Mittelzentren angebunden betrachtet werden, mit Zeiten, die weit unterhalb der zumutbaren Tagespendelzeit sind.

Auch die VG Adenau und die VG Altenahr sind trotz der teilweise peripheren Lage und der verkehrlichen Anbindung auf Busse insgesamt gut aneinander angebunden. Nicht ganz so einfach ist dies im Hinblick auf die VG Brohltal zu beantworten. Hier helfen auch die Fragen aus dem oben angeführten Schreiben des LSG. Darin geht es zunächst um die verkehrliche Anbindung von Ortsgemeinden der VG Brohltal an Adenau, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Sinzig und Remagen (Tab. 1).

Tab. 1: Ausgewählte Entfernungen mit dem ÖPNV im Landkreis Ahrweiler in min.

Zielort	Startort				
	Burgbrohl	Glees	Hohenleimbach	Königsfeld	Niederzissen
Adenau	120	120	30	90	110
Bad Neuenahr-Ahrweiler	60	90	80	50	60
Sinzig	40	50	100	40	20
Remagen	40	70	100	60	40

Quelle: vrinfo.de; als Referenzwert wird die kürzeste Fahrzeit an einem Werktag zwischen 9 und 12 Uhr (Startzeit) verwendet. Die Werte sind auf die nächste Zehnerstelle aufgerundet.

Die Tabelle zeigt, dass für die verschiedenen Ortsgemeinden keine gemeinsame Nähe-Präferenz zu einem der genannten mittelzentralen Orte besteht, sondern dass etwa Königsfeld und Burgbrohl am nächsten zu Sinzig liegen, während Hohenleimbach die geringste Entfernung zu Adenau aufweist. In allen Fällen ist zu berücksichtigen, dass die angeführten Fahrzeiten ein oder zwei Umstiege mit entsprechenden Wartezeiten enthalten können, bei Benutzung des eigenen PKWs also deutliche Zeitersparnisse möglich sind.

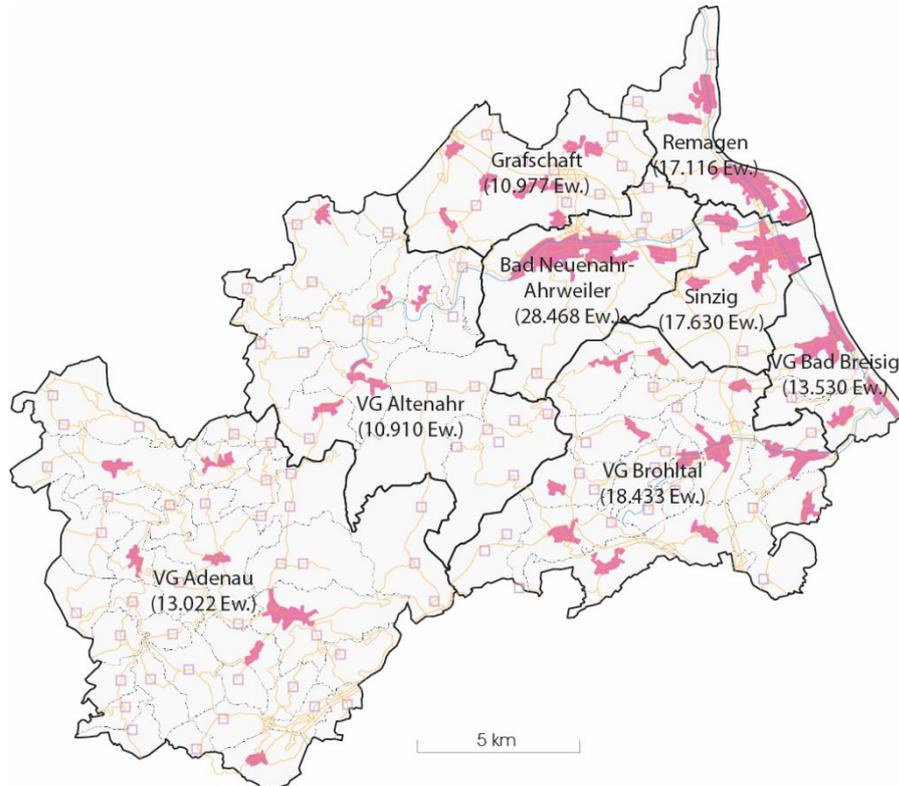
Neben dem Arbeitspendeln ist vor allem das Schulpendeln sehr entfernungsempfindlich; in beiden Fällen steht jedoch das Angebot an erster Stelle im Hinblick auf eine Pendelentscheidung. Dabei muss jedoch auch berücksichtigt, dass die Entfernung für eine Schulwahl nicht das alleinige Kriterium ist. Für die weiterbildenden Schulen im Landkreis gilt, dass Realschulen mit je einer Einrichtung in Adenau, Altenahr, Niederzissen und Sinzig existieren, während es in der Kreisstadt drei Realschulen gibt. Für die Gymnasien gilt, dass wiederum je eine Einrichtung in Adenau, Sinzig und Remagen zu finden ist, aber drei Gymnasien in Bad Neuenahr-Ahrweiler. In Remagen gibt es zudem eine Integrierte Gesamtschule, die sowohl einen Realschulabschluss als auch das Abitur ermöglicht. Dies hat zur Konsequenz, dass – wie ein Blick auf die Schülerherkunft in den einzelnen Schulen zeigt, die Realschulen ein geringeres Einzugsgebiet haben, wobei für die VG Brohltal der Hauptort Niederzissen das wichtigste Ziel ist. Bei den Gymnasien zeigt sich, dass lediglich für die Schüler aus Hohenleimbach Adenau das präferierte Ziel ist, in den anderen aufgeführten Ortsgemeinden hingegen überwiegend die Kreisstadt, gefolgt von Sinzig. Somit erweist sich die VG Brohltal als räumlich sehr heterogen orientiert, eine eindeutige und durchgehende Präferenz der Orientierung zu dieser oder jeder Nachbargemeinde ist nicht festzustellen. Dies und der Umstand, dass nur in einem Teil der örtlichen Haushalte Schüler leben, deren räumliche Orientierung auf dem Schulweg hier skizziert wurde, lassen keine Präjudizierung der Zuordnung der VG Brohltal zu einem bestimmten Vergleichsraum zu. Daher kann auch aus dieser Sicht die bestehende Zuordnung der VG Brohltal zum Vergleichsraum 3 (mit Adenau und Altenahr) beibehalten werden.

Damit ergeben sich folgende Vergleichsräume (Tab. 2 und Karten 2 und 3).

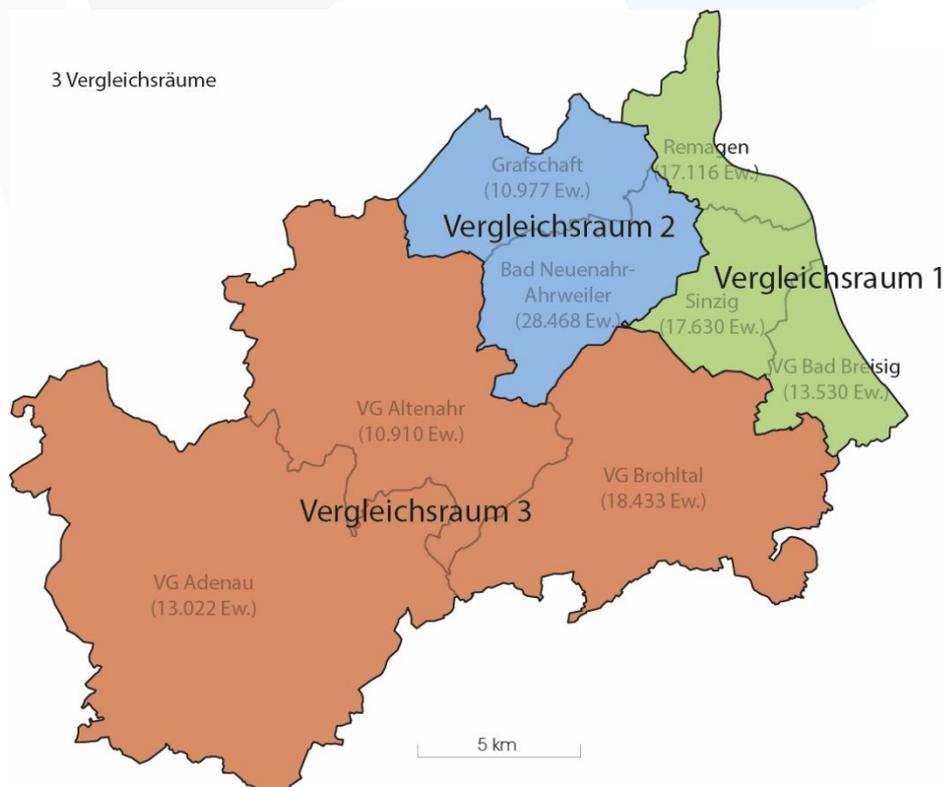
Tab. 2: Vergleichsräume im Landkreis Ahrweiler	
Vergleichsraum	Zugehörige Gemeinden / Städte
I	Remagen, Sinzig, VG Bad Breisig
II	Bad Neuenahr-Ahrweiler, Grafschaft
III	VG Adenau, VG Altenahr, VG Brohltal

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ahrweiler 2020

Karte 2: Siedlungsgebiete und Verkehrsstruktur im Landkreis Ahrweiler
(31.12.2019)



Karte 3: Vergleichsräume im Landkreis Ahrweiler



3.2 Definition des Gegenstandes der Beobachtung

Erhebungsgegenstand der Untersuchung sind Mietwohnungen, die für jedermann zugänglich sind, die nicht kurzfristig für den Abriss vorgesehen sind und die mindestens einen einfachen Wohnungsstandard aufweisen.

Unberücksichtigt bleibt dabei, in welchen Gebäudetypen (Einzelhaus, Reihenhaus oder auch Geschosswohnungsbau) sich die Wohnung befindet. Hingegen bleiben „Wohnungen“ in Gartenhäusern, Wohnmobilen oder ähnliches unberücksichtigt.

Unberücksichtigt bleiben ebenfalls Wohnungen, die unter nicht marktüblichen Bedingungen vermietet werden. Beispielhaft zu nennen sind Freundschaftsmieten, Mieten mit gewerblicher Nutzung oder Mieten, die sich ausschließlich an bestimmte Zielgruppen (zum Beispiel betreutes Wohnen, Studentenwohnheime, Werkwohnungen) richten. Aufschluss hierüber geben insbesondere die zur Vermieterbefragung genutzten und in der Anlage 2 und IV zu diesem Bericht hinterlegten Erhebungsbögen/Fragebögen.

Abweichend von der Erstellung von Mietspiegeln werden auch Vermietungen von Ein- und Zweifamilienhäusern berücksichtigt und in die Auswertungsdatei aufgenommen. Zudem werden nicht nur Mieten von Wohnungen berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren abgeschlossen bzw. geändert wurden. Diese im Rahmen der Methodenfreiheit gewählte Festlegung hat zur Folge, dass – anders als bei Anwendung der 4-Jahresregelung – auch die Mietangebote analysiert werden müssen, um festzustellen, ob zu der ermittelten Angemessenheitsgrenze auch ein ausreichendes Angebot existiert.

3.2.1 Merkmale der in die Untersuchung eingegangenen Wohnungen

Ein "verfahrensrechtliches Erfordernis", sämtliche Wohnwertmerkmale regelmäßig und unabhängig von der Art des schlüssigen Konzepts in einem vorgeschalteten Schritt abschließend zu definieren, haben die beiden für die Grundsicherung für Arbeitsuchende zuständigen Senate des Bundessozialgerichts nicht formuliert. Es ist ausreichend, wenn die von der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts festgelegten und zwingend in die Ermittlung einer angemessenen Bruttokaltmiete ("Referenzmiete") einzubeziehenden Ausstattungskriterien – die dem Ausschluss von Wohnungen des untersten Standards dienenden Vorgaben „Ausstattung, Lage und Bausubstanz“ – je nach der Art der von den Leistungsträgern im Rahmen ihrer Methodenfreiheit entwickelten Konzepte im Ergebnis beachtet worden sind (Bundessozialgericht v. 18.11.2014 B 4 AS 9/14 R, Rn. 20, Thüringer Landessozialgericht 4. Senat 08.07.2015 L 4 AS 718/14).

Die Definition des einfachen Wohnungsstandards erfolgte bei der vorliegenden Untersuchung nicht mehr allein über das Vorhandensein einer vermietetseitigen Ausstattung mit einem innenliegenden Bad und WC sowie mit einer Sammelheizung. Wohnungen, die mindestens dem einfachen Wohnungsstandard entsprechen, mussten zusätzlich über folgende Merkmale verfügen:

- Isolierfenster
- zeitgemäße Elektroausstattung (FI-Schalter, Unterputzleitungen, keine Drehsicherungen).

Wohnungen, die diese Merkmale nicht aufwiesen, wurden bei den weiteren Auswertungen nicht berücksichtigt. Die Vermieter waren aufgefordert, die Mieten dieser Wohnungsbestände nicht an die Koopmann Analytics KG zu übergeben.

3.2.2 Bestands- und Angebotsmieten

Zur Erstellung eines schlüssigen Konzeptes müssen Bestandsmieten⁹ und – im Falle der Verwendung von Bestandsmieten, deren Vereinbarung älter als vier Jahre ist, wie hier geschehen – Angebotsmieten erhoben werden. Somit ist zwingend nicht nur auf die tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen abzustellen, sondern auch auf vermietete Wohnungen (Bundessozialgericht - B 4 AS 30/08 R RdNr. 24).

Bei den Bestandsmieten (bestehende Mietverhältnisse) wurden sowohl die Nettokaltmieten als auch die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten erfasst. Im Rahmen der Erhebung wurde als ein wesentliches Merkmal das Datum des Mietvertragsbeginns mit erhoben. Diese Information bietet die Möglichkeit, erst kürzlich abgeschlossene Mietverträge (Neuvertragsmieten) gesondert auszuwerten.¹⁰ Diese Information ist im Vergleich zur 4-Jahresregelung von Mietspiegeln wesentlich genauer, konnten doch zu diesen Werten tatsächlich Mietwohnungen angemietet werden, während die „ortsübliche Miete“ des Mietspiegels (der zudem in keiner Gemeinde des Landkreises Ahrweiler existiert) ein eher theoretischer Wert ist.

Nur Neuvertragsmieten bieten die Möglichkeit, die bestehenden Schwächen einer Angebotsmietenerhebung auszugleichen. Denn es kann trotz allen Aufwandes immer nur ein Teil der Angebotsmieten erhoben werden, da eine Vermarktung nicht immer über Anzeigen in der

⁹ Vgl. die entsprechend geltende Regelung des § 22c Absatz 1 Satz 3 SGB II.

¹⁰ Vgl. ebenfalls die entsprechend geltende Regelung des § 22c Absatz 1 Satz 3 SGB II.

Tagespresse oder im Internet erfolgt oder auch nicht immer alle benötigten Informationen der Anzeige zu entnehmen sind.

Da Neuvertragsmieten als junge Bestandsmieten das Angebotsmietenniveau für den jeweiligen Zeitraum darstellen, können aus diesen Mieten das tatsächliche Angebotsmietenniveau und damit auch Mieten, die nicht über die Presse oder das Internet vermarktet werden, in ihrer gesamten Breite ermittelt werden. Ansonsten stellen, juristisch gesehen, Angebotsmieten tatsächlich erst einmal nur ein Angebot dar. Das bedeutet nicht zwingend, dass letztlich auch zu diesen Konditionen vermietet wird. Insbesondere in schwächeren Wohnungsmärkten besteht oftmals ein Verhandlungsspielraum.

Wenngleich es keine Legaldefinition für Neuvertragsmieten gibt, so hat sich ein Zeitraum von neun Monaten für die Miethöhenbeurteilung als sinnvoll erwiesen, um die aktuelle Situation auf dem Markt bewerten zu können. Dieser Zeitraum stellt die aktuelle Vermietungssituation mit den Konditionen dar, zu denen zum Zeitpunkt der Erhebung Wohnungen vermietet wurden. Ein kürzerer Zeitraum würde in kleineren Vergleichsräumen wegen der zu geringen Fallzahlen und der zu großen Abhängigkeit von zufälligen Vermietungen keine zuverlässigen statistischen Aussagen liefern und ein längerer Zeitraum würde die aktuellen Mietverhältnisse mit denen der Vergangenheit zu stark nivellieren.

Gemäß der Rechtsprechung wurden die Nettokaltmieten und die kalten Betriebskosten erhoben, so dass bei einer Addition dieser beiden Werte die geforderte Bruttokaltmiete ermittelt werden konnte. Da Daten aus dem SGB II-Bereich mitberücksichtigt wurden, konnten die aus der Befragung ermittelten Werte mit den tatsächlichen Werten der Bedarfsgemeinschaften abgeglichen werden. Und da im Rahmen der Vermieterbefragung nicht die Bewohneranzahl einer vermieteten Wohnung mit erhoben werden kann, weil die überwiegende Anzahl der Vermieter diese Information nicht erfasst hat, bestand durch die Nutzung der SGB II-Daten die Gelegenheit, die Betriebskosten nach der Haushaltsgröße (Anzahl der Personen) und gleichzeitig nach der Wohnungsgröße (m²) auszuwerten.

Die Nutzung der SGB II-Daten für die Berechnung der durchschnittlichen Höhe der kalten Betriebskosten ist, abweichend von den Kosten der Nettokaltmiete, vertretbar, weil sich die Betriebskosten einer Bedarfsgemeinschaft gegebenenfalls nur geringfügig von den durchschnittlichen Betriebskosten aller Haushalte unterscheiden. Aufgrund eines möglicherweise etwas höheren Wasserverbrauchs gehen Sozialgerichte oftmals sogar von etwas höheren kalten Betriebskosten bei Leistungsbeziehern aus. Dieser Sachverhalt ist bei der Nutzung der tatsächlichen kalten Betriebskosten aus dem SGB II-Datenbestand berücksichtigt.

Während die Nettokaltmieten sowohl bei den Bestandsmieten als auch bei den Angebotsmieten erhoben werden konnten, lassen sich allgemein die Betriebskosten bei den Angebotsmieten nicht zuverlässig mit ermitteln.

Erfahrungen zeigen, dass die Position der kalten Betriebskosten nicht selten dazu genutzt wird, den Gesamtpreis einer Wohnung zum Vertragsabschluss niedrig zu halten. Diese Vorgehensweise ist für den Vermieter unproblematisch, da er mit der ersten Betriebskostenabrechnung seine Nachforderungen stellen kann. Bei sämtlichen weiteren Berechnungen wird daher auf die durchschnittlichen kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung bzw. der Auswertung der Daten des SGB II-Bereichs zurückgegriffen.

3.2.3 Wohnungsgröße

Eine weitere Differenzierung wird unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnungsgröße vorgenommen, um die Mietpreisdegression bei steigender Wohnfläche berücksichtigen zu können. Grundlage hierfür bilden die durch das Bundesland Rheinland-Pfalz für den Landkreis Ahrweiler festgelegten Wohnungsgrößenklassen.¹¹

Die Anwendung dieser Wohnungsgrößenklassen basiert auf der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts.

Von diesen kann, in Abhängigkeit von den regionalen Wohnungsgrößenstrukturen, nach oben hin abgewichen werden. Dies kann beispielsweise notwendig sein, wenn im ländlichen Raum keine ausreichenden Fallzahlen für die Versorgung, insbesondere von Bedarfsgemeinschaften mit 1 oder 2 Personen, zur Verfügung stehen. Hier kommt der Umstand zum Tragen, dass sich die maximalen Fördergrenzen der Länder am Wohnraumbedarf in den Ballungsräumen und den dort vorhandenen Mitteln orientieren. Im vorliegenden Gutachten war ein solches Vorgehen jedoch nicht nötig.

Von den Vorgaben wurde jedoch insofern abgewichen, als für die kleinste Wohnungsgrößenklasse keine Untergrenze vorgegeben ist. Der Vergleich mit anderen Landkreisen zeigt, dass als Untergrenze meist 30 oder 35 m² vorgesehen sind. Da von den erhobenen Bestandsmieten nur 84 Wohnungen eine Größe zwischen 30 und 35 m² aufweisen und somit genügend Werte für die Auswertung auch dann vorliegen, wenn als Untergrenze 35 m² festgesetzt werden, wird letzterer Wert den folgenden Analysen zugrunde gelegt.

Die vorliegend angewandten Wohnungsgrößen bildet die nachfolgende Tabelle (Tab. 3) ab.

¹¹ Rundschreiben des Finanzministeriums Rheinland-Pfalz vom 23.03.2016 zum Landeswohnraumfördergesetz

Tab. 3: Angemessene Wohnungsgrößen differenziert nach Haushaltsgröße

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Landkreis Ahrweiler	$\geq 35 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 90 \text{ m}^2$	$> 90 \leq 105 \text{ m}^2$

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ahrweiler 2020

3.2.4 Wohnlage

In der Rechtsprechung wird auf die Berücksichtigung der Wohnlage verwiesen. Diese Begrifflichkeit wird vom Bundessozialgericht nicht weiter definiert.

Die Vermieter wurden daher im Rahmen der Erhebung gebeten, Auskunft darüber zu geben, ob die von ihnen angegebene Miete eine Wohnung in „sehr einfacher, stark belasteter Wohnlage“ betrifft. Darunter sind solche subjektiv bewerteten Wohnlagen zu verstehen, die beispielsweise aufgrund von Immissionen eine stark preissenkende Lageungunst aufweisen. Die Vermieter stufen 30 Wohnungen in eine solche Wohnlage ein. Diese Wohnungen wurden aus den weiteren Auswertungen ausgeschlossen.

Der Landkreis Ahrweiler weist darüber hinaus keine größeren Gebiete mit unterschiedlichen Wohnlagen auf, die eine stärkere Segregation bewirken. Die Wohnlage kann daher nach dem Ausschluss der sehr einfachen Wohnlage bei der Ableitung der Angemessenheitswerte unberücksichtigt bleiben.

Die folgende Tabelle (Tab. 4) zeigt, wie viele erhobene Wohnungen aus der Auswertung ausgeschlossen wurden, da sie einzelnen Kriterien nicht entsprachen.

Tab. 4: Ermittlung der relevanten Mieten	
Ausgangssituation (insgesamt erhobene Fälle)	3.569
- davon: Große Wohnungsunternehmen (2 Unternehmen)	387
- SGB II- und SGB XII-Daten	1.935
- kleine Vermieter (Versand von 5.200 Anschreiben)	1.217
Zwischensumme	3.569
- abgezogen: kleine Vermieter Filterfragen (Ferienwohnung u. ä)	-30
- keine Ortsangabe oder nicht auffindbar	-65
- < 35 m ² oder keine Angabe	-316
- > 105 m ²	-335
- kein zeitgemäßes Bad / nicht vom Vermieter gestellt	-32
- WC außerhalb der Wohnung	0
- keine Sammelheizung	-67
- keine zeitgemäße Elektroausstattung	-4
- keine Isolierfenster	-3
- belastete Wohnlage	0
- keine Angaben zur Miete / unplausibel niedrige Miete (< 1,50 €/m ²)	-36
- Leerstand / Mietvertrag nach Stichtag	-4
Endsumme	2.677
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ahrweiler 2020	

Die „großen Vermieter“ waren generell aufgefordert, keine Daten für Wohnungen zu übergeben, die nicht den Filterkriterien entsprachen.

3.3 Beobachtungszeitraum

Bei dem Beobachtungszeitraum muss unterschieden werden zwischen der Bestandsmieten- und der Angebotsmietenerhebung.

Während die Bestandsmietenerhebung analog der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln eine Stichtagerhebung ist, werden die Angebote über einen Beobachtungszeitraum von in der Regel fünf bis sechs Monaten erhoben, um statistisch zuverlässige Aussagen über die Angebotsmenge und das Angebotsmietenniveau treffen zu können.

Bestandsmieten können jedoch unabhängig vom eigentlichen Zeitpunkt, zu dem die Daten innerhalb der Erhebungsphase vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden, zu einem

genauen Stichtag erhoben werden. Für den Landkreis Ahrweiler war dies in der vorliegenden Untersuchung der Stichtag 01.09.2020.

Die Angebotsmietenbeobachtung erfolgte im Zeitraum vom 01.03.2020 bis zum 30.11.2020 (9 Monate).

3.4 Art und Weise der Datenerhebung

Im Rahmen der Erhebung wurden nur Daten berücksichtigt, die konkret für eine einzelne Wohnung vorlagen. Durchschnittswerte von Wohnungsbeständen, wie etwa Durchschnittswerte für die Wohnungsgröße und Durchschnittsmieten für einzelne Wohnungsbestände blieben unberücksichtigt.

Die Bestandsmieten wurden durch eine Primärerhebung bei den „großen Vermietern“ (Wohnungsgesellschaften, größere Verwalter) und bei den „kleinen Vermietern“ (die nicht zu den großen Vermietern gehören) erhoben. Die Unterscheidung zwischen „großen“ und „kleinen“ Vermietern knüpft an die Größe des Unternehmens und den dadurch bedingten einfacheren Zugang zu den Erhebungsdaten an, sie orientiert sich also nicht am Vermietungszweck. Die Gruppe der großen Wohnungsunternehmen kann mithin gleichzeitig städtische Unternehmen, private größere Vermieter oder auch börsennotierte Unternehmen umfassen.

Sowohl „große“ als auch „kleine“ Vermieter agieren nicht notwendigerweise einheitlich in ihrer jeweiligen Gruppe auf dem Wohnungsmarkt.

So verfolgen beispielsweise börsennotierte Wohnungsunternehmen und Genossenschaften vollkommen unterschiedliche Gewinnziele, obwohl beide im Rahmen der Erhebung in die Gruppe der „großen Wohnungsunternehmen“ fallen. Während börsenorientierte Unternehmen die Mietmaximierung zum Ziel haben, steht bei Genossenschaften die Versorgung der Mietglieder mit preiswertem Wohnraum im Vordergrund. Auch kommunale Wohnungsunternehmen sind eher selten Mietpreistreiber. Eine entsprechende Klassifizierung der Wohnungsunternehmen kann das vorliegende Gutachten nicht leisten; sie ist für die Beschreibung des kommunalen oder regionalen Mietniveaus auch nicht nötig. Die Bezeichnung „große Vermieter“ zeigt daher lediglich den Umstand an, dass sie von lokalen oder regionalen Experten als solche bezeichnet wurden und direkt um die Teilnahme an der Erhebung gebeten werden konnten.

Als „kleine Vermieter“ werden demgegenüber diejenigen Vermieter bezeichnet, die aufgrund der Grundsteuerdaten als potenzielle Vermieter identifiziert wurden und mittels eines Anschreibens um Teilnahme gebeten wurden. Auch die Gruppe der „kleinen Vermieter“ weist kein homogenes Handeln auf und stellt zudem keine Mindestgröße dar. In dieser

Gruppe können sich daher auch Vermieter befinden, die über größere Wohnungsbestände verfügen, die aber nicht als „große Vermieter“ genannt wurden. In der Gruppe der „kleinen Vermieter“ befinden sich gewinnorientierte Vermieter ebenso wie Vermieter, die seit dem länger zurückliegenden Vertragsabschluss keine Mieterhöhungen vorgenommen haben.

Zusätzlich wurden die Daten des Jobcenters zum Stichtag 01.09.2020 ausgewertet. Dabei wurden all diejenigen SGB II-Daten von der Auswertung ausgeschlossen, deren Adressen mit denjenigen der Wohnungen der „großen Vermieter“ oder der „kleinen Vermieter“ übereinstimmen. Diese Daten repräsentieren demnach Wohnungen, die von denjenigen „kleinen Vermietern“ vermietet wurden, die mangels Identifikation als „potenzieller“ Vermieter nicht zur Erhebung angeschrieben werden konnten. Die manchmal geäußerte Vermutung, die Verwendung von Daten der SGB II-Leistungsbezieher verzerre das ermittelte Mietniveau in unzulässiger Weise nach unten, verkennt den Umstand, dass die tatsächlich vom Jobcenter gezahlten Mieten zum Zeitpunkt der Erhebung nicht unbedingt dem Kriterium der Zugehörigkeit zum unteren (nicht: untersten!) Wohnungsmarktsektor folgen, sondern unterschiedlichste Gründe haben können. Eine selektive Erfassung besonders niedriger Mieten liegt demnach nicht vor.

Wenngleich qualifizierte Mietspiegel mit kleinen Stichprobengrößen auskommen, fordern die Sozialgerichte für schlüssige Konzepte sehr umfangreiche Datenerhebungen. Diese Forderung steht im Gegensatz zu der sich ändernden Rechtsprechung des Bundessozialgerichts, das die Datenerhebungen von qualifizierten Mietspiegeln zur Erstellung von schlüssigen Konzepten als zulässig beurteilt.

Um jedoch den hohen Ansprüchen der Sozialrechtsprechung und dem Ziel einer realitätsgetreuen Abbildung des Marktniveaus gerecht zu werden, wurde eine sehr umfangreiche Datenerhebung durchgeführt.

Neben der Erhebung von Bestandsmieten, die gleichzeitig aufgrund der Erfassung des Mietvertragsabschlusses eine Analyse von Neuvertragsmieten (Mietabschlüsse zwischen 01.12.2019 und 01.09.2020) ermöglichen, wurden zur Beurteilung der aktuellen Marktsituation auch Angebotsmieten erfasst. Damit wurde die Anforderung des Bundessozialgerichts erfüllt, dass Mietpreisobergrenzen unter der Berücksichtigung von Angebots- und Bestandsmieten definiert werden müssen. Die Daten der Neuvertragsmieten beruhen ausschließlich auf den Informationen aus der Erhebung der „großen“ und „kleinen“ Vermieter.

Während die Bestandsmieten analog zur Erstellung von Mietspiegeln stichtagsbezogen erhoben wurden, erfolgte die Erhebung von Angebotsmieten über einen längeren Zeitraum. Als Erhebungszeitraum wurde unter Berücksichtigung des Fertigstellungszeitpunktes des Gutachtens ein Erhebungszeitraum von neun Monaten (01.03.2020 bis einschließlich 30.11.2020) festgelegt. Dieser Zeitraum liefert auch für kleinere Vergleichsräume in der

Mehrzahl der Tabellenfelder ausreichende Fallzahlen von Mietangeboten zur Bestimmung des aktuellen Mietpreisniveaus.

Um entsprechende Mietangebote erheben zu können, wurde auf Inserate in der örtlichen Tagespresse sowie der regionalen Anzeigenblätter zurückgegriffen. Zusätzlich wurden Internetangebote der bekannten Immobilienportale ausgewertet.

Bei der Erfassung der Mietangebote wurde sichergestellt, dass dieselben Wohnungen nicht mehrfach berücksichtigt werden. Ausgeschlossen wurden sowohl mögliche Änderungen der Miethöhe im Verlauf des Erhebungszeitraumes als auch die Mehrfacherfassung derselben Wohnung bei einer parallelen Vermarktung der Wohnung über unterschiedliche Vertriebswege.

Bei der Bewertung der Fallzahlen muss berücksichtigt werden, dass die erfassten Mietwerte nicht das gesamte verfügbare Wohnungsangebot im Landkreis darstellen. Dennoch lassen die Erhebungswerte Aussagen darüber zu, zu welchen Preisen in der Regel Wohnungen im Landkreis Ahrweiler in den verschiedenen Vergleichsräumen vermietet werden. Da auch die Mietpreisbildung durch Angebot und Nachfrage entsteht, kann davon ausgegangen werden, dass zu diesen Preisen auch ein Wohnungsangebot besteht.

3.5 Repräsentativität

Im Rahmen der 2011 durchgeführten Wohnungs- und Gebäudezählung konnten für den Landkreis Ahrweiler 26.304 vermietete Wohnungen erfasst werden sowie weitere 3.160 leerstehende Wohnungen ermittelt werden. Diese Zahlen dürften sich seither nicht wesentlich verändert haben. Die Neubautätigkeit seit 2011 betrifft aktuell überwiegend das selbstgenutzte Wohneigentum (1-Familienhäuser und Eigentumswohnungen) und nicht das Mietwohnungsangebot.

Die Gesamtzahl der Wohnungs- und Gebäudezählung beinhaltet jedoch auch Wohnungen, die für das vorliegende Gutachten nicht relevant sind.¹² Über den Umfang der nicht relevanten Wohnungsbestände gibt es jedoch keine Informationen. Aber auch bezogen auf die damit zu große Grundgesamtheit konnte mit 2.677 relevanten Mietwerten rund 10 % des Mietwohnungsbestandes im Landkreis Ahrweiler erhoben werden. Die konkreten Zahlenwerte hierzu können der Tabelle 4 entnommen werden. Unberücksichtigt sind dabei die 572 Angebotsmieten.

¹² Siehe die Ausführungen zur Relevanz unter Punkt 3.2 Definition des Gegenstandes der Beobachtung.

Bei einer um die nicht relevanten Wohnungsbestände bereinigten Grundgesamtheit des Zensus liegt der Anteil der erhobenen Mieten am relevanten Wohnungsbestand noch höher. Geht man davon aus, dass die nicht relevanten Mietwerte der Erhebung (892 Mietwerte, die nicht in die Auswertung einbezogen wurden) in etwa denselben Anteil wie in der Grundgesamtheit haben, könnte man von einer Stichprobe sprechen, die rd. 14 % der Grundgesamtheit abdeckt; da dies aber nicht mit hinreichender Sicherheit angenommen werden kann, soll die oben getroffene Einschätzung beibehalten werden.

Im Vergleich mit der Grundgesamtheit kann für die letztlich ausgewerteten Erhebungsdaten festgehalten werden, dass sie weder Substandardwohnungen noch solche mit speziellen Mietverhältnissen enthalten und auch nicht die sehr kleinen und sehr großen Wohnungen berücksichtigen; insofern repräsentieren sie vollumfänglich das für die Bedarfsgemeinschaften relevante Wohnungsmarktspektrum, was für die Grundgesamtheit, das heißt alle regionalen Mietverhältnisse, schon definitorisch nicht zutrifft. Dies betrifft insbesondere auch die sog. kleinen Vermieter, die das Spektrum der sehr großen Wohnungen dominieren, welche in die Auswertung aber nicht eingegangen sind.

Hinsichtlich der Repräsentativität des Datensatzes hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass diese dann gegeben ist, "... wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht ..."¹³, obwohl dieser Umfang aus statistischer Sicht nicht notwendig ist.

In Bezug auf den Landkreis Ahrweiler wären somit rund 2.630 Mietwerte erforderlich, wenn die Grundgesamtheit 26.304 umfassen würde. Insgesamt konnten 2.677 relevante Bestandsmieten erhoben werden. Damit kann insgesamt von einer repräsentativen Datenbasis des schlüssigen Konzepts gesprochen werden.

¹³ BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R, Rn. 16

Vergleichsraum	Zensus vermietete Wohnungen	Erhobene relevante Bestandsmieten	Anteil am Gesamtwohnungsbestand
Remagen, Sinzig, VG Bad Breisig	10.323	1.200	12 %
Bad Neuenahr-Ahrweiler, Grafschaft	10.017	1.010	10 %
VG Adenau, VG Altenahr VG Brohlthal	5.964	467	8 %
Kreisgebiet	26.304	2.677	10 %

Quelle: Zensus 2011; Mietwerterhebung Landkreis Ahrweiler 2020

Die Daten wurden durch eine Befragung der „großen Vermieter“ (7 Vermieter wurden kontaktiert, von 2 Vermietern wurden Daten zur Verfügung gestellt), einer Befragung von 5.200 „kleinen Vermietern“ sowie durch die Nutzung von SGB II-Daten erhoben, sofern diese nicht schon im Rahmen der Erhebung bei den „großen“ und „kleinen“ Vermietern berücksichtigt wurden. Die Daten aus dem SGB II-Bereich können dabei der Kategorie der „kleinen Vermieter“ zugeschlagen werden.

In allen Untersuchungsphasen wurde sichergestellt, dass keine Doppelerhebungen durch die Verwendung von SGB II-Daten erfolgten. Hierfür wurden die Adressen der Wohnobjekte abgeglichen, zu denen aus der Vermieterbefragung Rückmeldungen gekommen sind oder potenziell hätten kommen können.

Die Verteilung der letztendlich berücksichtigten Bestandsmieten auf die einzelnen Wohnungsgrößenklassen zeigt die nachfolgende Tabelle.

	$\geq 35 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 90 \text{ m}^2$	$> 90 \text{ m}^2 \leq 105 \text{ m}^2$	Summe
Landkreis	601	508	922	354	292	2.677

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ahrweiler 2020

3.6 Validität der Daten

Die Validität ist ein Kriterium für die Gültigkeit einer wissenschaftlichen Untersuchung und von deren Ergebnissen. Eine Untersuchung ist valide, wenn wirklich das gemessen wurde,

was gemessen werden sollte bzw. wenn die erhobenen Daten auch tatsächlich die Fragen beschreiben, die erforscht werden.

Die generelle Fragestellung eines schlüssigen Konzeptes ist es zu erfahren, welche Miethöhe angemessen ist, um Bedarfsgemeinschaften mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Hierfür ist es notwendig, sich einen Überblick darüber zu verschaffen, zu welchen Preisen vermietet wird und wie hoch die Mieten im einfachen Wohnungsmarktsegment letztendlich sein müssen, damit eine Versorgung mit Wohnraum sichergestellt werden kann. Während der Gesetzgeber von angemessenem Wohnraum spricht, hat das Bundessozialgericht angemessen als „einfach“ definiert.

Die Validität der Erhebung ist durch die Beschränkung der Erhebung auf die für eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften relevanten Wohnungsbestände automatisch gegeben. Die Filterbedingungen zur Definition des Beobachtungsgegenstandes, des Standards einer Wohnung und der Berücksichtigung der entsprechenden Wohnungsgrößen sowie der räumlichen Abgrenzung des Erhebungsraumes und der Bestimmung des Raumes, für den die Aussagen getroffen werden, schaffen eine Validität der Datenerhebung. Die Erhebungsdaten lassen valide Aussagen zu den Mietpreisen im gesamten Erhebungsraum mit seinen entsprechenden Untergliederungen zu.

3.7 Datenauswertung

Sämtliche Datenauswertungen basieren auf den im Rahmen der Erhebung gewonnenen Daten und können durch fachkundige Personen nachvollzogen und nachgerechnet werden. Das Bundessozialgericht hat im Rahmen seiner Rechtsprechung auf die Vorgabe von Methoden und Vorgehensweisen ausdrücklich verzichtet. Die Methodenfreiheit wird nur durch die Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse beschränkt. Bei der Bestandsmietenerhebung wurden im Wesentlichen folgende Daten erhoben:

- Datum des Mietvertragsbeginns
- Hat sich die Miete nach dem 01.09.2016 geändert?
- Wohnungsgröße
- Netto-Kaltmiete
- Kalte Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag)
- Enthalten die kalten Betriebskosten Kosten für Wasser und Abwasser?
- Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag)

- Beinhalten die Heizkosten die Kosten zur Erstellung von Warmwasser?

Die Erhebung wurde durch Mieten aus den SGB II-Datensätzen des Jobcenters ergänzt. Der Gesamtdatensatz wurde bereinigt um Wohnungen mit unvollständigen Angaben, Eigentumswohnungen und Wohnungen, die bereits in anderen Quellen auftauchten.

3.7.1 Höhe und Verteilung der Bestandsmieten

Die von der beauftragten Koopmann Analytics KG durchgeführte Datenerhebung zu den Bestandsmieten fand im Landkreis Ahrweiler von September bis Dezember 2020 statt. Die Bestandsmieten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.09.2020 erhoben.

Manche der bei der Mietwerterhebung erfassten Daten konnten aufgrund fehlerhafter oder fehlender Angaben nicht verwendet werden. Es wurde zwar versucht, die nicht relevanten Wohnungen im Vorfeld gar nicht erst zu erfassen, ein Teil musste jedoch anhand von Filterfragen, die sich aus den verwendeten und als Anlagen 2 und 4 diesem Bericht beigefügten Fragebögen ergeben, ausgesondert werden.

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

3.7.2 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 gehörten unter anderem:

- die Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete pro Quadratmeter
- die Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Vergleichsräumen und Wohnungsgrößenklassen.

Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Plausibilitätsprüfung sowie eine Extremwertkappung vorgenommen. Im Rahmen der Plausibilitätsprüfungen wurden Werte entfernt, die sich nicht erklären lassen. Oftmals handelt es sich dabei um Falscheinträge durch die befragten Vermieter.

Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die sich deutlich von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollten (sogenannte „Ausreißer“), deren Höhe jedoch noch immer im Bereich des Möglichen liegen.

Für die Frage, wann es sich bei einer Miete um eine besonders stark abweichende Miete handelt, kann die Statistik keine allgemeingültige Antwort bzw. Definition liefern. Was die Statistik liefern kann, ist eine Aussage, ob es sich unter einer bestimmten Annahme um einen Extremwert handelt.

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.¹⁴

Neben den bereits bei der Befragung verwendeten Filterfragen, welche außergewöhnliche Mietverhältnisse identifizieren, die besonderen Einschränkungen unterliegen und somit keine übliche Miethöhe aufweisen, wurde dieser Anspruch mit Hilfe eines Intervalls zur Extremwertbereinigung umgesetzt.

Bei den Auswertungen zur Ermittlung der Mietobergrenze bleiben alle Mietwerte unberücksichtigt, die außerhalb eines Bereichs um den Mittelwert 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. Dabei handelt es sich um sehr niedrige oder auch sehr hohe Mietwerte.

Insgesamt wurden durch die beschriebene Vorgehensweise 164 Mietwerte als Extremwerte definiert.

¹⁴ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Berlin 2002, S. 42.

Tab. 7: Anzahl der Extremwerte

Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklasse					Summe
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	
Remagen, Sinzig, VG Bad Breisig	15	19	23	9	6	72
Bad Neuenahr-Ahrweiler, Grafschaft	9	11	29	9	9	67
VG Adenau, VG Altenahr, VG Brohltal	4	6	8	3	4	25
Kreisgebiet	28	36	60	21	19	164

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ahrweiler 2020

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen im Landkreis Ahrweiler für die eigentliche Auswertung insgesamt 2.513 relevante Mieten zur Verfügung. Diese bilden das gesamte Mietniveau vom einfachen bis zum gehobenen Wohnungsstandard ab.

Tab. 8: Anzahl der relevanten Mietwerte nach Extremwertkappung

Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklasse					Summe
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	
Remagen, Sinzig, VG Bad Breisig	272	264	362	137	93	1.128
Bad Neuenahr-Ahrweiler, Grafschaft	198	140	363	124	118	943
VG Adenau, VG Altenahr, VG Brohltal	103	68	137	72	62	442
Kreisgebiet	573	472	862	333	273	2.513

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ahrweiler 2020

3.7.3 Erfassung der Angebotsmieten

Neben den Bestandsmieten sind die Angebotsmieten zu erfassen, um das aktuelle Vermietungsgeschehen abzubilden und die konkrete 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 für den Zeitraum 01.03.2020 bis 30.11.2020 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immoscout 24 (Internet-Immobilienportal),
- Immonet (Internet-Immobilienportal),
- Immowelt (Internet-Immobilienportal),
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter,
- ebay-Kleinanzeigen.

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 zählten unter anderem:

- die Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Vergleichsräumen,
- die Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete pro Quadratmeter,
- Bereinigung der Daten von Dubletten (Mehrfachinserate),
- Eliminierung von Extremwerten durch Begrenzung der Daten auf den Bereich der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts.

Es konnten für den Erhebungszeitraum 572 Mietangebote identifiziert werden, die die notwendigen Informationen zur Berechnung der Nettokaltmiete und der Örtlichkeit enthielten. Diese Anzahl wurde durch die Extremwertkappung um 26 Angebote verringert. Die weiteren Auswertungen basieren somit auf 546 Mietwerten, die sich auf 15 Tabellenfelder verteilen.

Tab. 9: Verteilung der erhobenen Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklasse					Summe
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	
Remagen, Sinzig, VG Bad Breisig	31	17	57	21	35	161
Bad Neuenahr-Ahrweiler, Grafschaft	38	34	92	67	56	287
VG Adenau, VG Altenahr, VG Brohltal	26	18	35	24	21	124
Kreisgebiet	95	69	184	112	112	572

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ahrweiler 2020

Tab. 10: Verteilung der erhobenen Angebotsmieten nach der Extremwertkappung

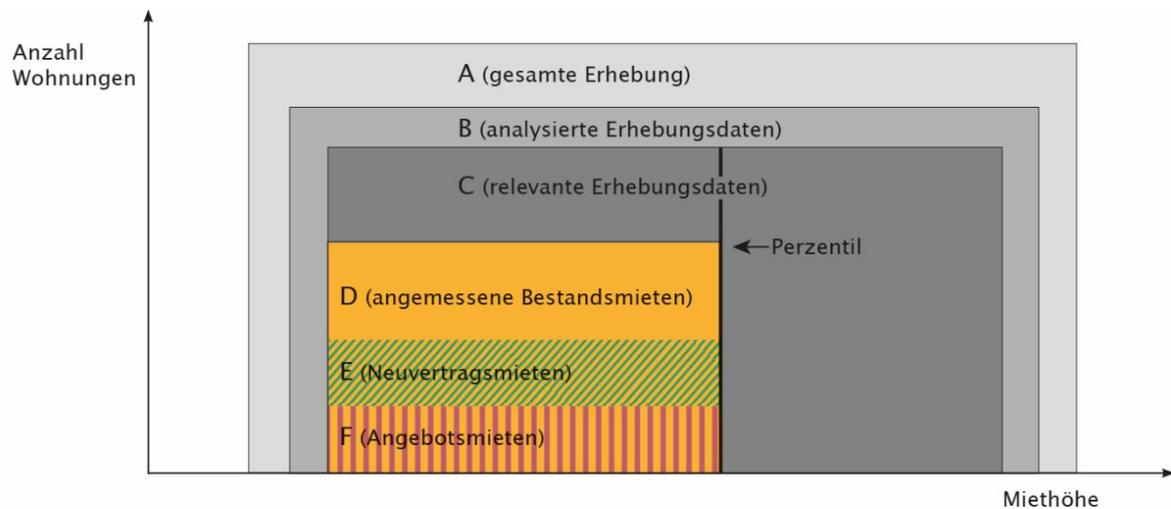
Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklasse					Summe
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	
Remagen, Sinzig, VG Bad Breisig	29	16	56	19	34	154
Bad Neuenahr-Ahrweiler, Grafschaft	36	34	87	64	55	276
VG Adenau, VG Altenahr, VG Brohltal	24	18	31	23	20	116
Kreisgebiet	89	68	174	106	109	546

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ahrweiler 2020

Im Ergebnis bilden die erhobenen Angebotsmieten zwar nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes, diese bildet aber die Mietpreisstruktur des Angebotsmarktes recht gut ab. Im Vergleichsraum II sind die Fallzahlen jedoch teilweise zu klein, um daraus Erkenntnisse über die dortige Angebotssituation ableiten zu können.

Die nachfolgende Abbildung (Abb. 2) stellt die einzelnen Auswertungsschritte von der Erhebung der Rohdaten bis zu dem für die Berechnung der Angemessenheitsgrenze verbleibenden Datenpool zusammengefasst dar.

Abb. 2: Schritte der Datenverarbeitung



Erläuterungen:

A = alle erhobenen Daten

B = A ohne Substandard-Wohnungen, ohne sehr große und kleine Wohnungen u. ä.

C = B ohne Extremwerte (mathematisches Verfahren zum Ausschluss von Freundschaftsmieten, Wuchermieten u. ä.)

D = alle relevanten Erhebungsdaten bis zum gewählten Perzentil

E = Neuvertragsmieten als Teil von D

F = gesondert ermittelte Angebotsmieten

E+F geben Hinweis, ob das Perzentil richtig gewählt ist (ausreichend große Anzahl von Wohnungen)

4. Angaben über die gezogenen Schlüsse

Das Bundessozialgericht fordert in seinem einschlägigen Urteil Angaben über die gezogenen Schlüsse.¹⁵ Gemeint ist damit, nachzuweisen, wie die Mietpreisobergrenzen letztendlich begründet werden und wie hierfür vorgegangen wurde.

Generell ist festzuhalten, dass die Mietpreisobergrenzen nur unter Berücksichtigung der regionalen Verhältnisse bestimmt werden können. Dabei gestalten sich diese Bedingungen wesentlich differenzierter als beispielsweise in den sieben Mietstufen der Wohngeldtabelle. Diese Mietstufen orientieren sich grob an den Abweichungen vom Bundesdurchschnitt. Dabei weisen die einzelnen Wohngeldstufen jeweils eine Bandbreite von 10 Prozentpunkten auf. Allein hieran ist zu erkennen, dass die Wohngeldtabelle nur sehr bedingt den regionalen Bedingungen entspricht.

¹⁵ Vgl. BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 10/18 R, Rn. 26; BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 11/18 R, Rn. 23; BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 12/18 R, Rn. 26; BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R, Rn. 24; BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 41/18 R, Rn. 23.

Kernstück eines schlüssigen Konzepts ist es, die Mietpreisobergrenzen so zu definieren, dass damit angemessener Wohnraum in ausreichendem Umfang zur Verfügung steht. Dabei bedeutet angemessen, dass Mieten dann als angemessen gelten, wenn zu diesen Mietpreisen Wohnungen im unteren Wohnungsmarktsegment angemietet werden können.

Bei der Ableitung von Obergrenzen muss berücksichtigt werden, dass es je nach den örtlichen Bedingungen nicht ausreichend ist, den Anteil der potenziellen Nachfrager einfach auf den Wohnungsmarkt zu übertragen. Mietpreisobergrenzen müssen immer auch die Situation auf dem Wohnungsmarkt bezüglich des vorhandenen Wohnraums und der Nachfragesituation berücksichtigen. Ebenfalls muss beachtet werden, dass die Bedarfsgemeinschaften immer auch in Konkurrenz mit anderen Nachfragergruppen stehen.

Diese Vorgehensweise erlaubt es, die Richtwerte den regionalen Besonderheiten differenziert anzupassen und so den Umfang des Wohnungsangebots dem benötigten Bedarf anzugleichen.

Neben den eigentlichen Bedarfsgemeinschaften fragen zumindest Teile von Wohngeldempfängern ebenfalls nach preiswertem Wohnraum nach. Vollkommen identisch ist die Nachfrage bei Geringverdienern ohne Leistungsbezug, sofern diese nicht Teil eines besserverdienenden Haushaltes sind. Aber auch Teile der Empfänger von unterstützenden Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG) oder der Berufsausbildungshilfe suchen preisgünstigen Wohnraum. Etwas unterschiedlich ist die Wohnraumsuche bei Studenten (betrifft im Landkreis Ahrweiler lediglich Studierende der FH Remagen). Bei Studenten wird die Suche nach günstigem Wohnraum häufig vom Wunsch nach der Nähe zur Universität überlagert, wodurch das preisgünstige Wohnungsmarktsegment nicht mehr die oberste Priorität darstellt.

Im Hinblick auf die Nachfrage von anerkannten Asylbewerbern nach preisgünstigem Wohnraum ist einschränkend folgendes anzumerken: Die Migrationsforschung weist darauf hin, dass Personen mit geringer sozialer und/oder ökonomischer Einbindung in lokale Gesellschaften räumlich sehr mobil sind. Das dürfte auch, abhängig vom rechtlichen Status, für Asylbewerber zutreffen, so dass gerade im Fall, dass es keine adäquaten Arbeitsplätze gibt, die Wahrscheinlichkeit einer Abwanderung in Regionen mit größerem Arbeitsplatzangebot und besseren Möglichkeiten sozialer Vernetzung, zum Beispiel mit Verwandten und Freunden aus der Herkunftsregion, steigt. Der umgekehrte Fall ist jedoch genauso wenig auszuschließen. Die Merkmale des Wohnungsmarkts spielen dabei gegenüber den genannten Faktoren nur eine nachrangige Rolle. Insofern kann keine seriöse Prognose der zukünftigen Nachfrage nach Wohnraum durch anerkannte Asylbewerber abgegeben werden.

Bei der Festlegung des angemessenen Marktvolumens müssen sowohl die Bestands- als auch die Angebotsmieten berücksichtigt werden. Während das Bundessozialgericht z. B. für München von den unteren 20 % der Bestandsmieten, also den 20 % günstigsten Mieten ausgeht, wurde vorliegend für die einzelnen Vergleichsräume eine differenzierte Perzentil-Auswahl getroffen. Die Auswahl des Perzentils erfolgte entsprechend des iterativen Vorgehens nach der Maßgabe, in allen Tabellenfeldern ein ausreichendes Angebot sicherzustellen (vgl. Tab. 11).

Tab. 11: Gewählte Perzentile nach Wohnungsgrößen und Vergleichsräumen					
Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklasse				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Remagen, Sinzig, VG Bad Breisig	35%	50%	50%	75%	80%
Bad Neuenahr-Ahrweiler, Grafschaft	45%	40%	35%	75%	50%
VG Adenau, VG Altenahr, VG Brohltal	55%	35%	35%	50%	50%

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ahrweiler 2020

Im ersten Schritt wird das potenzielle Nachfragevolumen im Landkreis geschätzt, verbildlicht in der Abbildung 1 (Seite 1) und der Tabelle 12.

Dazu gibt es zwei Möglichkeiten. So könnte man die Fallzahlen für die Bedarfsgemeinschaften aus den Regelungsbereichen SGB II, SGB XII und AsylbLG sowie für die Wohngeldempfänger ermitteln und in Relation zur Gesamtzahl der Haushalte setzen. Ein solches Vorgehen ist aber auch prinzipiell nur eingeschränkt aussagekräftig. So lassen etwa die Zahlen aus den Bereichen SGB II und SGB XII keine exakte Ableitung der Nachfrage nach Wohnraum zu. Beispielsweise entwickelt nicht jeder 1-Personenhaushalt eine Nachfrage nach einer eigenständigen Wohnung. So kann beispielsweise eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft, die den SGB II-Bereich betrifft, gemeinsam mit weiteren Personen in einer größeren Wohnung wohnen.

Um die potenzielle Größe des Nachfragevolumens bewerten zu können, wurde daher auf die zweite Möglichkeit zurückgegriffen, indem die Armutsgefährdungsquote auf die verschiedenen Haushaltsgößenklassen übertragen wurde. Diese Quote gibt an, wie hoch der Anteil derjenigen ist, die mit weniger als 60 % des mittleren Einkommens (Median) auskommen müssen. Diese Grenze wird auch als Armutsgefährdungsschwelle bezeichnet und ist eine relative Einkommensarmut. Das heißt, das gleiche Einkommen kann je nach regionalem Einkommensniveau unterhalb als auch oberhalb der Schwelle liegen.

Dieser Wert hat den Vorteil, dass das regionale Einkommensniveau berücksichtigt wird, was ebenfalls einen signifikanten Einfluss auf das regionale Mietniveau aufweist. Die Umrechnung der Prozentanteile erfolgt auf der kleinstmöglichen Ebene, die von der amtlichen Statistik ausgewiesen wird. Für den Landkreis Ahrweiler ist dies das Bundesland Rheinland-Pfalz.

Da keine Erkenntnisse darüber bestehen, inwieweit die Armutsgefährdungsquote im Landkreis Ahrweiler von derjenigen in ganz Rheinland-Pfalz abweicht, müssen die angegebenen Quoten als lediglich ungefähre Werte interpretiert werden. Unter diesen Voraussetzungen lässt dieses Verfahren, die Größe der potenziellen Nachfrage zu schätzen, zumindest eine Annäherung an die tatsächlichen Gegebenheiten zu.

Um für alle Vergleichsräume und alle Wohnungsgrößenklassen ein ausreichend großes Angebot ausweisen zu können, wurden für alle Haushaltsgrößen und Vergleichsräume die in Tabelle 11 dargestellten Perzentile als Grenze zwischen einem angemessenen und einem unangemessenen Quadratmeterwert definiert.

In allen Fällen liegt der Anteil der armutsgefährdeten Haushalte deutlich niedriger, so dass neben der originären Nachfrage derjenigen, die sich keinen teuren Wohnraum leisten können, auch die Nachfrage von anderen Wohnungsnutzern mitberücksichtigt ist, die sich aufgrund ihres Einkommens auch einen teureren Wohnraum leisten könnten.

Tab. 12: Potenzielle Nachfragergruppen im unteren Wohnungsmarktsegment					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen und mehr
Armutsgefährdungsquote	29,4 %	15,2 %	14,2 %	12,8 %	31,5 %
Quelle: Amtliche Sozialberichterstattung, Zensus 2011 und eigene Berechnungen					

4.1 Produktbildung

4.1.1 Nettokaltmiete

Das Bundessozialgericht fordert für die Erstellung eines schlüssigen Konzepts, dass in einem ersten Schritt ein Quadratmeterwert zu berechnen ist. Dieser Wert wurde vorliegend aus den Werten der jeweiligen Wohnungsgrößenklasse berechnet. Für einen 1-Personenhaushalt flossen somit die Mieten der Wohnungen zwischen 35 und 50 m² ein. Die weiteren Größenklassen sind jeweils den Tabellenköpfen zu entnehmen.

4.1.2 Kalte Betriebskosten

Für die Bildung der Bruttokaltmiete ist es notwendig, die Höhe der kalten Betriebskosten zu berechnen.

Hierfür wurden im Rahmen der Erhebung die kalten Betriebskosten mit erhoben. Eine differenzierte Erhebung der einzelnen Betriebskostenbestandteile erfolgte dabei nicht. Wichtigster Bestandteil der kalten Betriebskosten sind im Regelfall die Kosten für Kaltwasser sowie die Abwasserkosten. Da diese Kosten in einigen Fällen auch direkt durch den Mieter gezahlt werden, wurden, um Verzerrungen zu vermeiden, diese Direktzahler bei der Ermittlung der Betriebskosten nicht berücksichtigt.

Erhoben wurde jeweils die Höhe der Betriebskostenvorauszahlungen. Durch die große Fallzahl gleichen sich eventuelle Über- und Unterzahlungen der Betriebskosten aus. Erfahrungen zeigen, dass im Regelfall die Vorauszahlungen an die zu erwartenden tatsächlichen Kosten angepasst sind.

Die kalten Betriebskosten wurden zunächst getrennt für die im Rahmen des schlüssigen Konzepts erhobenen Werte und die durchschnittlichen Betriebskosten auf Basis der SGB II-Daten berechnet. Bei der Berechnung der Betriebskosten auf Basis der SGB II-Daten wurden nur die Fälle berücksichtigt, bei denen die Wohnfläche mit der jeweiligen Haushaltsgröße gemäß der Wohnungsgrößendefinition übereinstimmte.

Diese hierfür notwendige Information der Haushaltsgröße kann im Rahmen einer Vermieterbefragung nicht erhoben werden, da den Vermietern die entsprechenden Informationen fehlen.

Es wurden für den gesamten Landkreis die Durchschnittswerte für die Wohnungsgrößeklassen verglichen und zugunsten der Bedarfsgemeinschaften der jeweils höhere Wert in den weiteren Berechnungen verwendet. Das Ergebnis zeigt die nachfolgende Tabelle.

Tab. 13: Höhe der durchschnittlichen kalten Betriebskosten (in €/m²) zur Berechnung des Produkts

	Wohnungsgrößenklassen				
	≥ 35 ≤ 50 m ²	> 50 ≤ 60 m ²	> 60 ≤ 80 m ²	> 80 ≤ 90 m ²	> 90 m ² ≤ 105 m ²
Erhebungsdaten	1,60	1,54	1,38	1,22	1,08
SGB II-Daten	1,25	1,27	1,31	1,11	1,20
Verwendete Daten	1,60	1,54	1,38	1,22	1,20

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ahrweiler 2020

4.1.3 Bruttokaltmiete

Die Bruttokaltmiete ergibt sich aus der Addition der Nettokaltmiete mit den kalten Betriebskosten. Diese Summe multipliziert mit der maximal angemessenen Wohnfläche ergibt das Produkt.

Dieses Produkt definiert die Angemessenheitsgrenze, schreibt aber weder die im konkreten Fall auszuwählende Wohnungsgröße noch die jeweiligen Quadratmeterkosten vor. Vielmehr hat jede Bedarfsgemeinschaft die freie Wahl einer auch kleineren oder größeren Wohnung, sofern die Gesamtkosten entsprechend des angegebenen Produkts nicht überschritten werden. Hierdurch kann die tatsächliche Miethöhe je Quadratmeter variieren, da sie bei kleineren Wohnungen steigen und bei größeren Wohnungen sinken können, ohne dass dies als Begründung für eine Unangemessenheit herangezogen werden kann. Zugleich können auch höhere Beträge für die Nettokaltmiete durch niedrigere kalte Betriebskosten ausgeglichen werden und umgekehrt.

Tab. 14: Bruttokaltmiete Landkreis Ahrweiler Vergleichsraum I (Remagen, Sinzig, VG Bad Breisig)					
Größe in m ²	Personen— zahl	Nettokaltmiete (NKM) in €/m ²	Kalte Betriebskosten (KBK) in €/m ² (Durchschnitt)	Bruttokaltmiete in €/m ²	Produkt Bruttokaltmiete in €
35 bis ≤ 50	1	5,77	1,60	7,37	368,50
> 50 bis ≤ 60	2	5,66	1,54	7,20	432,00
> 60 bis ≤ 80	3	5,45	1,38	6,83	546,40
> 80 bis ≤ 90	4	5,95	1,22	7,17	645,30
> 90 bis ≤ 105	5	6,03	1,20	7,23	759,15
Weitere Person		6,03	1,20	7,23	108,45

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ahrweiler 2020

Tab. 15: Bruttokaltmiete Landkreis Ahrweiler Vergleichsraum II (Bad Neuenahr-Ahrweiler, Grafschaft)					
Größe in m ²	Personen— zahl	Nettokaltmiete (NKM) in €/m ²	Kalte Betriebskosten (KBK) in €/m ² (Durchschnitt)	Bruttokaltmiete in €/m ²	Produkt Bruttokaltmiete in €
35 bis ≤ 50	1	6,98	1,60	8,58	429,00
> 50 bis ≤ 60	2	5,96	1,54	7,50	450,00
> 60 bis ≤ 80	3	5,99	1,38	7,37	589,60
> 80 bis ≤ 90	4	6,74	1,22	7,96	716,40
> 90 bis ≤ 105	5	6,29	1,20	7,49	786,45
Weitere Person		6,29	1,20	7,49	112,35

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ahrweiler 2020

Tab. 16: Bruttokaltmiete Landkreis Ahrweiler Vergleichsraum III (VG Adenau, VG Altenahr, VG Brohlthal)

Größe in m ²	Personen— zahl	Nettokaltmiete (NKM) in €/m ²	Kalte Betriebskosten (KBK) in €/m ² (Durchschnitt)	Bruttokaltmiete in €/m ²	Produkt Bruttokaltmiete in €
35 bis ≤ 50	1	5,56	1,60	7,16	358,00
> 50 bis ≤ 60	2	4,58	1,54	6,12	367,20
> 60 bis ≤ 80	3	4,49	1,38	5,87	469,60
> 80 bis ≤ 90	4	4,51	1,22	5,73	515,70
> 90 bis ≤ 105	5	4,67	1,20	5,87	616,35
Weitere Person		4,67	1,20	5,87	88,05

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ahrweiler 2020

4.2 Überprüfung des Angebotes unter Berücksichtigung der Produkttheorie

Konstitutives Element eines schlüssigen Konzeptes ist dann, wenn nicht die 4-Jahres-Regelung angewandt wird, die Prüfung, ob zu den abgeleiteten Mietpreisobergrenzen auch tatsächlich ein Angebot verfügbar ist. Ist dies im Regelfall nicht möglich, so muss die Mietpreisobergrenze entsprechend angepasst werden. Diese Anpassung erfolgt in einem iterativen Prozess, den die nachfolgende Abbildung 3 wiedergibt, um die Grenzen so zu definieren, dass eine Versorgung im Regelfall sichergestellt werden kann, aber auch nicht Mieten gezahlt werden, die nicht dem regionalen Wohnungsmarkt entsprechen und schon bei der Definition der Grenzen und ohne Anwendung der Produkttheorie das einfache Wohnungsmarktsegment in Richtung des mittleren bzw. sogar gehobenen Wohnungsmarktsegments erweitern.

Abb. 3: Iterative Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen



Die Auswertung von Bestands- und Angebotsmieten kann aufgrund der sehr unterschiedlichen Fallzahlen nur getrennt in zwei unterschiedlichen Schritten erfolgen. Statistisch ist es nicht möglich, beide Gruppen in einer Gesamtdatensatz zusammenzufassen und dann einen

Wert zu ermitteln. Da die Bestandsmieten die Mehrheit der Daten stellen, wären alle weiteren Datenauswertungen durch die Bestandsmieten geprägt.

Die Tabellen 17 bis 19 vergleichen die durchschnittlichen Angebotsmieten mit denen der Bestandsmieten auf Basis des Quadratmeterpreises.

Die Neuvertragsmieten als Untergruppe der Bestandsmieten (Mietvertragsbeginn maximal 9 Monate vor dem Erhebungsstichtag der Bestandsmieten, dem 01.09.2020) bilden dabei ebenso wie die Angebotsmieten die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt ab. Die Neuvertragsmieten bilden repräsentativ den Wohnungsmarkt ab, während dies für die Angebotsmieten nur zum Teil gilt, nämlich für den Teil der Wohnungsangebote, die mit vollständigen Angaben inserieren bzw. die von den Wohnungsunternehmen übermittelt wurden. Zusätzlich wird dieses Volumen dadurch reduziert, dass nicht alle Wohnungsunternehmen ihr gesamtes Angebot inserieren. Eine Wohnungssuche nur auf der Basis der Auswertung von Internet und Zeitungsanzeigen reicht nicht. Immer müssen die Wohnungsunternehmen auch direkt kontaktiert werden. Im ländlichen Bereich kommt hinzu, dass eine nicht geringe Zahl an Wohnungen auch über schwarze Bretter an öffentlichen Stellen vermarktet werden, die nur vor Ort erfasst werden können.

Die Tabelle 20 gibt die abstrakte Verfügbarkeit des Wohnungsangebots wieder, das heißt, sie zeigt an, welcher Anteil der gesamten Angebote zu den ermittelten Bruttokaltmieten angemietet werden kann. Das bedeutet, dass zum Beispiel ein 1-Personen-Haushalt in Vergleichsraum I 21 % der Angebote wahrnehmen kann; die verbleibenden 79 % liegen hingegen oberhalb der Angemessenheitsgrenze.

Tab. 17: Angebots- und Neuvertragsmieten Landkreis Ahrweiler Vergleichsraum I (Remagen, Sinzig, VG Bad Breisig)

	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
Größe in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
35 bis ≤ 50	5,77	7,90	-*	7,77	10%	29
> 50 bis ≤ 60	5,66	7,23	-*	7,55	0%	16
> 60 bis ≤ 80	5,45	5,85	27%	7,71	9%	56
> 80 bis ≤ 90	5,95	5,62	-*	7,32	11%	19
> 90 bis ≤ 105	6,03	-	-*	9,08	6%	34

* Keine ausreichende Fallzahl

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ahrweiler 2020

Tab. 18: Angebots- und Neuvertragsmieten Landkreis Ahrweiler Vergleichsraum II (Bad Neuenahr-Ahrweiler, Grafschaft)

	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
Größe in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
35 bis ≤ 50	6,98	7,17	-*	7,93	11%	36
> 50 bis ≤ 60	5,96	7,49	-*	7,74	9%	34
> 60 bis ≤ 80	5,99	6,79	6%	7,89	3%	87
> 80 bis ≤ 90	6,74	5,93	-*	9,59	13%	64
> 90 bis ≤ 105	6,29	8,68	-*	7,92	7%	55

* Keine ausreichende Fallzahl

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ahrweiler 2020

Tab. 19: Angebots- und Neuvertragsmieten Landkreis Ahrweiler Vergleichsraum III (VG Adenau, VG Altenahr, VG Brohltal)

	Bestandsmieten		Neuvertragsmieten		Angebotsmieten	
Größe in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
35 bis ≤ 50	5,56	.*	.*	9,00	4%	24
> 50 bis ≤ 60	4,58	6,18	.*	5,25	11%	18
> 60 bis ≤ 80	4,49	5,60	.*	5,39	6%	31
> 80 bis ≤ 90	4,51	5,38	.*	5,00	13%	23
> 90 bis ≤ 105	4,67	5,25	.*	6,18	5%	20

* Keine ausreichende Fallzahl

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ahrweiler 2020

Tab. 20: Abstrakte Verfügbarkeit des Wohnungsangebotes unter Berücksichtigung der Mietobergrenzen

Städte und Gemeinden	Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklassen				
		1	2	3	4	5
Remagen, Sinzig, VG Bad Breisig	I	21%	13%	21%	32%	15%
Bad Neuenahr-Ahrweiler, Grafschaft	II	44%	21%	21%	19%	22%
VG Adenau, VG Altenahr, VG Brohltal	III	29%	22%	29%	30%	25%

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ahrweiler 2020

4.3 Fazit

Die Auswertung der erhobenen Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten ergibt für die größeren Wohnungen in den Vergleichsräumen I und II einen Wohnungsmarkt, auf dem es die relativ wenigen Angebotsmieten erforderlich machen, eine Perzentilauswahl zu treffen, die einen sehr hohen Anteil an den Bestandsmieten umfasst. Gerade für angespannte Wohnungsmärkte ist jedoch charakteristisch, dass freie Wohnungen kaum inseriert werden müssen, um Mieter zu finden, sondern dass andere Wege (etwa: Nachmieterregelungen, Kontaktierung von Wohnungsunternehmen durch Mietinteressenten usw.) dominieren. Für den Landkreis Ahrweiler ist jedoch nicht bekannt, in welchem Ausmaß dies passiert, so dass nur die vorhandenen Daten für die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen herangezogen werden können.

Insgesamt zeigen sich im Landkreis deutliche Unterschiede zwischen den Wohnungsmärkten der einzelnen Vergleichsräume, was sich auch in den Angemessenheitsgrenzen widerspiegelt. Die höchsten Mieten finden sich in der Kreisstadt sowie in der zum selben Vergleichsraum zählenden Gemeinde Grafschaft. Niedriger sind die Mieten in den Kommunen am Rhein (Remagen, Sinzig, VG Bad Breisig). Im westlichen Teil des Landkreises (VG Adenau, VG Altenahr, VG Brohltal) sind die Mieten noch einmal deutlich geringer, so dass hier auch die Angemessenheitsgrenzen, unter Berücksichtigung des regionalen Mietniveaus und des Angebotes, niedriger sein können.

Anlagen



Abteilung: 2.4 - Soziales
Auskunft: Herr Porz
Telefon: 02641 975-431
Telefax: 02641 975-7431
Zimmer: 2.12
E-Mail: Karl-Heinz.Porz@kreis-ahrweiler.de
Datum: im September 2020
Aktenzeichen: 2.4-410-10

Mietwerterhebung im Kreis Ahrweiler

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Kreis Ahrweiler führt derzeit im Rahmen seiner Aufgaben nach den Sozialgesetzbüchern II und XII (SGB II bzw. SGB XII) eine Erhebung der ortsüblichen Wohnungsmarktmieten im Kreis durch. Diese dient der Bestimmung der Angemessenheit von Unterkunftskosten gemäß den Vorgaben des SGB II und SGB XII und der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes. Diese Rechtssicherheit liegt nicht nur im Interesse der Leistungsbezieher, sondern auch im Interesse aller Steuerzahler.

Mit der Erhebung und Analyse der hierfür erforderlichen Informationen hat der Kreis Ahrweiler das Unternehmen Koopmann-Analytics beauftragt. Dieses Unternehmen wird auf Basis der empirisch erhobenen Daten eine Mietwertübersicht erstellen. Damit wir ein umfassendes Bild des Wohnungsmarktes erhalten, muss eine breite Datengrundlage geschaffen werden. Um dies zu erreichen, führen wir eine Vermieterbefragung durch und bitten hierfür um Ihre Unterstützung und Mitarbeit. Die erhobenen Daten werden ausschließlich für die genannten Zwecke verwendet.

Die Teilnahme an dieser Erhebung ist selbstverständlich freiwillig. Wir bitten Sie dennoch herzlich um Ihre Mitwirkung, da nur bei einer entsprechenden Teilnahmebereitschaft eine repräsentative Übersicht der Mietdaten erstellt werden kann.

Die Befragung ist anonym, Rückschlüsse auf einzelne Mieter sind nicht möglich.

Weitergehende Informationen zur Erhebung finden Sie im beiliegenden Merkblatt von Koopmann Analytics. Auch der Unterzeichner steht Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Wir danken Ihnen schon jetzt herzlich für Ihre Mitarbeit und Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read "U-H Delt". The signature is written in a cursive, somewhat stylized font.

Porz
Leiter Abteilung Soziales

Informationen zur Mietwerterhebung des Landkreises Ahrweiler

Wir, die Firma Koopmann Analytics KG, wurden vom Landkreis Ahrweiler beauftragt, eine umfassende Erhebung der Mietwerte im Kreisgebiet durchzuführen. Zweck dieser Erhebung ist die Ermittlung der aktuellen Verhältnisse auf dem Mietwohnungsmarkt im Landkreis. Dies ist notwendig, um die Höhe unterkunftssichernder Leistungen für Bedürftige nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) bestimmen zu können.

Erhoben werden die Mieten von freifinanzierten und von öffentlich geförderten Wohnungen.

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

Wir möchten Sie bitten, uns für alle in Ihrer Verwaltung befindlichen vermieteten Wohnungen die benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen. Um die Relevanz der Miete für unsere Erhebung prüfen zu können, vergewissern Sie sich bitte vorab, ob Sie die vorgeschalteten Filterfragen beantworten können. Nur für die Wohnungsbestände, die unseren Anforderungen entsprechen, benötigen wir die abgefragten Informationen zum Mietverhältnis und zur Wohnung.

Ihre Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig. Alle Regelungen des Rheinland-Pfälzischen Datenschutzgesetzes und der Datenschutz-Grundverordnung werden strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von uns ausschließlich für die Mietwerterhebung des Landkreises Ahrweiler erfasst und ausgewertet; sie werden für keine anderen Zwecke verwendet.

Für Rückfragen oder weitere Informationen zur Befragung wenden Sie sich gerne an unser Info-Telefon unter: 040 / 211 07 64 80.

Und so verläuft die Erhebung:



Wir werden mit Ihnen telefonisch Kontakt aufnehmen und die weitere Vorgehensweise besprechen. Wir mailen Ihnen anschließend eine Excel-Datei mit drei Tabellenblättern. Sie können uns jederzeit kontaktieren, falls wir Sie nicht erreichen.

Das Tabellenblatt mit dem Namen **Objektliste** ergänzen Sie bitte mit den Adresdaten des von Ihnen betreuten Wohnungsbestandes. Bitte senden Sie uns dieses Tabellenblatt **umgehend** wieder zurück.

Das Tabellenblatt mit dem Namen **Bestandsmietenübersicht** ergänzen Sie bitte um die gewünschten Informationen. Dieses senden Sie uns bitte bis zum **30.10.2020** ausgefüllt zurück.

Da für die Mietwerterhebung nicht alle Wohnungen berücksichtigt werden dürfen, müssen Wohnungen, die im Prinzip nicht jedermann zugänglich sind oder andere Besonderheiten aufweisen, aus den an uns zu übergebenden Datenbestand herausgefiltert werden. Diese Filterung soll sicherstellen, dass nur „normale“ Mietverträge und Sozialwohnungen berücksichtigt werden.

In einem ersten Schritt bereinigen Sie daher bitte Ihren Wohnungsbestand um Wohnungen, die für unsere Erhebung nicht relevant sind. Nicht relevant sind:

- Wohnungen in Wohnheimen oder heimähnlichen Unterkünften;
- Wohnungen, die nur bestimmten Kundengruppen zugänglich sind (ausgenommen: Sozialwohnungen; Wohnungen, die vom Landkreis Ahrweiler angemietet sind);
- Werkwohnungen mit vergünstigten Mieten;
- Wohnungen mit Freundschaftsmieten oder Gefälligkeitsmieten;
- Wohnungen mit Gewerbemietverträgen;
- Möblierte Wohnungen;
- Wohnungen mit kurzzeitigen Mietverträgen (z.B. Werkwohnungen, Saisonarbeiterwohnungen, Übergangswohnungen mit kurzen Laufzeiten, Gästewohnungen);
- für den Rückbau vorgesehene Wohnungen (Planung abgeschlossen und Bestände werden nicht mehr vermarktet);

- Wohnungen in Gebäuden, die aufgrund geplanter Sanierungen leergezogen werden;
- Wohnungen, die nicht vermietet mit einem Bad und einer Sammelheizung ausgestattet sind.

Bitte nennen Sie uns in Ihrem Anschreiben die Anzahl der Wohnungen, die aufgrund der oben genannten Filterbedingungen nicht relevant sind und deren Datensätze Sie uns daher nicht übersenden.

Bitte bestätigen Sie uns in Ihrem Anschreiben, dass Sie uns nur Datensätze übergeben haben, die den oben genannten Filterbedingungen entsprechen.

Im zweiten Schritt bestätigen Sie uns bitte für die übersandten Mieten, dass diese Wohnungen die nachfolgenden Kriterien erfüllen. Hierfür reicht ebenfalls ein Satz im Anschreiben von Ihnen, so dass diese Information nicht für jede Wohnung angegeben werden muss. In diesem Fall ergänzen wir Ihre Angaben, um Ihnen die Arbeit zu erleichtern.

Alle Wohnungen, für die Sie uns Mietdaten zur Verfügung gestellt haben, verfügen über:

- Isolierfenster,
- zeitgemäße Bad- und Küchenausstattung,
- zeitgemäße Elektroausstattung (keine Wohnungen mit Drehsicherungen, keine mit Aufputzleitungen und keine Wohnungen ohne FI-Schalter).

Bitte teilen Sie uns die Anzahl der Wohnungen mit, auf die diese Anforderungen nicht zutreffen und deren Mietdaten Sie uns deshalb nicht zur Verfügung stellen konnten.

Wenn möglich, teilen Sie uns bitte mit, wie hoch bei den relevanten Wohnungen der Anteil ist, bei denen die kalten Betriebs- und Heizkosten im Jahr 2019 zum Erhebungsstichtag **01.09.2020** abgerechnet wurden. Diese Information hilft uns zu beurteilen, wie aktuell die Angaben zu den Betriebskosten sind.

Für alle nach der Bereinigung verbliebenen vermieteten Wohnungen benötigen wir die nachfolgenden Informationen:

Gemeindename

Verfügt die Wohnung über ein innenliegendes Bad und WC? (Ja/Nein)

Sammelheizung (Öl-, Gas-, Nachtspeicher-, Gasetagenheizung, Fernwärme) (Ja/Nein)

Datum des Mietvertragsbeginns

Mieterhöhung der Netto-Kaltmiete in den letzten vier Jahren (Ja/Nein)

Wohnfläche der Wohnung (in m²)

Netto-Kaltmiete (in €) am 01.09.2020 (ohne besondere Kosten z.B. Stellplatz etc.)

Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung (in €) am 01.09.2020 (ohne Sonderzahlungen)

Sind in den kalten Betriebskostenvorauszahlungen die Kosten für Wasser- und Abwasser enthalten? (Ja/Nein)

Höhe der Heizkostenvorauszahlung (in €) am 01.09.2020 (ohne Sonderzahlungen)

Sind in den Heizkostenvorauszahlungen die Kosten für die Bereitung von Warmwasser enthalten? (Ja/Nein)

Energieträger (1=Öl, 2=Gas, 3=Fernwärme, 4=Holz, 5=Sonstiges)

Energieverbrauch lt. Verbrauchs- oder Bedarfsorientiertem Energieausweis (kWh/(m²a))

Handelt es sich um eine sehr einfache, stark belastete Wohnlage? (Ja/Nein)

Angebotsmietenerhebung

Neben der Bestandsmietenerhebung führen wir auch eine Angebotsmietenerhebung durch. Hierfür füllen Sie bitte das Tabellenblatt Angebotsmieten aus.

Hierzu möchten wir Sie bitten, uns Ihre aktuellen Angebote mit den entsprechenden Informationen aus der Sollmietenliste zur Verfügung zu stellen. Bitte kopieren Sie für die Struktur der Daten die Bestandsmietenübersicht.

Bitte teilen Sie uns auch mit, in welchen Zeitungen oder Internetportalen Sie Ihre Anzeigen schalten.

Vielen Dank

Abteilung: 2.4 - Soziales
Auskunft: Herr Porz
Telefon: 02641 975-431
Telefax: 02641 975-7431
Zimmer: 2.12
E-Mail: Karl-Heinz.Porz@kreis-ahrweiler.de
Datum: im September 2020
Aktenzeichen: 2.4-410-10

Mietwerterhebung im Kreis Ahrweiler

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Kreis Ahrweiler führt derzeit im Rahmen seiner Aufgaben nach den Sozialgesetzbüchern II und XII (SGB II bzw. SGB XII) eine Erhebung der ortsüblichen Wohnungsmarktmieten im Kreis durch. Diese dient der Bestimmung der Angemessenheit von Unterkunftskosten gemäß den Vorgaben des SGB II und SGB XII und der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes. Diese Rechtssicherheit liegt nicht nur im Interesse der Leistungsbezieher, sondern auch im Interesse aller Steuerzahler.

Mit der Erhebung und Analyse der hierfür erforderlichen Informationen hat der Kreis Ahrweiler das Unternehmen Koopmann-Analytics beauftragt. Damit wir ein umfassendes Bild des Wohnungsmarktes erhalten, muss eine breite Datengrundlage geschaffen werden. Um dies zu erreichen, führen wir eine Vermieterbefragung durch und bitten hierfür um Ihre Unterstützung und Mitarbeit.

Ihre Adressdaten wurden dem Kreis auf Grundlage des § 31 Abs. 3 Abgabenordnung und mit Zustimmung des Landesdatenschutzbeauftragten von den Grundsteuerstellen der kreisangehörigen Kommunen zur Verfügung gestellt. Ihre Adressdaten werden ausschließlich für diese Mietwerterhebung genutzt und nicht an die Firma Koopmann Analytics weitergegeben.

Die Teilnahme an dieser Erhebung ist selbstverständlich freiwillig. Wir bitten Sie dennoch herzlich um Ihre Mitwirkung, da nur bei einer entsprechenden Teilnahmebereitschaft eine repräsentative Übersicht der Mietdaten erstellt werden kann. Ihre Adresse wurde durch eine Zufallsstichprobe ausgewählt. **Die Befragung ist anonym, Rückschlüsse auf einzelne Mieter oder Vermieter sind nicht möglich. Sie müssen Ihren Namen und Ihre Adresse nicht angeben.**

Sofern Sie (aktuell) keinen Wohnraum vermieten, können Sie dieses Schreiben ignorieren. Eine Rückmeldung ist in diesem Fall nicht nötig.

Weitergehende Informationen zur Erhebung finden Sie im beiliegenden Merkblatt von Koopmann Analytics. Auch der Unterzeichner steht Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Wir danken Ihnen schon jetzt herzlich für Ihre Mitarbeit und Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Porz
Leiter Abteilung Soziales

Informationen zur Mietwerterhebung des Landkreises Ahrweiler

Wir, die Firma Koopmann Analytics KG, wurden vom Landkreis Ahrweiler beauftragt, eine umfassende Erhebung der Mietwerte im Kreisgebiet durchzuführen.

Damit die Ergebnisse repräsentativ sind, ist es sehr wichtig, dass Sie als Vermieter an der Erhebung teilnehmen. Ihre Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig. Alle gesetzlichen **Datenschutzregeln** werden strengstens eingehalten.

Sie auf diesem Wege anzuschreiben und zu beteiligen, ist mit dem Datenschutzbeauftragten des Landkreises sowie dem Landesdatenschutzbeauftragten abgestimmt.

Sämtliche Angaben von Ihnen unterliegen ebenfalls vollständig dem Datenschutz. Sie werden ausschließlich nur für die Mietwerterhebung des Landkreises Ahrweiler erfasst und ausgewertet; sie werden für keine anderen Zwecke verwendet. Die statistische Datenauswertung erfolgt zudem anonym. Ihr Name und Ihre Adresse werden daher bei der Auswertung nicht benötigt. Achten Sie deshalb bitte darauf, den im Folgenden aufgeführten Fragebogen anonym – also **ohne Angabe des Absenders** – zurück zu senden und bei einem Fax an uns Ihre Rufnummer zu unterdrücken.

Und so verläuft die Erhebung:

Aufgrund der richterlichen Anforderungen zur Mietwerterhebung dürfen nicht alle Wohnungen bei der Auswertung berücksichtigt werden. Deshalb benötigen wir neben den Angaben zur eigentlichen Miete auch Informationen zu anderen Rahmenbedingungen des Mietvertrages.

Wir bitten Sie daher, den auf der **Rückseite** dieses Merkblattes befindlichen **Fragebogen** möglichst vollständig auszufüllen. Sollte die Anzahl der Spalten nicht ausreichen, weil Sie mehr als vier Wohnungen vermieten, so kopieren Sie bitte den Fragebogen oder fordern Sie bei der Koopmann Analytics KG weitere Fragebögen an. Für größere Bestände senden wir Ihnen auch gern eine Excel-Vorlage zu. Sofern Sie nicht als Vermieter(in) tätig sind, brauchen Sie nicht reagieren.

Den ausgefüllten Fragebogen schicken Sie uns bitte bis zum

30.09.2020

zurück. Benutzen Sie zum **kostenlosen** (portofreien) Rückversand den beigefügten Briefumschlag. Bitte geben Sie bei der Rücksendung keinen Absender an!

Gern können Sie den Fragebogen an unsere Fax-Nummer 040 - 211 076 489 senden oder per E-Mail an Erhebung_Ahrweiler@koopmann-analytics.de mailen.

Fragen zu den Mietverhältnissen

Bitte beantworten Sie die Fragen auf der Grundlage der aktuellen Mietverträge und der aktuellen regelmäßigen Mietzahlungen. Bitte lassen Sie Nach- und Rückzahlungen aufgrund etwaiger Betriebs- und Heizkostenabrechnungen unberücksichtigt.

Bei den Fragen zu den Kosten geben Sie bitte die Höhe der Zahlungen zum **Erhebungsstichtag 01.09.2020** an.

Wenn Sie Rückfragen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich bitte an unser Info-Telefon: 040-211 076 480.

Umfangreichere Erläuterungen zu den Fragen finden Sie auch unter www.koopmann-analytics.de/erlaeuterungen-Ahrweiler.pdf

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



Bitte zurücksenden bis zum 30.09.2020

	1. Wohnung	2. Wohnung	3. Wohnung	4. Wohnung
1. In welcher Gemeinde befindet sich die Wohnung?	_____	_____	_____	_____
2. Befindet sich die Wohnung in einem Wohnheim oder einer heimähnlichen Unterkunft?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
3. Handelt es sich bei der Wohnung um eine Werks-, Dienstwohnung die vergünstigt vermietet wird?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
4. Ist die Wohnung oder ein Teil der Wohnung mit einem Gewerbemietvertrag vermietet?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
5. Wird die Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung vermietet? (nicht gemeint sind Einbauküchen und/oder Einbauschränke)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
6. Wird die Wohnung an einen Angehörigen, näheren Verwandten oder Freund mit einer vergünstigten Miete (Gefälligkeitsmiete) vermietet?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
7. Handelt es sich um eine Ferienwohnung?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
8. Ist die Wohnung/Wohngebäude für den Rückbau oder für eine Komplettsanierung vorgesehen?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
9. Liegt die Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
10. Verfügt die Wohnung vermietetseitig über ein zeitgemäßes Bad und WC?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
11. Verfügt die Wohnung über eine vermietetseitig bereitgestellte Sammelheizung? (Öl-, Gas-, Nachspeicher-, Pellet-, Gasetagenheizung, Fernwärme u.ä.)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
12. Sofern eine vermietetseitige Einbauküche eingebaut ist, ist diese in zeitgemäß en Zustand	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) <input type="checkbox"/> keine EK (3)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) <input type="checkbox"/> keine EK (3)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) <input type="checkbox"/> keine EK (3)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) <input type="checkbox"/> keine EK (3)
13. Zu welchem Zeitpunkt begann das aktuelle Mietverhältnis? (Datum des Mietvertrages)	_____	_____	_____	_____
14. Ist die Netto-Kaltmiete nach dem 01.09.2016 geändert worden?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
15. Welche Wohnfläche umfasst die Wohnung laut Mietvertrag?	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²
16. Wie hoch ist die Netto-Kaltmiete in € (Miete ohne Nebenkosten und ohne Stellplatzkosten) am Stichtag 01.09.2020?	_____ €	_____ €	_____ €	_____ €
17. Wie hoch ist die monatliche Abschlagszahlung für die kalten Betriebskosten (Betriebskosten ohne Heiz- und Warmwasserkosten) am 01.01.2020? (ohne Sonder-, Rück- und Nachzahlungen)	_____ €	_____ €	_____ €	_____ €
18. Beinhaltet die Abschlagszahlung zu Punkt 17. die Kosten für Wasser und Abwasser?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
19. Wie hoch ist die monatliche Abschlagszahlung für die Heizung am 01.09.2020? (ohne Sonder-, Rück- und Nachzahlungen)	_____ €	_____ €	_____ €	_____ €
20. Beinhaltet die Abschlagszahlung für die Heizung die Kosten für die Bereitung des Warmwassers?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
21. Womit wird die Heizenergie erzeugt? (1=Öl, 2=Gas, 3=Fernwärme, 4=Holz, 5=Sonstiges)	---	---	---	---
22. Verfügt die Wohnung über eine zeitgemäße Elektroausstattung? (z.B. FI-Schalter, Unterputzleitungen, keine Drehsicherungen)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
23. Verfügt die Mehrzahl der Räume über Isolier- oder Doppelfenster?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
24. Energieverbrauchskennwert laut Energieausweis	_____ kWh/(m ² a)			
25. Handelt es sich um eine sehr einfache, stark belastete Wohnlage?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
26. Ist die Wohnung stufenlos erreichbar (z.B. Aufzug, Rampe) und ist die Wohnung rollstuhlgerecht (Türbreite, Badnutzung)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			