

Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ahrweiler

Erstauswertung 2024



empirica

Auftraggeber

Landkreis Ahrweiler

Auftragnehmer

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

Bearbeitung

Petra Heising, Lukas Weiden, Lennard Maroldt

Projektnummer

202405621

Bonn, 25. Oktober 2024

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	iii
1. Vorbemerkungen	1
1.1 Aufgabenverständnis	1
1.2 Aufbau des Berichts	2
1.3 Regionale Einordnung des Landkreises Ahrweiler	2
2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)	4
2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung	4
2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis	6
2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen.....	6
2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl	7
2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im LK Ahrweiler	9
2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum 1 „Bad Neuenahr“ (Lesebeispiel).....	9
2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum 2 „Rheinschiene“	12
2.3.3 Mietspektrum im Vergleichsraum 3 „Eifel“ (Lesehilfe zu Näherungswerten).....	12
2.3.4 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Ahrweiler.....	15
2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle.....	17
2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den LK Ahrweiler	18
3. Angemessene Nebenkosten.....	19
3.1 Datenquellen zur Höhe der Wohnnebenkosten.....	19
3.2 Höhe der Wohnnebenkosten im LK Ahrweiler	20
3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen	20
3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten).....	21
3.2.3 <i>Nachrichtlich:</i> Warme Nebenkosten (Heizkosten)	26
4. Beurteilung der Angemessenheit im LK Ahrweiler	29
4.1 Ergebnistabellen für den LK Ahrweiler (Übersicht)	29
4.2 Verschiedene Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit	30
4.3 Prüfschema im LK Ahrweiler	31
5. Ausblick und Aktualisierung.....	32
5.1 Entwicklung der Marktmieten im LK Ahrweiler.....	32
5.2 Entwicklung der Energiepreise für Mieter (Stand Juni 2024)	33

ANHANG	35
1. Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand im LK Ahrweiler (Zensus 2022)	35
2. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)	37
2.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung.....	37
2.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen	37
2.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen	38
2.1.3 Festlegung von Vergleichsräumen im LK Ahrweiler	40
2.1.4 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments	45
2.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank	47
2.3 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den LK Ahrweiler	48
2.3.1 Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich.....	48
2.3.2 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen	48
2.3.3 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard	53
2.4 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle LK Ahrweiler - Erstauswertung 2024	59
3. Anhang zu Kap. 3 (Nebenkosten): Darstellung der Quartilsgeraden	61
4. Anforderungen an ein KdU-Konzept	62
4.1 Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica).....	62
4.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts)	63
5. Erfahrungen aus der Praxis	65
5.1 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern	65
5.2 Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen	66
5.3 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern.....	67

KURZFASSUNG

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, jedoch nur soweit sie **angemessen** sind (§ 22 SGB II). Zuständige Leistungsträger sind die Kreise und kreisfreien Städte (§ 6 SGB II). Der **Landkreis Ahrweiler** hat in diesem Zusammenhang hier nun erstmals das Forschungs- und Beratungsinstitut *empirica* mit der Herleitung von Angemessenheitsgrenzen beauftragt.

Ziel des **empirica-Konzepts** ist es, Transparenz über die aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten zu schaffen und auf dieser Basis Mietobergrenzen für Hilfeempfänger festzulegen, zu denen bedarfsdeckende Wohnungen auch tatsächlich aktuell vor Ort anmietbar sind. Datengrundlage der **Erstauswertung 2024** für den **Landkreis Ahrweiler** sind die Mieten öffentlich inserierter Wohnungen der acht Quartale II/2022 bis I/2024.

Der Landkreis Ahrweiler teilt sein Gebiet weiterhin in die bisherigen **drei Vergleichsräume** ein (Seite 5). In jedem Vergleichsraum werden die Mietobergrenzen für **fünf verschiedene Haushaltsgrößen** so festgelegt, dass Bedarfsgemeinschaften grundsätzlich **ein Drittel** der öffentlich inserierten Wohnungen in der für sie angemessenen Größe in ihrem Vergleichsraum anmieten können. Damit lässt sich ihr Unterkunftsbedarf decken.

Für jede Haushaltsgröße wird das relevante **Mietspektrum** durch eine aufsteigende Linie dargestellt, so dass die Richtwerte direkt ablesbar sind (Abbildung 1). Die Mietspektrenkurven (ab Seite 9) bilden wertungsfrei die aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt ab, wie sie sich für jeden Wohnungssuchenden (z. B. beim Blick ins Internet) darstellen. Die abgelesenen Richtwerte bilden eine **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Ahrweiler** zum Stand 2024 (Seite 18).

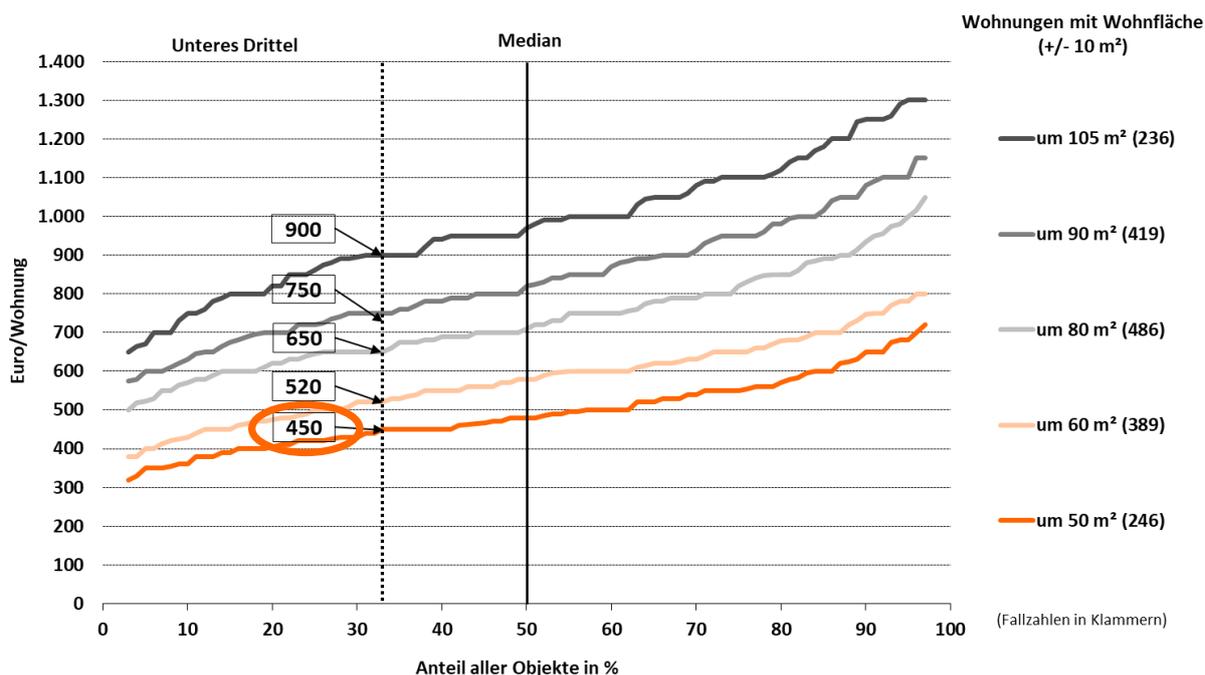
Außerdem werden ortsspezifische Einzeldaten zu **Nebenkosten** von inserierten

Mietwohnungen **im Landkreis Ahrweiler** ausgewertet: Für jeden Vergleichsraum wird die Streuung der kalten und warmen Nebenkosten (in Euro/m²) dargestellt und neben dem **Mittelwert (Median)** auch ein Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten ausgewiesen (Abbildung 2). Multipliziert mit der jeweils angemessenen Wohnfläche ergeben sich daraus entsprechende Höchstwerte für jede Haushaltsgröße (Abbildung 3).

Aus der Ergebnisübersicht (Seite 29) erstellt der Leistungsträger das **Prüfschema** (Seite 31): Der Landkreis Ahrweiler prüft die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft anhand der *Bruttokaltmiete*. Zur Richtwertermittlung addiert er dazu die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten mit den mittleren kalten Nebenkosten. Das Ergebnis ist eine Richtwerttabelle für **angemessene Bruttokaltmieten** auf Basis mittlere kalter Nebenkosten im Landkreis Ahrweiler zum Stand 2024 (Abbildung 4). Die Angemessenheit der Heizkosten beurteilt der Landkreis Ahrweiler separat.

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

Abbildung 1: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 1 „Bad Neuenahr“, 2024*

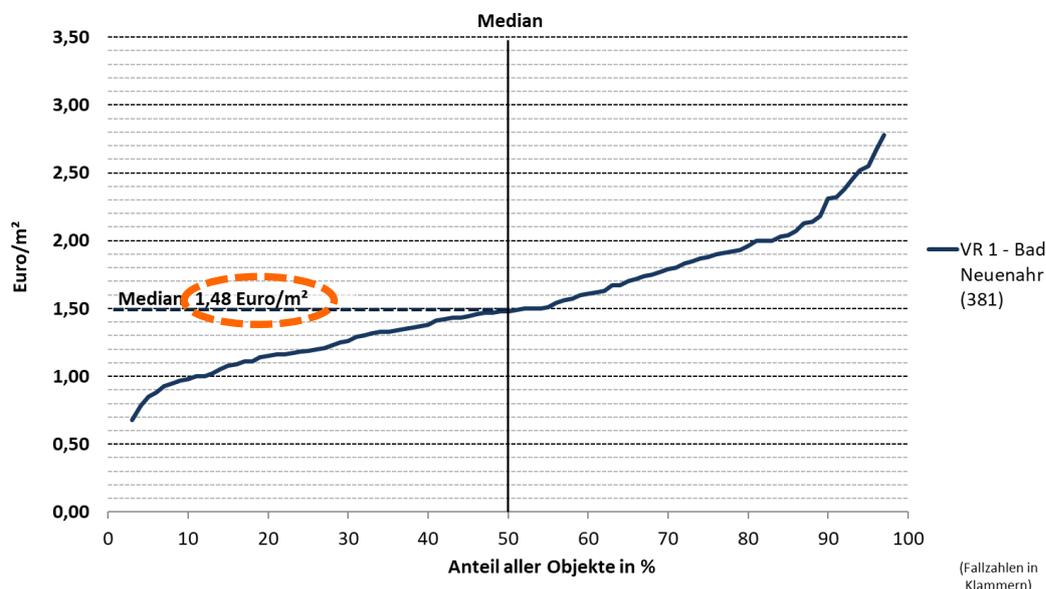


* Auswertungszeitraum: Quartale II/2022 bis I/2024.

Quelle: Vgl. Abbildung 10 (Seite 11): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 2: Streuung der kalten Nebenkosten* von inserierten Wohnungen im VR 1 „Bad Neuenahr“, 2024**



*in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten in Euro/m². **Auswertungszeitraum: Quartale II/2022 bis I/2024.

Quelle: Vgl. Abbildung 17 (Seite 22): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 3: Mittlere kalte Nebenkosten* von inserierten Wohnungen im LK Ahrweiler, 2024**

Vergleichsraum	Mittlere kalte Nebenkosten (Median in Euro/m ²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
		50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	105 m ²
1 Bad Neuenahr	1,48	70	90	120	130	160
2 Rheinschiene	1,46	70	90	120	130	150
3 Eifel	1,19	60	70	100	110	120

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für Nebenkosten (Median in Euro/m², multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche für 1- bis 5-Personen-Haushalte; Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet). ** Auswertungszeitraum: Quartale II/2022 bis I/2024.

Quelle: Vgl. Abbildung 27 (Seite 29): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 4: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten auf Basis mittlere kalter Nebenkosten im LK Ahrweiler (Stand 2024)

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 Bad Neuenahr	520	610	770	880	1.060
2 Rheinschiene	470	540	740	830	970
3 Eifel	450	470	590	640	770

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 1 und Abbildung 3 bzw. Abbildung 27a und b links (Seite 29)

empirica

1. Vorbemerkungen

1.1 Aufgabenverständnis

Das Sozialgesetzbuch (SGB) soll dazu beitragen, ein menschenwürdiges Dasein zu sichern (§1 SGB I). Wohnkosten („Bedarfe für Unterkunft und Heizung“) werden in ihrer tatsächlichen Höhe finanziert, allerdings nur soweit sie angemessen sind (§ 22 SGB II). Kreise und kreisfreie Städte sind als Leistungsträger zuständig, den unbestimmten Rechtsbegriff der Angemessenheit auszufüllen. Der Landkreis Ahrweiler hat in diesem Zusammenhang erstmals das Forschungs- und Beratungsinstitut *empirica* mit der Ermittlung von angemessenen Mietobergrenzen im Landkreis Ahrweiler beauftragt (Erstauswertung 2024).

Angemessenheit von
Unterkunftskosten

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen zeichnet sich durch Transparenz, Einfachheit und Marktnähe aus: Im Vordergrund steht, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen auch wirklich Wohnungen verfügbar sind, die (1.) den Wohnbedarf decken, aber (2.) nicht unangemessen teuer sind. Dazu wird das Mietspektrum anmietbarer Wohnungen als aufsteigende Linie dargestellt und über die Festlegung einer Mietobergrenze ein gewisser Teil davon (optisch ablesbar) auch für Bedarfsgemeinschaften zugänglich gemacht. Zudem kann dargestellt werden, ab welcher Höhe Nebenkostenzahlungen vor Ort auffallend hoch sind.

empirica-Konzept

Die dargestellten Kurven in Arbeitsschritt 3 (ab Seite 9) bilden wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie es vom BSG verlangt wird und wie sie sich auch für Wohnungssuchende (z.B. beim Blick ins Internet) darstellen. Der Kurvenverlauf hängt allein von der Wohnungsmarktsituation vor Ort ab (und nicht vom verwendeten Konzept). Nur mit Kenntnis dieser *aktuellen* Verhältnisse lassen sich die Kosten für Unterkunft und Heizung auf ein angemessenes Maß beschränken.

Einfachheit und
Aktualität

Beim empirica-Konzept werden die Mietobergrenzen im Sinne der Leistungsempfänger so hoch gewählt, dass dazu auch wirklich ein bestimmter Anteil an Wohnungen anmietbar ist. Die erforderlichen Daten liegen bei empirica bereits vor und können auf Wunsch um weitere Daten ergänzt werden. Das **Bundessozialgericht** hat das empirica-Konzept am 17.9.2020 bestätigt (vgl. Seite 67). Es wird inzwischen in über 60 der 400 Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland verwendet. Leistungsträger können in der Praxis offenbar gut mit den Werten arbeiten. Das ist uns wichtig. Die **Erfahrungen** aus **über 280 Gutachten** zum Thema bringen wir auch in die vorliegenden Auswertungen **für den Landkreis Ahrweiler** mit ein.

Erfahrung

Eine gute Methodik ist auch effizient: Die Herleitung von Angemessenheitsgrenzen wird nicht allein dadurch besser, dass möglichst *viele* Daten (z.B. veraltete Bestandsmieten) erhoben werden, sondern möglichst *aktuelle*. Selbst schlüssig hergeleitete Mietobergrenzen können (irgendwann) zu niedrig sein. Auch für Bedarfsgemeinschaften selbst ist nicht das Konzept wichtig, sondern das Ergebnis: Zu den ermittelten Mietobergrenzen müssen **bedarfsdeckende Wohnungen** des einfachen Standards **aktuell vor Ort anmietbar** sein! Nur dann sind die Mietobergrenzen (noch) gut gewählt. Daher stellt das empirica-Konzept diese Frage in den Vordergrund und konzentriert sich auf die dafür erforderlichen Auswertungen. Es ist systematisch für alle Wohnungsmärkte anwendbar – für ländliche und städtische Regionen, Hochpreis- und Niedrigpreisregionen sowie Schrumpfs- und Wachstumsregionen. Weitere Informationen zum empirica-Konzept sind online abrufbar: www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/schlussiges-konzept-kosten-der-unterkunft/

Effizienz und
Schlüssigkeit

1.2 Aufbau des Berichts

Die Herleitung von Richtwerten für angemessene **Nettokaltmieten** erfolgt im Rahmen des empirica-Konzepts in fünf Arbeitsschritten (**Kap. 2**). Über die Darstellung der Nebenkostenstreuung werden anschließend auch Obergrenzen für angemessene **Nebenkosten** hergeleitet (**Kap. 3**). Das letztliche Prüfschema, d.h. die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen auf Basis der vorliegenden Auswertungen, legt der Leistungsträger fest (**Kap. 4**).¹ Mieten können sich ändern. Daher wird auch der Trend der Mieten – und aus aktuellem Anlass auch die Entwicklung der Energiepreise in Deutschland – aufgezeigt (**Kap. 5**). Der Kern der Analyse und die Details zu den Auswertungen sind im **Anhang** dargestellt.

Jedes Kapitel beginnt mit Erläuterungen zur Methodik, wie sie in allen empirica-Gutachten zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen angewendet wird. So profitiert jeder Leistungsträger von Antworten auf Fragen und Anmerkungen, die auch andernorts zum empirica-Konzept gestellt wurden.

Die konkreten Ergebnisse für den Landkreis Ahrweiler sind zum schnelleren Auffinden mit Randstrichen markiert. Die Eckpunkte aller Auswertungen werden in Ergebnistabellen festgehalten (Seite 29). Das Ergebnis der nun vorliegenden **Erstausswertung 2024** sind **Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten** und **Nichtprüfungsgrenzen** für kalte und warme **Nebenkosten** im Landkreis Ahrweiler zum Stand 2024).

Ergebnisse für den
LK Ahrweiler

Eine **Aktualisierung** im Rahmen des empirica-Konzepts ist keine simple Indexfortschreibung, sondern erfolgt in gleicher Detailliertheit wie die Erstausswertung: An den neuen Mietspektrenkurven ist auf einen Blick erkennbar, wie hoch die Richtwerte in welchem Vergleichsraum bei welchen Wohnungsgrößen inzwischen sein müssen, um den Wohnbedarf weiterhin zu decken. Entsprechend der Mietänderungen – und nur dann! – werden die Richtwerte im Rahmen der Aktualisierung angepasst. Das ist leicht nachvollziehbar und zielgenauer als eine einfache Indexfortschreibung.

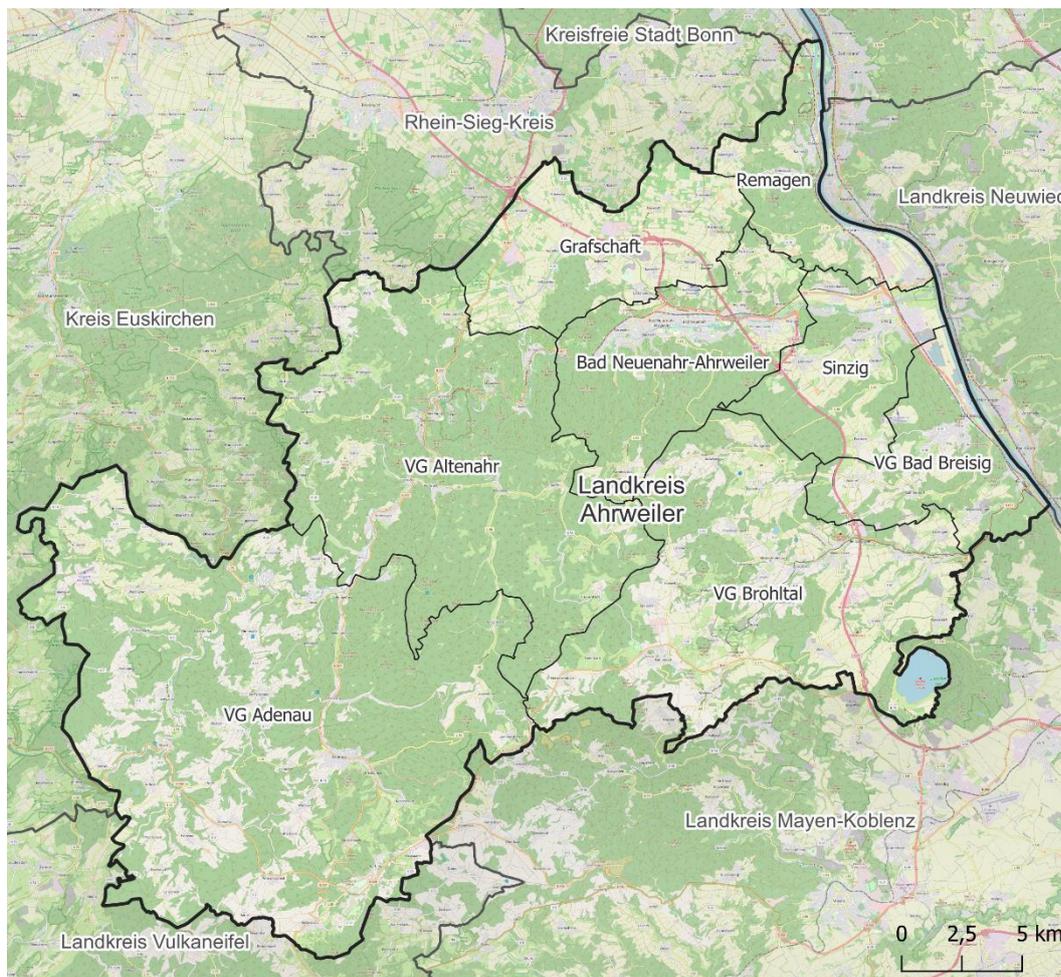
1.3 Regionale Einordnung des Landkreises Ahrweiler

Der Landkreis Ahrweiler liegt im nördlichen Rheinland-Pfalz (Abbildung 5): Im Norden angrenzend liegt der Rhein-Sieg-Kreis und die kreisfreie Stadt Bonn, auf der anderen Rheinseite im Osten der Landkreis Neuwied, im Süden die Landkreise Mayen-Koblenz und Vulkaneifel sowie im Westen der Kreis Euskirchen. Die regionale Anbindung wird durch die Bundesautobahnen A61 gewährleistet. Zudem ist das gesamte Kreisgebiet von zahlreichen Bundesstraßen durchzogen.

Der Wohnungsbestand im Landkreis Ahrweiler zum Stand des aktuellen Zensus' wird im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 1, ab Seite 35).

¹ Vgl. BSG-Urteil - B 4 AS 9/14 R - vom 18.11.2014: „Das Berufungsgericht ist zu Recht davon ausgegangen, dass es - im Rahmen der vom BSG anerkannten **Methodenfreiheit** bei der Erstellung von schlüssigen Konzepten - zunächst **Aufgabe der Grundsicherungsträger** ist, für ihren Zuständigkeitsbereich ein schlüssiges Konzept zu entwickeln (...).“

Abbildung 5: Regionale Einbindung des LK Ahrweiler



Übersichtskarte Landkreis Ahrweiler

□ Grenze Verwaltungsgebiet □ umliegende Kreisgrenzen □ Landkreis Ahrweiler

© GeoBasis-DE / BKG 2024 © OSM 2024

empirica

2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)

Die Herleitung der angemessenen Nettokaltmiete erfolgt in *fünf Arbeitsschritten*.

2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

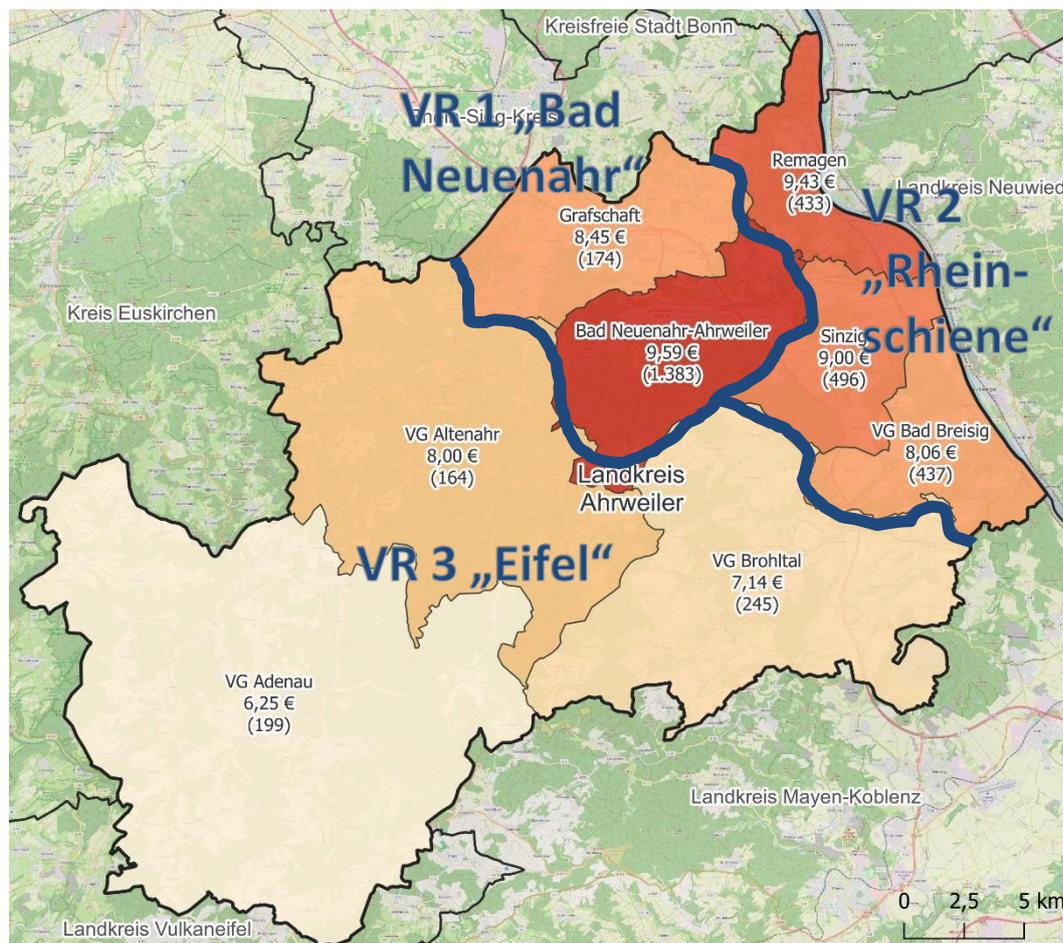
Die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII soll unter Berücksichtigung der aktuellen Wohnungsmarktsituation vor Ort festgelegt werden. Dazu ist zunächst eine Definition dessen erforderlich, was überhaupt als „angemessene Wohnung“ gelten soll (Arbeitsschritt 1).

Im Rahmen der Erstauswertung 2024 legt der Landkreis Ahrweiler folgende Angemessenheitsdefinitionen fest:

- **Physische Angemessenheit:** Der Landkreis Ahrweiler betrachtet je nach Haushaltsgröße folgende Wohnungsgrößen als angemessen:² Als angemessene Wohnungsgröße gelten für einen 1-Personen-Haushalt **50 m²**, für einen 2-Personen-Haushalt **60 m²**, für einen 3-Personen-Haushalt **80 m²**, für einen 4-Personen-Haushalt **90 m²** und für einen 5-Personen-Haushalt **105 m²** Wohnfläche (Details vgl. im Anhang-Kap. 2.1.1, ab Seite 37).
- **Räumliche Angemessenheit:** Der Landkreis Ahrweiler behält die bisherigen drei Vergleichsräume (VR) bei: **Vergleichsraum 1 „Bad Neuenahr“** umfasst die Kreisstadt Bad Neuenahr-Ahrweiler und die Gemeinde Grafschaft, **Vergleichsraum 2 „Rheinschiene“** umfasst die Städte Remagen und Sinzig sowie die Verbandsgemeinde Bad Breisig und **Vergleichsraum 3 „Eifel“** umfasst alle übrigen Kommunen (Details zu den empirica-Grundsätzen bei der Vergleichsraumbildung sowie zur konkreten Festlegung im Landkreis Ahrweiler, vgl. Anhang-Kap. 2.1.2 und 2.1.3, ab Seite 38).
- **Qualitative Angemessenheit:** Der Landkreis Ahrweiler definiert die qualitative Angemessenheit folgendermaßen: Als angemessenes Marktsegment, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, gilt **das untere Drittel** des Wohnungsmarkts der verfügbaren Wohnungen (Details vgl. Anhang-Kap. 2.1.4, ab Seite 45). (Hinweis: Die Anmietbarkeit eines Mindeststandards, wird in Arbeitsschritt 4 überprüft.)

² Dabei orientiert der sich der Landkreis Ahrweiler einem Rundschreiben des Finanzministeriums Rheinland-Pfalz folgend an den Vorgaben des § 11 Satz 1 LWoFG.

Abbildung 6: Beibehaltung der drei bisherigen drei Vergleichsräume im LK Ahrweiler (Stand 2024)



Nettokaltmieten in € je m² pro Monat

- über 6,00 € bis 6,50 €
 über 7,50 € bis 8,00 €
 über 9,00 € bis 9,50 €
- über 6,50 € bis 7,00 €
 über 8,00 € bis 8,50 €
 über 9,50 € bis 10,00 €
- über 7,00 € bis 7,50 €
 über 8,50 € bis 9,00 €

Datenbasis: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten);
 Auswertungszeitraum: Quartale II/2022 bis I/2024
 © Geobasis-DE / BKG 2024 © OSM 2024

empirica

Quelle: vgl. Abbildung 39 (Seite 44): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

In Arbeitsschritt 2 wird der Beobachtungsgegenstand näher beschrieben, die Art und Weise der Datenerhebung dokumentiert und auf die Repräsentativität und Validität der Datengrundlage verwiesen.

2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen

Datengrundlage zur Beurteilung von angemessenen Kosten der Unterkunft sind die Mieten *verfügbarer* Wohnungen, also Mieten zu denen im Auswertungszeitraum tatsächlich Wohnungen angemietet werden konnten.

- Dazu zählen zum einen die Mieten *öffentlich inserierter* Wohnungen (gemäß Wohnungsinseraten in Internet und Zeitung), wie sie zum Beispiel von der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) erfasst werden,
- zum anderen auch Mieten *nicht öffentlich inserierter* Wohnungen, zum Beispiel von örtlichen Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungsangebote nicht alle öffentlich inserieren, sondern auch Wohnungen über Wartelisten vergeben.³

Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Eine repräsentative Stichprobe der Mieten und Kaufpreise **öffentlich inserierter** Immobilien wird in der **empirica-Preisdatenbank** (Basis: VALUE Marktdaten) erfasst. Die VALUE Marktdatenbank, die bis 2021 empirica-systeme Marktdatenbank hieß, stützt sich auf einen ausgewogenen Mix an Datenquellen verschiedenster Vertriebskanäle. Neben großen Immobilienportalen fließen auch spezialisierte Internetquellen (z. B. für Privatanbieter, Genossenschaften oder Wohngemeinschaften) und Printmedien (Kleinanzeigen lokaler, regionaler und überregionaler Zeitungen) ein.

empirica-
Preisdatenbank

Die Daten werden kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchiert und im Querschnitt (über alle Quellen) und im Längsschnitt (über die Zeit) professionell um **Doppler bereinigt**. Auch die in den Inseraten enthaltenen Wohnwertmerkmale (z. B. Ort, Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung usw.) werden erfasst.⁴ Auf die VALUE Marktdatenbank (ursprünglicher Name: empirica-systeme Marktdatenbank) wird auch in der Fachliteratur verwiesen.⁵

Nicht öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Wenn Wohnungen, etwa aus sozialen Gründen, günstiger angeboten werden, erfolgt die Vergabe häufig nach Warteliste, und einige Wohnungen werden erst gar **nicht öffentlich inseriert**. Diese Angebote können dann auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein. Gleichwohl sind sie ein Teil des Marktes **verfügbarer Wohnungen**. Daher können

Datensatz von
Wohnungsunterneh-
men

³ Ausdrücklich **nicht** aufgenommen werden lediglich die Mieten von Wohnungen, die „unter der Hand“ zwischen Freunden und Verwandten vermittelt werden. Denn diese sind für das Gros der Bedarfsgemeinschaften nicht zugänglich und sollten daher nicht als Grundlagen für Richtwerte gelten.

⁴ Details der **empirica-Preisdatenbank** sind im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 2.2, ab Seite 47).

⁵ Vgl. u. a. **Forschungsbericht** des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (...), abrufbar unter: [Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung \(bmas.de\)](#), vgl. S.181.

grundsätzlich auch noch weitere lokalspezifische Daten in die Auswertung aufgenommen werden. Dieser **Datensatz von Wohnungsunternehmen** kann über den Leistungsträger an empirica weitergeleitet werden und wird dann mit in den Auswertungsdatensatz aufgenommen. Hinweis: Diese (optionale) Aufnahme nicht öffentlich inserierter Wohnungsangebote führt tendenziell zu gleich hohen oder niedrigeren Richtwerten, da Wartelisten nur existieren, wenn Wohnungen **unterhalb der Marktmiete** angeboten werden. Bei Aufnahme dieser Daten wird ihr Einfluss auf die Mietstruktur ebenfalls dargestellt.

Zur Relevanz von Mieten *nicht verfügbarer Wohnungen* (Bestandsmieten)

Neben den Mieten *verfügbarer Wohnungen* (Angebotsmieten) gibt es Mieten vermieteter, also *nicht verfügbarer Wohnungen* (Bestandsmieten). Die Auswertung von Bestandsmieten ist zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen **nicht erforderlich**. Das **Bundessozialgericht** (BSG) hat die **Widersprüche** zur Relevanz von Bestandsmieten **aufgelöst**. Am 17.9.2020 stellte es klar: „Bei der Prüfung des Angemessenheitsbegriffs ist (...) letztlich entscheidend, ob der jeweilige Kläger im konkreten Vergleichsraum eine ‚angemessene‘ Wohnung anmieten kann. (...) Insofern können Angebotsmietenkonzepte ein geeignetes Verfahren darstellen, um ein wohnungsbezogenes Existenzminimum zu ermitteln, auch wenn keine Bestandsmieten erhoben werden (...). Eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bestandsmieten ließe sich auch mit der vom BSG anerkannten Methodenvielfalt bei der Erstellung schlüssiger Konzepte (...) nicht vereinbaren.“⁶

Auch die **Landessozialgerichte** NRW und Bayern akzeptieren reine Angebotsmietenkonzepte und erläutern dazu: „Das hier gegebene Außerachtlassen von Bestandsmieten ist von der den Grundsicherungsträgern eingeräumten Methodenfreiheit gedeckt und trägt am ehesten dem Umstand Rechnung, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind.“⁷

Zur Herleitung von Mietobergrenzen im Landkreis Ahrweiler fließen in die vorliegende Erstauswertung 2024 nur *öffentlich inserierte* Mietwohnungsangebote (aus der empirica-Preisdatenbank) in die Auswertung ein. Datengrundlage ist somit die empirica-Preisdatenbank.

Datengrundlage im LK Ahrweiler

2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen werden für jeden Vergleichsraum alle bekannten Mietwohnungsangebote der betrachteten Wohnungsgrößenklassen im gesamten Auswertungszeitraum aus der (ggf. um einen Datensatz von Wohnungsunternehmen erweiterten) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) herausgefiltert.⁸ Auswertungszeitraum sind je nach Fallzahl die letzten vier, acht oder zwölf Quartale (bis einschließlich des letzten abgelaufenen Quartals), so dass es keine Verzerrungen durch saisonale Schwankungen gibt. Um statistisch relevante Aussagen über das gesamte

Mindestfallzahl

⁶ Vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R, RdNr 31; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -.

⁷ Vgl. Landessozialgericht NRW, Urteil vom 5.12.2019 - L 7 AS 1764/18, abrufbar unter: <https://sozialgerichtsbarkeit.de/sgb/esgb/show.php?modul=esgb&id=210126>) sowie Bayerisches Landessozialgericht, Urteil vom 18. Juni 2020 - L 8 SO 270/19. Vgl. Sozialgerichtliche Bestätigungen ab Seite 67.

⁸ Angebote für Wohngemeinschaften, möbliertes Wohnen und Wohnen auf Zeit sowie Angebote mit Pauschalmietten werden zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen nicht mit ausgewertet.

Mietspektrum treffen zu können, wird darauf geachtet, dass eine Mindestfallzahl von 100 angebotenen Wohnungen für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum erreicht wird.⁹ Bei zu geringer Fallzahl für einzelne Wohnungsgrößen, z. B. in Vergleichsräumen mit ohnehin nur wenigen Mietwohnungen, werden in Einzelfällen Näherungswerte berechnet, deren Herleitung ebenfalls transparent erläutert wird.

- Auswertungszeitraum:** Zur Richtwertbestimmung in der vorliegenden Auswertung werden sämtliche in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die im Landkreis Ahrweiler in den acht Quartalen II/2022 bis I/2024 (also zwischen dem 01.04.2022 und 31.03.2024) angeboten wurden. Die damit vorliegenden Mietwohnungsangebote (Rohdaten) werden in der Basistabelle nach Vergleichsraum, Wohnungsgröße (in 5-m²-Schritten) und Nettokaltmiete (in 100-Euro-Schritten) sortiert dargestellt.¹⁰
- Fallzahl:** Im Ergebnis liegen damit die Mieten von über 3.500 Mietwohnungsangeboten aus dem Landkreis Ahrweiler vor (Abbildung 7). Abbildung 7 zeigt auch, wie sich diese Mietwohnungsangebote auf die Vergleichsräume und die relevanten Wohnungsgrößenklassen dort verteilen. Zu jeder hier angegebenen Fallzahl werden die Mieten der Höhe nach sortiert (Mindestfallzahl 100) und als aufsteigende Linie dargestellt (vgl. Arbeitsschritt 3).
- Mindestfallzahl:** Die Mindestfallzahl von 100 wird hier fast überall erreicht, nur bei den kleinen Wohnungen mit ca. 50 m² im Vergleichsraum 3 „Eifel“ ist die Fallzahl zu niedrig (vgl. eckige Klammern in Abbildung 7). Für Wohnungsgrößen ohne ausreichende Fallzahl werden zusätzlich Näherungswerte ermittelt (Lesebeispiel zu Näherungswerten: ab Seite 12).

Fallzahlen im LK Ahrweiler

Abbildung 7: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung, LK Ahrweiler, 2024*

Vergleichsraum	Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m ²	um 60 m ²	um 80 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²	
1 - Bad Neuenahr	246	389	486	419	236	1.557
2 - Rheinschiene	287	407	392	260	129	1.366
3 - Eifel	[83]	116	149	145	103	608
Gesamt	616	912	1.027	824	468	3.531

* Auswertungszeitraum: Quartale II/2022 bis I/2024. - ** Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m² („um 50 m²“ heißt genauer „40 m² bis unter 60 m²“). - *** Entspricht nicht der Zeilensumme (da alle Wohnungsgrößen). Zur Aufteilung der Fallzahlen auf Wohnungsgrößenklassen: vgl. Basistabelle (ab Seite 59). [] bei Fallzahl <100. Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank) **empirica**

⁹ Der relative Standardfehler ist ein Maß für die durchschnittliche Abweichung des Preises in der Stichprobe vom „wahren“ Preis in der Grundgesamtheit. Je kleiner der relative Standardfehler ist, desto genauer kann der unbekannte „wahre“ Preis mit Hilfe der Stichprobe ermittelt werden. Erfahrungsgemäß ist in der empirica-Preisdatenbank der relative Standardfehler <5 %, wenn die Fallzahl min. 100 ist.

¹⁰ Die Basistabelle nennt die Fallzahlen der Rohdaten je Vergleichsraum, aufgelistet nach 5-m²-Schritten der Wohnfläche und 100-Euro-Schritten der verlangten Nettokaltmiete (vgl. Anhang-Kap. 2.4, ab Seite 59). Der Begriff „Mietwohnungsangebote“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. letzte Zeile der Basistabelle).

2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im LK Ahrweiler

In Arbeitsschritt 3 wird ermittelt, was die (in Arbeitsschritt 1 definierten) angemessenen Wohnungen auf Basis der (in Arbeitsschritt 2) genannten Daten aktuell vor Ort kosten. Das ist die Mietobergrenze. Denn teurere Wohnungen sind entsprechend nicht mehr angemessen. Die Methodik wird beispielhaft beschrieben (Kap. 2.3.1) und anschließend auch auf die übrigen Vergleichsräume angewendet. Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze ist selbstverständlich.

2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum 1 „Bad Neuenahr“ (Lesebeispiel)

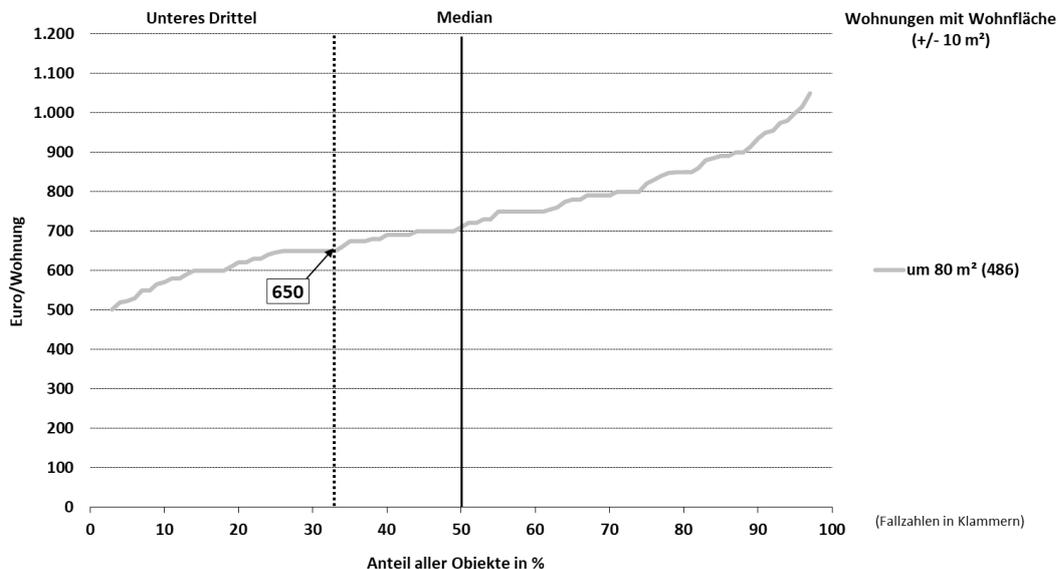
Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum (VR) wird zunächst das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die jeweiligen Fallzahlen (Abbildung 7) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafiken angegeben (Abbildung 8 ff.). Die monatlichen Grundmieten (Nettokaltmieten) dieser im Auswertungszeitraum angebotenen Wohnungen werden *der Höhe nach sortiert* und als Kurve abgebildet. Die Kurve stellt damit das gesamte Mietspektrum *verfügbarer Wohnungen* dieser Größe in diesem Vergleichsraum dar. Insbesondere werden damit die Mieten *aller angebotenen Wohnstandards* erfasst.

Zur Verdeutlichung geschieht dies hier im Lesebeispiel für ca. 80 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Bad Neuenahr“: Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 80 m² großen Wohnungen, die aus den letzten acht Quartalen im Vergleichsraum 1 „Bad Neuenahr“ bekannt sind (vgl. Abbildung 7: Fallzahl 486) nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 8, Fallzahl in der Legende). Der Verlauf der Kurve zeigt die Miethöhen, zu denen jedes dieser 486 Mietobjekte angemietet werden konnte: Die Kurve beginnt hier links bei ca. 500 Euro/Wohnung pro Monat (billigste Wohnung) und endet rechts bei über 1.000 Euro/Wohnung pro Monat (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß sind und im gleichen Vergleichsraum liegen (hier: im Vergleichsraum 1 „Bad Neuenahr“), können Mietunterschiede nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr, kleinräumige Lage etc.) zustande kommen.

Die dargestellte Kurve bildet sich aus den Miethöhen konkreter Wohnungsangebote. So zeigen die Wohnungsbeispiele in Abbildung 9, dass im Vergleichsraum 1 „Bad Neuenahr“ unter anderem folgende Wohnungen mit ca. 80 m² Wohnfläche angeboten wurden: Für 600 Euro eine sanierte 3-Zimmer-Wohnung in Grafschaft aus dem Jahr 1992 mit 74 m² Wohnfläche, die ein Wannenbad, Balkon, Einbauküche und Gasheizung hat; für 650 Euro eine neuere sanierte 2-Zimmer-Wohnung in Bad Neuenahr aus dem Jahr 2014 mit 70 m² Wohnfläche, die neben einem Duschbad, Balkon und Gasheizung auch einen Fliesenboden und eine Abstellkammer hat; für 750 Euro eine etwas ähnlich große sanierte 2-Zimmer-Wohnung in Bad Neuenahr aus dem Jahr 2017 mit 74 m² Wohnfläche, die neben einem Duschbad, Fliesenboden und Zentralheizung auch einen Parkettboden, eine Einbauküche und einen Keller hat; und für 850 Euro eine etwas größere renovierte 3-Zimmer-Wohnung in Bad Neuenahr aus dem Jahr 2019 mit 87 m² Wohnfläche, die ebenfalls über Balkon, Fliesenboden Kellerabteil und Zentralheizung sowie auch Laminatböden verfügt.

Lesebeispiel:
Mietspektrum

Abbildung 8: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 80 m² großer verfügbarer Wohnungen, VR 1 „Bad Neuenahr“, 2024*

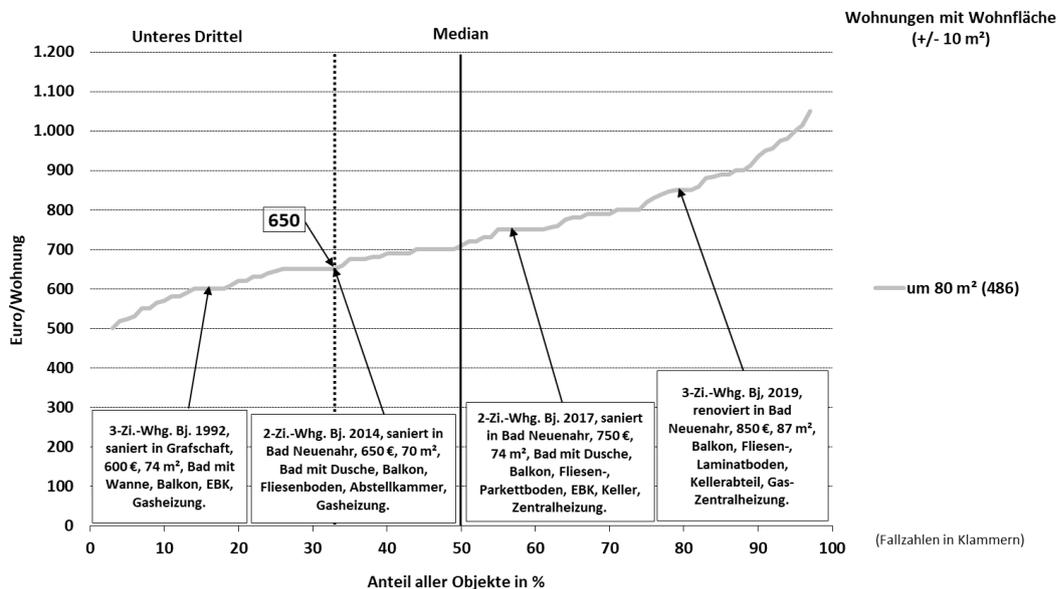


* Auswertungszeitraum: Quartale II/2022 bis I/2024.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 9: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 80 m² großer verfügbarer Wohnungen, VR 1 „Bad Neuenahr“, 2024*



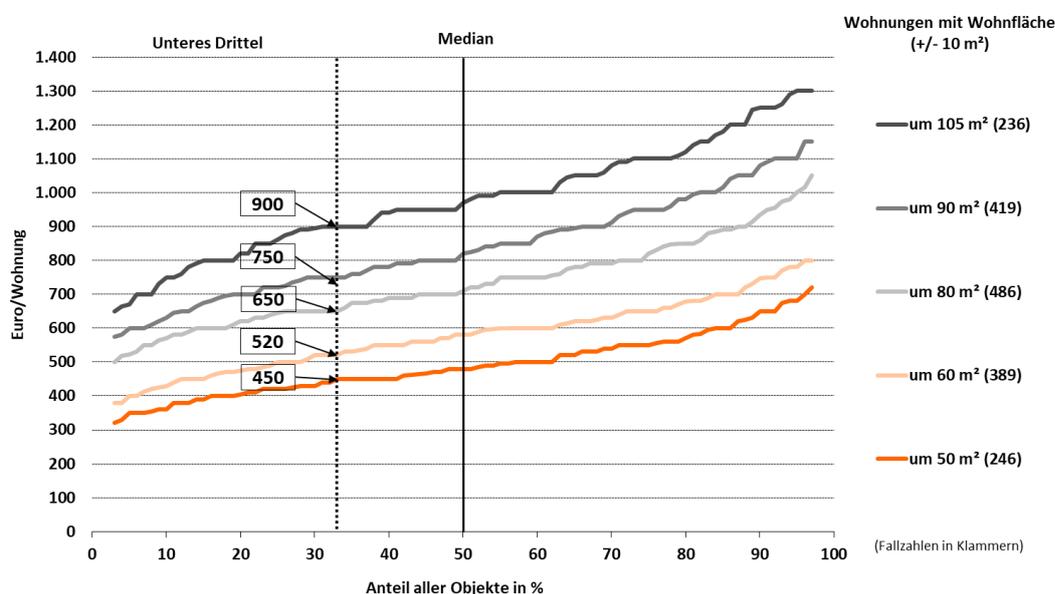
* Auswertungszeitraum: Quartale II/2022 bis I/2024.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Wenn nun z. B. der Miethöchstwert des *unteren Drittels* (33 %) als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der **33 %-Linie** ablesen (bei ca. 80 m² großen Wohnungen hier z. B. **650 Euro**). Gemäß Abbildung 9 sind dann also die beiden linken Beispielwohnungen angemessen, die beiden rechten aber nicht. Wenn diese Abgrenzung plausibel erscheint, ist 650 Euro ein guter Richtwert, bis zu dem die Nettokaltmiete für eine 3-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum 1 „Bad Neuenahr“ noch als angemessen gelten könnte. Denn er besagt: Mindestens 33 % aller Wohnungsangebote des Auswertungsdatensatzes aus Vergleichsraum 1 „Bad Neuenahr“ mit etwa 80 m² Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 3-Personen-Haushalte angemessen ist) werden für maximal 650 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.¹¹

Abbildung 10: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 1 „Bad Neuenahr“, 2024*



* Auswertungszeitraum: Quartale II/2022 bis I/2024.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Führt man diese Auswertung für alle relevanten Wohnungsgrößenklassen durch und zieht für *alle* Wohnungsgrößenklassen die Grenze beim unteren Drittel, so ergeben sich daraus folgende Richtwerte für den Vergleichsraum 1 „Bad Neuenahr“ (Abbildung 10): Verfügbare, ca. 50 m² große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **450 Euro** im Monat, verfügbare, ca. 60 m² große Wohnungen (für 2-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **520 Euro**, verfügbare, ca. 80 m² große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte

Mietspektrum im VR 1 „Bad Neuenahr“

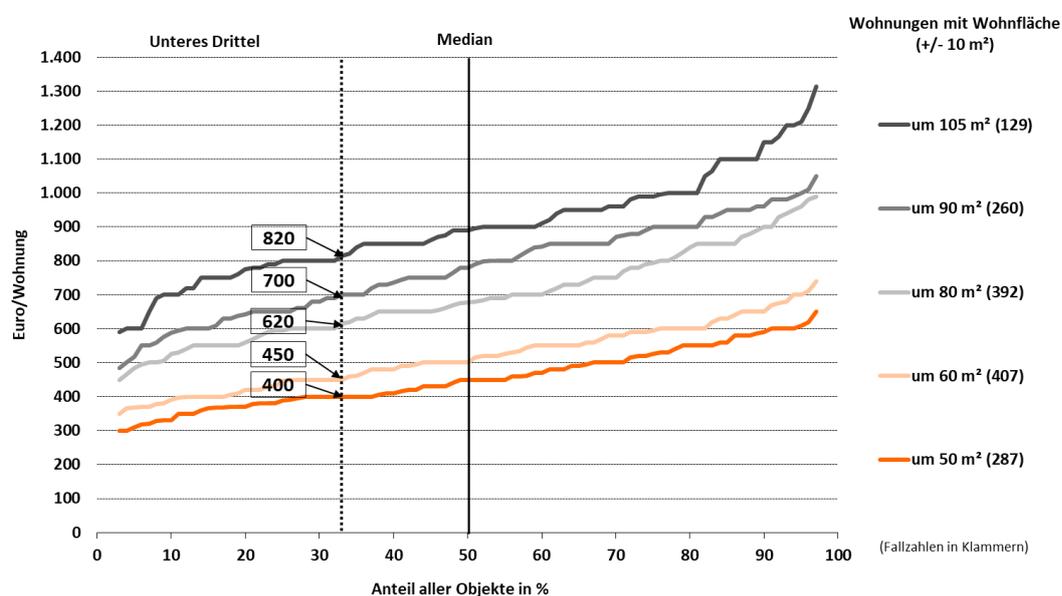
¹¹ Falls eine großzügigere oder engere Abgrenzung als ein Drittel gewählt werden soll, liegt die zielführende Mietobergrenze entsprechend höher oder niedriger. So lassen sich z.B. auch die Höchstmieten des unteren Fünftels (20 %), des unteren Viertels (25 %) und der unteren Hälfte (50 %) der anmietbaren Wohnungen ablesen. Die entsprechenden Werte werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (vgl. Abbildung 14, Seite 16). Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden darin sämtliche Richtwerte auf 10 Euro pro Wohnung und Monat gerundet. Zu den Qualitätsmerkmalen angemessener Wohnungen, vgl. Arbeitsschritt 4 (ab Seite 17).

angemessen groß) kosten bis zu **650 Euro**, verfügbare, ca. 90 m² große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **750 Euro** und verfügbare ca. 105 m² große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **900 Euro**. In der Legende sind die jeweiligen Fallzahlen angegeben. Sie entsprechen den Fallzahlen in Abbildung 7.

Auf gleiche Weise wird im Folgenden auch das Mietpreisspektrum für die weiteren Vergleichsräume dargestellt. Die Auswertungen zu Vergleichsraum 3 „Eifel“ enthalten zudem ein Lesebeispiel zum Umgang mit Näherungswerten bei Wohnungsgrößenklassen, in denen die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht wird (vgl. Kap. 2.3.3).

2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum 2 „Rheinschiene“

Abbildung 11: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 2 „Rheinschiene“, 2024*



* Auswertungszeitraum: Quartale II/2022 bis I/2024.

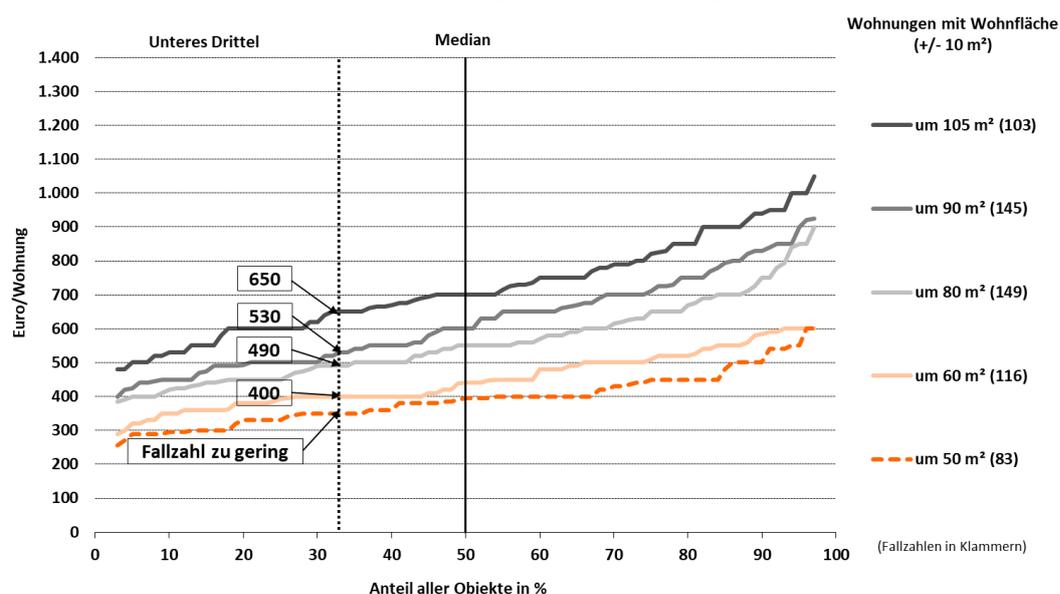
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

2.3.3 Mietspektrum im Vergleichsraum 3 „Eifel“ (Lesehilfe zu Näherungswerten)

Im Vergleichsraum 3 „Eifel“ wird bei den ca. 50 m² großen Wohnungen allerdings nur eine Fallzahl von 83 erreicht, und damit weniger als die Mindestfallzahl von 100 (vgl. eckige Klammern in Abbildung 7 bzw. Legende in Abbildung 12). Daher ist die entsprechende Mietspektrenkurve hier nur gestrichelt dargestellt, und der Richtwert wird noch über Näherungswerte plausibilisiert: Denn wenn in der Summe über acht Quartale (24 Monate) nur 83 Mietwohnungsangebote dieser Größenklasse bekannt sind, dann sind das im Schnitt nur *drei bis vier Wohnungsangebote pro Monat*. Möglicherweise *gibt* es insgesamt nur sehr wenige ca. 50 m² große Mietwohnungen im Vergleichsraum 3 „Eifel“. Bei einer so geringen Fallzahl handelt es sich bei den verlangten Mieten jedenfalls nur um Einzelfälle, die aufgrund der Besonderheiten der einzelnen Wohnung zu einem verzerrten Preisbild führen können.

Lesehilfe:
Mindestfallzahl wird nicht erreicht

Abbildung 12: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 3 „Eifel“, 2024*

* Auswertungszeitraum: Quartale II/2022 bis I/2024.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

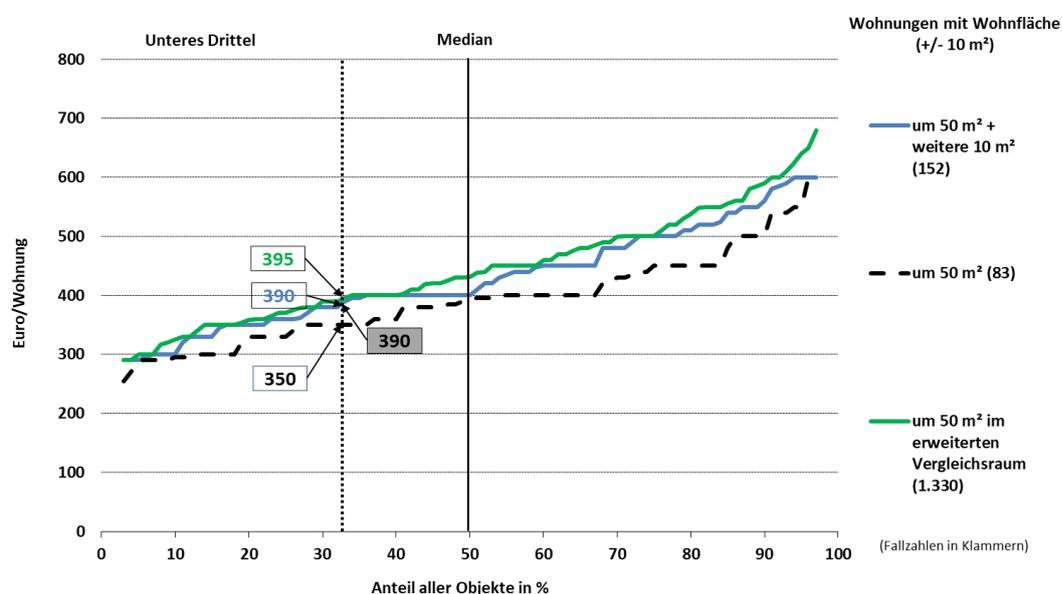
Um auch für Teilmärkte mit geringerer Fallzahl statistisch auswertbare Werte liefern zu können, erfolgt aus zwei verschiedenen Richtungen eine Annäherung an das tatsächliche Preisniveau:

Näherungswerte

- Wohnflächenausdehnung:** Wenn es faktisch nur wenige Wohnungen einer bestimmten Wohnungsgröße vor Ort gibt, könnte man der Bedarfsgemeinschaft in der Praxis auch erlauben, in etwas größere Wohnungen zu ziehen. Bezogen auf die Auswertung bedeutet dies, dass nun folgende Frage beantwortet wird: „Wie teuer sind die Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments vor Ort, wenn auch leicht größere Wohnungen (+10 m² Wohnfläche) mit betrachtet werden?“ – Der neue Richtwert daraus wird tendenziell zwar leicht höher liegen, aber durch die dann höhere Fallzahl ist der Wert statistisch besser abgesichert. Gegebenenfalls kann diese Größenausdehnung weitergeführt werden (weitere Erhöhung um +10 m²), bis mindestens 100 Wohnungsangebote aus dem Auswertungszeitraum bekannt sind und ausgewertet werden können. Dies ist der erste Näherungswert.
- Umkreisausdehnung:** Wenn die Bedarfsgemeinschaft nicht genau hier, sondern in einer Nachbarkommune leben würde, müsste sie für eine Wohnung dieser Größe möglicherweise etwas mehr oder etwas weniger zahlen. Das Mietniveau verändert sich aber stetig im Raum und macht keine großen Sprünge. Die Frage lautet also hier: „Wie hoch ist das Preisniveau für Wohnungen dieser Größe eigentlich in den Nachbarkommunen?“ – Man kann davon ausgehen, dass Marktpreise sich nicht an Verwaltungsgrenzen orientieren, sondern sich kontinuierlich im Raum verändern. Das Preisniveau eines bestimmten Vergleichsraums wird daher immer auch von der Wohnungsmarktsituation in den angrenzenden Kommunen beeinflusst. Konkret betrachten wir daher alternativ zusätzlich zu den Wohnungsangeboten im Vergleichsraum auch noch angebotene Wohnungen der entsprechenden Größenklasse in den angrenzenden Kommunen und ermitteln auf dieser Basis den Höchstwert der Mieten im unteren Wohnungsmarktsegment der entsprechenden Wohnungen im „Vergleichsraum und Umgebung“. Dies ist der zweite Näherungswert.

- **Vergleich:** Wenn der zunächst gemessene Wert (mit der geringen Fallzahl) zwischen den beiden Näherungswerten liegt, ist seine Höhe nicht unplausibel. Um die Richtwertermittlung allein auf statistisch abgesicherte Daten stützen zu können, verwenden wir in diesem Fall das arithmetische Mittel der beiden Näherungswerte. (Denn dieses liegt ebenfalls zwischen den beiden Näherungswerten, schwankt aber im Zeitablauf nicht so stark wie der ungesicherte zunächst gemessene Wert). Das arithmetische Mittel der beiden Näherungswerte wird in die Richtwerttabelle übernommen. Wenn aber der zunächst gemessene Wert einem Näherungswert entspricht oder aber höher oder niedriger als beide Näherungswerte liegt, übernehmen wir denjenigen Näherungswert als Richtwert, der näher an diesem zunächst gemessenen Wert liegt. In den folgenden Grafiken sind die ermittelten exakten drei Werte jeweils mit einem weißen Kästchen gekennzeichnet; der gerundete übernommene Richtwert als graues Kästchen.

Abbildung 13: Fallzahlkontrolle der ca. 50 m² großen verfügbaren Wohnungen, VR 3 „Eifel“, 2024*



* Auswertungszeitraum: Quartale II/2022 bis I/2024.

Blaue Zahl: Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung: Zum erweiterten Vergleichsraum zählen hier zusätzlich zum VR 3 „Eifel“ auch die PLZ-Bezirke 53501, 53474 (VR 1 „Bad Neuenahr“), 53489, 53498, 56656 (VR 2 „Rheinschleife“) sowie folgende PLZ-Bezirke aus den Nachbarkreisen: aus dem Rhein-Sieg-Kreis 53340 und 53359, aus dem Kreis Euskirchen 53902, 53947 und 53945, aus LK Vulkaneifel 54578, 53539 und 53520 sowie aus LK Mayen-Koblenz 56729, 56745, 56743, 56642, 56645 und 56626.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 13 zeigt für die ca. 50 m² großen Wohnungen im Vergleichsraum 3 „Eifel“ die Ergebnisse beider Überprüfungen:

- **Zunächst gemessener Wert:** Dem zunächst gemessenen Wert beim unteren Drittel (350 Euro, vgl. weißes Kästchen, schwarze Schrift) liegen nur 83 Fälle zugrunde (vgl. Legende zur schwarz-gestrichelten Linie), so dass die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht wird.

Näherungswerte für VR 3 „Eifel“

- **Erster Näherungswert:** Nach Erweiterung der Wohnflächenklasse um +10 m² beträgt die Fallzahl 152 und kann als statistisch abgesichert betrachtet werden (blaue Linie). Der erste Näherungswert für die ca. 50 m² großen Wohnungen liegt demnach bei 390 Euro/Monat (weißes Kästchen, blaue Schrift) und *höher* als der zunächst gemessene Wert.
- **Zweiter Näherungswert:** Bei Umkreisausdehnung, d. h. unter zusätzlicher Berücksichtigung der Wohnungen mit etwa 50 m² Wohnfläche in den Nachbarkommunen, liegt die Fallzahl abermals hoch genug (grüne Linie). Der zweite Näherungswert lässt sich ebenfalls entlang der 33 %-Linie ablesen und liegt mit 395 Euro/Monat (weißes Kästchen, grüne Schrift) noch etwas höher als der erste Näherungswert.

Richtwert: Ein Vergleich aller drei Kurven zeigt, dass der zunächst gemessene Wert unter beiden Näherungswerten liegt. In Anlehnung an die oben beschriebene Vorgehensweise wird daher der Näherungswert, der dem tatsächlichen Wert am nächsten liegt (hier: 390) gerundet in den Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) übernommen (390 Euro) und dort mit einem + markiert (vgl. Abbildung 14).

2.3.4 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Ahrweiler

Die **Mietspektrenkurven** bilden wertungsfrei das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen ab, wie es sich für jeden Wohnungssuchenden, z.B. beim Blick ins Internet, darstellt. Ihr Verlauf zeigt die lokale Wohnungsmarktsituation unabhängig von der gewählten Mietobergrenze und dem verwendeten Konzept. Der **Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica)** nennt die darin ermittelten Eckwerte in der Übersicht (Abbildung 14). Aus den verschiedenen Spalten können die Mietobergrenzen abgelesen werden, die je nach Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments als Richtwerte gelten könnten. Grundsätzlich gilt: Je großzügiger die Abgrenzung gewählt wird, desto höher die Wohnqualität der Wohnungen, die Bedarfsgemeinschaften anmieten können.

Damit es sich um ein „Konzept“ im Sinne des BSG handelt, also um ein systematisches Vorgehen, sollte für alle Bedarfsgemeinschaften in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Teil des Wohnungsmarkts als qualitativ angemessen gelten und entsprechend die *gleiche Spalte* des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) herangezogen werden. Damit ist gewährleistet, dass für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Anteil des Wohnungsmarktes und damit die gleiche relative Wohnqualität anmietbar ist (z. B. *für alle* das untere Drittel oder *für alle* das untere Viertel usw.). Die Abgrenzung (Spalte des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels) sollte so gewählt werden, dass dazu Wohnungen des einfachen Standards angemietet werden können, die die Daseinsicherung gewährleisten, aber keine Wohnungen des gehobenen Standards.

Abbildung 14: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), LK Ahrweiler, 2024*

Vergleichsraum	Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica)																			
	Nettokaltmieten (Euro/Wohnung)																			
	um 50 m ² große Mietwohnungen**				um 60 m ² große Mietwohnungen**				um 80 m ² große Mietwohnungen**				um 90 m ² große Mietwohnungen**				um 105 m ² große Mietwohnungen**			
	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen			
Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	
1 - Bad Neuenahr	410	420	450	480	480	500	520	580	620	650	650	710	700	720	750	820	820	860	900	970
2 - Rheinschiene	370	390	400	450	420	450	450	500	560	600	620	680	640	650	700	780	780	800	820	890
3 - Eifel	k.A.	k.A.	390+	400	380	390	400	440	450	450	490	550	490	500	530	600	600	600	650	700

* Auswertungszeitraum: Quartale II/2022 bis I/2024. ** Wohnungsgrößen +/- 10 m². Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung pro Monat gerundet. + übernommen nach Fallzahlkontrolle.
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Der Landkreis Ahrweiler grenzt das untere Marktsegment beim *unteren Drittel* (33 %) aller verfügbaren Wohnungen ab (vgl. Arbeitsschritt 1: Definition der qualitativen Angemessenheit in Kap. 2.1). Die Richtwerttabelle ergibt sich demnach aus den orange markierten Spalten „unteres Drittel“ des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für den Landkreis Ahrweiler (Abbildung 14). Eine entsprechende Überprüfung und Plausibilisierung folgen (Arbeitsschritt 4). Danach werden die hier markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

Abgrenzung des unteren Segments im LK Ahrweiler

2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) hervorgehobenen Werte nennen Nettokaltmieten, zu denen angemessen große Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments angemietet werden können (Abbildung 14). Bevor diese Werte in die „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten“ übernommen werden (Arbeitsschritt 5), wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch überprüft, ob zu den ermittelten Richtwerten auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können, die den Unterkunftsbedarf decken.

Eine Plausibilisierung der Werte erfolgt bei mehreren Vergleichsräumen *räumlich*, bei Aktualisierungen zusätzlich auch *zeitlich*. Die anmietbare Wohnqualität wird auf zwei Arten überprüft: zum einen beispielhaft für eine konkrete Haushaltsgröße in einem konkreten Vergleichsraum über eine *Qualitätsbeschreibung* der zu diesen Mieten anmietbaren, öffentlich inserierten Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank), zum anderen durch den Nachweis der *konkreten Verfügbarkeit* angemessener Wohnungen zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt (Quelle: Immobilienportale als „Online-Stichprobe“). Die Auswertungen dazu sind im Anhang enthalten (vgl. Anhang-Kap. 2.3).

Im **Ergebnis** zeigt sich: Die in Abbildung 14 markierten Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Ahrweiler sind

- **räumlich plausibel**, weil die Richtwerte im teureren nordwestlichen Bereich des Landkreises (VR 1 „Bad Neuenahr“ und VR 2 „Rheinschiene“) höher liegen als im Südosten des Landkreises (VR 3 „Eifel“). Damit spiegeln sie das Mietgefälle im Landkreis Ahrweiler (vgl. Abbildung 6, Seite 5) gut wider (Details vgl. Anhang-Kap. 2.3.1);
- **niedrig genug**, um gehobenen Wohnstandard auszuschließen: Zu den zu ihnen anmietbaren öffentlich inserierten Wohnungen wird z. B. seltener als zu anderen Wohnungen angegeben, dass sie über Aufzug, Gäste-WC, Balkon/Terrasse, Parkettboden oder einen Garten verfügen, und seltener auch, dass sie barrierefrei sind oder dass es sich um eine Neubauwohnung handelt (Details vgl. Anhang-Kap. 2.3.2);
- **hoch genug**, so dass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard erfüllen und die Daseinssicherung gewährleistet ist. So können zu den ermittelten Richtwerten z. B. auch Wohnungen mit Balkon, Fliesenboden, Einbauküche, Aufzug, Garten oder Parkettboden angemietet werden (Details vgl. Anhang-Kap. 2.3.2);
- **Zudem sind zu ihnen Wohnungen konkret verfügbar**: Bereits an nur zwei beliebigen späteren Stichtagen (hier am 22. und 25. Juli 2024) wurden zu den ermittelten Mietobergrenzen im Landkreis Ahrweiler für alle Haushaltsgrößen angemessen große Wohnungen öffentlich inseriert gefunden (Details vgl. Anhang-Kap. 2.3.3).

Fazit: Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in der Spalte „unteres Drittel“ markierten Mietobergrenzen (vgl. Abbildung 14) sind also plausibel: Man kann zu ihnen vor Ort konkret Wohnungen anmieten, die den Mindeststandard erfüllen, die Daseinssicherung gewährleisten und keinen gehobenen Standard aufweisen. Das Ziel, die Bedarfe der Unterkunft zu decken und gleichzeitig auf ein angemessenes Maß zu begrenzen, wird mit diesen Werten offensichtlich erreicht.

2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den LK Ahrweiler

In Arbeitsschritt 5 werden die gezogenen Schlüsse (Richtwerte-Mietobergrenzen) dargestellt und begründet: Die gemäß der Arbeitsschritte 1 bis 3 ermittelten Richtwerte werden nach erfolgreicher Plausibilitäts-, Verfügbarkeits- und Qualitätsprüfung (Arbeitsschritt 4) aus dem Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (Abbildung 14, orange Spalten) in die Richtwerttabelle (Abbildung 15) übernommen.

Erstellung einer Richtwerttabelle

Die **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Ahrweiler** nennt für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen Richtwerte für die monatliche Nettokaltmiete, bis zu deren Höhe die Bedarfe für eine Unterkunft als angemessen gelten können (Abbildung 15). Die Richtwerte sagen aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität – angemessene Wohnung kostet (Nichtprüfungsgrenze). Teurere Wohnungen sind vom Grundsatz her „nicht angemessen“. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich.

Angemessene Nettokaltmieten im LK Ahrweiler

Abbildung 15: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im LK Ahrweiler (Stand 2024)

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
1 - Bad Neuenahr	450	520	650	750	900
2 - Rheinschiene	400	450	620	700	820
3 - Eifel	390	400	490	530	650

Zu Vergleichsraum 1 zählen Bad Neuenahr-Ahrweiler und Grafschaft, zu Vergleichsraum 2 die Kommunen Remagen, Sinzig und die Verbandsgemeinde Bad Breisig, zu Vergleichsraum 3 die Verbandsgemeinden Altenahr, Brohlthal und Adenau.

Quelle: vgl. Abbildung 14 (Seite 16): Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Landkreis Ahrweiler, Quartale II/2022 bis I/2024, unteres Drittel **empirica**

Die Herleitung nach dem empirica-Konzept gewährleistet, dass Wohnungen zu diesen Mieten verfügbar sind, aber eben nur genau Wohnungen des unteren Wohnungsmarktes. Damit wird das Ziel der Mietobergrenzen erreicht: Wohnungen mit gehobenerem Standard sollen nicht angemessen sein (ihre Miete liegt über dem Richtwert), aber die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen ist gegeben.

3. Angemessene Nebenkosten

3.1 Datenquellen zur Höhe der Wohnnebenkosten

Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass *die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes* wiedergegeben werden.¹² Dazu zählen neben der aktuellen örtlichen *Nettokaltmiete* auch die aktuellen örtlichen *Wohnnebenkosten* (Betriebskosten und Heizkosten). Die Grundmiete einer Wohnung ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage (Marktpreise). Dies führt dazu, dass attraktivere Wohnungen teurer sind als unattraktive, so dass eine Mietobergrenze für *Nettokaltmieten* einen gehobenen Standard verlässlich ausschließen kann. Zu den „Bedarfen für Unterkunft und Heizung“ (§ 22 SGB II) zählen also auch die sog. kalten und warmen Nebenkosten, die nichts über die Wohnqualität aussagen. Denn hohe und niedrige Nebenkosten gibt es sowohl bei einfachen als auch bei hochwertigen Wohnungen.¹³

Nettokaltmieten und
Bruttomieten

Im Mietvertrag wird vereinbart, welche Nebenkosten vom Mieter zu tragen sind (z. B. Kosten für Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Versicherungen, Allgemeinstrom, Heiz- und Heiznebenkosten und/oder Grundsteuer). Im Gegensatz zur Nettokaltmiete wird die Höhe der Nebenkosten nicht am Markt ausgehandelt, sondern größtenteils von Dritten vorgegeben: über Gebührensatzungen von Kommunen, der Versicherungswahl des Vermieters, dem Effizienzgrad der vom Vermieter ausgewählten Heizung, den Energiepreisen am Weltmarkt usw. Entsprechend schwanken Nebenkosten von Gemeinde zu Gemeinde (Müllgebühren), von Gebäude zu Gebäude (Heizungsart, Sanierungszustand), von Vermieter zu Vermieter (Versicherungen) und von Wohnung zu Wohnung nach Lage im Gebäude (Heizkosten). Die Höhe der monatlichen Vorauszahlungen setzt der Vermieter nach eigenem Ermessen fest; ein Ausgleich erfolgt erst rückwirkend durch die Jahresabrechnung. Ein Mieter kann die Höhe seiner Wohnnebenkosten also kaum beeinflussen. Anders als die Grundmiete sind hohe Nebenkosten (z. B. hohe Grundsteuern oder Müllgebühren) *kein Indiz für einen hohen Wohnstandard*.

Bedeutung der
Wohnnebenkosten

Es gibt verschiedene Datenquellen, die Auskunft über örtliche Wohnnebenkosten geben. Ihre Aussagen liegen im Ergebnis häufig nah beieinander.¹⁴ Mögliche Datenquellen sind z. B. erstens (**Datenquelle 1**) monatliche Einzeldaten von Jobcentern und/oder Sozialämtern über Nebenkostenangaben zu *vermieteten* Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften vor Ort bewohnt werden,¹⁵ zweitens (**Datenquelle 2**) tagesscharfe Einzeldaten über Nebenkostenangaben zu *insetzten* Wohnungen vor Ort (z.B. aus der empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten) und drittens (**Datenquelle 3**) monatliche Einzeldaten von Wohnungsunternehmen zu den Nebenkosten von Mietwohnungen in ihren Beständen. Die Daten der **Datenquellen 1 bis 3** lassen sich zeitnah für verschiedene Wohnungsgrößenklassen in verschiedenen Vergleichsräumen auswerten und auch in ihrer Streuung („auffallend hoch“; „auffallend niedrig“) darstellen. Zudem gibt es den Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds, der allerdings nur Durchschnittswerte von Einzelpositionen je Quadratmeter Wohnfläche über alle Wohnungsgrößen für einzelne Bundesländer ausweist und der auch nur zeitverzögert erscheint (**Datenquelle 4**).

Datenquellen zu
Wohnnebenkosten

¹² Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 18 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

¹³ Quelle: Auszug aus: **empirica-paper Nr. 235** (Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen, dort ab Seite 21); abrufbar unter: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi235phlw.pdf.

¹⁴ Quelle: Auszug aus: **empirica-paper Nr. 259** (Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten: www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi259phlwmn.pdf).

¹⁵ Aus den Jobcenterdaten veröffentlicht die Bundesagentur für Arbeit monatlich kreisweite Durchschnittswerte.

3.2 Höhe der Wohnnebenkosten im LK Ahrweiler

3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen

Wohnungsbezogene **Einzeldaten über aktuelle örtliche Nebenkosten** von (vermieteten oder inserierten) Mietwohnungen berücksichtigen den tatsächlich vor Ort vorhandenen Wohnungsbestand, also die derzeit dort tatsächlich anfallenden Kommunalgebühren, Grundsteuern und vorhandenen Häuserdämmungen, Heizungsarten usw. Damit sind sie wesentlich präziser als landesweite Betriebs- und Heizkostenspiegel.

Auf der Basis von Einzeldaten kann zudem nicht nur ein Durchschnittswert, sondern das **gesamte Kostenspektrum** abgebildet werden, so dass auch „Ausreißer“ sichtbar werden. Ein Vergleich mit der jeweils „mittleren Wohnung“ (Median) setzt bewusst keine *absoluten* Maßstäbe („ab einem bestimmten Betrag sind Müllgebühren zu hoch...“), sondern erlaubt eine relative Bewertung der Nebenkosten in Bezug auf die hier derzeit „typischen“ Kosten („verglichen mit anderen Wohnungen gleicher Größe vor Ort sind diese Nebenkosten auffallend hoch...“). Die relative Bewertung hat den Vorteil, dass, wenn *überall* im Landkreis hohe Wohnnebenkosten anfallen (z. B. hohe Grundsteuern), diese auch für Bedarfsgemeinschaften als angemessen gelten: Erst wenn sie „auffallend hoch“ sind im Vergleich zu den üblichen Nebenkosten vor Ort, sollte ihre Angemessenheit im Einzelfall überprüft werden.

Der Landkreis Ahrweiler verwendet als **Datengrundlage** zur Beurteilung angemessener Nebenkosten die Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen im Landkreis Ahrweiler, wie sie in Mietwohnungsinseraten genannt werden (**Datenquelle 2**, vgl. Seite 19). Es handelt sich um Einzeldaten zu den in Wohnungsinseraten genannten kalten und warmen Nebenkosten gemäß empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Der Auswertungszeitraum zur Ermittlung angemessener Nebenkosten umfasst im Landkreis Ahrweiler – analog zu den Auswertungen zur Nettokaltmiete (vgl. Kap. 2) – die acht Quartale II/2022 bis I/2024. In die Auswertung fließen nur Fälle ein, zu denen die Wohnfläche erfasst ist und die Nebenkosten getrennt nach kalten und warmen Nebenkosten ausgewiesen sind. Insgesamt liegen damit für den Landkreis Ahrweiler von über 900 Mietwohnungen Angaben zu den monatlichen *kalten* Nebenkosten und von über 800 Mietwohnungen Angaben zu den monatlichen *warmen* Nebenkosten vor (Abbildung 16).¹⁶

Datengrundlage für
Nebenkosten im
LK Ahrweiler

¹⁶ Nicht in allen Mietwohnungsinseraten wird die Höhe der Nebenkostenabschläge genannt, und nur selten getrennt nach Betriebs- bzw. Heizkosten („kalte“ und „warme“ Nebenkosten). Daher sind die Fallzahlen bei der Auswertung von inserierten **Nebenkosten** deutlich niedriger als bei der der Auswertung der inserierten **Nettokaltmieten** (Kap. 2).

Abbildung 16: Fallzahlen: Nebenkosten* von inserierten Wohnungen im LK Ahrweiler, 2024**

Vergleichsraum		Fallzahlen	
		Kalte Nebenkosten	Warme Nebenkosten
1	Bad Neuenahr	381	342
2	Rheinschiene	333	299
3	Eifel	207	220
LK Ahrweiler		921	861

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte bzw. warme Nebenkosten. ** Auswertungszeitraum: Quartale II/2022-I/2024.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Um Transparenz über die tatsächlichen **Nebenkosten vor Ort** zu schaffen, wird im Folgenden auch die **Streuung der Nebenkosten** für jeden Vergleichsraum als aufsteigende Linie dargestellt (ab Mindestfallzahl 100). Die Streuung der wohnflächenbezogenen kalten und warmen Nebenkosten (in Euro/m²) wird für jeden Vergleichsraum so dargestellt, dass sowohl die mittleren als auch die auffallend hohen Nebenkosten („Ausreißer“) direkt ins Auge fallen.¹⁷ Die Eckpunkte der Ergebnisse aus der Nebenkostenauswertung werden im Anschluss in Ergebnistabellen zusammengefasst (Abbildung 27, Seite 29).

3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

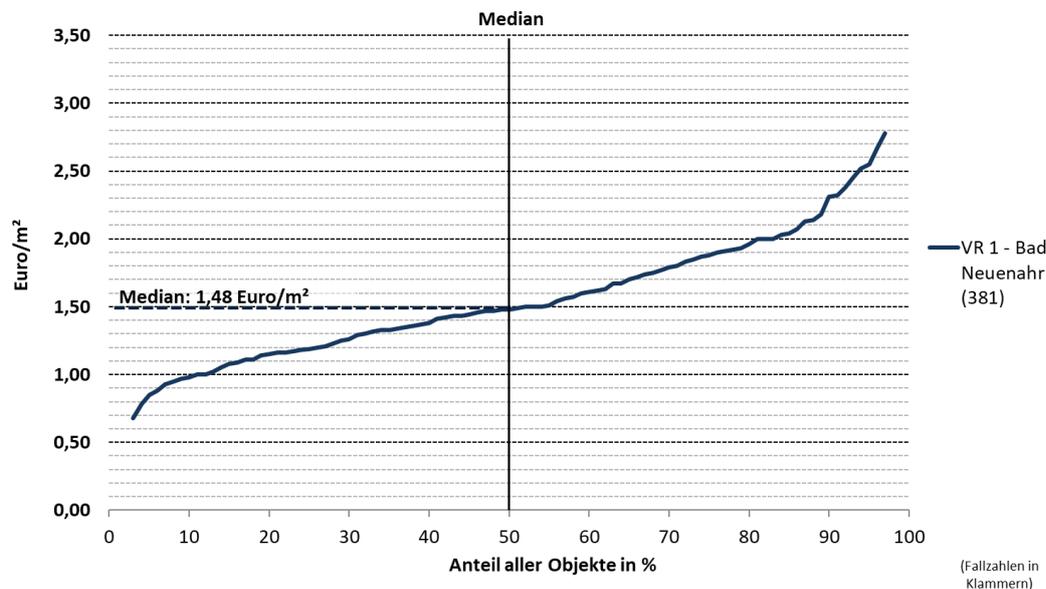
Aus Vergleichsraum 1 „Bad Neuenahr“ liegen 381 Angaben zu kalten Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen vor (Abbildung 16). Abbildung 17 zeigt beispielhaft die Streuung dieser kalten Nebenkosten pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²): Sie reichen - je nach Wohnung – von unter 0,70 Euro/m² (linker Rand der Kurve) bis über 2,50 Euro/m² pro Monat (rechter Rand der Kurve). Die Unterschiede zwischen den Nebenkosten innerhalb eines Vergleichsraums sind also groß! Für die „mittlere Wohnung“ (Median) werden 1,48 Euro/m² verlangt.

In Abbildung 18 ist die Streuung der kalten Nebenkosten entsprechend für alle Vergleichsräume dargestellt. Es zeigt sich: Die Streuung der kalten Nebenkosten ist in den Vergleichsräumen 1 und 2 („Bad Neuenahr“ und „Rheinschiene“) ähnlich; im Vergleichsraum 3 „Eifel“ hingegen fallen geringere kalte Nebenkosten an.

Bandbreite der kalten Nebenkosten im LK Ahrweiler

¹⁷ Für eine Unterscheidung nach Wohnungsgrößen innerhalb jedes Vergleichsraums reichen die Fallzahlen hier nicht aus. Da hier im Landkreis Ahrweiler die Nebenkostenunterschiede zwischen den Kommunen höher sind als zwischen Wohnungsgrößen (in Euro je Quadratmeter Wohnfläche), werden hier die Richtwerte für angemessene Nebenkosten nach Vergleichsräumen unterschieden (und anschließend mit der angemessenen Wohnfläche multipliziert).

Abbildung 17: Streuung der kalten Nebenkosten* von inserierten Wohnungen im VR 1 „Bad Neuenahr“, 2024**

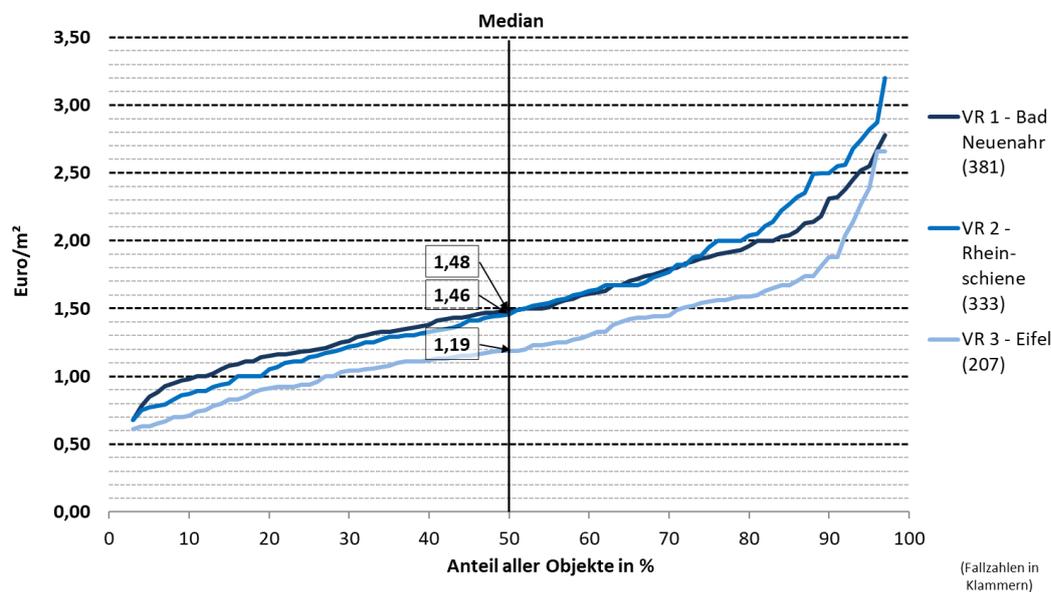


* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten in Euro/m². ** Auswertungszeitraum: Quartale II/2022-I/2024.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 18: Streuung der kalten Nebenkosten* von inserierten Wohnungen im LK Ahrweiler, 2024**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten in Euro/m². ** Auswertungszeitraum: Quartale II/2022-I/2024.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Aus der Streuung der kalten Nebenkosten für jeden Vergleichsraum (Abbildung 18) lassen sich die „mittleren kalten Nebenkosten“ (Mediane) ablesen.

Im Landkreis Ahrweiler liegen die mittleren kalten Nebenkosten je nach Vergleichsraum zwischen 1,19 Euro/m² (VR 3 „Eifel“) und 1,48 Euro/m² (VR 1 „Bad Neuenahr“) pro Monat. Multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche für 1- bis 5-Personen-Haushalte ergeben sich daraus Richtwerte für mittlere kalte Nebenkosten in den drei Vergleichsräumen (Abbildung 19).

Mittlere kalte Nebenkosten im LK Ahrweiler

Abbildung 19: Mittlere kalte Nebenkosten* von inserierten Wohnungen (Median) im LK Ahrweiler, 2024**

Vergleichsraum	Mittlere kalte Nebenkosten - Median (Euro/m ²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
		50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	105 m ²
1 Bad Neuenahr	1,48	70	90	120	130	160
2 Rheinschiene	1,46	70	90	120	130	150
3 Eifel	1,19	60	70	100	110	120

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten (Median in Euro/m², multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche für 1- bis 5-Personen-Haushalte; Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet). ** Auswertungszeitraum: Quartale II/2022-I/2024.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

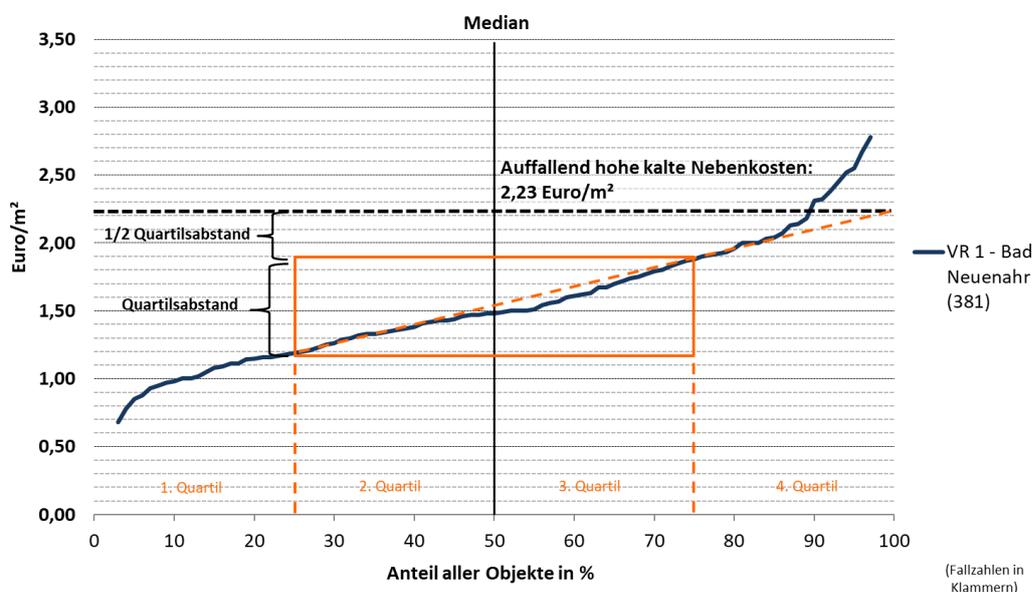
Der Median ist ein statistisches Maß zur Bestimmung eines Mittelwerts: Er stellt den mittleren Wert aller Beobachtungen (hier: der Nebenkosten von Wohnungen) dar. Er liegt also genau so, dass genau eine Hälfte aller Beobachtungen darüber und eine Hälfte darunter liegt. Wenn der Median als Grenzwert für angemessene kalte Nebenkosten zugrunde gelegt wird, liegen per Definition die Nebenkosten von *genau der Hälfte aller Wohnungen* oberhalb dieses Grenzwerts und sind damit unangemessen.

Anhand der Streuung lässt sich auch beschreiben, wie hoch die kalten Nebenkosten typischerweise sind und ab welcher Höhe sie im Vergleich zu anderen Wohnungen auffallend hoch ausfallen („Ausreißer“). Auffallend hohe Nebenkosten sind am rechten Rand der Kurve zu finden, und zwar etwa dort, wo bildlich gesprochen die Kurve nicht mehr flach, sondern erstmals steil verläuft. Die statistisch-systematische Herleitung eines **Grenzwerts für auffallend hohe Nebenkosten** kann über die Addition des halben Quartilsabstands erfolgen. Der **Quartilsabstand** entspricht der Höhe des orangenen Rechtecks (Abbildung 20): Durch Verlängerung der Diagonalen bis zum 100. Perzentil wird der halbe Quartilsabstand auf den Höchstwert des dritten Quartils addiert. Nebenkosten, die höher liegen als der Endpunkt der Diagonalen können als „auffallend hoch“ bezeichnet werden.¹⁸

Auffallend hohe kalte Nebenkosten

¹⁸ Alternativ kann der Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten auch als ein Vielfaches des Medians ausgedrückt werden (z. B. als 1,5-facher oder doppelter Median). Der Vorteil der Definition über den Quartilsabstand ist, dass nicht nur der Median, sondern die engere Streuung um den Median für jede Kurve berücksichtigt wird: Ein im Normalbereich steiler Kurvenverlauf führt damit zu höheren Grenzwerten als ein im Normalbereich flacher Kurvenverlauf.

Abbildung 20: Lesebeispiel: Auffallend hohe kalte Nebenkosten* von inserierten Wohnungen im VR 1 „Bad Neuenahr“, 2024**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten in Euro/m². ** Auswertungszeitraum: Quartale II/2022-I/2024. Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Lesehilfe zu Abbildung 20: Im Vergleichsraum 1 „Bad Neuenahr“ sind von 381 Wohnungen die kalten Nebenkosten bekannt (vgl. Legende zur blauen Kurve). Ein Viertel dieser Wohnungen hat kalte Nebenkosten von bis zu 1,19 Euro/m² (1. Quartil; unterer Rand des Rechtecks) und drei Viertel dieser Wohnungen haben kalte Nebenkosten von bis zu 1,88 Euro/m² (3. Quartil; oberer Rand des Rechtecks). Der Quartilsabstand beträgt (1,88 minus 1,19) also 0,69 Euro. Addiert man den halben Quartilsabstand (0,35 Euro) auf den Höchstwert des 3. Quartils (1,88 Euro), ergibt sich als Grenzwert für „auffallend hohe“ kalte Nebenkosten 2,23 Euro/m² (Wert, bei dem die orange Diagonale rechts das 100. Perzentil schneidet). Das bedeutet: Solange man für eine Mietwohnung im VR 1 „Bad Neuenahr“ monatlich nicht mehr als 2,23 Euro/m² an kalten Nebenkosten zahlt, sind die kalten Nebenkosten nicht auffallend hoch.

Entsprechend lassen sich die Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten auch für die anderen Vergleichsräume bestimmen (vgl. Anhang): Die Kurven in Abbildung 49 (Seite 61) entsprechen den Kurven in Abbildung 18; zusätzlich ist zu jeder Kurve die Diagonale (orange Linie) eingezeichnet. Die ermittelten Grenzwerte werden in Übersichtstabellen übernommen (Abbildung 21 und Abbildung 22).

Multipliziert mit den jeweils angemessenen Wohnflächen ergeben sich daraus Grenzwerte für **auffallend hohe** kalte Nebenkosten in Euro/Wohnung für die Vergleichsräume im Landkreis Ahrweiler (Abbildung 21). Die Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten besagen, bis zu welcher Höhe die kalten Nebenkosten unauffällig sind. Wenn diese Werte als Obergrenzen für angemessene kalte Nebenkosten zugrunde gelegt würden, dann lägen die kalten Nebenkosten der meisten Wohnungen unterhalb des Grenzwerts und wären damit angemessen. Die Angemessenheitsgrenzen würden relativ weit gefasst.

Lesebeispiel:
Quartilsabstand

Auffallend hohe
kalte Nebenkosten
im LK Ahrweiler

Abbildung 21: Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten* von inserierten Wohnungen im LK Ahrweiler, 2024**

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte NK (Euro/m ²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
		50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	105 m ²
1 Bad Neuenahr	2,23	110	130	180	200	230
2 Rheinschiene	2,36	120	140	190	210	250
3 Eifel	1,86	90	110	150	170	190

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten; Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands (in Euro/m², multipliziert mit der angemessenen Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte, Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet). ** Auswertungszeitraum: Quartale II/2022-I/2024. Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Entsprechend kann auch angegeben werden, ab welcher Höhe Nebenkosten **auffallend niedrig** sind: Als Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten wird umgekehrt der halbe Quartilsabstand vom Höchstwert des 1. Quartils subtrahiert (vgl. Abbildung 20: Verlängerung der Diagonalen bis an den linken Rand der Grafik). Multipliziert mit den jeweils angemessenen Wohnflächen ergeben sich daraus Grenzwerte für „auffallend niedrige“ kalte Nebenkosten in Euro/Wohnung. Die Ermittlung der Grenzwerte für die übrigen Vergleichsräume im Landkreis Ahrweiler ist im Anhang dargestellt (Abbildung 49, Seite 61). Die Ergebnisse im Überblick zeigt Abbildung 22.

Auffallend niedrige kalte Nebenkosten im LK Ahrweiler

Abbildung 22: Grenzwerte für auffallend niedrige kalte Nebenkosten* von inserierten Wohnungen im LK Ahrweiler, 2024**

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige kalte NK (Euro/m ²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
		50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	105 m ²
1 Bad Neuenahr	0,85	40	50	70	80	90
2 Rheinschiene	0,74	40	40	60	70	80
3 Eifel	0,64	30	40	50	60	70

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten; Grenzwert hier: Subtraktion des halben Quartilsabstands (in Euro/m², multipliziert mit der angemessenen Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte, Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet). ** Auswertungszeitraum: Quartale II/2022-I/2024. Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

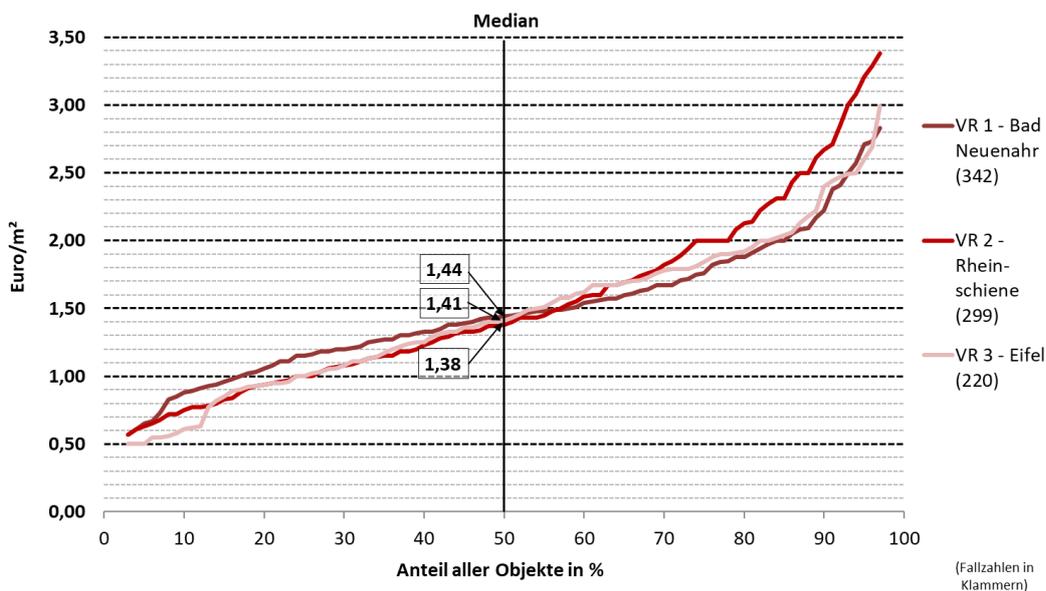
3.2.3 Nachrichtlich: Warme Nebenkosten (Heizkosten)

Die warmen Nebenkosten (Heizkosten) werden auf die gleiche Art und Weise ausgewertet. Die warmen Nebenkosten hängen u. a. von der jeweiligen Heizungsart (mit unterschiedlichen Energieträgern zu unterschiedlichen Weltmarktpreisen), von der Lage der Wohnung im Gebäude und vom Modernisierungsgrad der verwendeten Heizungsanlagen ab. In Zukunft werden sie sich zudem über die jährlich wachsende CO²-Steuer erhöhen sowie – ganz aktuell – durch die sich schnell ändernden Weltmarktpreise!¹⁹

In Abbildung 23 ist die Streuung der warmen Nebenkosten (Heizkosten) für alle Vergleichsräume dargestellt. Bei den Heizkosten sind die Unterschiede zwischen den Vergleichsräumen geringer: Die Kurven beginnen in allen Vergleichsräumen bei etwa 0,50 Euro/m² an monatlichen warmen Nebenkosten und reichen für Wohnungen im Vergleichsraum 2 „Rheinschiene“ bis über 3,00 Euro/m².

Streuung der warmen Nebenkosten im LK Ahrweiler

Abbildung 23: Streuung der warmen Nebenkosten* von inserierten Wohnungen im LK Ahrweiler, 2024**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten in Euro/m². ** Auswertungszeitraum: Quartale II/2022-I/2024.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).

empirica

Aus der Streuung der warmen Nebenkosten für jeden Vergleichsraum (Abbildung 23) lassen sich auch die jeweiligen „mittleren warmen Nebenkosten“ (Mediane) ablesen: Die mittleren warmen Nebenkosten (Mediane) betragen je nach Vergleichsraum monatlich zwischen 1,38 und 1,44 Euro/m². Multipliziert mit den jeweils angemessenen Wohnflächen ergeben sich daraus entsprechende Richtwerte für mittlere monatliche Nebenkosten pro Wohnung für die verschiedenen Haushaltsgrößen in den Vergleichsräumen Abbildung 24.

Mittlere warme Nebenkosten im LK Ahrweiler

¹⁹ Zur Entwicklung der Energiepreise für Mieter: vgl. Kap. 5.2 (ab Seite 33).

Abbildung 24: Mittlere warme Nebenkosten* von inserierten Wohnungen (Median) im LK Ahrweiler, 2024**

Vergleichsraum	Mittlere warme Nebenkosten - Median (Euro/m ²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
		50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	105 m ²
1 Bad Neuenahr	1,44	70	90	120	130	150
2 Rheinschiene	1,38	70	80	110	120	140
3 Eifel	1,41	70	80	110	130	150

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten (Median in Euro/m², multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche für 1- bis 5-Personen-Haushalte; Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet). ** Auswertungszeitraum: Quartale II/2022-I/2024. Wohnungsgrößen: +/- 10 m².
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) empirica

Analog zu den kalten Nebenkosten werden auch die Grenzwerte für auffallend hohe und auffallend niedrige warme Nebenkosten durch Addition bzw. Subtraktion des halben **Quartilsabstands** abgeleitet (vgl. Anhang): Die Kurven in Abbildung 50 (Seite 61) entsprechend den Kurven in Abbildung 23; zusätzlich ist zu jeder Kurve die Diagonale (orange Linie) eingezeichnet. Nebenkosten, die höher liegen als das **rechte Ende der Diagonalen** sind „auffallend hoch“; Nebenkosten, die niedriger liegen als das **linke Ende der Diagonalen** sind „auffallend niedrig“.

Im Landkreis Ahrweiler liegen die Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten je nach Vergleichsraum zwischen 2,07 und 2,50 Euro/m² (Abbildung 23). Dies entspricht jeweils der Addition des halben Quartilsabstands. Multipliziert mit den jeweils angemessenen Wohnflächen für 1- bis 5-Personen-Haushalte ergeben sich daraus entsprechende Richtwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten für die verschiedenen Haushaltsgrößen in den Vergleichsräumen (Abbildung 25).

Auffallend hohe warme Nebenkosten im LK Ahrweiler

Abbildung 25: Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten* von inserierten Wohnungen im LK Ahrweiler, 2024**

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe warme NK (Euro/m ²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
		50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	105 m ²
1 Bad Neuenahr	2,07	100	120	170	190	220
2 Rheinschiene	2,50	130	150	200	230	260
3 Eifel	2,26	110	140	180	200	240

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten; Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands (in Euro/m², multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche für 1- bis 5-Personen-Haushalte, Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet). ** Auswertungszeitraum: Quartale II/2022-I/2024. Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) empirica

Als Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten wird wie bei den kalten Nebenkosten für jede Kurve jeweils der halbe Quartilsabstand vom Höchstwert des 1. Quartils abgezogen. Eine Übersicht der ermittelten Grenzwerte zeigt Abbildung 26. Die Grenzwerte für auffallend niedrige warme Nebenkosten könnten z.B. als Bedingung für einen Klimabonus gelten.

Auffallend niedrige warme Nebenkosten im LK Ahrweiler

Abbildung 26: Grenzwerte für auffallend niedrige warme Nebenkosten* von inserierten Wohnungen im LK Ahrweiler, 2024*

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige warme NK (Euro/m ²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
		50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	105 m ²
1 Bad Neuenahr	0,85	40	50	70	80	90
2 Rheinschiene	0,50	30	30	40	50	50
3 Eifel	0,58	30	30	50	50	60

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten; Grenzwert hier: Subtraktion des halben Quartilsabstands (in Euro/m², multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche für 1- bis 5-Personen-Haushalte; Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale II/2022-I/2024.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

4. Beurteilung der Angemessenheit im LK Ahrweiler

4.1 Ergebnistabellen für den LK Ahrweiler (Übersicht)

Eine Übersicht über die in Kapitel 2 hergeleiteten Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten und die in Kapitel 3 ermittelten Nebenkosten zeigt Abbildung 27.²⁰

Abbildung 27: Ergebnistabellen für den LK Ahrweiler (Stand 2024)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Bad Neuenahr	450	520	650	750	900
2	Rheinschiene	400	450	620	700	820
3	Eifel	390	400	490	530	650

(b) Mittlere Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen

Vergleichsraum	Mittlere kalte Nebenkosten (Median in Euro/m ²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten (Median in Euro/m ²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)					
		50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	105 m ²		50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	105 m ²	
1	Bad Neuenahr	1,48	70	90	120	130	160	1,44	70	90	120	130	150
2	Rheinschiene	1,46	70	90	120	130	150	1,38	70	80	110	120	140
3	Eifel	1,19	60	70	100	110	120	1,41	70	80	110	130	150

(c) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte NK (Euro/m ²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme NK (Euro/m ²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)					
		50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	105 m ²		50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	105 m ²	
1	Bad Neuenahr	2,23	110	130	180	200	230	2,07	100	120	170	190	220
2	Rheinschiene	2,36	120	140	190	210	250	2,50	130	150	200	230	260
3	Eifel	1,86	90	110	150	170	190	2,26	110	140	180	200	240

(d) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige kalte NK (Euro/m ²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme NK (Euro/m ²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)					
		50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	105 m ²		50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	105 m ²	
1	Bad Neuenahr	0,85	40	50	70	80	90	0,85	40	50	70	80	90
2	Rheinschiene	0,74	40	40	60	70	80	0,50	30	30	40	50	50
3	Eifel	0,64	30	40	50	60	70	0,58	30	30	50	50	60

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale II/2022 bis I/2024, unteres Drittel (vgl. Abbildung 15); (b) Median der Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen (Euro/m² multipliziert mit der angemessenen Wohngröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte, Quartale II/2022 bis I/2024 (Abbildung 19 und Abbildung 24); (c) Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands (Abbildung 21 und Abbildung 25). (d) Subtraktion des halben Quartilsabstands (Abbildung 22 und Abbildung 26). Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet. **Zur Preisbereinigung der warmen Nebenkosten:** MEPI-Basismonat ist hier September 2022 (Details: Seite 33).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

²⁰ Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden alle Werte auf 10 Euro/Wohnung und Monat gerundet. Damit wird zudem vermieden, dass bei Aktualisierungen schon kleinere, nur statistisch bedingte Schwankungen zu anderen Richtwerten führen.

4.2 Verschiedene Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit

Mit diesen Ergebnissen (Kap. 4.1) **endet die statistische Analyse** der aktuellen lokalen Mieten und Wohnnebenkosten. Die Ergebnisse in Abbildung 27 **beschreiben** die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarkts, nämlich die aktuellen Mieten im unteren Wohnungsmarktsegment und die Streuung der kalten und warmen Wohnnebenkosten vor Ort. Die eigentliche **Beurteilung der Angemessenheit** ist aber nun keine statistische, sondern eine **sozialpolitische Frage** und daher von der reinen Datenanalyse zu trennen. Ob nur mittlere oder auch höhere Nebenkosten staatlicherseits übernommen werden sollen, und ob überhöhte Grundmieten nie oder nur bei niedrigen kalten Nebenkosten (Bruttokaltmietenprüfung) angemessen sein sollen, muss der **Sozialstaat** (Gesetzgeber, Leistungsträger, Sozialgerichte) festlegen. Als Hilfsmittel zur Beurteilung der Angemessenheit können **Mietobergrenzen** dienen, die sich an diesen Vorgaben ausrichten.

Der Bedarf eines Haushalts für Unterkunft und Heizung setzt sich aus drei voneinander unabhängigen **Komponenten** zusammen: den Kosten für die **Wohnung** (Grundmiete/ Nettokaltmiete), den Kosten für den **Betrieb der Wohnung** (Betriebskosten/kalte Nebenkosten) und den Kosten für das **Heizen der Wohnung** (Heizkosten/warme Nebenkosten). Die Wohnkosten eines Haushalts sind sicher angemessen, wenn jede Komponente für sich angemessen ist (Komponentenprüfung). Wenn sich dabei herausstellt, dass nicht alle Komponenten angemessen sind, sind verschiedene **Prüfschemata** denkbar.

- **Als erster Prüfschritt** ist aus Sicht von empirica sicher immer eine **Komponentenprüfung** sinnvoll, um die Ursache einer möglichen Überschreitung sofort zu erkennen: Dazu werden die **Nettokaltmiete** und die kalten und warmen **Nebenkosten einzeln** auf ihre Angemessenheit hin geprüft. Nur durch Prüfung der Nettokaltmiete kann ein gehobener Wohnstandard verlässlich ausgeschlossen werden.²¹ Kalte Nebenkosten (wie Grundsteuern) und Heizkosten (auch abhängig vom Sanierungszustand des Gebäudes) haben hingegen andere Ursachen, so dass hier Nichtprüfungsgrenzen die Beurteilung erleichtern. Dennoch werden so die **Bedarfe für Unterkunft und Heizung gedeckt** und gleichzeitig (wie in § 22 SGB II verlangt) auf ein angemessenes Maß **begrenzt**. Die Wohnkosten eines Haushalts sollten nicht unangemessen sein, solange seine **Nettokaltmiete** den Höchstwert des unteren Marktsegments nicht übersteigt und seine **Nebenkosten** nicht auffallend hoch sind (Nichtprüfungsgrenze). Bei höheren Nebenkosten kann eine Einzelfallprüfung erfolgen, bei der nach dem **Grund für die Überschreitung** gesucht wird (also etwa, ob der Mieter sich hinsichtlich der Nebenkosten angemessen verhält).
- **Mögliche weitere Prüfschritte:** Bei Überschreitung einzelner Komponenten kann geprüft werden, ob dennoch die **Gesamtkosten** im üblichen Rahmen liegen. Bei einer Verrechnung von Nebenkosten und Grundmiete (also einer Prüfung anhand der **Bruttokalt-** oder **Bruttowarmmiete**), wird ggf. aber auch eine unangemessen hohe Nettokaltmiete (also mehr Wohnfläche oder ein besserer Standard als angemessen wäre) finanziert, nämlich bei Wohnungen mit niedrigen Nebenkostenabschlagszahlungen.

Aus den **Ergebnistabellen** (Seite 29) lassen sich also verschiedene **Prüfschemata** ableiten.

²¹ Vgl. BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R – RdNr 20: „**Angemessen** sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz **einfachen und grundlegenden Bedürfnissen** genügt und **keinen gehobenen Wohnstandard** aufweist.“

4.3 Prüfschema im LK Ahrweiler

Die Festlegung des Prüfschemas erfolgt durch den Leistungsträger. Sie hängt auch von sozialpolitischen und sozialgesetzlichen Vorgaben sowie ggf. von weiteren kommunalpolitischen Zielen ab (z. B. Klimaschutz). Die Festlegung kann im Rahmen einer Richtlinie durch die Verwaltung oder, je nach landespolitischen Voraussetzungen, auch demokratisch legitimiert im Rahmen einer Satzung erfolgen. Das Prüfschema dient zur Überprüfung der (abstrakten) Angemessenheit. Die konkrete Angemessenheit kann bei Härtefällen im Einzelfall großzügiger beurteilt werden.

Der Landkreis Ahrweiler betrachtet die Bedarfe für Unterkunft als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die **Richtwerte für Bruttokaltmieten** nicht übersteigt. Diese berechnet er als Summe aus den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 27a) und den mittleren kalte Nebenkosten (Abbildung 27b links). Das Ergebnis ist eine „**Richtwerttabelle angemessene Bruttokaltmieten auf Basis mittlere kalte Nebenkosten im LK Ahrweiler (Stand 2024)**“ (Abbildung 28). Die Angemessenheit der Heizkosten beurteilt der Landkreis Ahrweiler separat.

Prüfschema im
LK Ahrweiler

Abbildung 28: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten auf Basis mittlere kalter Nebenkosten im LK Ahrweiler (Stand 2024)

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
1	Bad Neuenahr	520	610	770	880	1.060
2	Rheinschiene	470	540	740	830	970
3	Eifel	450	470	590	640	770

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 27a und Abbildung 27b links (Seite 29)

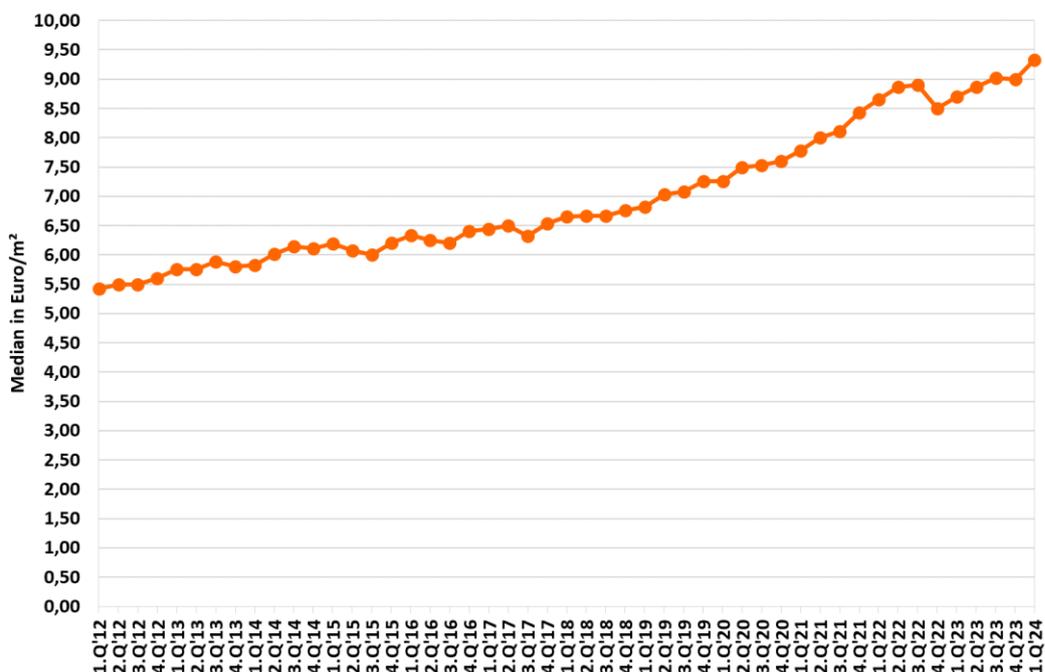
empirica

5. Ausblick und Aktualisierung

5.1 Entwicklung der Marktmieten im LK Ahrweiler

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch *in Zukunft* angemessene Wohnungen verfügbar sind, sollte die Höhe der Richtwerte regelmäßig überprüft werden. Seit 2012 steigen im Landkreis Ahrweiler die **Mieten verfügbarer Wohnungen** jedes Jahr tendenziell weiter (Abbildung 29). Wir empfehlen daher eine Beobachtung der weiteren Mietentwicklung und eine erneute Überprüfung der Richtwerte nach ein bis zwei Jahren. Denn nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietentwicklung kann die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen dauerhaft gewährleistet werden. Zudem werden bei regelmäßiger Anpassung größere Sprünge in den Richtwerten vermieden. Entsprechendes gilt für die Entwicklung der Wohnnebenkosten.

Abbildung 29: Entwicklung des Mietniveaus* im LK Ahrweiler seit 2012



* hier: Monatliche Nettokaltmiete öffentlich inserierter Mietwohnungsangebote (Median in Euro/m²).

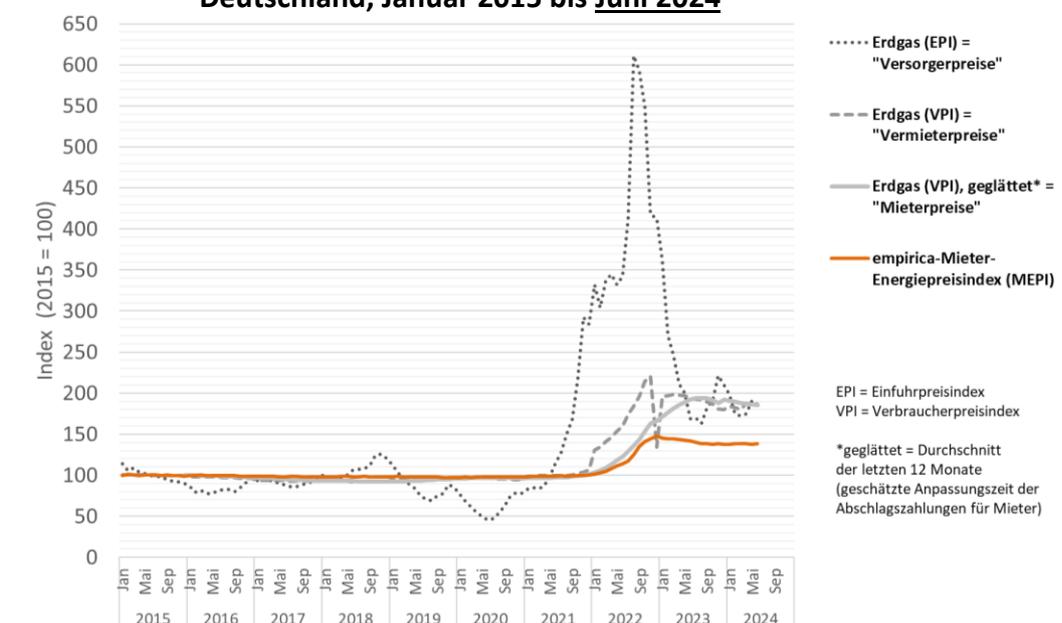
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

5.2 Entwicklung der Energiepreise für Mieter (Stand Juni 2024)

Auch die **Energiepreise** ändern sich (Abbildung 30): Durch die geänderten **Weltmarktpreise** ist der Einfuhrpreisindex (EPI) für Erdgas in den Jahren 2021 und 2022 erst extrem gestiegen, dann wieder schnell gesunken und im Herbst 2023 nochmal leicht gestiegen (gepunktete Linie). Diese Preisschwankungen kommen zeitverzögert auch bei Wohnungseigentümern und **Vermietern** an: So stieg der Verbraucherpreisindex (VPI) für Erdgas erst 2022, sank dann (abgesehen von der Einmalentlastung im Dezember 2022) Mitte 2023 und steigt nun erst seit Januar 2024 (gestrichelte Linie). Für **Mieter** werden Heizkostenabschläge in der Regel sogar noch seltener (nur einmal jährlich im Zuge der Jahresabrechnung) angepasst, so dass sich Preisveränderungen für sie noch später bemerkbar machen: Sie sinken erst seit Oktober 2023 (durchgezogene graue Linie).

Abbildung 30: Gaspreisindizes und empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI), Deutschland, Januar 2015 bis Juni 2024



Quellen: (1) Index der Einfuhrpreise (EPI)/ Verbraucherpreisindex (VPI): Statistisches Bundesamt (Destatis), abgerufen am 18.07.2024; Jahresdurchschnitt 2015=100. (2) MEPI: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), in Mietwohnungsinseraten genannte Heizkostenabschläge (alle Energieträger), Median 2015=100. Eigene Auswertung, eigene Darstellung **empirica**

Der **empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI)** zeigt die Veränderung der in Wohnungsinseraten genannten Abschlagszahlungen für Heizkosten (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten). Sein Verlauf (orange Linie) entsprach zunächst dem der Gaspreisveränderungen für Mieter (graue Linie), sank aber schon im Januar 2023. Denn er umfasst alle Energiearten, darunter u.a. auch Abschläge für Heizöl, für das die Verbraucherpreise schon früher sanken. **Er ist nun seit August 2023 unverändert, aber auf einem höheren Niveau als in all den Jahren vor 2022!**

Mit dem MEPI kann zur **Angemessenheitsprüfung von Heizkosten** der Effekt der Energiepreisänderungen herausgerechnet werden, so dass aktuelle Heizkostenabschläge dem **gleichen Energieverbrauch** entsprechen, der den Angemessenheitsgrenzen bei ihrer Festlegung zugrunde lag. Mit anderen Worten: Bei sich **schnell ändernden Energiepreisen** müssen aktuelle Heizkostenabschläge immer erst **preisbereinigt** werden, bevor sie mit in Euro ausgedrückten Angemessenheitsgrenzen verglichen werden können!

Abbildung 31: empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI)*, Deutschland, Januar 2015 bis Juni 2024

Jahr	Monat											
2015	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	99,8	101,0	100,6	99,8	100,0	100,1	100,4	99,8	100,2	100,0	99,8	99,1
...												
2021	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	98,2	98,6	98,8	98,7	98,7	98,8	99,8	99,1	99,6	99,6	99,8	100,6
2022	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	101,1	103,1	104,9	107,9	111,3	113,7	117,4	124,6	134,8	140,8	144,3	147,8
2023	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	145,4	144,5	144,0	143,8	142,9	142,0	140,2	138,4	138,4	137,5	138,4	137,5
2024	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	137,5	138,4	138,4	138,4	137,5	138,4	...					

*in Mietwohnungsinseraten genannte Heizkostenabschläge (alle Energieträger), Median 2015 = 100.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Eigene Auswertung

empirica

Rechenbeispiel zur Preisbereinigung:

- In den sechseinhalb Jahren zwischen Juni 2015 und Dezember 2021 sind die Mieter-Energiepreise fast konstant geblieben: Veränderung **Dezember 2021** gegenüber **Juni 2015**: 100,6 / 100,1 => **Faktor 1,00**.
- Allein in den zwölf Monaten des Jahres 2022 sind sie aber um +47 % (!) gestiegen: Veränderung **Dezember 2022** gegenüber **Dezember 2021**: 147,8 / 100,6 => **Faktor 1,47**.
- In den letzten zwölf Monaten (Juni 2023 bis Juni 2024) sind sie nun wieder leicht gesunken (um -3 %): Veränderung der Heizkosten **Juni 2024** gegenüber **Juni 2023**: 138,4 / 142,0 => **Faktor 0,97**.

Das bedeutet: Um zu beurteilen, ob die Heizkostenabschläge eines aktuellen Wohnungsangebotes (z.B. von Juni 2024) angemessen sind, müssen sie **durch den aktuellen MEPI-Faktor geteilt** werden, der sie auf die Preise zum **Basismonat der Heizkostengrenzen** (z.B. Juni 2023) zurückrechnet. Sie müssen hier also **durch 0,97 geteilt** werden (MEPI-Faktor Stand Juni 2024), damit sie weiterhin dem gleichen Heizenergieverbrauch entsprechen wie im **Basismonat**, zu dem die Heizkostengrenzen festgelegt wurden.²²

Aktuelle Heizkostenabschläge von konkreten Wohnungen können Leistungsträger also selbst mit dem **MEPI** preisbereinigen (zurück auf die Preise zum Ermittlungszeitpunkt der Heizkostengrenze), bevor sie diese mit der Heizkostengrenze vergleichen. Der jeweils **aktuelle MEPI** ist abrufbar unter:

[empirica-Mieter-Energiepreisindex \(MEPI\) \(empirica-institut.de\)](https://www.empirica-institut.de)

²² Leistungsträger, die die Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten von empirica herleiten lassen, finden den zugrundeliegenden **Basismonat** ab sofort in jedem empirica-Gutachten zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung **unter den Ergebnistabellen** (Abbildung 27, Seite 29).

ANHANG

1. Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand im LK Ahrweiler (Zensus 2022)

Im Landkreis Ahrweiler wohnten laut neuestem Zensus (Stand Mai 2022) rund 61.600 Haushalte (Abbildung 32). Von den bewohnten Wohnungen waren 45,7 % vermietet (Abbildung 33). Unter der Annahme einer entsprechend hohen Mieterquote lebten im Landkreis Ahrweiler damit also etwa 28.200 Mieterhaushalte. Derzeit gibt es im Landkreis Ahrweiler rd. 2.400 zur Miete wohnende SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Stand März 2024).²³ Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte insgesamt seit 2022 proportional zur Einwohnerentwicklung verändert hat (Juni 2022 bis Juni 2023: +0,1 %)²⁴, beträgt der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten derzeit etwa 8 %.²⁵

Abbildung 32: Haushalte im LK Ahrweiler, 2022

	Haushalte
Insgesamt	61.604

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2022)

empirica

Im Jahr 2022 laut Zensus im Landkreis Ahrweiler rund 28.800 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 33 und Abbildung 34).²⁶ Von diesen hatten die meisten eine Zentralheizung (76,1 %) oder wurden mit Gas beheizt (67,3 %); nur vereinzelte Wohnungen wurden mit Kohle beheizt (0,0 %) oder hatten gar keine Heizung (0,8 %).

Abbildung 33: Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung, LK Ahrweiler, 2022

Art der Wohnungsnutzung	Wohnungen		Anteil an bewohnten Whg.
	Anzahl	Anteil	
Von Eigentümer/-in bewohnt	34.286	49,9%	54,3%
Zu Wohnzwecken vermietet	28.817	41,9%	45,7%
Ferien- und Freizeitwohnung	1.071	1,6%	-
Leer stehend	4.554	6,6%	-
Insgesamt	68.729	100,0%	100,0%

Hinweis: Abweichung der Summe durch sog. Geheimhaltungsverfahren des Statistischen Bundesamts.

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2022)

empirica

²³ Von derzeit 2.602 SGB II-Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Ahrweiler wohnen **2.370 zur Miete** (Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand März 2024); diese haben eine **durchschnittliche Wohnfläche** von 52 m² (1-Personen-Haushalte) bis 94 m² (5-Personen-Haushalte). Zum Vergleich: Als angemessen angesehen werden 50 m² (1-Personen-Haushalte) bzw. 105 m² (5-Personen-Haushalte) im Landkreis Ahrweiler (vgl. Arbeitsschritt 1, Seite 4).

²⁴ Seit 2022 ist die Einwohnerzahl im Landkreis Ahrweiler von 128.112 (30.06.2022) auf 128.255 (30.06.2023) leicht gestiegen, d. h. um +0,1 % (Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder).

²⁵ Geschätzte Mieterhaushalte im Mai 2022: 61.604*0,457 = 28.153. Geschätzte Mieterhaushalte im Juni 2023: 28.153*1,001 = 28.181.

²⁶ Die Zahl der Mietwohnungen entspricht nicht der Zahl der Mieterhaushalte. Grund sind Zweitwohnsitze (ein Haushalt bewohnt mehrere Wohnungen) und Wohngemeinschaften (eine Wohnung wird von mehreren Haushalten bewohnt).

Abbildung 34: Vermietete Wohnungen nach Heizungsart und Energieträger, LK Ahrweiler, 2022

Heizungsart	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	
	Anzahl	Anteil
Fernheizung (Fernwärme)	1.055	3,7%
Etagenheizung	4.197	14,6%
Blockheizung	376	1,3%
Zentralheizung	21.921	76,1%
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	1.032	3,6%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	235	0,8%
Insgesamt	28.817	100,0%
Energieträger		
Gas	19.405	67,3%
Heizöl	5.810	20,2%
Kohle	7	0,0%
Holz, Holzpellets	618	2,1%
Biomasse (ohne Holz), Biogas	0	0,0%
Solar-/Geothermie, Wärmepumpen	695	2,4%
Strom (ohne Wärmepumpe)	992	3,4%
Fernwärme (verschiedene Energieträger)	1.055	3,7%
Kein Energieträger (keine Heizung)	235	0,8%
	28.817	100,0%

Hinweis: Abweichung der Summe durch sog. Geheimhaltungsverfahren des Statistischen Bundesamts.

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2022)

empirica

Definiert man als Mindeststandard für eine zumutbare Wohnung das Vorhandensein (1.) einer Heizung, die (2.) besser als ein Kohleofen ist, dann erfüllten *höchstens* (0,8 + 0,0=) 0,8 % des Mietwohnungsbestandes im Landkreis Ahrweiler diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2022).²⁷

Anmerkung: Die hier im Anhang genannten Zahlen aus dem Zensus 2022 beschreiben den Zustand des *gesamten Mietwohnungsbestands* im Landkreis Ahrweiler. Im Gegensatz dazu beziehen sich die Auswertungen zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen im Hauptteil des Berichts (Kap. 22) auf den *aktuellen* Mietwohnungsbestand (inklusive der seit 2022 hinzugekommenen Neubauten in entsprechend guter Qualität) und von all diesen auch nur auf diejenigen Wohnungen, die tatsächlich im Auswertungszeitraum *zur Neuvermietung angeboten* wurden. Das sind *tendenziell die besseren Wohnungen* des aktuellen Bestands. Denn Substandardwohnungen, also etwa Wohnungen ohne Heizung oder ohne WC, werden praktisch nie öffentlich inseriert oder von Wohnungsunternehmen angeboten. Mieten von Wohnungen, die im Auswertungszeitraum *nicht angeboten* wurden, fließen auch nicht in die Auswertungen des Hauptteils zur Herleitung der Richtwerte ein.

²⁷ Im letzten Zensus (2011) wurde bei der Gebäudezählung auch die Badezimmerausstattung der Wohnungen erfragt. Damals hatten schon fast alle vermieteten Wohnungen in Deutschland eine Badewanne/Dusche und ein WC (98,4 %). Diese Merkmale werden im Zensus 2022 daher nicht mehr erfasst.

2. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)

2.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

2.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen

Zur Beurteilung der Angemessenheit von Unterkunftskosten muss festgelegt werden, *welche Wohnungsgröße* für jede Haushaltsgröße als angemessen angesehen werden soll. In der Praxis haben sich bundeslandspezifische Werte herausgebildet, die sich an den Bestimmungen zur Wohnraumförderung orientieren.

Angemessene
Wohnungsgrößen

Zur Einschätzung des Preisniveaus für z. B. 50 m² große Wohnungen wäre es zu eng gefasst, nur die „genau 50 m² großen“ Wohnungen zu betrachten. Stattdessen müssen Wohnungsgrößenklassen gebildet werden. In den Auswertungen wird daher eine gleichmäßige Bandbreite von +/-10 m² um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt.²⁸ Das Preisspektrum aller „ca. 50 m² großen Wohnungen“ stellt dann genau genommen das Preisspektrum aller 40 bis unter 60 m² großen Wohnungen dar. (Bemerkung: Diese m²-Werte dürfen nicht mit den Werten zur Definition der physischen Angemessenheit verwechselt werden. Wenn man Wohnungen „bis 50 m²“ für angemessen hält, dann dürfen zur Darstellung des Mietspektrums nicht die Mieten „aller Wohnungen bis 50 m²“ in die Auswertung einfließen, also z. B. nicht die Mieten für 20-m²-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was denn angemessen große Wohnungen mit 50 m² Wohnfläche kosten. Eine gleich große Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „50 m²“ stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen.²⁹

Wohnungsgrößen-
klassen

Die auch von Sozialgerichten empfohlene Produktregel soll beachtet werden. Dies bedeutet, dass die als angemessen angesehenen Wohnungsgrößen zwar zur Herleitung des Richtwerts für eine angemessene Monatsmiete herangezogen werden, dass letztlich aber die tatsächliche Größe der Wohnung unerheblich ist, solange die Gesamtkosten pro Monat (Produkt aus Quadratmetermiete und Wohnfläche) den errechneten Richtwert nicht überschreiten. Diese Produktregel hat den Vorteil, dass jede Bedarfsgemeinschaft die Wahlfreiheit hat, ob sie beispielsweise eine kleinere Wohnung in besserer Qualität/Lage bewohnt oder lieber eine größere Wohnung in einfacherer Qualität/Lage. Innerhalb dieser Wahlfreiheit bleiben die Kosten je Bedarfsgemeinschaft dennoch nach oben begrenzt und damit für die öffentliche Hand kalkulierbar. Die Flexibilität des Marktes, die aufgrund dieser unterschiedlichen Präferenzen (Nachfrage) und der konkreten Vielfalt des Wohnungsangebots vor Ort (Angebot) dringend geboten scheint, bleibt so erhalten. So kann es auch nicht zu Verwerfungen kommen, etwa weil Wohnungen einer bestimmten vorgeschriebenen Größe gar nicht am lokalen Markt angeboten werden (z. B. Mangel an verfügbaren Kleinstwohnungen am Markt), denn unter Umständen können auch größere Wohnungen als angemessen gelten, solange diese nicht teurer sind.

Produktregel

Um die Produktregel konsequent anwenden zu können, werden die Mietobergrenzen in der Richtwerttabelle in der Einheit „Euro/Wohnung“ ausgewiesen, nicht in „Euro/m²“. Denn es soll nur die Gesamtmiete für die Wohnung begrenzt sein, nicht die Quadratmetermiete. Die Wahl der Einheit „Euro/Wohnung“ führt außerdem dazu, dass der Richtwert

Einheit des
Richtwerts

²⁸ In Großstädten mit hohen Fallzahlen von Mietwohnungsangeboten zu jeder Wohnungsgröße reichen auch +/- 5 m².

²⁹ Da aus allen Wohnungen mit 40 m² bis unter 60 m² nur das untere Preissegment betrachtet wird, sind dies – bei sonstiger Gleichheit der Wohnungen – tendenziell weiterhin eher die kleineren Wohnungen dieses Größenspektrums, also vor allem die bis zu 50 m² großen Wohnungen.

keinen Anreiz für Vermieter zur Mieterhöhung bildet: Da die Mietobergrenze nicht von der Wohnungsgröße, sondern allein von der Haushaltsgröße abhängt, kann der Vermieter keine bestimmte Maximalmiete allein auf Basis der Wohnungsgröße errechnen. Vielmehr hängt die erzielbare Maximalmiete für seine Wohnung (falls er sie an Bedarfsgemeinschaften vermietet) allein davon ab, wie viele Personen er in seiner Wohnung unterbringt. Dies ist anreizverträglich, denn auch der Leistungsträger hat zum Ziel, große Haushalte unterzubringen. Gleichzeitig wird aber kein Haushalt gezwungen, eine bestimmte Wohnung zu beziehen: Die Richtwerte wurden so festgelegt, dass auch Wohnungen in einer für den Haushalt angemessenen Größe am Markt verfügbar sind.

2.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen

Wenn für einzelne Bedarfsgemeinschaften ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden muss, kann dies durch einen Umzug in eine kostengünstigere Wohnung geschehen. Dafür muss die räumliche Angemessenheit des **Umzugsradius** definiert werden, innerhalb dessen der Bedarfsgemeinschaft ein Umzug zugemutet werden kann. Es soll verhindert werden, dass die Bedarfsgemeinschaft durch den Umzug ihre sozialen und räumlichen Bezüge (z.B. Schule der Kinder) verliert. Ein Haushalt, der zum Umzug in eine angemessene Wohnung aufgefordert wird, soll in der Lage sein, eine Wohnung in der Nähe seines jetzigen Wohnorts zu finden. Der für diesen Haushalt relevante Wohnungsmarkt bildet den sog. **Vergleichsraum**, dessen Mietstruktur anschließend untersucht wird, um die Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft festzulegen.

Angemessener
Vergleichsraum

- Ein Vergleichsraum muss also einen **zusammenhängenden** Umkreis um den derzeitigen Wohnort bilden, z.B. das Gemeindegebiet, in dem die Bedarfsgemeinschaft derzeit wohnt.
- Falls die **Fallzahl** in einzelnen, z.B. ländlichen, Gemeinden nicht ausreicht, um zu statistisch relevanten Mengen zu kommen, können mehrere benachbarte Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden. Durch die Beachtung der Fallzahl verfügbarer Mietwohnungen je Vergleichsraum wird ein statistisch relevanter, ausreichend großer Raum der Mietwohnbebauung definiert.
- Gemeinden, die zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden, sollten hinsichtlich ihrer Lage und Infrastruktur vergleichbar (homogen) sein. Homogenität ist aber keine eindeutig messbare Kategorie. Die Grenzen sind fließend. Da aber Wohnungen in attraktiven Lagen mit guter Infrastruktur *teurer* sind, sind kleinräumige Marktmieten ein guter Indikator für **Homogenität**.

Räumliche Nähe

Ausreichend großer
Raum der Miet-
wohnbebauung

Homogenität des
Vergleichsraums

Diese drei Grundsätze entsprechen auch den Anforderungen des **Bundesozialgericht** (BSG): Kommunen mit ähnlicher Infrastruktur in räumlicher Nähe zueinander haben ein **ähnliches kommunales Mietniveau** und gelten dann auch im Sinne der BSG-Rechtsprechung als **homogene Lebens- und Wohnbereiche**; sie können zur Ermittlung der Referenzmiete am Wohnort zu einem ausreichend großen Raum („Vergleichsraum“) zusammengefasst werden.³⁰ Dabei kann das gesamte Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters

³⁰ Vgl. BSG-Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R, RdNr. 21: „Da es bei der Festlegung des Vergleichsraumes um die Ermittlung einer (angemessenen) Referenzmiete am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld des Hilfebedürftigen geht, sind die Grenzen des Vergleichsraumes insbesondere nach folgenden Kriterien abzustechen: Es geht darum zu beschreiben, welche **ausreichend großen Räume** (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung auf Grund ihrer **räumlichen Nähe** zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet **homogenen Lebens- und Wohnbereich** bilden.“

einen Vergleichsraum bilden. Als Grund für eine mögliche Unterteilung kommen auch lt. BSG „deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau in Betracht“.³¹

Die Festlegung der Vergleichsräume (VR) erfolgt im **empirica-Konzept** daher systematisch unter bestmöglicher Beachtung folgender drei Grundsätze:

- (1) Als Indikator für einen ausreichend großen Raum der Mietwohnbebauung:
Mindestfallzahl von **500 Mietwohnungsangeboten** je Vergleichsraum
- (2) Als Indikator für die räumliche Nähe:
Ggf. Zusammenfassung **benachbarter Gemeinden** zu einem Vergleichsraum³²
- (3) Als Indikator für die Homogenität innerhalb eines Vergleichsraums:
Nur Zusammenfassung von Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau (**Mietgefälle** zwischen den Kommunen möglichst nicht mehr als **1 Euro/m²**).

Drei Grundsätze der Vergleichsraumbildung (empirica)

Zur **Vergleichsraumbildung** werden im empirica-Konzept die aktuellen kommunalen **Mietniveaus** in Verbindung mit den aktuellen kommunalen Fallzahlen der Mietwohnungsangebote zunächst auf einer **Landkreiskarte** dargestellt und so in einen räumlichen Zusammenhang gebracht. Datengrundlage sind die öffentlich inserierten Mieten verfügbarer Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten).³³ Für jede Kommune werden die darin im Auswertungszeitraum enthaltenen Mietwohnungsangebote aus dem Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers mit ihrer Quadratmetermiete (in Euro/m²) herausgefiltert. Für Kommunen mit relevantem Mietmarkt (d.h. mit einer gewissen Mindestfallzahl an Mietwohnangeboten) ist der Median aller Quadratmetermieten ein Maß für das Mietniveau der Kommune.

Benachbarte Kommunen mit **ähnlichem Mietniveau** können zu einem **Vergleichsraum** zusammengefasst werden. Das Ergebnis wird tabellarisch und kartografisch so dargestellt, dass Mietspanne und Fallzahl eines jeden Vergleichsraums erkennbar werden. Eine Einteilung in verschiedene Vergleichsräume erfolgt in städtischen und ländlichen Regionen analog. Die Zusammenfassung zu einem Vergleichsraum erfolgt in Absprache mit dem Auftraggeber, um sein Ortswissen über **sozialräumliche Bezüge** (Schulen, Arbeitsplätze, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) einzubeziehen. Die **Festlegung der Vergleichsräume** erfolgt im Zuge der Erstauswertung. Bei **Aktualisierungen** werden diese Vergleichsräume in der Regel **beibehalten**, damit sich Mietobergrenzen nur ändern, sofern sich auch die Mieten seit der letzten Auswertung verändert haben. Allerdings können sich im Laufe der Zeit die Mietniveaus von Kommunen desselben Vergleichsraums auseinanderentwickeln. Es kann daher sinnvoll sein, die **Homogenität** der Vergleichsräume gelegentlich zu **überprüfen**.³⁴

³¹ Vgl. BSG-Urteil B14 AS 24/18 R vom 30.01.2019 (Rd.Nr. 23): „Nach der auch für schlüssige Konzepte im Rahmen des § 22 Abs 1 SGB II entsprechend anzuwendenden gesetzgeberischen Vorgabe in § 22b Abs 1 Satz 4 SGB II bildet das **Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum**, der indes aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in mehrere Vergleichsräume zu **unterteilen sein kann**, für die jeweils eigene Angemessenheitswerte bestimmt werden können. **Als solche örtlichen Gegebenheiten kommen** weniger unterschiedliche Landschaften, sondern eher räumliche Orientierungen, wie Tagespendelbereiche für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen, sowie aus der Datenerhebung ersichtliche, **deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau in Betracht**.“

³² Den Grundsatz, dass nur benachbarte Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden, verfolgt empirica schon immer. Er wurde später auch vom BSG formuliert: vgl. BSG-Urteil B14 AS 41/18 R vom 30.01.2019.

³³ Zu den Eckwerten der empirica-Preisdatenbank: vgl. ab Seite 47.

³⁴ Wenn (inzwischen) trotz hohem **Mietgefälle** (weiterhin) eine einheitliche Mietobergrenze gilt, können Bedarfsgemeinschaften nur in den jeweils günstigsten Gemeinden angemessene Wohnungen finden. Auch zur Vermeidung eines solchen „Rutschbahneffekts“ in bestimmte Kommunen ist es daher wichtig, weiterhin nur **Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau** zu einem Vergleichsraum zusammenzufassen.

2.1.3 Festlegung von Vergleichsräumen im LK Ahrweiler

Die Festlegung der Vergleichsräume erfolgt auch im Landkreis Ahrweiler im Rahmen der vorliegenden Erstauswertung 2024. Zur Bestimmung der kommunalen Mietniveaus im Landkreis Ahrweiler werden für jede Kommune sämtliche Wohnungsangebote der letzten acht Quartale (1. April 2022 bis 31. März 2024) aus dem Landkreis Ahrweiler, die in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthalten sind, mit der Höhe der jeweils verlangten Quadratmetermiete herausgefiltert. Insgesamt liegen damit über 3.500 Mietangebote aus dem Landkreis Ahrweiler vor. Die Ergebnisse sind in Abbildung 35 tabellarisch (nach der Höhe des Mietniveaus sortiert) und in Abbildung 36 kartografisch dargestellt: Erkennbar wird ein Mietgefälle im Landkreis Ahrweiler, das vom Nordosten (vom Rhein und der Kreisstadt Bad Neuenahr-Ahrweiler) ausgehend zum Südwesten (zur Eifel) hin abfällt (Abbildung 36). Die Streuung der kommunalen Mietniveaus reicht im Landkreis Ahrweiler, von 9,59 Euro/m² in Bad Neuenahr-Ahrweiler bis 6,25 Euro/m² in der Verbandsgemeinde Adenau. Die Spanne im gesamten Landkreis beträgt damit also mehr als 3 Euro/m².

Kommunale
Mietniveaus im
LK Ahrweiler

Abbildung 35: Kommunale Mietniveaus und Fallzahlen im LK Ahrweiler (Stand 2024*) - Tabelle

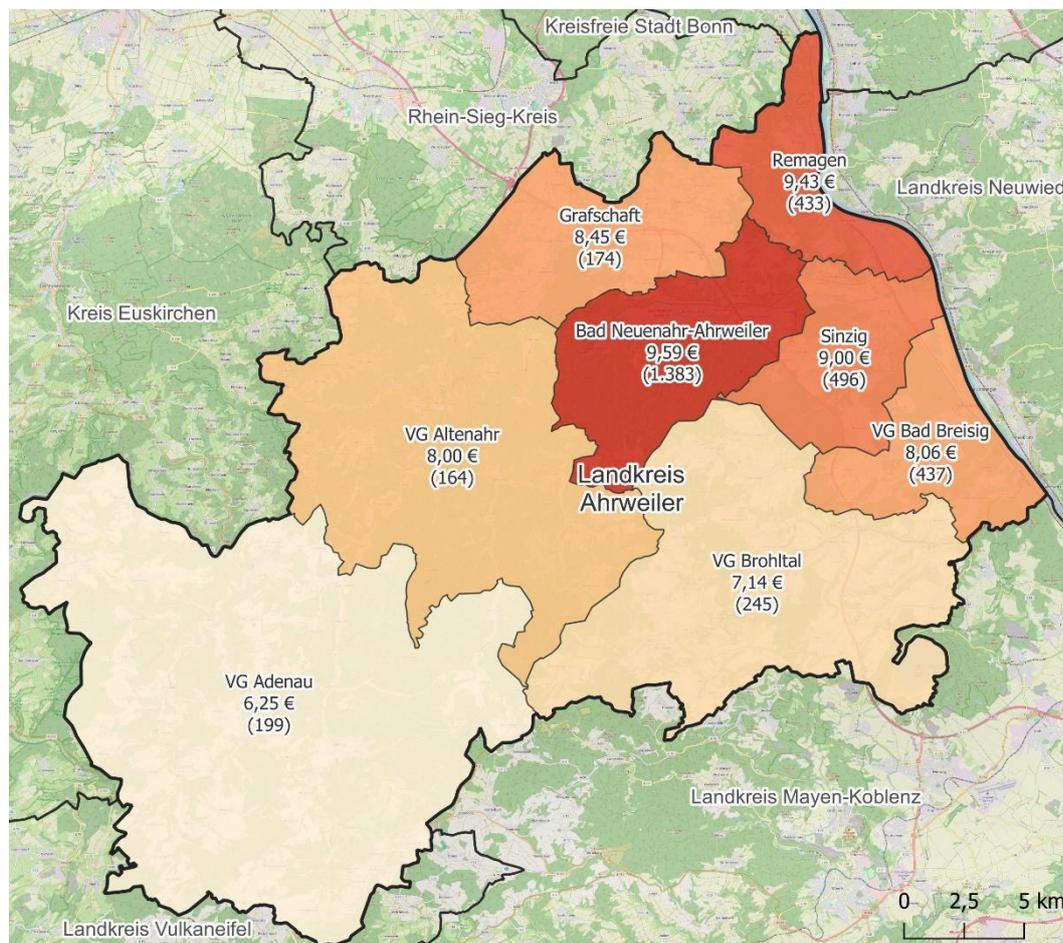
Kommune	Median in Euro/m ²	Fallzahl
Bad Neuenahr-Ahrweiler	9,59 €	1.383
Remagen	9,43 €	433
Sinzig	9,00 €	496
Grafschaft	8,45 €	174
Verbandsgemeinde Bad Breisig	8,06 €	437
Verbandsgemeinde Altenahr	8,00 €	164
Verbandsgemeinde Brohltal	7,14 €	245
Verbandsgemeinde Adenau	6,25 €	199
Summe		3.531

* Auswertungszeitraum: Quartale II/2022 bis I/2024.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 36: Kommunale Mietniveaus und Fallzahlen im LK Ahrweiler (Stand 2024*) - Karte



Nettokaltmieten in € je m² pro Monat

- über 6,00 € bis 6,50 € über 7,50 € bis 8,00 € über 9,00 € bis 9,50 €
- über 6,50 € bis 7,00 € über 8,00 € bis 8,50 € über 9,50 € bis 10,00 €
- über 7,00 € bis 7,50 € über 8,50 € bis 9,00 €

Datenbasis: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten);
 Auswertungszeitraum: Quartale II/2022 bis I/2024
 © Geobasis-DE / BKG 2024 © OSM 2024

empirica

Angesichts des Mietgefälles zwischen den Kommunen im Landkreis Ahrweiler hatte empirica zunächst eine Einteilung in drei Vergleichsräume empfohlen, mit denen die drei empirica-Grundsätze bestmöglich eingehalten werden.³⁵ Wie oben beschrieben erfolgt die Zusammenfassung zu einem Vergleichsraum aber auch immer in Absprache mit dem Auftraggeber, um sein Ortswissen über **sozialräumliche Bezüge** (Schulen, Arbeitsplätze, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) einzubeziehen.

Überlegungen im
 LK Ahrweiler

³⁵ Diese Empfehlung sah folgende drei Vergleichsräume vor: Vergleichsraum „Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler“, Vergleichsraum „Nordosten“ (Städte Remagen und Sinzig sowie Gemeinde Grafschaft), Vergleichsraum „Übriger Landkreis“ (Verbandsgemeinden Bad Breisig, Altenahr, Brohltal und Adenau). Vgl. empirica, Kommunale Mietniveaus und Festlegung von Vergleichsräumen im Landkreis Ahrweiler (Stand 2024) - Diskussionspapier vom 03.06.2024.

Der **Landkreis Ahrweiler** hat sich dabei um eine Beibehaltung der bisherigen drei Vergleichsräume ausgesprochen und begründet dies mit den infrastrukturellen Verbindungen (ÖPNV, Schulbesuche etc.). Er schreibt dazu:

- „Im Kreis Ahrweiler gibt es vier sog. kooperierende Mittelzentren: **Bad Neuenahr-Ahrweiler, Adenau, Remagen, Sinzig**.
- Die **Gemeinde Grafschaft** muss natürlich einer anderen Kommune zugeschlagen werden. Sie ist für sich genommen zu klein. Allerdings bestehen mit Remagen und Sinzig kaum Verbindungen. Die Gemeinde Grafschaft ist in allen Belangen sehr eng mit der Kreisstadt verbunden.
- Bei der **VG Bad Breisig** sieht es ähnlich aus. Die drei Kommunen an der sog. Rheinschiene sind eng miteinander verbunden. Das ergibt sich allein schon aus der Zugstrecke, die alle drei Orte (mit Ausnahme einiger Stadt-/Ortsteile) verbindet. Mit den VG Adenau und Altenahr und insbesondere dem Mittelzentrum Adenau hat Bad Breisig (mit Ausnahme des Mietniveaus) überhaupt nichts gemeinsam. Sie sind mit dem ÖPNV von Bad Breisig aus auch nicht erreichbar.
- Die **VG Brohltal** ist aufgrund ihres geographischen Zuschnitts eine Besonderheit. Das sog. „obere (westliche)“ Brohltal ist eher nach Adenau/Altenahr orientiert, das „untere“ Brohltal eher zur Rheinschiene. Brohltal könnte man theoretisch auch Bad Breisig zuschlagen.“³⁶

Der Landkreis Ahrweiler weist zudem auf die konkrete Rechtsprechung hin: „Diese Fragen waren auch für das LSG Rheinland-Pfalz in einer Anfrage 2020 ein Verfahren unser Jobcenter betreffend relevant (Az. L 3 AS 231/18).“ Und: „Das LSG Rheinland-Pfalz hat in einer Entscheidung vom 04.11.2020 die aktuelle Einteilung der Vergleichsräume als richtig akzeptiert.“³⁷

Der Landkreis Ahrweiler unterteilt sein Kreisgebiet also weiterhin in die bisherigen **drei Vergleichsräume** (Abbildung 37 und Abbildung 39). Mit dieser Einteilung werden die drei empirica-Grundsätze zur Vergleichsraumbildung zwar nicht ganz eingehalten (in allen drei Vergleichsräumen ist die Mietspanne höher als 1 Euro/m², vgl. Abbildung 38), aber abgesehen von der VG Adenau (die sich nicht anders zuordnet lässt) sind die Überschreitungen der Mietspanne je Vergleichsraum mit bis zu 1,37 Euro/m² jedoch noch vertretbar. Die beiden anderen Grundsätze werden erfüllt: Die Mindestfallzahl je Vergleichsraum wird aber erreicht und jeder Vergleichsraum bildet ein zusammenhängendes Gebiet (Abbildung 39). Daher unterteilt der Landkreis Ahrweiler sein Kreisgebiet weiterhin in die **bisherigen drei Vergleichsräume**.

LK Ahrweiler: ,
Beibehaltung der
3 Vergleichsräume

³⁶ Quelle: Landkreis Ahrweiler: Mail vom 04.06.2024.

³⁷ Ebenda.

Abbildung 37: Beibehaltung der bisherigen drei Vergleichsräume im LK Ahrweiler (Stand 2024*) – TABELLE

Vergleichsraum	Kommune	Median in Euro/m ²	Fallzahl
Vergleichsraum "Bad Neuenahr"	Bad Neuenahr-Ahrweiler	9,59 €	1.383
	Grafschaft	8,45 €	174
Vergleichsraum "Rheinschiene"	Remagen	9,43 €	433
	Sinzig	9,00 €	496
	VG Bad Breisig	8,06 €	437
Vergleichsraum "Eifel"	VG Altenahr	8,00 €	164
	VG Brohltal	7,14 €	245
	VG Adenau	6,25 €	199
Summe			3.531

* Auswertungszeitraum: Quartale II/2022 bis I/2024.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 38: Mietgefälle und Fallzahl je Vergleichsraum im LK Ahrweiler (Beibehaltung der Vergleichsräume, Stand 2024*)

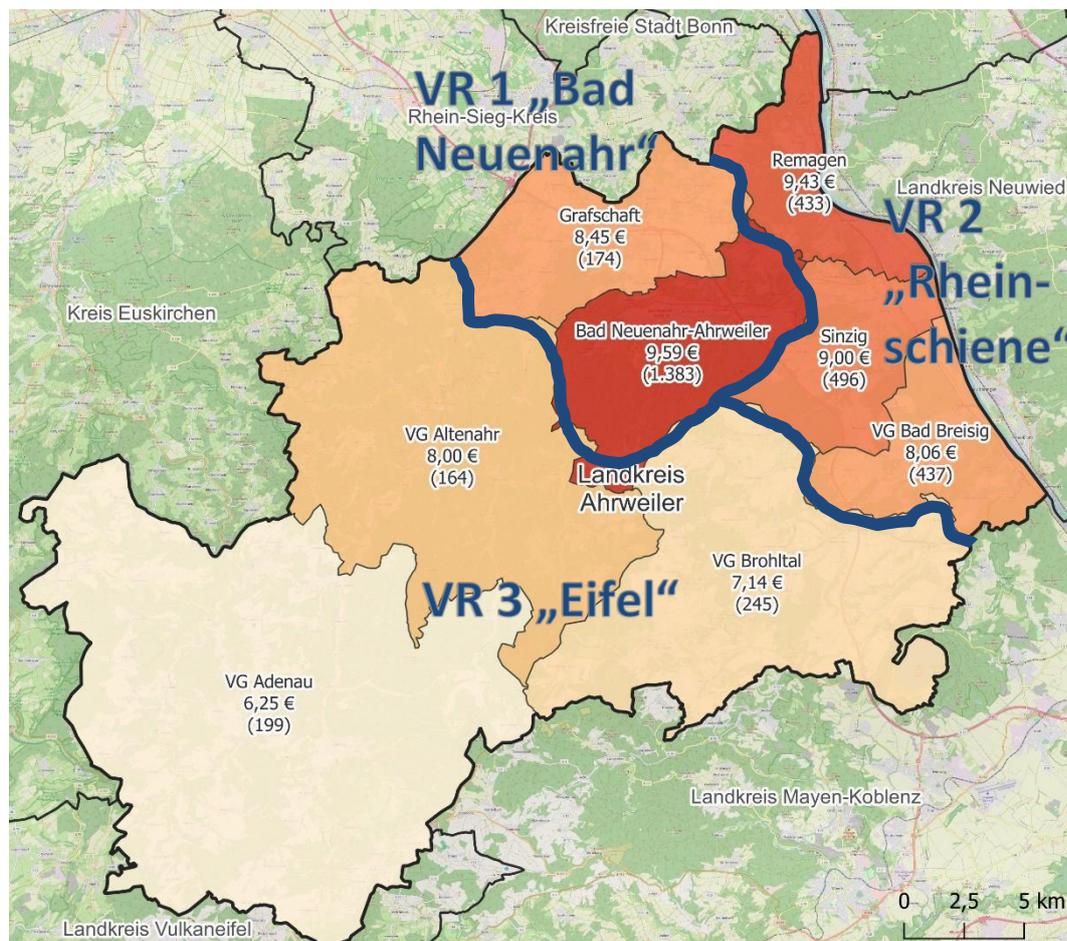
Vergleichsraum	Median (Euro/m ²)			Fallzahl
	min	max	Spanne	
Vergleichsraum "Bad Neuenahr"	8,45	9,59	1,14	1.557
Vergleichsraum "Rheinschiene"	8,06	9,43	1,37	1.366
Vergleichsraum "Eifel"	6,25	8,00	1,75	608
Summe				3.531
<i>nachr.: VR "Eifel" - o. VG Adenau</i>	<i>7,14</i>	<i>8,00</i>	<i>0,86</i>	

* Auswertungszeitraum: Quartale II/2022 bis I/2024.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 39: Beibehaltung der bisherigen drei Vergleichsräume im LK Ahrweiler (Stand 2024*) - Karte



Nettokaltmieten in € je m² pro Monat

 über 6,00 € bis 6,50 €	 über 7,50 € bis 8,00 €	 über 9,00 € bis 9,50 €
 über 6,50 € bis 7,00 €	 über 8,00 € bis 8,50 €	 über 9,50 € bis 10,00 €
 über 7,00 € bis 7,50 €	 über 8,50 € bis 9,00 €	

Datenbasis: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten);
 Auswertungszeitraum: Quartale II/2022 bis I/2024
 © Geobasis-DE / BKG 2024 © OSM 2024

empirica

Überprüfung der Grundsätze zur Vergleichsraumbildung (bisherige und weiterhin beibehaltene Vergleichsräume):

1. Jeder Vergleichsraum bildet zwar ein **zusammenhängendes Gebiet** (Abbildung 39) und
2. in jedem Vergleichsraum wird die **Mindestfallzahl von 500** erreicht (Abbildung 38).
3. Die **Spanne der kommunalen Mietniveaus von maximal 1 Euro/m²** innerhalb eines Vergleichsraums wird allerdings in allen drei Vergleichsräumen leicht überschritten (Abbildung 38).

Fazit: Mit der Einteilung in die drei bisherigen Vergleichsräume werden zwei der drei Grundsätze zur Vergleichsraumbildung eingehalten; zudem werden die sozialräumlichen Belange und die konkrete Rechtsprechung, auf die der Auftraggeber (Leistungsträger) hinweist, berücksichtigt.

2.1.4 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments

Schließlich muss definiert werden, welche Wohnqualität für Bedarfsgemeinschaften als angemessen gelten soll: Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit (§ 22 SGB II) beschreibt, dass offensichtlich einige Wohnstandards für Bedarfsgemeinschaften auszuschließen sind (z. B. Luxuswohnungen). Nach geltender Rechtsprechung sollen Bedarfsgemeinschaften nicht *alle* verfügbaren Wohnungen, sondern nur Wohnungen mit einem einfachen und im unteren Segment liegenden Ausstattungsgrad zustehen.³⁸ Dies soll über die Festlegung einer Mietobergrenze erreicht werden: Wohnungen bis zur Mietobergrenze gelten dann als angemessen, teurere Wohnungen als unangemessen.

Angemessene
Wohnungsqualität

Wo diese Grenzen des unteren Wohnungsmarktsegments verlaufen, hat der Gesetzgeber leider nicht konkretisiert. Es gibt keine offizielle Definition, welcher Wohnstandard „einfach“ und welcher „gehoben“ ist. Die Grenzen sind fließend, so dass selbst dann, wenn alle Wohnwertmerkmale aller Wohnungen bekannt wären, sich nicht jede Wohnung eindeutig einer der Kategorien „einfach“ oder „gehoben“ zuordnen ließe. Denn anders als beim Mietspiegel muss bei der Angemessenheitsprüfung ja nicht die Miete für „typische“ Wohnungen beziffert werden, sondern gerade die Miete von Wohnungen an der **Grenze** zwischen dem einfachen und dem gehobenen Standard! So muss z.B. definiert werden, wie viele Quadratmeter mehr Balkon ein älteres Baualter kompensieren, um weiterhin zum gehobenen Standard zu zählen. Die Antwort darauf fällt regional unterschiedlich aus, etwa bei der Frage, ob ein kleiner Balkon zum einfachen oder gehobenen Standard zählt.³⁹

Eine Mietobergrenze ist nur dann zielführend, wenn sie unter allen *anmietbaren* Wohnungen genau die *angemessenen* von den *unangemessenen* Wohnungen trennt. Daher empfiehlt sich eine *relative* Definition des einfachen Standards: Bedarfsgemeinschaften wird grundsätzlich ein fester Anteil des aktuellen lokalen Wohnungsangebots zugesprochen, unabhängig davon, wie diese jeweils günstigsten Wohnungen konkret ausgestattet sind. Damit wird automatisch berücksichtigt, dass es von den lokalen Verhältnissen abhängt, ob z. B. ein kleiner Balkon bereits zum gehobenen Standard zählt (weil nur wenige Wohnungen überhaupt einen Balkon haben) oder ob auch Wohnungen des einfachen Standards einen kleinen Balkon haben (weil praktisch alle Wohnungen in der Region einen Balkon haben). Eine Abgrenzung, die Bedarfsgemeinschaften *grundsätzlich Zugang zu einem bestimmten Teil* des Wohnungsmarkts garantiert, ist überall möglich (systematisches Vorgehen), aber bleibt dennoch hinsichtlich des konkreten regionalen Wohnungsangebots flexibel. Die genaue Abgrenzung des Wohnungsmarktsegments, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, hängt von den örtlichen Gegebenheiten ab (z. B. von der Qualität des Wohnungsbestands). Wie auch bei der Festlegung einer angemessenen Wohnungsgröße gibt es hier kein Richtig oder Falsch. Vielmehr geht es um die sozialpolitische Kernfrage: „Welchen Wohnstandard will, kann und muss der Sozialstaat Hilfebedürftigen finanzieren – angesichts der jeweils konkreten Situation vor Ort?“

Es gibt verschiedene Ansätze: So gibt es Konzepte, die für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den *gleichen* Perzentilwert der Angebotsmieten festlegen (z. B. 33 %). Andere Konzepte berechnen den Perzentilwert anhand einer Formel (in die z. B. auch die Zahl der Arbeitslosen einfließt). Andere wiederum werten erst Bestandsmieten aus und

³⁸ „Sodann ist der Wohnstandard festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht.“ BSG-Urteil vom 07.11.2006/ B 7 b A 5 18/06R.

³⁹ Unstrittig ist lediglich ein gewisser physischer Mindeststandard (wie das Vorhandensein von Heizung, WC und Bad), der deutschlandweit für jeden gilt, u.a. auch für Asylbewerber.

prüfen dann zum Schluss, welchem Perzentilwert dies entspricht (und bewertet alles ab 3 % als ausreichend hoch). Ein gesetztes Perzentil wird teilweise als zu willkürlich angesehen, ein berechnetes nach einer beliebigen Formel aber als begründet. Dabei wird übersehen, dass auch die Formel selbst eine willkürliche Setzung ist, die nicht vom Gesetzgeber stammt. Im empirica-Konzept wird die Obergrenze der qualitativen Angemessenheit so definiert, dass aus der Mietverteilung *aller* Wohnungsangebote einer Wohnungsgrößenklasse grundsätzlich *ein fester Anteil* als qualitativ angemessen angesehen wird (z B. das untere Drittel, also 33 %). Die Abgrenzung wird für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum *gleich* festgesetzt, damit allen Haushalten in allen Vergleichsräumen die *gleiche* relative Wohnqualität zusteht (relativ zum tatsächlichen Wohnungsangebot vor Ort). Außerdem wird darauf geachtet, dass die Richtwerte im Ergebnis für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum innerhalb der vom BSG vorgegebenen Bandbreite liegen (Verfügbarkeit gegeben, aber kein gehobener Wohnstandard).

Die Mietobergrenzen für verschiedene Wohnungsmarktabgrenzungen werden im Grundversicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in den Spalten ausgewiesen (Abbildung 14, Seite 16). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank, in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden.⁴⁰ In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt.⁴¹ Aber auch Abgrenzungen z. B. beim unteren Fünftel (20 %) oder unteren Viertel (25 %) sind denkbar.⁴² In Deutschland sind praktisch alle öffentlich inserierten und/oder von Wohnungsunternehmen angebotenen Wohnungen bewohnbar. Selbst eine Wohnung beim 5 %-Quantil hat meist schon eine Heizung und ein Bad. Bedarfsgemeinschaften werden also nie auf einen unzumutbar schlechten Standard verwiesen, wenn man ihnen ermöglicht, 20 %, 25 % oder 33 % der angebotenen Wohnungen anzumieten. Sie haben immer noch Auswahlmöglichkeiten.

Die Festlegung der relevanten Spalte erfolgt in Absprache mit dem Leistungsträger, so dass angesichts des konkreten Wohnungsangebots vor Ort bis zu dieser Höchstmiete Wohnungen anmietbar sind, die einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.⁴³ Dies wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch einmal am aktuellen Markt überprüft. Grundsätzlich gilt: **Je großzügiger die Abgrenzung des unteren Marktsegments gewählt wird, desto besser ist die anmietbare Wohnqualität** - und umso höher die Kosten für den Leistungsträger. Der Gesetzgeber hat hierzu keine konkreten Vorgaben gemacht, sondern überlässt die Festlegung, was genau „angemessen“ ist, dem Leistungsträger (§ 22 SGB II).

⁴⁰ Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang, Kap. 2.2.

⁴¹ Dies entspricht auch den Empfehlungen des LSG NRW: Am 26.3.2014 hat das LSG NRW in einem Verfahren das empirica-Konzept zugrunde gelegt und dabei als Grundsatz eine Abgrenzung beim unteren Drittel empfohlen (Protokoll L 12 AS 1159/11).

⁴² Das Bundessozialgericht hat auch schon eine Abgrenzung beim unteren *Fünftel* akzeptiert (vgl. z. B. BSG-Urteil vom 10.9.2013: „Dass das LSG von den ermittelten Wohnungen ,um die 50 m² letztlich die unteren 20 % des preislichen Segments zur Grundlage seiner Entscheidung über die Angemessenheit gemacht hat, begegnet ebenfalls keinen durchgreifenden Bedenken.“ (B 4 AS 77/12 R, Rd.Nr 37).

⁴³ Vgl. BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R – RdNr 20: „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.“

2.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank

Die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten; bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH) reicht zurück bis ins Jahr 2004. Seitdem werden täglich neue Daten eingelesen (anfänglich aus dem Rohdatensatz der IDN ImmoDaten GmbH, inzwischen aus der VALUE Marktdatenbank, die bis 2021 empirica-systeme hieß). Im Laufe der Jahre ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten aus Deutschland entstanden. Durch ergänzende Daten (z.B. Adressregister) und amtliche Statistiken (z.B. Baufertigstellungen) wird die notwendige Konsistenz der Datengrundlage sichergestellt.

Die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) speist sich aus kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierten Immobilieninseraten (Kaufangebote, Mietangebote) und umfasst auch die **Wohnwertmerkmale** der Objekte, die in der Anzeige angegeben werden (**Größe, Baualter, Ausstattungsmerkmale, Sanierungszustand usw.**), den Standort der Objekte (Gemeinde, Postleitzahlbezirk, Adresse) sowie die Preisvorstellung des Anbieters und das Erscheinungsdatum des Inserats. Bei der Recherche fließen neben den bekannten großen Immobilienmarktplätzen auch kleinere, spezialisierte Internetquellen (z. B. für Privatanbieter, Genossenschaften oder Wohngemeinschaften) und Printmedien (Kleinanzeigen lokaler, regionaler und überregionaler Zeitungen) ein. Aufgrund des ausgewogenen Mix an berücksichtigten Vertriebskanälen werden Angebote hochwertiger Neubauwohnungen ebenso erfasst wie unsanierte Altbaubestände, Angebote privater Vermieter ebenso wie Angebote von Wohnungsunternehmen und Angebote von freifinanzierten Wohnungen ebenso wie von preisgebundenen Sozialwohnungen (Anzeigen mit dem Hinweis „WBS erforderlich“ o. Ä. im Freitext).

Wohnwertmerkmale

Ein Qualitätsmerkmal ist die professionelle Dopplerbereinigung im Querschnitt (über alle Internetquellen und Printmedien) und Längsschnitt (über den gesamten Angebotszeitraum): Immobilien, die über einen längeren Zeitraum im Angebot stehen und/oder in verschiedenen Quellen (gleichzeitig) angeboten werden, werden nur einmal in die Datenbank aufgenommen. Im Falle von Anpassungen der Inserate finden der im jeweils betrachteten Zeitraum zuletzt genannte Preis bzw. die am häufigsten genannten Objektmerkmale Berücksichtigung.

Dopplerbereinigung

Eine Stichprobe ist valide, wenn systematische Fehler ausgeschlossen werden können. In unserer Stichprobe werden invalide oder widersprüchliche Aussagen durch eine expertengestützte Plausibilitätsprüfung vermieden. Anbieterangaben aus Freitext und Angebotsformular werden gegenübergestellt und ggf. korrigiert (z. B. Nicht-Wohnungsangebote wie Büros oder Gewerberäume, die in der Kategorie „Wohnungen“ einsortiert wurden), unplausible oder preisverzerrende Beobachtungen herausgefiltert (z. B. untypisch große/kleine Wohnflächen, Angabe der Brutto- anstelle der Nettokaltmiete, Fertighäuser ohne Grundstücke etc.) und fehlende Angaben ergänzt (z. B. aktuelle Gemeindekennziffern oder Stadtteile). Nur durch eine derart umfangreiche Aufbereitung kann die hohe Datenqualität bezogen auf Validität, Vollständigkeit der Objektmerkmale und räumliche Verortung garantiert werden.

Validität

Eine Stichprobe ist repräsentativ, wenn es sich um eine Zufallsauswahl handelt und die Merkmale in der Stichprobe in derselben Häufigkeit vorkommen wie in der Grundgesamtheit. Die vorliegende Stichprobe zeichnet sich vor allem durch eine ausgewogene Berücksichtigung aller Immobilienmarktakteure (privat, gewerblich, öffentlich gefördert etc.) und aller öffentlich verfügbaren Quellen (Internet- und Printmedien) aus, bei der kein Marktsegment systematisch vernachlässigt wird. Zudem erhebt die VALUE AG (im Unterschied zu anderen Anbietern) tatsächlich eine Zufallsstichprobe mit Bezug auf die

Repräsentativität

Erfassungszeitpunkte. Dadurch werden (anders als bei stichtagsbezogenen Datenabfragen) auch sehr kurzzeitig eingestellte Angebote erfasst. Die **empirica-Preisdatenbank** (Basis: VALUE Marktdaten) ist damit eine repräsentative Stichprobe der öffentlich inserierten Immobilien.

In die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) fließen ausschließlich allgemein zugängliche und mit dem Ziel der Verbreitung veröffentlichte Daten ein. Diese Daten haben keinen direkten Personenbezug und dienen ausschließlich Zwecken der Immobilienmarktforschung. Erhoben werden die zur Beschreibung einer Immobilie relevanten Informationen und diese lediglich im Umfang einer repräsentativen Stichprobe aller öffentlich inserierten Immobilien. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten werden dokumentiert, wodurch eine vollständige Transparenz gewährleistet ist. Weitere Informationen sind online abrufbar: www.value-marktdaten.de.

Transparenz und
Datenschutz

2.3 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den LK Ahrweiler

2.3.1 Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich

Die Richtwerte sollen die „aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes“⁴⁴ abbilden. Die Richtwerte in teureren Vergleichsräumen müssen also tendenziell höher liegen als die Richtwerte in Vergleichsräumen mit niedrigerem Mietniveau, damit Bedarfsgemeinschaften überall die gleiche relative Wohnqualität anmieten können. Mietobergrenzen sind räumlich plausibel, wenn sie diese Mietunterschiede widerspiegeln.

Im Landkreis Ahrweiler gibt es ein leichtes Gefälle der kommunalen Mietniveaus ausgehend vom Nordwesten des Landkreises (vgl. Abbildung 6, Seite 5). Die ermittelten Mietobergrenzen für den Landkreis Ahrweiler (vgl. Spalte „Höchstwert des unteren Drittels in Abbildung 14, Seite 16) spiegeln dieses Mietgefälle wider: Die ermittelten Richtwerte im Vergleichsraum 1 „Bad Neuenahr“ liegen für alle Haushaltsgrößen über den Werten in Vergleichsraum 2 „Rheinschiene“ und diese wiederum höher als die Richtwerte in Vergleichsraum 3 „Eifel“. Die ermittelten Richtwerte im Landkreis Ahrweiler (orange markierte Werte in Abbildung 14, Seite 16) sind also **räumlich plausibel**.

Räumliche
Plausibilisierung im
LK Ahrweiler

2.3.2 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen

Ein Hauptziel der Sozialgesetzgebung ist die Daseinssicherung (§ 1 SGB I). In Bezug auf die Kostenübernahmen für Unterkunft und Heizung bedeutet dies, dass eine Mietobergrenze nur dann zu ihrem Ziel führt, wenn zu ihr auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können, mit denen die Daseinssicherung gewährleistet ist. Daseinssicherung bedeutet u. a. die Einhaltung eines gewissen Mindeststandards (z. B. Vorhandensein von Heizung, Bad und WC). Bevor die ermittelten Mietobergrenzen als Richtwerte eingesetzt werden, wird daher noch überprüft, ob die Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments nicht zu eng erfolgt ist. Für jede Herleitung von Mietobergrenzen - unabhängig von den verwendeten Datenquellen und den Auswertungsmethoden – gilt nämlich: **Wenn im Ergebnis keine oder nur Wohnungen unterhalb des Mindeststandards als angemessen gelten, wäre der Richtwert zu niedrig gewählt.**

⁴⁴ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 18 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

Wie sich die Qualität der „Wohnungen mit einer Miete *bis zur Angemessenheitsgrenze*“ von der Qualität auch teurerer Wohnungen unterscheidet, wird deutlich, wenn man die Merkmale *aller* ausgewerteten verfügbaren Wohnungen mit den Merkmalen der *davon (angesichts der Miethöhe) angemessenen* verfügbaren Wohnungen vergleicht. Datengrundlage für diesen Vergleich ist die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Sie enthält Informationen über die Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale der angebotenen Wohnungen in dem Umfang, wie sie im Anzeigentext erwähnt sind.⁴⁵

Hinweis: Zu beachten ist bei diesem Vergleich, dass in Wohnungsinseraten nicht *alle* Merkmale einer Wohnung angegeben werden, sondern nur solche, die der Vermieter für besonders informativ oder attraktiv hält (Ausstattung, Heizungsart, Baualter usw.). Wenn in einem Wohnungsinserat also z. B. kein Balkon erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung über keinen Balkon verfügt. Umgekehrt gilt aber: *Mindestens* die Wohnungsangebote mit dem Hinweis auf einen Balkon verfügen über einen Balkon (ggf. noch weitere, deren Balkon aber nicht in der Anzeige erwähnt wird). Daher sind alle folgenden Fallzahlen Mindestfallzahlen. Entsprechendes gilt für die Badausstattung: In Deutschland hat praktisch jede zur Vermietung angebotene Wohnung eine Badewanne/Dusche und eine Toilette.⁴⁶ Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.⁴⁷ In einigen Anzeigen wird lediglich präzisiert, was genau im Bad davon vorliegt: ob eine Badewanne *und/oder* eine Dusche und ob ein Fenster vorhanden sind und ob die Wohnung (zusätzlich) über ein „Gäste-WC“ verfügt (vgl. Abbildung 41).

Abbildung 40 und Abbildung 41 zeigen die Ergebnisse – hier am Beispiel der ca. 80 m² großen Wohnungen in Vergleichsraum 1 „Bad Neuenahr“, die im Zeitraum 1. April 2022 bis 31. März 2024 gemäß der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) öffentlich inseriert angeboten wurden.

⁴⁵ Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang-Kap. 2.2.

⁴⁶ Zur Bad- und Heizungsausstattung des gesamten Mietwohnungsbestands vor Ort: vgl. Abbildung 34 (Seite 36).

⁴⁷ Ein Vermieter würde eher als Besonderheit angeben: „ohne Toilette“, „Toilette im Treppenhaus“ oder „ohne Bad und Dusche“, um unnötige Wohnungsbesichtigungen zu vermeiden. Man kann davon ausgehen, dass praktisch alle in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) erfassten Mietwohnungen über Badewanne/Dusche und Toilette verfügen.

Abbildung 40: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 3-Personen-Haushalte in VR 1 „Bad Neuenahr“, 2024*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 80 m ² Wohnfläche im Vergleichsraum 1 "Bad Neuenahr"						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 650 Euro (=angemessen für 3PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen		486		163		
Größenklasse	70 bis unter 75 m ²	130	27%	62	38%	11%
	75 bis unter 80 m ²	134	28%	59	36%	9%
	80 bis unter 85 m ²	116	24%	25	15%	-9%
	85 bis unter 90 m ²	106	22%	17	10%	-11%
		486	100%	163	100%	
Anzahl Zimmer	1	7	1%	/	1%	0%
	2	169	35%	48	29%	-5%
	3	285	59%	106	65%	6%
	4	24	5%	7	4%	-1%
	5 und mehr	/	0%	0	0%	0%
		486	100%	163	100%	
Baujahresklasse	bis 1949	17	3%	/	2%	-1%
	1950er-Jahre	8	2%	5	3%	1%
	1960er-Jahre	31	6%	7	4%	-2%
	1970er-Jahre	57	12%	27	17%	5%
	1980er-Jahre	18	4%	8	5%	1%
	1990er-Jahre	58	12%	25	15%	3%
	2000er-Jahre	9	2%	/	2%	0%
	2010er-Jahre	30	6%	/	2%	-4%
	2020er-Jahre	47	10%	/	1%	-9%
	k.A.	211	43%	80	49%	6%
		486	100%	163	100%	
Heizenergieart	Gas	220	45%	87	53%	8%
	Öl	7	1%	5	3%	2%
	Alternativ	21	4%	/	1%	-3%
	Elektro	9	2%	/	2%	1%
	Kohle	0	0%	0	0%	0%
	k.A.	229	47%	65	40%	-7%
		486	100%	163	100%	
Heizungssystem	Zentral	203	42%	48	29%	-12%
	Etage	54	11%	25	15%	4%
	Zimmer	6	1%	/	2%	1%
	k.A.	223	46%	87	53%	7%
		486	100%	163	100%	
Kommune	Bad Neuenahr-Ahrweiler	436	90%	128	79%	-11%
	Grafschaft	50	10%	35	21%	11%
		486	100%	163	100%	

* Auswertungszeitraum: Quartale II/2022 bis I/2024, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 3-Personen-Haushalte in VR 1 „Bad Neuenahr“: 650 Euro (vgl. Abbildung 14, Seite 16). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 650 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 650 Euro *häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Lesehilfe zu Abbildung 40: Überschrift: Für ca. 80 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Bad Neuenahr“ liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 650 Euro (vgl. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, Abbildung 14, Seite 16). 1. Zeile: Der Auswertung liegt eine Fallzahl von 486 zugrunde (vgl. Abbildung 7, Seite 8). Von diesen 486 Angebotsfällen werden 163 zu einer Miete bis maximal 650 Euro angeboten (34 %): Denn dies ist ja die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Drittel aller Wohnungen angemessen sein soll. 3. Zeile: Die 486 Angebote stammen aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) und können daher auch differenziert nach Wohnungsmerkmalen

ausgewertet werden. Spalte „Wohnungsmerkmale“: Aufgelistet sind Merkmale, die in den Wohnungsanzeigen zur Wohnungsbeschreibung erwähnt werden. Die Spalten „Anzahl“ sagen aus, wie viele ausgewertete Wohnungsangebote aus der empirica-Preisdatenbank (*aller bzw. aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze*) mit dieser Angabe inseriert wurden. Die Spalten „Anteil“ sagen aus, wie viel Prozent (*aller bzw. aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* aus der empirica-Preisdatenbank; *Summe = „100 %“*) über dieses Merkmal (mindestens) verfügen.⁴⁸ Die letzte Spalte gibt die Differenz an, um wie viele Prozentpunkte sich der Anteil bei den Wohnungsangeboten *unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* im Vergleich zu dem Anteil bei *allen* Wohnungsangeboten unterscheidet. So wird deutlich, ob für angemessene Wohnungen dieses Merkmal über- oder unterdurchschnittlich häufig erwähnt wird: Bei positiver Differenz (grün) verfügen angemessene Wohnungen *relativ häufig* über dieses Merkmal; bei negativer Differenz (rot) hingegen *relativ selten*. **Kleine Differenzen von bis zu +/- 5 Prozentpunkten können Zufallsschwankungen sein und sind daher vernachlässigbar.**

Im Ergebnis wird am Beispiel der in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthaltenen **öffentlich inserierten Wohnungen** mit etwa 80 m² (genauer: 70 bis unter 90 m²) Wohnfläche im Vergleichsraum 1 „Bad Neuenahr“ deutlich, dass im Vergleich zu *allen* Wohnungen dieser Größe (linke Spalten) **diejenigen mit einer Miete bis zu 650 Euro** (rechte Spalten) **überdurchschnittlich häufig** (vgl. **dunkelgrüne Markierung** in Abbildung 40)

- nur 70 bis 80 m² Wohnfläche haben; dass aber von den öffentlich inserierten Wohnungen mit angemessener Miete immerhin 25 % (15 % + 10 %) auch *mehr als 80 m²* Wohnfläche haben;
- drei (entsprechend kleine) Zimmer haben; dass aber von den öffentlich inserierten Wohnungen mit angemessener Miete immerhin 29 % auch nur zwei (entsprechend größere) Zimmer haben und immerhin 4 % auch vier Zimmer haben;
- ohne Angabe zum Baujahr inseriert werden; dass aber von den öffentlich inserierten Wohnungen mit angemessener Miete immerhin mindestens 20 % (15 % + 2 % + 2 % + 1 %) aus den 1990er und späteren Jahren stammen;
- mit dem Hinweis auf eine Gasheizung inseriert werden und dass von den öffentlich inserierten Wohnungen mit angemessener Miete immerhin mindestens 29 % eine Zentralheizung haben;
- in der Gemeinde Grafenschaft liegen; dass aber von den öffentlich inserierten Wohnungen mit angemessener Miete 79 % auch in der Kreisstadt Bad Neuenahr-Ahrweiler liegen.⁴⁹

Qualitätsmerkmale angemessener Wohnungen im VR 1 „Bad Neuenahr“

⁴⁸ Alle Fallzahlen sind Mindestangaben. Zusätzlich könnten die Wohnungen ohne Angabe im Inserat zu diesem Merkmal („k.A.“) über dieses Merkmal verfügen sowie auch Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden (z. B. von Wohnungsunternehmen oder durch Supermarktaushänge etc.).

⁴⁹ Hinweis: Bei der von empirica empfohlenen Vergleichsraumeinteilung (vgl. Fußnote 35, Seite 41) hätte die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler einen eigenen Vergleichsraum gebildet; der Richtwerte wäre so ermittelt worden, dass alle öffentlich inserierten Wohnungen – auch die mit angemessener Miete – zu 100% in der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler gelegen hätten.

Abbildung 40 zeigt auch, dass keine der hier ausgewerteten Mietwohnungsangebote mit dem Hinweis auf einen Kohleofen angeboten wurde.⁵⁰ Eine Konzentration angemessener Wohnungen auf nur einzelne Gemeinden („Ghettoisierung“) ist nicht zu erkennen.

Abbildung 41: Weitere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 3-Personen-Haushalte in VR 1 „Bad Neuenahr“, 2024*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 80 m ² Wohnfläche im Vergleichsraum 1 "Bad Neuenahr"					
Wohnungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 650 Euro (=angemessen für 3PHH)		Differenz des Anteils
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen	486		163		
Gäste-WC	198	41%	50	31%	-10%
Bad mit Fenster	90	19%	32	20%	1%
Bad mit Wanne	193	40%	67	41%	1%
Balkon/Terrasse	407	84%	123	75%	-8%
Garten/-anteil/-nutzung	88	18%	19	12%	-6%
Aufzug	160	33%	33	20%	-13%
barrierefrei	60	12%	7	4%	-8%
Fliesenboden	198	41%	59	36%	-5%
Laminatboden	75	15%	34	21%	5%
Parkettboden	77	16%	12	7%	-8%
Teppichboden	/	1%	/	1%	0%
Einbauküche inklusive	160	33%	46	28%	-5%
Dachgeschoss	128	26%	42	26%	-1%
Neubau	53	11%	/	1%	-10%
gepflegt	131	27%	51	31%	4%
neuwertig	49	10%	6	4%	-6%
renoviert	101	21%	29	18%	-3%
saniert	160	33%	42	26%	-7%
Parkmöglichkeit	367	76%	114	70%	-6%

* Auswertungszeitraum: Quartale II/2022 bis I/2024, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 3-Personen-Haushalte in VR 1 „Bad Neuenahr“: 650 Euro (vgl. Abbildung 14, Seite 16). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 650 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 650 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 41 nennt weitere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird, und enthält auch zu ihnen die entsprechenden Fallzahlen.

Eine **dunkelrote** Markierung in der letzten Spalte (d. h. ein Wert unter -5 %) weist am Beispiel der in der empirica-Preisdatenbank enthaltenen öffentlich inserierten Wohnungen mit etwa 80 m² im Vergleichsraum 1 „Bad Neuenahr“ darauf hin, dass zu Wohnungen mit einer Miete bis zu 650 Euro einige Merkmale *seltener* als zu anderen verfügbaren Wohnungen angegeben werden, hier z. B. seltener, dass sie über einen Aufzug, ein Gäste-

Wohnwertmerkmale
angemessener
Wohnungen im VR 1
„Bad Neuenahr“

⁵⁰ Vom gesamten Mietwohnungsbestand im Landkreis Ahrweiler wurde im Jahr 2022 praktisch keine mit Kohle beheizt (0,0 %) und nur 0,8 % hatten gar keine Heizung im Gebäude (vgl. Abbildung 34, Seite 36, Quelle: Zensus 2022).

WC, Balkon/Terrasse, Parkettboden oder einen Garten verfügen; zudem wird zu ihnen seltener angegeben, dass sie barrierefrei sind oder in einem Neubau liegen (vgl. rote Markierung in Abbildung 41). Außerdem handelt es sich seltener um größere Wohnungen als angemessen wäre (vgl. dunkelrote Markierung in Abbildung 40).

Fazit: Die Mietobergrenze von 650 Euro scheint also im Vergleichsraum 1 „Bad Neuenahr“ wunschgemäß dazu zu führen, dass ein allzu gehobener Wohnstandard für 3-Personen-Haushalte ausgeschlossen wird.

Gleichzeitig lässt sich aber auch Folgendes sagen: Von den im Vergleichsraum 1 „Bad Neuenahr“ öffentlich inserierten Wohnungen mit etwa 80 m², die im Auswertungszeitraum für eine Miete von bis zu 650 Euro anmietbar waren, haben dennoch *mindestens*⁵¹ 75 % Balkon oder Terrasse, *mindestens* 36 % Fliesenboden, *mindestens* 31 % ein Gäste-WC, *mindestens* 28 % eine Einbauküche, *mindestens* 21 % Laminatboden, *mindestens* 20 % einen Aufzug, *mindestens* 12 % einen Garten und *mindestens* 7 % sogar Parkettboden. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 80 m² Wohnfläche (genauer: 70 bis unter 90 m²), liegen im Vergleichsraum 1 „Bad Neuenahr“ und waren im Auswertungszeitraum für maximal 650 Euro anmietbar.

Fazit: Mit der Mietobergrenze von 650 Euro kann die Daseinssicherung für 3-Personen-Haushalte im Vergleichsraum 1 „Bad Neuenahr“ offensichtlich gewährleistet werden.

2.3.3 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Zum Schluss soll kurz vor Abgabe des Berichtsentwurfs noch sichergestellt werden, dass zu den ermittelten Richtwerten (vgl. orange Spalten in Abbildung 14, Seite 16) auch zu *einem beliebigen späteren Zeitpunkt* Wohnungen konkret verfügbar sind, die qualitative Mindeststandards erfüllen. Dies ist über eine tagesaktuelle Online-Stichprobe auf gängigen Immobilienportalen leicht überprüfbar: Wenn man im Internet nach anmietbaren, angemessen großen Wohnungen mit Mieten unterhalb der Richtwerte sucht, findet man konkrete Wohnungsangebote vor Ort und erhält anhand der Beschreibung und der Fotos einen gewissen Eindruck von der Qualität der angebotenen Wohnungen. Eine Online-Überprüfung simuliert damit zu jedem beliebigen Zeitpunkt die **Suche einer Bedarfsgemeinschaft nach einer angemessenen Wohnung**. Daher empfiehlt sich auch für Leistungsträger und Sozialgerichte, eine solche Online-Überprüfung der Verfügbarkeit angemessener Wohnungen regelmäßig selbst vorzunehmen.⁵²

Konkrete
Angemessenheit

Die nachfolgende Tabelle enthält **Beispiele** von angemessenen Wohnungen **an einzelnen Stichtagen**. Aber Achtung: Falls hier für bestimmte Haushaltsgrößen oder Vergleichsräume keine Wohnung aufgelistet sein sollte, bedeutet dies nicht, dass hier *grundsätzlich* keine angemessenen Wohnungen verfügbar wären! Denn angemessene Wohnungen lassen sich nicht nur online finden (sondern z. B. auch durch die Direktansprache von Wohnungsunternehmen), und außerdem werden auch nicht *überall* und *jeden* Tag Wohnungen in *allen* Größen angeboten. **Eine Wohnungssuche dauert daher meist länger als nur einen Tag**. Auch wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften haben mehrere Monate Zeit, eine entsprechende Wohnung zu finden. Erst wenn zwar immer wieder Wohnungen in angemessener Größe angeboten werden, aber keine davon mit ausreichend niedriger

⁵¹ Es handelt sich jeweils um Mindestfallzahlen: Es könnten noch mehr Mietwohnungsangebote über dieses Merkmal verfügen, z. B. Wohnungen, bei denen das Merkmal in der Anzeige nicht ausdrücklich erwähnt wird.

⁵² Eine genaue Qualitätsüberprüfung kann allerdings nur vor Ort vorgenommen werden. Eine Online-Stichprobe ersetzt keine persönliche Begehung der entsprechenden Objekte.

Miete, dann wäre dies ein Indiz dafür, dass die Mietobergrenzen tatsächlich (inzwischen) zu niedrig gewählt sind und aktualisiert werden sollten.

Wie folgende Auflistung zeigt, werden hier auch schon an einzelnen beliebigen Stichtagen angemessene Wohnungen öffentlich inseriert (Abbildung 42 ff.): Die Auflistung zeigt **beispielhaft tagesaktuelle Angebote** von Wohnungen, deren Größe angemessen ist und deren monatliche Nettokaltmiete unter dem ermittelten Richtwert liegt. Diese Positiv-Beispiele zeigen, dass auch *nach* Ermittlung der Richtwerte (an einem beliebigen Stichtag) angemessen teure Wohnungen vor Ort öffentlich inseriert angeboten wurden und welche Wohnqualität diese haben.

Verfügbarkeit im Landkreis Ahrweiler: Zu den ermittelten Richtwerten im Landkreis Ahrweiler (vgl. markierte Werte in Abbildung 14, Seite 16) wurden kurz vor Übermittlung des Berichtsentwurfs **an nur zwei Tagen**, nämlich am 22. und 25. Juli 2024, auf einschlägigen Internetportalen bereits für alle Haushaltsgrößen angemessen teure Wohnungen in angemessener Größe gefunden (vgl. Abbildung 42 ff.).

Konkrete
Verfügbarkeit im
LK Ahrweiler

Lesehilfe: In Abbildung 42, erste Zeile, wird z. B. eine Wohnung in Sinzig (Vergleichsraum 2 „Rheinschiene“)⁵³ angeboten, die für eine Person angemessen groß (also etwa über 50 m² Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 400 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine modernisierte 2-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1964 mit 50 m² Wohnfläche, die für 379 Euro angemietet werden kann. Die Wohnung verfügt über ein Tageslichtbad mit Wanne, Balkon, Keller und Trockenraum sowie eine Gasheizung. Die Wohnung ist für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum 2 „Rheinschiene“ zur ermittelten Mietobergrenze anmietbar. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf.

Fazit: Eine Mietobergrenze von 400 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum 2 „Rheinschiene“ ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert. Zu dieser Miete sind öffentlich inserierte angemessen große Wohnungen konkret verfügbar.

⁵³ Zur Lage und Vergleichsraumzuordnung der Gemeinden: vgl. Abbildung 6 (Seite 5).

Abbildung 42: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Personen-Haushalte im LK Ahrweiler, 2024

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 50 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
VR 2	400 €	Sinzig	50 m ²	379 €	1964	2	Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung. Verfügt über Tageslichtbad mit Wanne, Balkon, Keller und Trockenraum, sowie Gas-Heizung	www.immobilienscout24.de (22.07.2024)
VR 1	450 €	Grafenschaft	47 m ²	450 €	1991	2	2-Zimmer-Souterrain-Wohnung. Ausgestattet mit Tageslichtbad mit Dusche, Einbauküche, Keller, und Fliesen- und Laminatböden, sowie Gas-Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (22.07.2024)
VR 1	450 €	Bad Neuenahr-Ahrweiler	46 m ²	415 €	-	2	2-Zimmer-Dachgeschosswohnung. Mit Tageslichtbad mit Dusche, Einbauküche, und Fliesen- und Parkettböden, sowie Strom-Nachtspeicherofen	www.immobilienscout24.de (22.07.2024)
VR 1	450 €	Bad Neuenahr-Ahrweiler	40 m ²	330 €	-	2	2-Zimmer-Wohnung. Mit Bad und Keller	www.immobilienscout24.de (22.07.2024)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m² weniger)

empirica

Abbildung 43: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Personen-Haushalte im LK Ahrweiler, 2024

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 60 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
VR 1	520 €	Bad Neuenahr-Ahrweiler	61 m ²	340 €	1978	2	"Schöne" 2-Zimmer-Wohnung, Renovierung notwendig. Mit Bad mit Wanne, Balkon, Keller, sowie Gas-Zentralheizung. WBS erforderlich	www.immobilienscout24.de (22.07.2024)
VR 2	450 €	Sinzig	59 m ²	419 €	1986	2	2-Zimmer-Wohnung. Ausgestattet mit Balkon, sowie Gas-Heizung. WBS erforderlich	www.immobilienscout24.de (22.07.2024)
VR 2	450 €	Sinzig	53 m ²	389 €	1965	2	Zentral gelegene 2-Zimmer-Wohnung, 1994 modernisiert. Mit Tageslichtbad mit Wanne, Balkon, Gartenmitbenutzung, Kellerraum, sowie Trocken- und Fahrradkeller, sowie Gas-Heizung	www.kleinanzeigen.de (25.07.2024)
VR 2	450 €	Sinzig	51 m ²	409 €	1965	2	"Schöne und zentrumsnahe" 2-Zimmer-Wohnung, 1994 modernisiert. Mit Tageslichtbad mit Wanne, Balkon, Gartenmitbenutzung, Kellerraum, sowie Trocken- und Fahrradkeller, sowie Gas-Heizung	www.kleinanzeigen.de (25.07.2024)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m² weniger)

empirica

Abbildung 44: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Personen-Haushalte im LK Ahrweiler, 2024

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 80 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
VR 1	650 €	Bad Neuenahr-Ahrweiler	81 m ²	565 €	1983	3	"Moderne, komplett sanierte und zentrale" 3-Zimmer-Wohnung. Ausgestattet mit Tageslichtbad mit Wanne, Balkon, Kelleranteil, Aufzug, Laminat- und Fliesenböden, Gas-Zentralheizung	www.immo-welt.de (25.07.2024)
VR 2	620 €	VG Bad Breisig	73 m ²	620 €	1993	2	"Schön gelegene" 2-Zimmer-Wohnung. Verfügt über Bad mit Wanne und Dusche, Balkon und Wintergarten, Keller- und Wäscheraum, Fliesenböden, sowie Gas-Fußbodenheizung	www.immobilienscout24.de (25.07.2024)
VR 2	620 €	VG Bad Breisig	72 m ²	560 €	-	2	"Ruhige" 2-Zimmer-Wohnung. Ausgestattet mit Tageslichtbad mit Wanne, Balkon und Terrasse, Einbauküche, Keller und Waschküche, Parkett- und Fliesenböden	www.immobilienscout24.de (22.07.2024)
VR 1	650 €	Bad Neuenahr-Ahrweiler	71 m ²	510 €	-	2	"Schöne, helle und zentrale" 2-Zimmer-Wohnung. Mit Bad mit Dusche, Einbauküche, Erker, Aufzug, Parkett- und Fliesenboden sowie Gas-Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (22.07.2024)
VR 1	650 €	Bad Neuenahr-Ahrweiler	70 m ²	630 €	-	3	"Ruhige und zentrale" 3-Zimmer-Wohnung. Ausgestattet mit Tageslichtbad mit Dusche, Abstellraum, Laminat- und Fliesenböden, sowie Gas-Etagenheizung	www.immobilienscout24.de (22.07.2024)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m² weniger)

empirica

Abbildung 45: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Personen-Haushalte im LK Ahrweiler, 2024

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 90 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
VR 1	750 €	Bad Neuenahr-Ahrweiler	93 m ²	700 €	1994	2	"Großzügige, seniorengerechte" 2-Zimmer Wohnung. Verfügt über Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Balkon, Einbauküche, Abstellkammer, Keller, Aufzug, Marmor- und Fliesenböden, sowie Gas-Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (25.07.2024)
VR 2	700 €	VG Bad Breisig	90 m ²	630 €	1969	3	"Schöne" 2020-renovierte 3-Zimmer-Wohnung "in südlicher Höhenlage und Weitblick". Mit Tageslichtbad mit Wanne, Balkon, Einbauküche, Keller, Vinyl- und Fliesenboden, sowie Öl-Heizung	www.immobilienscout24.de (22.07.2024)
VR 1	750 €	Bad Neuenahr-Ahrweiler	90 m ²	720 €	1988	3	"Günstige, gepflegte" 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung, 2014 modernisiert. Verfügt über Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Loggia, Keller, sowie Strom-Nachtspeicherofen.	www.immobilienscout24.de (22.07.2024)
VR 2	700 €	VG Bad Breisig	82 m ²	575 €	1999	2	"Ruhige" 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung. Mit Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Balkon, Einbauküche, Kork- und Fliesenboden, sowie Gas-Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (22.07.2024)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m² weniger)

empirica

Abbildung 46: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Personen-Haushalte im LK Ahrweiler, 2024

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 105 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
VR 3	650 €	VG Brohltal	100 m ²	630 €	-	3	"Großzügige" 3 Zimmer-Wohnung. Mit Tageslichtbad mit Wanne, Balkon und Terrasse, Einbauküche, Fliesenböden, sowie Gas-Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (22.07.2024)
VR 1	900 €	Bad Neuenahr-Ahrweiler	100 m ²	800 €	1970	3	3-Zimmer-Wohnung "mit Zentrumslage und Flussblick". Ausgestattet mit zwei Bädern mit Wanne und Dusche, zwei Balkons, Erker, Einbauküche, Aufzug, Laminat- und Fliesenböden, sowie Fernwärme.	www.immobilienscout24.de (22.07.2024)
VR 2	820 €	VG Bad Breisig	98 m ²	784 €	1991	3	3-Zimmer-Wohnung. Verfügt über ein Tageslichtbad mit Dusche und Wanne, Balkon und Terrasse, Keller, Fliesenböden, sowie Gas-Fußbodenheizung	www.kleinanzeigen.de (25.07.2024)
VR 1	900 €	Bad Neuenahr-Ahrweiler	97 m ²	855 €	-	4	4-Zimmer-Wohnung in "ruhiger und beliebter Wohngegend". Mit Bad mit Wanne und Dusche, Südloggia, Einbauküche, Abstellraum, Keller	www.kleinanzeigen.de (25.07.2024)
VR 3	650 €	VG Adenau	95 m ²	550 €	-	2	2-Zimmer-Wohnung. Verfügt über ein Tageslichtbad mit Wanne, Einbauküche, Keller, Laminat- und Fliesenboden, sowie Strom-Nachtspeicherofen und einen Holzofen	www.kleinanzeigen.de (22.07.2024)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m² weniger)

empirica

Abbildung 48: Fortsetzung Basistabelle für den LK Ahrweiler: VR 2 „Rheinschiene“ und VR 3 „Eifel“

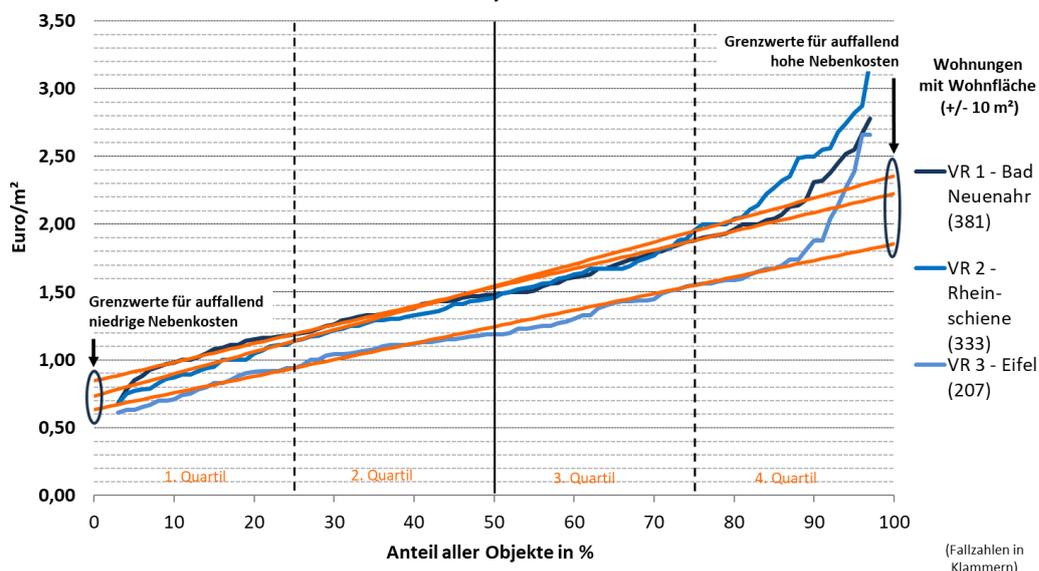
		Wohnungsangebote im Ahrweiler (01.04.2022 bis 31.03.2024)																							Summe	kumu- lierte %
		Größenklasse																								
		unter 35 m²	35 bis unter 40 m²	40 bis unter 45 m²	45 bis unter 50 m²	50 bis unter 55 m²	55 bis unter 60 m²	60 bis unter 65 m²	65 bis unter 70 m²	70 bis unter 75 m²	75 bis unter 80 m²	80 bis unter 85 m²	85 bis unter 90 m²	90 bis unter 95 m²	95 bis unter 100 m²	100 bis unter 105 m²	105 bis unter 110 m²	110 bis unter 115 m²	115 bis unter 120 m²	120 bis unter 125 m²	125 bis unter 130 m²	130 bis unter 135 m²	135 m² und mehr			
VR 2 - Rheinschiene	Miete																									
	bis 200€	/	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	0%	
	über 200 bis 300€	17	10	/	/	/	/	/	-	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43	4%	
	über 300 bis 400€	24	30	32	14	35	15	11	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	169	16%	
	über 400 bis 500€	/	9	19	18	29	32	47	26	16	9	/	/	7	-	-	-	-	/	-	-	-	-	221	32%	
	über 500 bis 600€	-	/	/	9	26	27	47	27	36	30	19	6	/	/	6	/	-	/	/	-	-	-	246	50%	
	über 600 bis 700€	-	-	/	5	/	5	20	29	35	36	24	17	11	/	/	-	/	-	/	-	-	-	194	64%	
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	/	/	11	22	16	18	10	15	8	9	/	6	/	5	-	/	/	135	74%	
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	/	/	6	12	18	18	20	10	14	7	/	/	-	-	-	7	125	83%	
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	-	/	5	12	8	12	5	15	/	5	5	/	/	/	12	91	90%	
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	5	/	-	/	/	/	/	/	/	/	10	36	93%	
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	/	/	/	/	/	/	/	/	10	25	94%	
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	-	/	-	-	8	12	95%	
	über 1300 bis 1400€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	-	-	/	-	/	13	21	97%	
	über 1400€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	/	31	43	100%	
Gesamt	48	51	60	49	96	82	130	99	121	111	95	65	73	27	54	23	25	15	24	8	15	95	1.366	-		
davon EZFH*	-	-	/	-	-	-	/	-	/	/	/	/	/	/	8	/	/	6	5	/	9	56	108			
		Wohnungsangebote im Ahrweiler (01.04.2022 bis 31.03.2024)																							Summe	kumu- lierte %
		Größenklasse																								
		unter 35 m²	35 bis unter 40 m²	40 bis unter 45 m²	45 bis unter 50 m²	50 bis unter 55 m²	55 bis unter 60 m²	60 bis unter 65 m²	65 bis unter 70 m²	70 bis unter 75 m²	75 bis unter 80 m²	80 bis unter 85 m²	85 bis unter 90 m²	90 bis unter 95 m²	95 bis unter 100 m²	100 bis unter 105 m²	105 bis unter 110 m²	110 bis unter 115 m²	115 bis unter 120 m²	120 bis unter 125 m²	125 bis unter 130 m²	130 bis unter 135 m²	135 m² und mehr			
VR 3 - Eifel	Miete																									
	bis 200€	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	0%	
	über 200 bis 300€	/	7	7	/	/	-	/	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26	5%	
	über 300 bis 400€	/	/	9	5	21	6	10	10	6	/	/	/	-	-	-	-	/	-	-	-	-	-	81	18%	
	über 400 bis 500€	-	/	/	5	/	7	13	11	11	13	16	10	11	/	5	-	/	-	-	/	-	-	115	37%	
	über 500 bis 600€	-	-	/	/	/	/	13	10	15	11	6	9	7	8	7	/	5	/	/	-	/	/	105	54%	
	über 600 bis 700€	-	-	-	-	-	/	-	-	/	6	12	5	12	5	9	7	6	/	/	-	7	/	83	68%	
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	/	7	6	5	/	10	/	/	6	/	5	/	53	76%	
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	/	-	/	-	-	5	/	5	/	-	6	6	/	/	/	14	53	85%	
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	/	-	5	-	/	-	/	/	12	34	91%	
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	-	/	-	-	/	11	18	94%	
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	7	11	96%		
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	9	10	97%	
	über 1300 bis 1400€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	6	6	98%	
	über 1400€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	10	11	100%	
Gesamt	6	12	21	15	31	16	38	31	37	36	37	39	41	28	30	19	26	15	21	9	29	71	608	-		
davon EZFH*	-	-	-	-	-	/	-	-	/	/	/	5	/	/	6	/	5	9	/	/	9	55	113			

* Auswertungszeitraum: Quartale II/2022 bis I/2024. ** EZFH = Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. / = geringe Fallzahl (<5).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten);

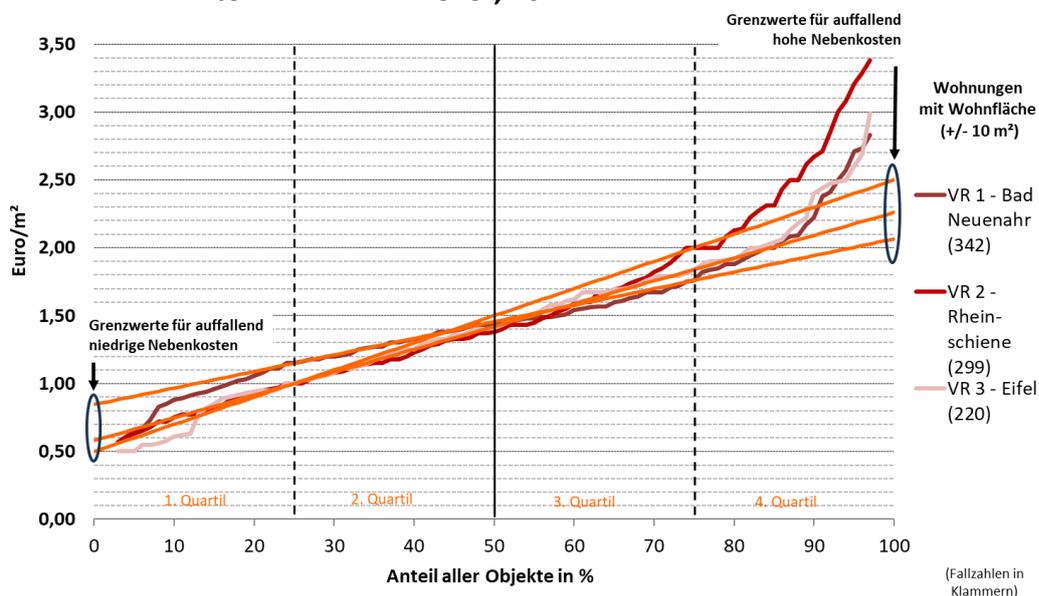
3. Anhang zu Kap. 3 (Nebenkosten): Darstellung der Quartilsgeraden

Abbildung 49: Streuung (Kurven) und Quartilsgeraden der kalten Nebenkosten* im LK Ahrweiler, 2024**



* in Mietwohnungsinsparaten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten in Euro/m². ** Auswertungszeitraum: Quartale II/2022-I/2024. - Grenzwert hier: Addition bzw. Subtraktion des halben Quartilsabstands. Quelle: Kurven: vgl. Abbildung 18 (Seite 22): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); Diagonalen: vgl. Lesebeispiel zu Abbildung 20 (Seite 24) **empirica**

Abbildung 50: Streuung (Kurven) und Quartilsgeraden der warmen Nebenkosten* im LK Ahrweiler, 2024**



* in Mietwohnungsinsparaten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten in Euro/m². ** Auswertungszeitraum: Quartale II/2022-I/2024. - Grenzwert hier: Addition bzw. Subtraktion des halben Quartilsabstands. - Quelle: Kurven: vgl. Abbildung 23 (Seite 26): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); Diagonalen: vgl. Lesebeispiel ZU Abbildung 20 (Seite 24) **empirica**

Eine Übersicht über die so ermittelten **Grenzwerte für auffallend niedrige** und **auffallend hohe Nebenkosten** (vgl. Höhe der linken bzw. rechten Enden der Diagonalen) im Landkreis Ahrweiler zeigt die Ergebnistabelle (Abbildung 27c und d, Seite 29).

4. Anforderungen an ein KdU-Konzept

4.1 Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica)

Zur Prüfung, welche Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft (KdU) angemessen sind, bietet es sich an, als Richtwerte Mietobergrenzen festzulegen, bis zu denen die Aufwendungen auf jeden Fall anerkannt werden. Die Herleitung der Mietobergrenzen sollte sich leicht nachvollziehen lassen und u. E. auch folgende Anforderungen erfüllen:

- **allgemeingültig, gerecht und übertragbar sein, d. h.**
 - in städtischen und ländlichen Regionen gleichermaßen anwendbar
 - unter den lokalen Marktbedingungen realistisch (Wohnungen verfügbar)
 - aber nicht zu pauschal (um Härtefälle zu vermeiden)
- **schlüssig und transparent begründet sein, d. h.**
 - mit hoher Transparenz nachvollziehbar hergeleitet
 - Lage und Qualität der Wohnung implizit berücksichtigend und
 - die Einhaltung des Mindeststandards gewährleistet
- **praxisbezogen und einfach sein, d. h.**
 - aktuell und kostengünstig in der Herstellung (in wenigen Wochen fertig)
 - einfach und kostengünstig zu aktualisieren (weil Mieten sich schnell ändern)
 - einfach in der Anwendung (Richtwerttabelle ablesen plus Einzelfallprüfung)
 - tatsächliche Verfügbarkeit gegeben und leicht überprüfbar (Online-Portale)
- **und unerwünschte Nebenwirkungen vermeidend:**
 - keinen Anreiz zu unerwünschtem Umzugsverhalten schaffend (Segregation)
 - keinen Anreiz für Vermieter zur Mieterhöhung bildend.

empirica hat im Jahr 2008 ein Verfahren zur Herleitung von KdU-Richtwerten entwickelt, das diese selbst gestellten Anforderungen erfüllt. Erst später, am 22.09.2009 verlangte das BSG zur Herleitung von KdU-Richtwerten ein „schlüssiges Konzept“. Die Anforderungen, die das BSG damit verbindet, erfüllt das empirica-Konzept ebenfalls (vgl. nachfolgendes Kapitel sowie die sozialrichterlichen Bestätigungen im Anhang-Kap. 5.3)

4.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts)

Das empirica-Konzept erfüllt die Anforderungen des BSG an ein schlüssiges Konzept.

Abbildung 51: Anforderungen des BSG an ein schlüssiges KdU-Konzept⁵⁴

Definition eines schlüssigen Konzepts (BSG)	Berücksichtigung im empirica-Konzept
Datenerhebung ausschließlich in genau eingegrenzten Vergleichsräumen und über den gesamten Vergleichsraum	Vgl. Arbeitsschritt 1 (Bildung von Vergleichsräumen). Die Daten werden im gesamten Landkreis erhoben.
Nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen, Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Beschreibung der Datengrundlage), Arbeitsschritte 1 (Qualitative Angemessenheit), Arbeitsschritt 3 (Abbildung 9: Differenzierung nach Standard der Wohnungen und nach Wohnungsgrößen) sowie Arbeitsschritt 4 (Qualitätskontrolle). Datengrundlage: Betrachtung der Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungsgrößen über alle Wohnungsstandards (Arbeitsschritt 3); ggf. ergänzt um weitere Daten, z. B. Nebenkosten.
Bezeichnung des Beobachtungszeitraumes	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Kap. 2.2.2). Der Beobachtungszeitraum wird unter jeder Abbildung angegeben.
Festlegung und Dokumentation der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen)	Vgl. Arbeitsschritt 2: Wichtigste Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank; ggf. ergänzt um weitere Daten. Art und Weise der Datenhebung(en) werden im Bericht dokumentiert.
Gewährleistung von Repräsentativität und Validität	Die empirica-Preisdatenbank stellt eine valide und repräsentative Stichprobe öffentlich inserierter Wohnungsangebote dar (Näheres vgl. Eckwerte der empirica-Preisdatenbank, Anhang-Kap. 2.2).
Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze	Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze gehört zum Grundverständnis von empirica.
Darstellung und Begründung der gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwerte oder Kappungsgrenze)	Im Bericht wird darlegt, wie aus den vorliegenden Daten in Absprache mit dem Auftraggeber Mietobergrenzen (Kappungsgrenzen) festgelegt werden. Extremwerte bleiben unberücksichtigt, die gezogenen Schlüsse werden begründet.

Anforderungen des BSG

empirica

⁵⁴ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

Darüber hinaus werden mit dem empirica-Konzept weitere Vorgaben des BSG⁵⁵ aus dem Urteil vom 22. September 2009 erfüllt:

- „Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass **die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes** wiedergegeben werden.“ (Rd.Nr. 18) => Die empirica-Preisdatenbank ist hochaktuell. Sie enthält Mietangebote zum letzten aktuellen Quartal. Sie ist eine der größten und differenziertesten Mietpreisdatenbanken Deutschlands.
- „Entscheidend ist vielmehr, dass (...) ein Konzept zu Grunde liegt, dieses (...) schlüssig und damit **die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunfts-kosten auf ein "angemessenes Maß" hinreichend nachvollziehbar** ist.“ (Rd.Nr. 18) => Im Rahmen des empirica-Konzepts werden die Richtwerte systematisch so festgelegt, dass sie für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den gleichen Teil des Wohnungsmarkts für angemessen erklären. Dadurch werden die Unterkunfts-kosten auf ein angemessenes Maß begrenzt und die Nachvollziehbarkeit ist sowohl durch Gerichte als auch durch Leistungsbezieher gewährleistet.
- „Für die Datenerhebung kommen nicht nur die Daten von **tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen** in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten.“ (Rd.Nr. 22) => Im Kern des empirica-Konzepts werden die Mieten der tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen ausgewertet; auf Wunsch können die Mieten vermieteter Wohnungen zusätzlich berücksichtigt werden.
- „Die Verwaltung ist daher bis auf weiteres **nicht auf eine bestimmte Vorgehensweise festgelegt**. Sie selbst kann auf Grund ihrer Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten am besten einschätzen, **welche Vorgehensweise** sich für eine Erhebung der grundsicherungsrechtlich erheblichen Daten **am besten** eignen könnte.“ (Rd.Nr. 20) => Die Verwaltung kann auch die empirica-Vorgehensweise für am besten geeignet halten.

Das **Bundessozialgericht** bestätigt am 17.9.2020, dass das **empirica-Konzept schlüssig** ist: „Zutreffend ist das LSG (...) zu dem Ergebnis gekommen, dass der Beklagte die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (...) nach einem schlüssigen Konzept ermittelt hat.“⁵⁶ (vgl. dazu auch Anhang-Kap. 5.3, ab Seite 67).

⁵⁵ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

⁵⁶ Vgl. BSG-Urteil vom 17.09.2020 - B 4 AS 22/20 R - RdNr 26; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -

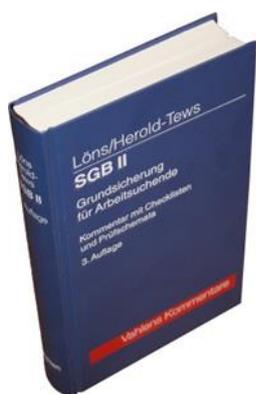
5. Erfahrungen aus der Praxis

5.1 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern

Bereits im Jahr 2008 haben Mitarbeiter von empirica auf einer **Richterschulung** beim Landessozialgericht NRW über die Funktionsweise von Wohnungsmärkten und die Möglichkeiten zur Herleitung von Angemessenheitskriterien referiert. Seitdem steht empirica immer wieder im Austausch mit Sozialrichtern auf Ebene der Sozialgerichte, der Landessozialgerichte und des Bundessozialgerichts. In Rahmen von Sozialgerichtsfällen benennen Sozialgerichte empirica-Mitarbeiter zu **Sachverständigen** über die Mietpreisentwicklung im unteren Wohnungsmarktsegment und bitten bei Bedarf um Sonderauswertungen der empirica-Preisdatenbank.

Auf Tagungen unter Beteiligung von Bundessozialrichtern wurden empirica-Mitarbeiter als **Referenten** zum Thema angefragt, u. a. vom Dt. Sozialgerichtstag, vom Niedersächsischen Landkreistag, vom Arbeitsministerium Schleswig-Holstein und Deutschen Städte- tag. empirica beteiligt sich zudem an **Fachdiskussionen** zum Thema, insbesondere an Vorschlägen zur Vereinfachung.⁵⁷ Im September 2022 informierte sich Mats Dunkel (empirica) über den aktuellen Diskussionsstand zu den **Neuregelungen des SGB II** mit Fachkräften aus Kommunen, Jobcentern, freien Trägern und Verbänden sowie Landes- und Bundesministerien in Rahmen der Fachveranstaltung **„Aktuelle Fragen der Grundsicherung für Arbeitsuchende“**. Im Februar 2020 hatte Petra Heising (empirica) an der Fachveranstaltung **„Soziale Sicherung des Wohnens für Haushalte mit niedrigem Einkommen“** zum Austausch zwischen Sozialgerichtsbarkeit, Leistungsträgern und Konzepterstellern teilgenommen. Von Dezember 2015 bis Juni 2017 war Petra Heising (empirica) Mitglied der **AG „Unterkunftsbedarfe“** des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V., die zum Ziel hatte, dass Bundesgerichte, Bundesministerien, kommunale Leistungsträger und private Institute gemeinsam Parameter zur Deckung der Unterkunftsbedarfe gemäß SGB II und SGB XII beschreiben und entsprechende Empfehlungen erarbeiten.

Sozialrichter hielten das Vorgehen im Rahmen des empirica-Konzepts schon im Jahr 2011 für sinnvoll:



„Zu beachten ist, dass anders als noch in früheren Jahren mittlerweile unabhängige Beratungsunternehmen wie z. B. das **empirica-Institut** (www.empirica-institut.de) umfangreiche Wohnungsmarktbeobachtungen vorgenommen und in Regionaldatenbanken so aufbereitet haben, dass dort relevantes Datenmaterial (...) abgerufen werden kann. (...)

Dieser Rückgriff dürfte sich bereits deshalb ohnehin anbieten, weil bei den Beratungsunternehmen nicht nur lediglich eine Ansammlung von Daten, sondern auch bereits deren Auswertung unter Beachtung eines nach Auffassung des Leistungsträgers **schlüssigen Konzepts** abgefragt werden kann. Der vom Leistungsträger zu betreibende Aufwand verringert sich dadurch wesentlich. (§ 22 Rn44).“⁵⁸

⁵⁷ Vgl. z.B. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, KdU-Richtlinien: [BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014 \(empirica-institut.de\)](http://BBSR-Berichte%20KOMPAKT%2002/2014%20(empirica-institut.de))

⁵⁸ Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende, 3. Auflage, München 2011.

5.2 Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen

empirica ist an Fachdiskussionen über **zielführende einfache Methoden** zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen interessiert. Im Vordergrund sollte die Deckung der Wohnbedarfe stehen, nicht Datenerhebungen mit ungeklärter Zielrichtung! Beiträge dazu sind auch online abrufbar: www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/schluessiges-konzept-kosten-der-unterkunft/.

- empirica hat auch einen **Mieter-Energiepreisindex (MEPI)** entwickelt. Mit ihm lässt sich zeitnah der Faktor berechnen, um den Leistungsträger ihre Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten eigenständig anpassen können, um dem gleichen Energieverbrauch zu entsprechen. Abrufbar unter: [empirica-Mieter-Energiepreisindex \(MEPI\) \(empirica-institut.de\)](http://empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI) (empirica-institut.de))
- empirica sucht Ansätze zum Umgang mit den **drastischen Energiepreissteigerungen** im Jahr 2022 und zeigt Lösungen für die Bemessung der Angemessenheit von Heizkosten auf. Vgl. **empirica-paper Nr. 267 und 268**, abrufbar unter: [Drastische Energiepreissteigerungen und ihre Folgen für Sozialämter und Jobcenter \(empirica-institut.de\)](http://Drastische Energiepreissteigerungen und ihre Folgen für Sozialämter und Jobcenter (empirica-institut.de)) und [Energiepreissteigerungen und angemessene Heizkosten \(empirica-institut.de\)](http://Energiepreissteigerungen und angemessene Heizkosten (empirica-institut.de))
- empirica vergleicht verschiedene **Prüfschemata zur Angemessenheit**. Vgl. **empirica-paper Nr. 262**, abrufbar unter: [Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit | empirica \(empirica-institut.de\)](http://Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit | empirica (empirica-institut.de)). empirica diskutiert in diesem Zusammenhang auch die Sinnhaftigkeit der **Deckelung von Nebenkosten**. Vgl. **empirica-paper Nr. 259**, abrufbar unter: [Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica \(empirica-institut.de\)](http://Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica (empirica-institut.de))
- empirica verweist auf **Widersprüche in der Rechtsprechung**, die es Leistungsträgern fast unmöglich machten, ein schlüssiges Konzept zu erstellen. Vgl. **empirica-paper Nr. 252a**, abrufbar unter: [Wie sozial können Sozialgerichte sein? | empirica \(empirica-institut.de\)](http://Wie sozial können Sozialgerichte sein? | empirica (empirica-institut.de))
- empirica listet verschiedene Rückmeldungen von Sozialgerichten zum gleichen Konzept auf, um deutlich zu machen, wie schwer es für Leistungsträger ist, Angemessenheitsgrenzen herzuleiten, die **von allen Sozialgerichtskammern akzeptiert** werden. Vgl. **empirica-paper Nr. 235**, abrufbar unter: [Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen | empirica \(empirica-institut.de\)](http://Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen | empirica (empirica-institut.de))
- empirica zeigt auch, welche Auswirkungen der **Verweis auf die Wohngeldtabelle** hat: Damit können Hilfeempfänger **im Norden besser wohnen** als im Süden Deutschlands! Ist das wirklich – auch nur „hilfsweise“ - so gewollt?, abrufbar unter: [11/19 | KdU: Auswirkungen von Verweisen auf Wohngeldtabelle +10% | empirica \(empirica-institut.de\)](http://11/19 | KdU: Auswirkungen von Verweisen auf Wohngeldtabelle +10% | empirica (empirica-institut.de))
- empirica bringt einen Vorschlag zur **Neuformulierung des § 22** in die Diskussion ein: Wenn nicht die Angemessenheit, sondern die **Mindestleistungen des Sozialstaats** definiert würden, wäre klarer, was Leistungsträger gewährleisten und Sozialgerichte überprüfen müssen. Vgl. letzte Seite hier: Vgl. **empirica-paper Nr. 245**, abrufbar unter: [Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, aber... | empirica \(empirica-institut.de\)](http://Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, aber... | empirica (empirica-institut.de))
- empirica hat zu den Themen „Kosten der Unterkunft“ und „Herleitung von Mietobergrenzen“ bereits 2015 Vorschläge zur Vereinfachung gemacht: Vgl. **empirica-paper Nr. 224**, abrufbar unter: [Schlüssiges Konzept: Kosten der Unterkunft | empirica \(empirica-institut.de\)](http://Schlüssiges Konzept: Kosten der Unterkunft | empirica (empirica-institut.de))
- Der **Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica)** liegt deutschlandweit auf Landkreisebene vor. Auch die **inserierten Nebenkosten** auf Landkreisebene sind tabellarisch aufbereitet und können bestellt werden: [Bestellformular: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel \(empirica\) \(empirica-institut.de\)](http://Bestellformular: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) (empirica-institut.de)) bzw. [Grundsicherungsrelevanter Nebenkostenspiegel \(empirica\) \(empirica-institut.de\)](http://Grundsicherungsrelevanter Nebenkostenspiegel (empirica) (empirica-institut.de))

5.3 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern

Das empirica-Konzept zur Herleitung von KdU-Richtwerten wurde schon 2008 entwickelt. Inzwischen gelten in weit über 1.000 Kommunen in Deutschland von empirica ermittelte Angemessenheitsgrenzen. Alle Beteiligten sind mit den ermittelten Werten zufrieden, offensichtlich auch die Bedarfsgemeinschaften selbst. Denn die *Zahl der Sozialgerichtsverfahren* ist vielerorts nach Einführung der empirica-Richtwerte *messbar zurückgegangen*.

Das BSG hat das empirica-Konzept bestätigt:

BSG Das **Bundessozialgericht (BSG)** hat am 17.09.2020 das empirica-Konzept zur Herleitung angemessener Nettokaltmieten bestätigt: „Zutreffend ist das LSG (...) zu dem Ergebnis gekommen, dass der Beklagte die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (...) nach einem **schlüssigen Konzept** ermittelt hat.“ (RdNr 26).

„Der Würdigung des LSG, dass es sich um ein schlüssiges Konzept handelt, steht insbesondere nicht entgegen, dass das Konzept hinsichtlich der Nettokaltmiete lediglich auf Angebotsmieten beruht. (...) Insofern können Angebotsmietenkonzepte ein geeignetes Verfahren darstellen, um ein wohnungsbezogenes Existenzminimum zu ermitteln, auch wenn **keine Bestandsmieten** erhoben werden (...). Eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bestandsmieten ließe sich auch mit der vom BSG **anerkannten Methodenvielfalt** bei der Erstellung schlüssiger Konzepte (...) nicht vereinbaren.“ (RdNr 31).

„Revisionsrechtlich nicht zu beanstanden ist auch die Würdigung des LSG, dass ein **Anteil von 33 Prozent** an allen erfassten Angebotsmieten ausreichend ist, um das untere Segment des Wohnungsmarktes abzubilden, ohne dass der Senat damit aussprechen würde, dass ein Anteil von 33 Prozent zwingend wäre.“ (RdNr 37).⁵⁹

Auch Sozialgerichte der 1. und 2. Instanz haben das empirica-Konzept bestätigt:

Niedersachsen Das **Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen** hat im Urteil vom 16.11.2021 die von empirica ermittelten **Angemessenheitsgrenzen** für die **Nettokaltmiete** und die **Betriebskosten** (kalte Nebenkosten) anerkannt und urteilt: Daher „hat die Berufung der Kläger in der Sache keinen Erfolg.“ Es bekräftigt auch: „Der Senat hat (...) keine Bedenken hinsichtlich des gebildeten **Vergleichsraums**.“ Im Urteil selbst werden statt der Bruttokaltmietenwerte die einzelnen **Komponenten** (Grundmiete und Nebenkosten) separat behandelt. Wichtig sei, dass „zu der ermittelten Mietobergrenze (...) tatsächlich angemessener Wohnraum **zur Verfügung** stand.“ Und es stellt klar: „Nicht erforderlich ist, vor der Erhebung Wohnwertmerkmale zu erheben.“ (**L 6 AS 577/18**)

⁵⁹ BSG-Urteil vom 17.9.2020, B 4 AS 22/20 R [*Hervorhebungen von empirica*]. Abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage -](#)

Die **22. Kammer** des **Sozialgerichts Osnabrück** hat am 19.04.2021 bestätigt, dass „der Beklagte über ein schlüssiges Konzept zur Bestimmung der angemessenen Kosten von Unterkunft und Heizung verfügt“ und Prüfgegenstand das Konzept der empirica ag ist (S 22 AS 24/18).

Die **16. Kammer** hat am 30.07.2019 die nach empirica-Konzept ermittelten Mietobergrenzen anerkannt (S 16 AS 556/18) und stellt fest: „Nach Ansicht der Kammer bietet das Konzept des Beklagten eine hinreichende Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarkts wiedergegeben werden. (...) Einem schlüssigen Konzept steht nicht entgegen, dass der Beklagte die Werte aus den neu zu vermietenden Wohnungen gewonnen hat. Diese Vorgehensweise stellt vielmehr in besonderer Weise sicher, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen zum jeweiligen Zeitpunkt auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können (vgl. LSG Nds. -Bremen, Urteil vom 11.12.2008, L 13 AS 210/08)⁶⁰ (...)“

Der Schlüssigkeit des Konzepts des Beklagten steht nicht entgegen, dass keine umfassenden Erhebungen zum Wohnungsstandard vorliegen. (...) Die Kammer sieht es als so naheliegend an, dass innerhalb des unteren Drittels hinreichend Wohnungen vorhanden sind, die nicht dem untersten Standard entsprechen, dass ein Verweis auf dieses untere Drittel nicht zu beanstanden ist. (...)

Die Kammer sieht zudem die Begrenzung der Nebenkosten (...) als rechtmäßig an. Dabei orientiert sich das Gutachtachten am Median der gesamten erhobenen Wohnungen im jeweiligen Segment zur jeweiligen Größe.“

Die **29. Kammer** hatte bereits am 15.12.2015 das empirica-Konzept als ein „schlüssiges Konzept“ bezeichnet (S 29 AS 535/13).

Nachrichtlich:

LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 11.12.2008, L 13 AS 210/08: „Ein Konzept zur Ermittlung der angemessenen Unterkunfts-kosten muss geeignet sein, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes wiederzugeben (BSG, Urt. vom 18. Juni 2008, a.a.O., Rz. 16). Es muss zugleich den Zielen und Vorgaben des SGB II entsprechen. Hierzu ist erforderlich, dass das Konzept sicherstellt, dass alle Hilfeempfänger jederzeit auf dem örtlichen Wohnungsmarkt eine unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls kostenangemessene, bedarfsgerechte menschenwürdige Unterkunft anmieten können (Berlit, a.a.O., Rn. 37 zu § 22 m.w.N.; vgl. auch BVerwG, Urt. vom 28. April 2005, a.a.O., Rz. 11).“ [Hervorhebungen von empirica].

⁶⁰ Das Zitat daraus ist unten nachrichtlich wiedergegeben.

Baden-Württemberg Das **Landessozialgericht Baden-Württemberg** hat im Urteil vom 22.04.2021 bestätigt (RdNr 39): „Das hier maßgebliche Konzept der Firma e. ag stellt eine sachkundige, systematische Erfassung und Bewertung genereller Tatsachen im maßgeblichen Vergleichsraum dar und erfüllt damit die Anforderungen an ein planmäßiges Vorgehen. Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wurde. Es ist daher ein ‚schlüssiges Konzept‘ im Sinne der Rechtsprechung des BSG.“ (L 7 AS 4054/18)

Das **Sozialgericht Konstanz** hat am 15.05.2018 das empirica-Konzept als „schlüssig“ bezeichnet: „Die vom Beklagten für den Vergleichsraum A festgelegte Mietobergrenze ist auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts erfolgt.“ (S 3 AS 2368/16)

Bayern

Das **Bayerische Landessozialgericht** erläutert am 18.06.2020: „Ein schlüssiges Konzept muss die Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarktes im Vergleichsraum der Angemessenheitsgrenze zugrunde liegen.“ Es urteilt schließlich: „Gemessen hieran stellt das Konzept des Beklagten (...) eine nicht zu beanstandende Grundlage für die ermittelte Angemessenheitsgrenze (...) dar.“ Und weiter: „So kann schon angenommen werden, dass aufgrund der vom Gesetz eingeräumten Methodenvielfalt Bestandsmieten außer Acht gelassen werden können, zumal die alleinige Einbeziehung von Angebotsmieten am ehesten dem Umstand Rechnung tragen, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind (...).“ (L 8 SO 270/19).

Das **Sozialgericht Bayreuth** bestätigt am 03.04.2024: „Der Beklagte hat die abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft zutreffend ermittelt. Bei der „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB ii und § 35 SGB XII“ durch die Firma Empirica AG handelt es sich um ein schlüssiges Konzept. (...) Dem Konzept kann auch nicht angelastet werden, dass die kalten Betriebskosten lediglich auf der Datengrundlage von Wohnungen einfachen Standards erhoben wurden. Als Datengrundlage zur Herleitung der angemessenen kalten Betriebskosten wurden vielmehr alle in öffentlichen Mietwohnungsangeboten genannten Nebenkostenabschläge einbezogen.“ (S 13 SO 79/23).

Ebenso hier: „Bei der „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB ii und § 35 SGB XII“ durch die Firma Empirica AG handelt es sich um ein schlüssiges Konzept. (...) Der räumliche Vergleichsmaßstab entspricht den Anforderungen an ein schlüssiges Konzept.“ (S 13 SO 89/20).

Das **Sozialgericht München** hat das empirica-Konzept bestätigt: Die **22. Kammer** urteilte am 8.4.2020: "Diesen Anforderungen genügt die Studie der beauftragten Firma. Sie hat das Analyseprofil nach Maßgabe der vom BSG entwickelten Kriterien (...) für ein schlüssiges Konzept aufgesetzt und dabei auf eine umfangreiche Datenbank (Preisdatenbank) zurückgegriffen, die sich aus Datenquellen verschiedener Vertriebskanäle speist." (S 22 SO 27/20)
Die **46. Kammer** hatte bereits am 24.01.2018 bestätigt: „Dieses Konzept ist nach den Kriterien des BSG ein schlüssiges Konzept.“ (S 46 AS 1426/15) - Die angestrebten Berufungen zum Bayerischen Landessozialgericht wurden daraufhin zurückgenommen.

Das **Sozialgericht Augsburg** in der Vorinstanz hatte bereits „keinen Anlass, an der Schlüssigkeit des Konzepts (...) der Empirica AG zu zweifeln“ (Urteil vom 30.07.2019, S 19 SO 34/19).

NRW

Der 6. Senat des **Landessozialgerichts NRW** urteilt am 28.05.2020: „Das hier maßgebliche Konzept der Firma empirica stellt eine sachkundige, systematische Erfassung und Bewertung genereller Tatsachen im maßgeblichen Vergleichsraum dar und erfüllt damit die Anforderungen an ein planmäßiges Vorgehen. Die Beklagte entscheidet aufgrund dieses Konzepts und nicht zur über die zustehenden Unterkunftskosten ‚von Fall zu Fall‘. Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wurde, und ist daher ein ‚schlüssiges Konzept‘.“ (L 6 AS 833/17)

Der 7. Senat des **Landessozialgerichts NRW** hat bereits am 05.12.2019 zum empirica-Konzept geurteilt: „Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wurde, und ist daher ein ‚schlüssiges Konzept‘.“ Es erläutert dazu: „Das hier gegebene Außerachtlassen von Bestandsmieten ist von der den Grundbesitzern eingeräumten Methodenfreiheit gedeckt und trägt am ehesten dem Umstand Rechnung, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind.“ (L 7 AS 1764/18)

Der 19. Senat des **Landessozialgerichts NRW** hat am 15.05.2017 bestätigt, dass das empirica-Konzept im Rahmen der hier möglichen Prüfungsdichte „den Anforderungen an ein ‚schlüssiges Konzept‘ nach der Rechtsprechung des BSG“ genügt (L 19 AS 772/17 B ER).

Der 12. Senat des **Landessozialgerichts NRW** hat am 26.03.2014 das Vorgehen im Rahmen des empirica-Konzepts akzeptiert und lediglich zwei Änderungswünsche angebracht (zur Abgrenzung der Wohnungsgrößenklassen und des unteren Wohnungsmarktsegments, vgl. L 12 AS 1159/11 Protokoll).

Im **Sozialgericht Gelsenkirchen** wird das empirica-Konzept von mehreren Kammern als „schlüssig“ bezeichnet:

So urteilt die **44. Kammer** am 28.03.2019: „Zur Überzeugung der Kammer sind die (...) Angemessenheitsgrenzen zutreffend ermittelt worden. Die Kammer hält das Konzept (...) für schlüssig.“ (S 44 AS 981/16)

Die **53. Kammer** urteilt am 14.03.2019: „Die für den Bereich der Beklagten angemessenen Unterkunftskosten ergeben sich aus dem (...) erstellten schlüssigen Konzept (...). Bedenken gegen die (...) ermittelten angemessenen Kosten der Unterkunft bestehen nicht. Das vorliegende Konzept entspricht zur vollen Überzeugung der Kammer den vorstehend dargelegten Anforderungen.“ (S 53 AS 2507/16)

Die **50. Kammer** urteilt am 19.02.2019: „Die (...) angemessenen Unterkunftskosten ergeben sich aus dem (...) erstellten schlüssigen Konzept (...). (...) Das vorliegende Konzept entspricht zur vollen Überzeugung der Kammer den vorstehend dargelegten Anforderungen.“ (S 50 AS 2598/16)

Die **41. Kammer** urteilt am 20.11.2018: „Das Gericht hält die in dem Konzept (...) dargelegten Werte (...) für abstrakt und konkret angemessen. (...) Das Konzept der Beklagten entspricht den vom Bundessozialgericht aufgestellten Vorgaben (...).“ (S 41 AS 325/16).

Die **36. Kammer** akzeptiert im Urteil vom 1.3.2017 die im empirica-Konzept hergeleiteten Werte und argumentiert: „Ob bei der Ermittlung systematische Ermittlungen und Bewertungen (...) vorausgegangen sind (...), ist in dem Fall, in welchem der Leistungsträger nachweist, dass die konkrete Angemessenheit gegeben ist (...) unerheblich. Denn in diesem Fall wird es dem betroffenen Leistungsempfänger ermöglicht, seinen Bedarf für die Unterkunft (...) zu decken und ein Leben zu führen, das der Würde des Menschen entspricht (vgl. hierzu § 1 Abs. 1 SGB II). Das der Ermittlung zugrunde gelegte Konzept ist in einem solchen Fall (...) als schlüssig anzusehen, ohne dass es einer weitergehenden Prüfung bedarf.“ (S 36 AS 1939/16)

Das **Sozialgericht Duisburg** urteilt am 14.07.2017, „dass die Beklagte insbesondere unter Heranziehung des empirica-Gutachtens ein schlüssiges Konzept (...) vorgelegt hat.“ (S 17 AS 6/17)

Das **Sozialgericht Düsseldorf** bestätigt am 29.12.2015: „Das von der Firma empirica erstellte ‚schlüssige Konzept‘ genügt (...) den Anforderungen, die die Kammer in Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes an die Ermittlung von Mietobergrenzen und sich daraus ergebende Gewährung der Kosten der Unterkunft stellt.“ (S 43 AS 1778/14)

Das **Sozialgericht Köln** hat am 15.10.2015 das empirica-Konzept als ein „schlüssiges Konzept im Sinne der Rechtsprechung des BSG“ bezeichnet (S 17 AS 3680/10).

- Sachsen** Das **Landessozialgericht Sachsen** hat am 01.06.2017 geurteilt: „Die vom Beklagten festgelegte Mietobergrenze für den Vergleichsraum (...) erfolgte auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts“ (L 7 AS 917/14).⁶¹
- Das **Sozialgericht Leipzig** hat am 24.09.2013 einen von empirica ermittelten Richtwert für die Nettokaltmiete als „nach einem schlüssigen Konzept ermittelt“ bezeichnet. (S 23 AS 2794/13 ER)
- Rheinland-Pfalz** Das **Sozialgericht Koblenz** hat am 27.10.2022 geurteilt: „Nach alledem erweist sich das Konzept des Landkreises (...) als schlüssig (...).“ (S 14 AS 19/20)
- Schleswig-Holstein** Das **Sozialgericht Schleswig** hat sich bereits mehrfach zum empirica-Konzept geäußert:
Laut Beschluss der **24. Kammer** des SG Schleswig vom 20.08.2020 ist das Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig.“ (S 24 AS 82/20 ER); die 24. Kammer nennt bereits am 08.12.2015 das empirica-Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig“. (S 24 AS 202/15 ER)
Am 22.05.2019 urteilt die **15. Kammer** zum empirica-Konzept: „Die Bewilligung der Unterkunftskosten (...) hält einer gerichtlichen Überprüfung stand.“ und „Nach alledem ist das Konzept gemessen an den Anforderungen des Bundessozialgerichts für einen Einpersonenhaushalt schlüssig.“ (S 15 SO 50/17)
Die **25. Kammer** urteilt am 25.08.2017 zum empirica-Konzept: „Nach alledem ist das Konzept gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig.“ (S 25 AS 403/15). Sie bezeichnet am 11.2.2016 das empirica-Konzept als „gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig“ (S 25 AS 206/15 ER).

⁶¹ Das Prüfschema des betroffenen Landkreises sieht vor, dass die von empirica ermittelte angemessene Nettokaltmiete (zzgl. der kalten Nebenkosten) nur dann zum Tragen kommt, solange nicht wenigstens 80% der im Bestand des Leistungsträgers befindlichen Wohnungen je Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum eine höhere Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete zzgl. Nebenkosten) aufweisen. Dem Streitfall lagen aber dennoch die empirica-Werte zugrunde.