

Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII für den Landkreis Mayen-Koblenz

im Auftrag des
Landkreises Mayen-Koblenz

Methodenbericht

Hamburg, November 2020

P 4-20-012

INHALT

INHALT	II
TABELLENVERZEICHNIS	IV
1 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN	1
2 SCHLÜSSIGES KONZEPT – ÜBERSICHT	4
3 VERGLEICHSRÄUME	7
4 GEGENSTAND DER BEOBACHTUNG	10
4.1 Art	10
4.2 Wohnungsgrößenklassen	11
4.3 Wohnungsstandard	12
4.4 Mietbegriff	13
5 BESTANDSMIETENERHEBUNG IM LANDKREIS MAYEN-KOBLENZ	15
5.1 Datenerhebung	15
5.1.1 Datenschutz	15
5.1.2 Grundgesamtheit	16
5.1.3 Erhebungsunterlagen	16
5.1.4 Umfang der Datenerhebung	17
5.2 Datenplausibilisierung	19
5.2.1 Plausibilisierung der Nettokaltmieten	19
5.2.2 Plausibilisierung der Angaben zu den kalten Betriebskosten	20
6 DATENAUSWERTUNG	22
6.1 Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum	22
6.2 Bestimmung des Grenzwertes für einen angemessenen Wohnungsstandard	25
6.3 Gewichtung	27
6.4 Nettokaltmiete – abstrakte Angemessenheit	29
6.4.1 Verteilung der Erhebungsdaten	29
6.4.2 Berechnung der abstrakten Angemessenheit der Nettokaltmiete	31
6.5 Angemessene kalte Betriebskosten	32
6.6 Abstrakt angemessene Nettokaltmiete	34
7 TATSÄCHLICHE VERFÜGBARKEIT	36
7.1 Ermittlung des Bedarfs 2019 an preisgünstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger	36
7.2 Ermittlung des verfügbaren Angebotes im Landkreis Mayen-Koblenz	40
7.3 Festlegung der Mietobergrenzen	44

8 NEUE MIETBERGRENZEN	50
ANLAGE I ERGEBNISSE GEMEINDEN	51
Stadt Andernach	54
Stadt Bendorf	57
Stadt Mayen	60
Verbandsgemeinde Maifeld	63
Verbandsgemeinde Mendig	66
Verbandsgemeinde Pellenz	69
Verbandsgemeinde Rhein-Mosel	72
Verbandsgemeinde Vallendar	75
Verbandsgemeinde Vordereifel	78
Verbandsgemeinde Weißenthurm	81
ANLAGE II BRUTTOKALTMIETE	84
Stadt Andernach	87
Stadt Bendorf	88
Stadt Mayen	89
Verbandsgemeinde Maifeld	90
Verbandsgemeinde Mendig	91
Verbandsgemeinde Pellenz	92
Verbandsgemeinde Rhein-Mosel	93
Verbandsgemeinde Vallendar	94
Verbandsgemeinde Vordereifel	95
Verbandsgemeinde Weißenthurm	96
ANLAGE III ERHEBUNGSUNTERLAGEN	97

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 5.1 Rücklaufübersicht nach Städten und Verbandsgemeinden _____	18
Tab. 5.2 Plausibilisierung der Angaben zu den Nettokaltmieten _____	19
Tab. 5.3 Plausibilisierung der Angaben zu den Betriebskosten _____	21
Tab. 6.1 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Mayen-Koblenz _____	24
Tab. 6.2 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum nach Stadt bzw. Verbandsgemeinde und Haushaltsgröße in % an allen Haushalten _____	25
Tab. 6.3 Gewichtung 1 - Objektebene: private (1 bis 9 Objekte in Grundgesamtheit) vs. Institutionelle (10 und mehr Objekte in Grundgesamtheit) _____	27
Tab. 6.4 Gewichtung 2 - Wohnungsebene: Daten Jobcenter vs. Restliche Datenerhebung _____	28
Tab. 6.5 Zusammenfassung der Gewichtungsfaktoren für die Datenauswertung _____	29
Tab. 6.6 Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen und Stadt/Verbandsgemeinde	30
Tab. 6.7 Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen und Stadt/Verbandsgemeinde für Mietverträge der letzten vier Jahre _____	31
Tab. 6.8 Abstrakte Angemessenheit nach Gemeinden und Bedarfsgrößenklassen der Nettokaltmieten in Euro pro m ² _____	32
Tab. 6.9 Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklassen im Landkreis Mayen-Koblenz _____	33
Tab. 7.1 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum differenziert nach Bedarfsgrößenklassen und Städte/Verbandsgemeinde Neuantrag und Bestandsfälle _____	37
Tab. 7.2 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Mayen-Koblenz - Anzahl und Prüfung auf Basis der abstrakten Angemessenheit nach Stadt bzw. Verbandsgemeinde und Bedarfsgrößenklasse _____	38
Tab. 7.3 Wohnungsangebote nach Stadt bzw. Verbandsgemeinde und Bedarfsgrößenklasse Anzahl und Prüfung der konkreten Angemessenheit _____	42
Tab. 7.4 Versorgungsgrad des Bedarfs an angemessenen Wohnungen im Landkreis Mayen-Koblenz vor einer Anpassung der Miethöhe _____	45
Tab. 7.5 Versorgungsgrad des Bedarfs an angemessenen Wohnungen im Landkreis Mayen-Koblenz nach einer Anpassung der Miethöhe _____	47
Tab. 7.6 Ergebnisse der Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit nettokalt in Euro _____	48

1 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

Als Leistungsträger nach SGB II und SGB XII ist der Landkreis Mayen-Koblenz verpflichtet, die angemessenen Kosten der Unterkunft für Hilfebedürftige zu übernehmen. In einem Urteil vom 07.11.2006 hat das Bundessozialgericht entschieden, dass die Unterkunfts-kosten allerdings nicht pauschal, sondern nach den örtlichen Verhältnissen bestimmt werden müssen. Der Landkreis Mayen-Koblenz hat daher zum Zwecke der Aktualisierung der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII das Institut F+B Forschung und Beratung GmbH, Hamburg, mit einer Erhebung des regionalen Mietpreisniveaus beauftragt.

In § 22 Abs. 1 SGB II ist geregelt, dass „Leistungen für Unterkunft und Heizung [...] in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht (werden), soweit diese angemessen sind.“ Die Angemessenheit wird allerdings im Gesetz nicht näher bestimmt, es handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der näherer Auslegung bedarf. Ähnlich lautende Bestimmungen sind § 35 SGB XII zu entnehmen.

Nach dem Urteil des Bundessozialgerichts vom 18.06.2008, Az.: B 14/7 B AS 44/06 R, ist zur Angemessenheitsbestimmung nicht zwingend ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB zu erstellen, wenn die Ermittlung der örtlichen Gegebenheiten auf den Wohnungsmärkten auf einem schlüssigen Konzept basierte. Im Grundsatzurteil vom 07.11.2008, Az.: B 7 AS 18/06 R, hat das Bundessozialgericht ausgeführt, dass in den Fällen, in denen keine entsprechenden Mietspiegel oder Mietdatenbanken vorliegen, der Grundsicherungsträger erwägen sollte, für den jeweiligen Zuständigkeitsbereich eigene grundsicherungsrelevante Mietübersichten zu erstellen.

Entscheidend hierfür ist die vom Grundsicherungsträger gewählte Datenbasis, die auf einem schlüssigen Konzept beruhen muss. Das Bundessozialgericht führt hierzu im Urteil vom 18.06.2008, Az.: B 14/7 B AS 44/06 R, aus:

Zur Feststellung der Beschaffenheit des örtlichen Mietwohnungsmarktes muss der Grundsicherungsträger, wie der Senat bereits im Urteil vom 7. November 2006 (SozR 4-4200 § 22 Nr. 3) angedeutet hat, nicht zwingend auf einen qualifizierten oder einfachen Mietspiegel i.S. der §§ 558c und 558d BGB abstellen (s. auch Kahlhorn in Hauck/Noftz, SGB II, Stand Juli 2007, § 22 RdNr. 26; s. zu den vielfältigen Möglichkeiten auch Berlitz in LPK-SGB II, 2. Auflage 2006, § 22 RdNr. 38). Die vom Grundsicherungsträger gewählte Datengrundlage muss lediglich auf einem schlüssigen Konzept beruhen, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiederzugeben (vgl. hierzu Lang/Link in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Auflage 2008, § 22 RdNr. 45c). Das kann u.a.

dann der Fall sein, wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht.

In einem weiteren Urteil vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, hat das Gericht den Begriff des „schlüssigen Konzepts“ mit folgenden Mindestvoraussetzungen konkretisiert:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten örtlichen Bereich und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobil- dung).
- Es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobach- tung (z. B. welche Art der Wohnungen – Differenzierung nach Standard der Woh- nungen, Brutto- und Nettomiete < Vergleichbarkeit >, Differenzierung nach Woh- nungsgröße).
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z. B. Miet- spiegel),
- Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenaus- wertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungs- grenze).

Diese Definition des schlüssigen Konzepts wurde in späteren Urteilen wiederholt und damit gefestigt. Im Urteil des Bundessozialgerichts (BSG) vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, wurde die Berücksichtigung der Methodik, die bei der Erstellung eines Mietspiegels herangezogen wird, als mögliche Grundlage für ein schlüssiges Konzept angeführt:

Entschließt sich der Grundsicherungsträger zur Erstellung eines grundsiche- rungsrelevanten Mietspiegels, wird dies aus finanziellen Gründen regelmäßig nur auf der Basis einer Stichprobe erfolgen können. Hier bietet es sich an, sich hinsichtlich Stichprobenumfang und Auswertung etc. an den für Mietspie- gel geltenden Standard anzulehnen (vgl. dazu Bundesministerium für Ver- kehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Stand Juli 2002, S. 38 f).

Um die sich daraus ergebenden erhebungstechnischen Vorgaben zu berücksichtigen, basiert die Mieterhebung im Landkreis Mayen-Koblenz auf den Rahmenbedingun- gen, die für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verwendet werden. Wichti- ge Aspekte sind insbesondere die Repräsentativität, die Transparenz der Datener- hebung, statistisch gesicherte Auswertungsverfahren und die Dokumentation der Ver- fahrensschritte in einem veröffentlichungsfähigen Methodenbericht.

Durch das Urteil des Bundessozialgerichts vom 07.11.2006 ist die Angemessenheitsgrenze bei einem einfachen Wohnungsstandard gezogen worden. Mit Urteil vom 22.09.2009 führt das Bundessozialgericht außerdem an: „Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen“. Nach den Erfahrungen von F+B wird der einfache Wohnwertstandard zumeist nicht über eine Kombination von Merkmalen mit geringem Wohnwert gebildet, sondern über die „untere örtliche“ Miethöhe bestimmt, die statistisch zu ermitteln ist. Damit wird implizit angenommen, dass wohnwerthöhere Wohnungen eine vergleichsweise höhere Miete haben als wohnwertniedrigere. Diese Annahme ist grundsätzlich rechtskonform.

Mit der Mietenerhebung 2020 wird im Landkreis Mayen-Koblenz für alle Gemeinden eine empirische Mietenerhebung als Basis für die Festsetzung der Mietobergrenzen durchgeführt. Die Datenerhebung und -analyse dient der Überprüfung und Aktualisierung der bestehenden Mietobergrenzen.

2 SCHLÜSSIGES KONZEPT – ÜBERSICHT

Die Mietererhebung für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII erfolgte auf Basis einer repräsentativen Datenerhebung bei den Vermietern und Eigentümern von Mietwohnungsbeständen im Landkreis Mayen-Koblenz. Mit dem Urteil vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, hat das Bundessozialgericht Mindestvoraussetzungen für ein sogenanntes „schlüssiges Konzept“ zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen definiert. In der nachfolgenden Übersicht wird aufgezeigt, in welcher Weise die einzelnen Punkte dieser Vorgabe in der Herangehensweise der Datenerhebung und der angewandten Methoden der Datenauswertung im Landkreis Mayen-Koblenz erfüllt werden. Im nachfolgenden Kapitel werden die einzelnen Arbeitsschritte der Datenerhebung, die Ergebnisse der Datenauswertung und die daraus gezogenen Schlüsse zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen detailliert erläutert.

Vergleichsraum

Im Rahmen der Mietwerterhebung wurden die Vermieter bzw. Eigentümer befragt, die Mietwohnungsbestände in Kommunen des Landkreises Mayen-Koblenz besitzen oder für andere verwalten. Die Vergleichsräume sind die drei Städte Andernach, Bendorf und Mayen sowie die sieben Verbandsgemeinden Maifeld, Mendig, Pellenz, Rhein-Mosel, Vallendar, Vordereifel und Weißenthurm. Damit werden die Vergleichsräume auf Basis der Gebietsoptimierungen im Rahmen einer Kommunal- und Verwaltungsreform 2010 (VwRefG RP 2) auf Verbandsgemeindeebene festgelegt.

Eine Differenzierung nach Wohnungsteilmärkten, wie z. B. mit öffentlichen Mitteln geförderte oder nicht geförderte Mietwohnungsbestände, erfolgte nicht. Dieses Verfahren gewährleistet, dass alle relevanten Wohnungsteilmärkte bzw. Stadt-/Gemeindegebiete in der Datenerhebung berücksichtigt werden. Eine Regionalisierung im Sinne einer Zusammenfassung einzelner Gemeinden erfolgte nicht, da in allen Kommunen eine ausreichende Anzahl Mietwohnungsdaten erhoben werden konnte.

Definition des Gegenstands der Beobachtung

Zur Datenerhebung im Landkreis Mayen-Koblenz erfolgte eine klare Definition des Beobachtungsgegenstands. Dabei wurden einige Wohnungssegmente nicht berücksichtigt, da diese nicht repräsentativ für eine marktgerechte Wohnungsvermietung sind. Die Auswahl der nicht berücksichtigten Wohnungssegmente basierte auf den Grundlagen der Erstellung für qualifizierte Mietspiegel. Nicht berücksichtigt wurden:

- Wohnungen in Senioren- und Pflegeheimen oder sonstigen Heimen,
- Wohnungen in betreuten Wohnanlagen,
- möblierte und teilmöblierte Wohnungen,
- Wohnungen mit einem kurzen Zeitraum der Vermietung (z. B. Ferienwohnungen),

- Wohnungen von Angehörigen oder näheren Verwandten des Vermieters,
- Wohnungen, die gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt werden,
- nicht abgeschlossene Wohnungen bzw. Wohnungen, die über keinen eigenen Wohnungseingang verfügen

In die Auswertungen zum Mietpreisniveau im Landkreis Mayen-Koblenz sind nur Wohnungen mit der vermierterseitig gestellten Mindestausstattung Sammelheizung, Bad und Innen-WC berücksichtigt worden. Dies entspricht den Ausführungen im Urteil des Bundessozialgerichts vom 19. Oktober 2010 (Az. B 14 AS 50/10 R, Rd. 29), wonach Wohnungen mit dem einfachsten Ausstattungsstandard nicht für die Ableitung der Angemessenheitsgrenzen herangezogen werden dürfen.

Eine Differenzierung nach weiteren Ausstattungsmerkmalen, die Beschaffenheit und die Lage betreffend, wird bei der Auswertung der Mietenniveauerhebung für die Ableitung der zulässigen Wohnkosten nicht berücksichtigt, um der Gefahr der Ghettobil- dung vorzubeugen. Lediglich nach Wohnungsgröße bzw. nach Größe der Bedarfsgemeinschaft und der ihr zustehenden Wohnfläche wird unterschieden.

Zusätzlich wurden einzelne Ausstattungsmerkmale der Wohnung erhoben. Hierüber konnte überprüft werden, ob der überwiegende Teil der Wohnungsteilbestände in die Erhebung eingeflossen ist.

Die Datenbasis der Mieterhebung wurde auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete normiert. Zusätzlich erfolgte die Erhebung der aktuell gezahlten Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten sowie die Kosten für Heizung und Warmwasser. Damit können für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und SGB XII auch aktuelle ortsübliche Beträge für die kalten Betriebskosten ermittelt werden.

Beobachtungszeitraum

Die Mieterhebung wurde stichtagsbezogen durchgeführt, sodass sich die erhobenen Mieten und Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten auf den 1. Juni 2020 beziehen.

Art und Weise der Datenerhebung

Die Datenerhebung erfolgte flächendeckend auf Basis einer repräsentativen Erhebung bei den Vermietern bzw. Eigentümern von Mietwohnungen im Landkreis Mayen-Koblenz. Dieses Verfahren ist ein gängiges Verfahren bei der Erstellung von grundsicherungsrelevanten Mietspiegeln bzw. eines schlüssigen Konzepts.

Als Adressgrundlage für die Datenerhebung diente die Grundsteuerdatei der einzelnen Gemeinden des Landkreises Mayen-Koblenz. Der Druck und Versand der Befragungsunterlagen erfolgten zentral durch F+B.

Der Erhebungszeitraum zum Stichtag 1. Juni 2020 erstreckte sich von Anfang Juni 2020 bis Mitte August 2020.

Die Datenerhebung wurde als Abfrage aus den Mieterdateien der Wohnungsunternehmen oder der Wohnungsverwalter durchgeführt bzw. durch Einzelanfrage bei Vermietern mit kleineren Wohnungsbeständen. Die Zuverlässigkeit der erhobenen Daten wurde durch umfangreiche Kontroll- und Qualitätsprüfungen sichergestellt.

Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten

Bei den abgebildeten Ergebnissen handelt es sich um eine repräsentative Datenerhebung. Es wurden insgesamt 8.078 Datensätze erfasst. Nach den durchgeführten Bereinigungen, wie z. B. um Wohnungsleerstände, um Datensätze mit unplausiblen Angaben und nach Ausschluss minderausgestatteter Wohnungen, sind die Mietdaten von 7.552 Wohnungen in die Auswertung eingeflossen (vgl. auch Tab. 5.1 bis Tab. 5.2).

Die Repräsentativität der Ergebnisse ist aufgrund der flächendeckenden Erhebung im Landkreis Mayen-Koblenz und dem Anteil am Mietwohnungsbestand gegeben.

Validität der Datenerhebung

Gemäß den Zielen einer Mietniveauerhebung sollen die Ergebnisse einen Überblick über das regionale Mietpreisniveau im Wohnungsbau geben.

Hinsichtlich dieses Zieles ist die Validität der Methodik und der Ergebnisse der Mieterhebung im Landkreis Mayen-Koblenz durch die Verwendung anerkannter statistischer Verfahren bei der Datenerhebung und -auswertung gegeben. Die Befragung aller Vermieter und Eigentümer mit Mietwohnungsbestand im Landkreis Mayen-Koblenz sichert eine valide Datenbasis.

Anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze der Datenauswertung

Die im Landkreis Mayen-Koblenz erhobenen Mietdaten wurden gemäß den anerkannten Regeln zur Erstellung eines Tabellenmietspiegels ausgewertet. Bei den verwendeten Verfahren, die bei der Erstellung des schlüssigen Konzepts (bei der Datenerhebung und -auswertung) angewendet wurden, handelt es sich um anerkannte, mathematisch-statistischen Verfahren gemäß den Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln (vgl. dazu Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Stand März 2020).

Vollständigkeit des schlüssigen Konzepts

Damit erfüllt die Mietniveauerhebung im Landkreis Mayen-Koblenz alle Punkte, die nach dem BSG Urteil vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, als Merkmal eines schlüssigen Konzepts aufgeführt werden.

3 VERGLEICHSRÄUME

Der örtliche Vergleichsraum ist die Grundlage für die Festlegung der Richtwerte für die Leistungsempfänger für die Kosten der Unterkunft und soll alle Räume mit Wohnbebauung umfassen. In den Vergleichsraum des schlüssigen Konzepts sollen nicht nur Teilgebiete mit entsprechender Bewohnerschaft einbezogen werden. Ansonsten würde schon durch die Datengrundlage eine Ghettobildung erfolgen.

Im Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters kann es mehr als einen Vergleichsraum geben, der sich dabei nicht zwingend an der kommunalverfassungsrechtlichen Einheit der Gemeinde des jeweiligen Landeskommunalrechts orientiert. Insbesondere im ländlichen Raum besteht die Möglichkeit mehrere Gemeinden als Vergleichsgebiete zusammenzufassen. In mehreren Urteilen des BSG vom 30.01.2019 zur Bildung von Vergleichsräumen (vergl. hierzu B 14 AS 41/18 R, B 14 AS 12/18 R, B 14 AS 10/18 R, B 14 AS 11/18 R, B 14 AS 24/18 R) wurden entsprechende Vorgaben durch die Rechtsprechung formuliert. Zwar kann es laut BSG im Zuständigkeitsgebiet der Jobcenter mehrere Vergleichsräume geben, diese müssen aber rechtliche und methodische Voraussetzungen erfüllen.

Der Vergleichsraum ist gemäß den Urteilen des BSG, ein vom Wohnort der leistungsberechtigten Person bestimmter ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet, innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs 1 Satz 2 SGB II zu einer Deckelung der Aufwendungen auf die bisherigen führt. Das BSG hat demgemäß zuletzt Konzepte, die diese Aspekte nicht ausreichend berücksichtigen, als nicht schlüssig angesehen:

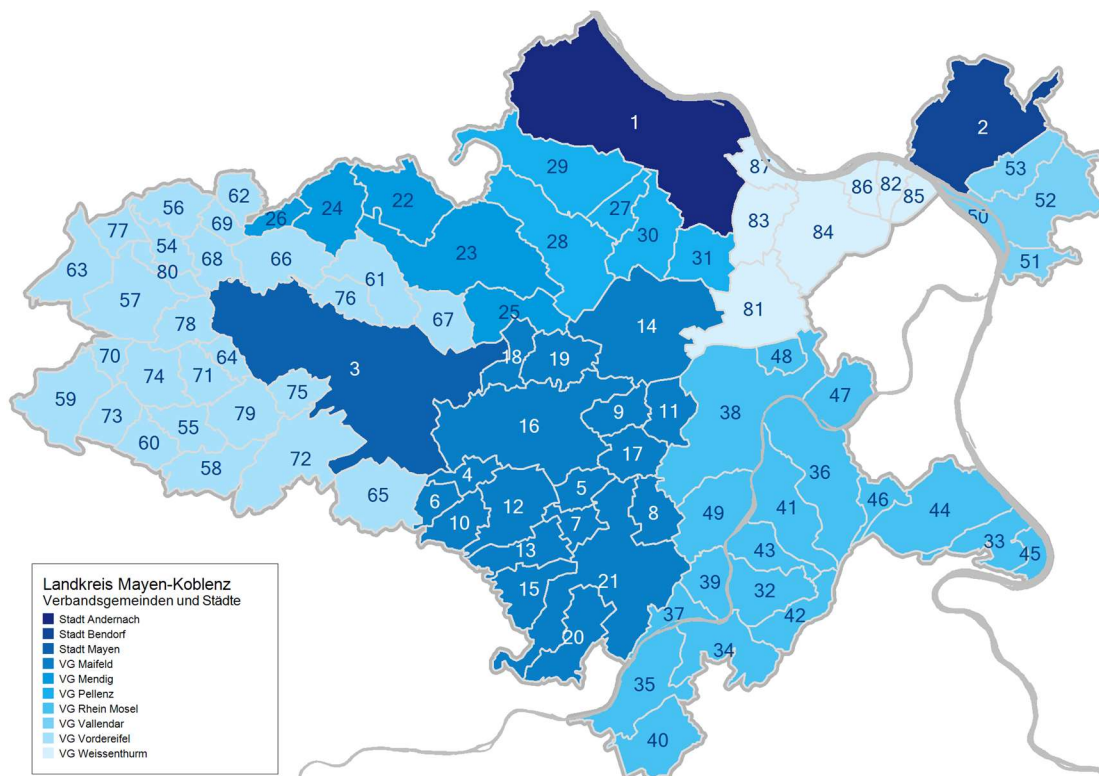
„Ein Konzept, das zu mehreren Wohnungsmarkttypen mit unterschiedlichen Angemessenheitswerten innerhalb eines Vergleichsraums aufgrund einer "Clusteranalyse" führt, erfüllt nicht die aufgezeigten Voraussetzungen für ein schlüssiges Konzept. Denn für eine solche weitere Aufteilung der Städte und Gemeinden eines Vergleichsraums gibt es keine rechtliche Begründung, insbesondere können durch die Bildung von Wohnungsmarkttypen die Voraussetzungen für die Bildung und die Rechtsfolgen eines Vergleichsraums nicht geändert werden“ (BSG 30.01.2019 – B 14 AS 41/18 R Rn. 33).

Der Landkreis besteht aus drei Städten und sieben Verbandsgemeinden.

Danach gliedert sich der Landkreis Mayen-Koblenz in zehn administrative Gebiete:

- drei Städte
 - Stadt Andernach
 - Stadt Bendorf
 - Stadt Mayen
- sieben Verbandsgemeinden
 - Verbandsgemeinde Maifeld (18 Ortsgemeinden)
 - Verbandsgemeinde Mendig (5 Ortsgemeinden)
 - Verbandsgemeinde Pellenz mit (5 Ortsgemeinden)
 - Verbandsgemeinde Rhein-Mosel (18 Ortsgemeinden)
 - Verbandsgemeinde Vallendar (4 Ortsgemeinden)
 - Verbandsgemeinde Vordereifel (27 Ortsgemeinden)
 - Verbandsgemeinde Weißenthurm (7 Ortsgemeinden)

Abb. 1 Übersichtskarte Landkreis Mayen-Koblenz



1	Stadt Andernach	Verbandsgemeinde Pellenz	Verbandsgemeinde Vordereifel
2	Stadt Bendorf	27 Kretz	54 Acht
3	Stadt Mayen	28 Kruft	55 Anschau
	Verbandsgemeinde Maifeld	29 Nickenich	56 Arft
		30 Plaidt	57 Baar
		31 Saffig	58 Bermel
4	Einig	Verbandsgemeinde Rhein-Mosel	59 Boos
5	Gappenach	32 Alken	60 Ditscheid
6	Gering	33 Brey	61 Ettringen
7	Gierschnach	34 Brodenbach	62 Hausten
8	Kalt	35 Burgen	63 Herresbach
9	Kerben	36 Dieblich	64 Hirten
10	Kollig	37 Hatzenport	65 Kehrig
11	Lonnig	38 Kobern-Gondorf	66 Kirchwald
12	Mertloch	39 Löff	67 Kottenheim
13	Naunheim	40 Macken	68 Langenfeld
14	Ochtendung	41 Niederfell	69 Langscheid
15	Pillig	42 Nörtershausen	70 Lind
16	Polch	43 Oberfell	71 Luxem
17	Rüber	44 Rhens	72 Monreal
18	Trimbs	45 Spay	73 Münk
19	Welling	46 Waldesch	74 Nachtsheim
20	Wierschem	47 Winnigen	75 Reudelsterz
21	Münstermaifeld	48 Wolken	76 Sankt Johann
	Verbandsgemeinde Mending	49 Lehmen	77 Siebenbach
		Verbandsgemeinde Vallendar	78 Virneburg
22	Bell	50 Niederwerth	79 Weiler
23	Mendig	51 Urbar	80 Welschenbach
24	Rieden	52 Vallendar	Verbandsgemeinde Weißenthurm
25	Thür	53 Weitersburg	81 Bassenheim
26	Volkesfeld		82 Kaltenengers
			83 Kettig
			84 Mülheim-Kärlich
			85 Sankt Sebastian
			86 Urmitz
			87 Weißenthurm

Aus der detaillierten Analyse (vgl. Tab. 6.7) ist ersichtlich, dass für die administrativen Städte und Verbandsgemeinden eine ausreichende Fallzahl zur Ableitung eines statistisch gesicherten Lageparameters vorliegt. Der Gesetzgeber und das BSG haben die Möglichkeit die administrativen Gebietseinheiten als Vergleichsräume zu definieren nicht ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund wird auf eine Regionalisierung verzichtet, d. h. es werden keine Wohnungsmarktregionen gebildet und die dargestellten Ergebnisse stehen jeweils für die einzelnen Städte und Verbandsgemeinden. Eine Differenzierung innerhalb der Verbandsgemeinde erfolgt nicht. Aufgrund des gewählten Erhebungsverfahrens werden jedoch alle Ortsgemeinden sowie alle Teilsegmente des Mietwohnungsmarktes in der Mietwerterhebung berücksichtigt.

4 GEGENSTAND DER BEOBACHTUNG

In den Kriterien für ein schlüssiges Konzept wurden vom BSG Definitionen für den zu beobachtenden Gegenstand gefordert. Nachfolgend erfolgt eine Eingrenzung und Strukturierung des im Rahmen des schlüssigen Konzepts für den Landkreis Mayen-Koblenz untersuchten Mietwohnungsbestands.

4.1 Art

Bei der Festlegung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft sollen alle relevanten Wohnungsteilmärkte einbezogen werden. Hintergrund ist es, eine Ghettobildung bei der Festlegung der Richtwerte zu verhindern, also die Richtwerte nur aufgrund der Daten der Leistungsempfänger, welche sich in bestimmten Quartieren kumulieren, festzulegen. Daher sollten nicht nur die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen, sogenannte Sozialwohnungen, in die Analyse eingehen.

In mehreren Urteilen der Sozialgerichte findet sich die Aussage nach dem „relevanten“ Wohnungsbestand, wobei es sich bei dem Begriff „Relevanz“ wieder um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt. Dieser wird von den Sozialgerichten nicht näher definiert.

Bei der Mietwerterhebung im Landkreis Mayen-Koblenz wurden keine Einschränkungen vorgenommen. Jedoch erfolgte im Rahmen der Datenplausibilisierung eine Bereinigung um nicht marktrelevante Wohnungsbestände. Als Orientierung dienten hierfür einige Grundlagen, die auch für einen qualifizierten Mietspiegel gelten.

- Wohnungen in Senioren- und Pflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen, z. B. die Betreuung und Verpflegung, abdeckt.
- Wohnungen in betreuten Wohnanlagen, da die Nettokaltmiete zusätzliche Betreuungskosten beinhaltet, die vereinbarten Mieten nicht dem normalen Mietwohnungsmarkt unterliegen und nur an bestimmte Zielgruppen vermietet wird.
- Möblierte und teilmöblierte Wohnungen, da es sich hierbei um einen Spezialwohnungsmarkt mit entsprechenden Mietpreisgestaltungen handelt und der in der Miete enthaltene Möblierungszuschlag nicht herausgerechnet werden kann.
- Wohnungen, die nur für einen kurzen Zeitraum vermietet werden, beispielsweise Ferienwohnungen. Diese Wohnungen gehören nicht zum „normalen“ Mietwohnungsmarkt und stehen auch nicht für Hilfeempfänger zur Verfügung.
- Wohnungen bei Angehörigen oder näheren Verwandten des Vermieters, da bei der Mietpreisfindung von Sonderkonditionen ausgegangen wird, die Miete zu meist niedriger ausfällt und somit nicht das tatsächliche Marktgeschehen widerspiegelt. Außerdem stehen diese Wohnungen auch keinen Hilfeempfängern zur

Verfügung, außer bei familiären Beziehungen zwischen Hilfeempfänger und Eigentümer.

- Wohnungen, die gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt werden, da die Miete sich nicht am Mietwohnungsmarkt orientiert, sondern am Gewerbemietmarkt.
- Nicht abgeschlossene Wohnungen bzw. Wohnungen, die über keinen eigenen Wohnungseingang verfügen.

Dagegen wurden mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungsbestände berücksichtigt, da diese vorrangig auch den Leistungsempfängern zur Verfügung stehen. Im Rahmen von Mietspiegeln werden diese preislich gebundenen Wohnungsbestände nicht verwendet.

4.2 Wohnungsgrößenklassen

Nach einer Entscheidung des BSG vom 17.12.2009, Az.: B 4 AS 27/09 R soll die Festlegung der angemessenen Wohnflächenobergrenzen nach dem regional geltenden Landesrecht erfolgen.

Für die angemessenen Wohnflächen werden die geltenden Wohnraumgrößen zugrunde gelegt, die sich aus § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) in Verbindung mit den erlassenen Richtlinien des Landes Rheinland-Pfalz (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 26. Januar 2009 (12 –2.1 –A –4512) ergeben:

- | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| ▪ für Alleinstehende | bis 50 m ² |
| ▪ für zwei Haushaltsmitglieder | bis 60 m ² |
| ▪ für drei Haushaltsmitglieder | bis 80 m ² |
| ▪ für vier Haushaltsmitglieder | bis 90 m ² |
| ▪ für jedes weitere Haushaltsmitglied | bis 15 m ² zusätzlich |

Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des BSG und den Regelungen des Landes Rheinland-Pfalz werden diese Wohnflächengrenzen auch für die Berechnung der Angemessenheitsgrenzen für die Bedarfsgemeinschaften im SGB II und SGB XII angewendet.

4.3 Wohnungsstandard

Nach dem Urteil des Bundessozialgerichts vom 07.11.2006 (Az. B 7b AS 18/06 R) ist die Angemessenheitsgrenze bei einem einfachen Wohnungsstandard zu ziehen. Der einfache Wohnungsstandard wird aber weder im Gesetz noch in den einschlägigen Urteilen definiert. Gemäß dem Urteil des BSGs vom 18.06.2008 (Az. B 14/11b AS 61/06 R) ist auf den Wohnungsbestand im unteren Segment der jeweiligen Wohnungsmarktregion abzustellen. Dazu hat das Bundessozialgericht folgenden Hinweis gegeben:

Dahinstehen kann auch, ob der von der Stadt O. erstellte Mietpreisspiegel den Anforderungen an einen einfachen „Mietspiegel“ i. S. des § 558c BGB entspricht. Zweifel bestehen insoweit, als der überwiegende Teil des Datenbestandes wohl aus „Wohngeldfällen“ stammt. Diese Datengrundlage wird bei der Qualifizierung der betreffenden Mietdatenbanken als „Mietspiegel“ nicht als ausreichend angesehen [...] Für den hier auszufüllenden unbestimmten Rechtsbegriff der „Angemessenheit“ des Wohnraums ist dieser Gesichtspunkt jedoch nur von untergeordneter Bedeutung. Maßgeblich ist vielmehr, dass die bei den Wohngeldempfängern und bei Beziehern von Grundsicherungsleistungen in Betracht zu ziehenden Wohnungen in weiten Bereichen identisch sind. Soweit mithin in den Städten und Gemeinden Statistiken geführt werden, die Datensätze über durchschnittliche Mietpreise aus Wohngeldfällen enthalten oder überwiegend aus diesen bestehen, sind diese Daten durchaus geeignet, eine Grundlage zur Bestimmung des Begriffs der „Angemessenheit“ zu bilden (Aktenzeichen B 14/7b AS 44/06 R vom 18.6.2008).

In diesem Urteil wird deutlich, dass das Bundessozialgericht Wert auf eine Kongruenz der Datenbasis einer Mieterhebung und der Wahl der angemessenen Miethöhe legt. Vereinfacht ausgedrückt: Wenn die Datenbasis der erhobenen Mieten in etwa dem für Bezieher von Grundsicherungsleistungen zur Verfügung stehenden Wohnraum entspricht, wird in etwa auch der Mittelwert, gegebenenfalls sogar der obere Wert dieser Mieten als angemessen angesehen. Wenn dagegen der gesamte Mietwohnungsmarkt gemessen wird, der hinsichtlich seines Wohnwertes und Mietenniveaus oberhalb des für Bezieher von Kosten der Unterkunft als angemessen angesehenen Wohnungsstandards liegt, müssen die Höchstsätze der Kosten der Unterkunft deutlich unter dem Mietenmittel liegen, um den rechtlichen Vorgaben zum einfachen Wohnwert zu entsprechen.

In einem weiteren Urteil des BSG vom 19.10.2010 (Az. B 14 AS 50/10 R) wird zusätzlich ausgeführt, dass die Wohnungen für Hilfebedürftige einen Mindeststandard erfüllen müssen.

Es handelt sich einerseits um Wohnungen mit „Ofenheizung“, bei denen sich der Mieter der Wohnung mit der Versorgung mit Kohlen und der Entsorgung

der Asche befassen muss, und andererseits oder kumulativ um Wohnungen ohne Bad (mit Innen-WC), in denen sich die Bewohner nur mit fließendem Wasser am Waschbecken (sei es in WC oder Küche) waschen, aber nicht duschen können. Zur Bildung eines grundsicherungsrelevanten Mietwertes sind diese Werte nicht mit heranzuziehen, denn auf Wohnungen mit diesem untersten Ausstattungsgrad können Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche grundsätzlich nicht verwiesen werden. Dem lässt sich nicht entgegenhalten, diese Werte seien einzubeziehen, um eine möglichst breite Datenbasis zu erhalten. Wenn solche Wohnungen nicht den unteren, sondern den untersten Standard abbilden, gehören sie von vornherein nicht zu dem Wohnungsbestand, der überhaupt für die Bestimmung einer Vergleichsmiete abzubilden ist. Deshalb dürfen sie in eine Auswertung des qualifizierten Mietspiegels unter dem Blickwinkel des § 22 SGB II nicht einfließen, unabhängig davon, ob sich in diesem Mietsegment (noch) eine nennenswerte Zahl an Wohnungen findet (Aktenzeichen B 14 AS 50/10 R vom 19.10.2010).

Mithilfe der Plausibilitätsprüfungen (vgl. Kapitel 5.2.1) wurden, gemäß dem Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010, Wohnungen mit einem für Hilfebedürftige nicht ausreichenden Wohnungsstandard aus der Datenbasis eliminiert. Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die keine vermietetseitig gestellte Vollausstattung mit Bad, WC und Sammelheizung haben. Diese Datensätze wurden in der weiteren Auswertung nicht berücksichtigt.

Nach den Erfahrungen von F+B wird der einfache Wohnungsstandard in den meisten Mietniveauerhebungen zur Ermittlung der Kosten der Unterkunft nicht über eine Kombination von Merkmalen mit geringem Wohnwert gebildet, sondern über die „untere örtliche“ Miethöhe bestimmt, die statistisch zu ermitteln ist. Damit wird implizit angenommen, dass wohnwerthöhere Wohnungen eine vergleichsweise höhere Miete haben als wohnwertniedrigere.

4.4 Mietbegriff

Im Rahmen der Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft kann nach unterschiedlichen Mietbegriffen differenziert werden. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben sollen die Richtwerte auf der Bruttokaltmiete, also den Kosten für die Grundmiete oder Nettokaltmiete und den kalten Betriebskosten gemäß der II. Berechnungsverordnung bzw. § 2 der Betriebskostenverordnung basieren. Nach einer Anpassung der Sozialgesetzgebung können die Leistungsgeber auch auf die Bruttowarmmiete abstellen. D. h. die Bruttokaltmiete zusätzlich der Kosten für Heizung und Warmwasser, also die Gesamtmiete die der Leistungsempfänger an seinen Vermieter zahlen muss.

In Abstimmung mit der Verwaltung des Landkreises werden im Rahmen des schlüssigen Konzepts für den Landkreis Mayen-Koblenz die Angemessenheitsgrenzen als

Nettokaltmieten ausgewiesen. Abschließend erfolgen auf Basis der Produkttheorie eine Zusammenführung der beiden Mietbestandteile und eine Berechnung der absoluten Nettokaltmiete unter Verwendung der höchstzulässigen Wohnfläche je Bedarfsgößenklasse.

5 BESTANDSMIETENERHEBUNG IM LANDKREIS MAYEN-KOBLENZ

5.1 Datenerhebung

Die Datenerhebung soll gemäß dem BSG Urteil vom 22.09.2009 Az.: B 4 AS 18/09 R die Erhebungsmethode und Datenquellen umfassen, welche die örtlichen Gegebenheiten am besten abbilden und sich damit für die Ermittlung der Richtwerte eignen.

Die Erhebung der notwendigen Daten für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und SGB XII im Landkreis Mayen-Koblenz erfolgte auf Basis einer Befragung der Vermieter bzw. Eigentümer von Wohnraum (im folgenden Vermieter genannt) im Landkreis Mayen-Koblenz.

Als Adressgrundlage für die Datenerhebung diente die Grundsteuerdatei der einzelnen Gemeinden des Landkreises Mayen-Koblenz. Der Druck und Versand der Befragungsunterlagen erfolgten zentral durch F+B. Die größeren institutionellen Vermieter des Landkreises wurden direkt per E-Mail angeschrieben. Diesen Vermietern wurde eine entsprechende Excel-Liste (1-zu-1-Umsetzung des Fragebogens), das Anschreiben sowie die entsprechenden Erläuterungen übersendet. Zusätzlich konnten die Vermieter den Fragebogen auch Online ausfüllen. Hierzu gab es eine entsprechende Online-Umsetzung des abgestimmten Fragebogens. Die Vermieter konnten sich mit der übersendeten Kennung anmelden und die Daten direkt eintragen.

Der Erhebungszeitraum zum Stichtag 1. Juni 2020 erstreckte sich von Anfang Juni 2020 bis Mitte August 2020.

Bei den Wohnungsvermietern wurde jeweils der gesamte Mietwohnungsbestand abgefragt.

5.1.1 Datenschutz

Das Erhebungsverfahren wurde mit der Datenschutzbeauftragten des Landkreises Mayen-Koblenz, abgestimmt. F+B legte dazu ein angepasstes Datenschutzkonzept vor. Außerdem wurde zwischen dem Landkreis Mayen-Koblenz und F+B eine Vereinbarung zur Auftragsdatenverarbeitung geschlossen.

Die Datenrücksendung erfolgte an F+B, sodass der Landkreis Mayen-Koblenz keine Kenntnisse über die gelieferten Daten der Vermieter erhalten hat.

Die Vermieter wurden anhand der Objektadresse angeschrieben, für mehrere Objekte haben die Vermieter jeweils einen Satz der Befragungsunterlagen erhalten. Im Anschreiben an die Vermieter wurde eine Kennung für jede Objektadresse genannt. Diese Kennung musste auf den Fragebogen übertragen werden. Mithilfe der Kennung

konnte die Objektadresse an die erhobenen Daten angespielt werden, ohne jegliche Verwendung von personenbezogenen Vermieterdaten. Damit besteht keine Möglichkeit der Rückverfolgung, d. h. anhand der Erhebungsdaten kann kein Datengeber ermittelt werden.

5.1.2 Grundgesamtheit

Zur Ermittlung des notwendigen Datenerhebungsumfangs (gemäß der Rechtsprechung) wurde auf die aktuellen Zahlen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 mit dem Datenstand Mai 2011 Bezug genommen. Bei der Gebäude- und Wohnungszählung handelt es sich um eine Totalerhebung des Wohnungsbestands differenziert nach einzelnen Städten und Gemeinden.

Für die Datenerhebung wurde aus dem Grundbuch der einzelnen Gemeinden des Landkreises Mayen-Koblenz eine Befragungsgrundgesamtheit der Vermieter erstellt. Aufgrund dieser Datenbasis konnte die Zahl der Wohnungen ermittelt werden, wobei nicht alle selbstnutzenden Eigentümer aus der Datenbasis entfernt werden konnten. Die Erhebungsgrundgesamtheit umfasste alle ortsansässigen sowie auch auswärtigen Vermieter. Insgesamt stand für die Datenerhebung eine Erhebungsgrundgesamtheit von 11.200 Objektadressen zur Verfügung.

5.1.3 Erhebungsunterlagen

Für die Datenerhebung bei den Vermietern von Wohnraum im Landkreis Mayen-Koblenz wurden von F+B in Abstimmung mit der Verwaltung die Erhebungsunterlagen erstellt:

- Anschreiben des Kreises Mayen-Koblenz mit Link zu den Datenschutzerläuterungen (https://www.kvmyk.de/kv_myk/live/Datenschutz/)
- Fragebogen
- Erläuterungen zum Fragebogen
- Rückumschlag

Die Vermieter wurden im Anschreiben durch den Ersten Kreisbeigeordneten in Zusammenarbeit mit dem jeweiligen (Ober-) Bürgermeister schriftlich um Mitwirkung an der Erhebung gebeten. Weiterhin erfolgte eine Erläuterung des Zwecks und des Ablaufs der Befragung sowie der Maßnahmen zur Wahrung datenschutzrechtlicher Belange.

Für die Datenerhebung hat F+B einen zweiseitigen Fragebogen erstellt, der Platz für bis zu acht Wohnungen pro Adresse bot. Hierbei wurden die für den Untersuchungsgegenstand notwendigen Sachverhalte erfragt.

In der Erhebung wurden folgende Daten zum Stichtag 1. Juni 2020 erhoben:

- Datum des Mietvertragsbeginns
- Leerstand am Stichtag (ja/nein)
- Wohnfläche
- Bad, Innen-WC und Sammelheizung vorhanden – vermierterseitig gestellt (ja/nein)
- Nettokaltmiete in Euro (am 1. Juni 2020)
- Vorauszahlung für kalte Betriebskosten (am 1. Juni 2020)
- Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser in Euro (am 1. Juni 2020)
- Anzahl der Zimmer (ohne Flur, Küche, Bad, WC und Abstellräume)
- wesentliche Betriebskostenarten in den monatlichen Vorauszahlungen der kalten Betriebskosten enthalten (ja/nein)
- Balkon, (Dach-)Terrasse oder Loggia vorhanden (ja/nein)
- Barrierearmut der Wohnung (ja/nein)
- Einbauküche vermierterseitig gestellt (ja/nein)
- Isolierverglasung vorhanden (ja/nein)
- hochwertiger Bodenbelag vorhanden (ja/nein)
- modernes Bad vorhanden (ja/nein)
- Aufzug (ja/nein)
- Gebäudetyp (Ein-/Zweifamilien-, Mehrfamilien- oder Geschäftshaus mit Wohnungen)

Als dritter Teil der Befragungsunterlagen lag ein Erläuterungsblatt zu den einzelnen Inhalten des Fragebogens bei. Da von der Befragung alle Eigentümer von Wohnraum im Landkreis Mayen-Koblenz betroffen waren, war davon auszugehen, dass auch viele nicht professionelle Vermieter angeschrieben werden würden. Für diese Vermieter sind manche Begriffe, die der Wohnungswirtschaft geläufig sind, nicht bekannt und bedürfen daher einer Erläuterung. Darüber hinaus dienten die Erläuterungen dazu, bei allen Datengebern ein einheitliches Verständnis der Fragen zu schaffen und damit die erhobenen Daten vergleichbar zu machen.

5.1.4 Umfang der Datenerhebung

Auf Basis der Erhebungsgrundgesamtheit wurden alle Eigentümer im Landkreis Mayen-Koblenz für insgesamt 11.200 Objektadressen angeschrieben.

Insgesamt konnten Daten zu 8.078 Mietwohnungen im Landkreis Mayen-Koblenz erhoben werden und damit für 19 % der rund 42.855 vermieteten Wohnungen im Landkreis Mayen-Koblenz (Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 bis zum 31.12.2018). Zur Ermittlung der Mietobergrenzen wurde die kommunale Ebene der Städte und Verbandsgemeinden gewählt.

Tab. 5.1 Rücklaufübersicht nach Städten und Verbandsgemeinden

Stadt	Mietwohnungsbestand 2018*	Rücklauf**	Anteil Rücklauf pro Stadt/VG
Andernach	7.209	1.954	27%
Bendorf	4.390	819	19%
Mayen	5.254	1.465	28%
Verbandsgemeinden			
Maifeld	3.125	456	15%
Mendig	2.079	284	14%
Pellenz	2.797	537	19%
Rhein-Mosel	4.755	819	17%
Vallendar	3.782	293	8%
Vordereifel	1.887	377	20%
Weißenthurm	7.577	1.074	14%
LK Mayen-Koblenz insgesamt	42.855	8.078	19%

* Der Mietwohnungsbestand 2018 ist eine Abschätzung und Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 und des Wohnungsbestands 2018, inklusive Mietwohnungen ohne Mindeststandard.

** In den Rücklauf gehen alle Rückmeldungen (Ausfälle und gültige Antworten) ein.

© F+B 2020

Durch den Gesetzgeber und die Sozialgerichte werden kaum konkrete Angaben oder Festlegungen zur ausreichenden Repräsentativität der Datengrundlage gegeben. Nach dem BSG Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R sowie vom 23.08.2011 - B 14 AS 91/10 R soll die Datenbasis rund 10 % des relevanten regionalen Wohnungsbestands umfassen. Insgesamt konnten auf der Ebene der definierten Vergleichsräume, der Städte und Verbandsgemeinden die vom BSG erforderlichen zehn Prozent des Mietwohnungsbestands erfasst werden.

Insgesamt lagen Informationen zu 8.078 Wohnungen vor.

5.2 Datenplausibilisierung

Nach der Sichtprüfung der gelieferten Daten wurden alle Rücksendungen in einer Datenbank zusammengefasst und umfangreichen Prüfungen und Plausibilitätskontrollen unterzogen.

5.2.1 Plausibilisierung der Nettokaltmieten

Mit Hilfe rechnergestützter Analysetools wird sichergestellt, dass die Daten keine Fehler enthalten und plausibel sind. Bei Unplausibilitäten oder Datenlücken, blieben die Datensätze in den weiteren Analyseschritten unberücksichtigt. Sicherlich sind viele Angaben in diesen Daten korrekt, vor dem Hintergrund der Bedeutung der Datenqualität für die Validität und Repräsentativität der Ergebnisse wurde jedoch hier das Vorsichtsprinzip gewählt.

Dabei werden die Daten in der Datenbank (erneut) auf die Ausfallgründe hin geprüft, da die digital gelieferten Daten bisher keiner Sichtprüfung unterlagen. Die Datenbereinigung erfolgt hierarchisch, d. h. es wird lediglich der erste Ausfallgrund angegeben, auch wenn im Datensatz mehrere Ausfallgründe vorliegen.

Zusätzlich wurde geprüft, ob die im Datenpool befindlichen Datensätze alle eine vermietetseitig gestellte Mindestausstattung aufweisen, also ob Sammelheizung, Bad und Innen-WC in der Wohnung vorhanden sind. Datensätze, die keine ausreichende Ausstattung ausweisen, wurden bei der Datenauswertung nicht berücksichtigt (vgl. Tab. 5.2).

Tab. 5.2 Plausibilisierung der Angaben zu den Nettokaltmieten

Datensätze vor Plausibilisierung	Anzahl Datensätze	Anteil
Anzahl Datensätze insgesamt	8.078	100 %
Mietwerterhebung	3.705	
Daten des Jobcenters	4.373	
Ausfallgrund bei Datenplausibilisierung		
Filterfragen mit ja beantwortet	161	
Leerstand am Stichtag	86	
Keine Angabe von Nettokaltmiete / Wohnfläche	201	
Keine ausreichende Ausstattung	25	
Mietvertrag nach Stichtag (1.6.2020) / Sonstiges	53	
Summe Ausfall	526	6,5 %
Datensätze in der Auswertung	7.552	93,5 %

© F+B 2020

Außerdem wurden alle Datensätze von Wohnungen ausgeschlossen, die zum Stichtag nicht vermietet waren (Leerstand) oder in denen keine Angabe zum Leerstand gemacht wurden. Nach allen Bereinerungsschritten standen für die Nettokaltmieten-Analyse 7.552 Datensätze zur Verfügung (vgl. Tab. 5.2).

5.2.2 Plausibilisierung der Angaben zu den kalten Betriebskosten

Bei der Aufbereitung der Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten sowie der Kosten für Heizung und Warmwasser wurde darauf geachtet, dass die gelieferten Daten als getrennte Beträge ausgewiesen wurden. Datensätze, die vom Datengeber nicht eindeutig abgegrenzt worden waren, wurden von der weiteren Auswertung ausgeschlossen.

In die Analyse zu den kalten Betriebskosten wurden nur die Datensätze einbezogen, die im Rahmen der Datenplausibilisierung der Nettokaltmieten zur Überprüfung für die Datenanalyse ausgewählt wurden. Diese Daten wurden zusätzlich plausibilisiert. Durch die Überprüfung der Vollständigkeit bzw. der eindeutigen Ausweisung der kalten Betriebskostenvorauszahlungen wurden 2.444 Datensätze für die Datenanalyse zu den kalten Betriebskosten genutzt.

Wichtig für die Auswertung der kalten Betriebskostenvorauszahlung ist, dass die wesentlichen Betriebskostenarten in den angegebenen Mietkosten enthalten sind. Bei den wesentlichen Betriebskosten handelt es sich um die Betriebskostenarten, welche jeder Vermieter an öffentliche Stellen oder nach entsprechenden Vorschriften zahlen muss. Hierbei handelt es sich um:

- Grundsteuer
- Müllgebühren
- Wasserversorgung und Abwasser
- Sach- und Haftpflichtversicherungen

Insbesondere im ländlichen Raum werden teilweise die wesentlichen Kosten auch von den Mietern direkt an den Versorgungs- oder Entsorgungsbetrieb gezahlt. Dadurch sind die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten in diesen Fällen nicht repräsentativ für eine Auswertung zu den tatsächlich am Wohnungsmarkt gezahlten Betriebskosten. Durch eine Berücksichtigung dieser Daten in der Auswertung würden sich zu niedrige durchschnittliche Betriebskosten ergeben, weshalb diese identifizierten Datensätze aus der weiteren Auswertung entfernt wurden.

Neben der Prüfung, ob alle wesentlichen Betriebskostenarten in den angegebenen Betriebskostenvorauszahlungen enthalten waren, wurde aus Sicherheitsgründen eine Mindesthöhe der Betriebskosten pro Quadratmeter Wohnfläche festgelegt. Grundlage für die Festlegung der Mindesthöhe sind die Angaben des Deutschen Mieterbunds zu den durchschnittlichen Kosten der wesentlichen Betriebskostenarten. Daraus wurde

ein Mindestbetrag von 1 €/m² definiert und alle Datensätze mit niedrigeren Betriebskosten aus der weiteren Auswertung entfernt. Zusätzlich erfolgte auch eine Begrenzung nach oben. Hier wurde ein Grenzwert von 4 €/m² festgelegt. Insgesamt wurden durch die Berücksichtigung von Ausreißern weitere 43 Datensätze aus der weiteren Datenauswertung eliminiert.

Nach allen Bereinigungsverfahren standen für die Betriebskostenanalyse noch 2.444 Datensätze zur Verfügung (vgl. Tab. 5.3).

Tab. 5.3 Plausibilisierung der Angaben zu den Betriebskosten

	Anzahl	Anteil
Datensätze nach Datenbereinigung zur Nettokaltmiete	7.552	100 %
– Datensätze ohne Angaben zu kalten Betriebskosten	162	2,1 %
– wesentliche Betriebskostenarten „nein“ oder ohne Angaben	4.225	56 %
– unplausible Betriebskostenbeträge (< 1,00 €/m ² oder > 4,00 €/m ²)	721	9,5 %
Ausfall (= nicht verwertbare Datensätze)	5.108	67,6 %
Auswertbare Datensätze für Betriebskosten	2.444	32,4 %

© F+B 2020

6 DATENAUSWERTUNG

Nach erfolgter Datenbereinigung wurden die Daten entsprechend der Rahmenbedingungen der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII aufbereitet. Hierzu erfolgte eine Festlegung der Größenklassen und des Grenzwertes für den einfachen Wohnungsstandard im Landkreis Mayen-Koblenz.

Die Ermittlung der Angemessenheitsgrenze wurde in einem mehrstufigen Verfahren durchgeführt. Ziel war die Berechnung der höchstzulässigen monatlichen Nettokaltmiete und der ortsüblichen kalten Betriebskosten. Daher erfolgte eine getrennte Auswertung dieser zwei Mietbestandteile.

Zum Schluss wurden zur Ermittlung der abstrakten Angemessenheitsgrenze für die Netto- und Bruttokaltmiete die sich ergebenden Quadratmeterwerte mit der jeweils maximal zulässigen Wohnungsgröße für die Bedarfsgemeinschaften multipliziert, um die endgültigen Beträge für die maximal erstattungsfähigen Wohnkosten zu erhalten. Dieses Verfahren entspricht der vom BSG geforderten Produkttheorie (vgl. BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az. B 7b, AS 18/06 R).

6.1 Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum

Die Bestimmung des Mietenniveaus für den einfachen Wohnungsstandard erfolgt in der Regel über einen Quantilwert bzw. Lagewert der Mietenverteilung. Die Wahl des konkreten Quantilwertes soll der Grundsicherungsträger aus dem Bedarf an preisgünstigem Wohnraum auf den regionalen Wohnungsmärkten ableiten, um die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum sicherzustellen.

Eine differenzierte Betrachtung bei der Festlegung des Quantilwerts nach Bedarfsgößenklassen ist sinnvoll, vor allem aufgrund der hohen Anzahl von Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften und den zumeist höheren Quadratmetermieten für kleinere Wohnungen. Daneben soll nach der aktuellen Rechtsprechung, soweit es möglich ist, auf regionale Datenquellen zurückgegriffen werden.

Die Bedarfsermittlung differenziert nach der Anzahl der Personen im Haushalt und basiert auf Daten des Landkreises Mayen-Koblenz und dessen Kommunen. Für die Berechnung der Anzahl an Niedrigeinkommensbeziehern wurden ebenfalls die Daten des Landkreises Mayen-Koblenz und dessen Kommunen herangezogen.

Zur Bedarfsermittlung wurden folgende Datenquellen verwendet:

- Landkreis und Verbandsgemeinden
 - Leistungsempfänger SGB XII (30.12.2019)
 - Bedarfsgemeinschaften SGB II (30.12.2019)

- Wohngeldempfänger (31.12.2019)
- Anzahl der Geflüchteten (31.12.2019)
- Statistisches Bundesamt
 - Studierende (Sommersemester 2019)
 - Ergebnisse Zensus 2011 sowie Bevölkerungsentwicklung bis 31.12.2018 (Basis für die Haushaltsschätzung durch F+B)
 - Ergebnisse des Mikrozensus für die Ermittlung der Niedrigeinkommensbezieher

Auf den Wohnungsmarkt sind neben den Leistungsempfängern gemäß SGB II und SGB XII auch andere Bevölkerungsgruppen mit einem niedrigen Haushaltseinkommen auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Daher werden neben den Leistungsempfängern auch andere Nachfrager vom preisgünstigen Wohnraum auf den regionalen Wohnungsmärkten zur Ermittlung des benötigten Bedarfs einbezogen.

Die Wohngeldempfänger werden als Statistik bei den Verbandsgemeinden geführt und wurden entsprechend bei der Bedarfsabschätzung verwendet. Daneben gibt es derzeit auch Nachfrager aus dem Bereich der Asylbewerber, welche preisgünstigen Wohnraum benötigen. Soweit der regionale Wohnungsmarkt Möglichkeiten bietet, werden diese in der Regel im regulären Mietwohnungsmarkt untergebracht. Hierdurch verringert sich die verfügbare Zahl an preisgünstigen Wohnraum, weshalb bei der Bedarfsschätzung diese Haushalte mit einbezogen werden.

Bei den Studierenden handelt es sich um die Zahl der am Hochschulstandort Stadt Mayen und der Stadt Vallendar eingeschriebenen Studierenden gemäß der offiziellen amtlichen Statistik. Es gibt keine Statistik, ob die Studierenden auch tatsächlich am Standort der Hochschule wohnen.

Über die Zahl der Niedrigeinkommensempfänger, die keine Transferleistungen beziehen, existieren keine Statistiken. Die Zahl der Haushalte mit einem niedrigen Haushaltsnettoeinkommen wird auf Basis der Daten aus der jährlichen Mikrozensushebung berechnet. Das von F+B verwendete Verfahren bei der Ermittlung der Haushalte mit einem niedrigen Haushaltsnettoeinkommen basiert auf der Berechnungsmethode, die auch von den Statistischen Landesämtern verwendet wird (vgl. Veröffentlichungen von IT.NRW und Destatis zu diesem Thema). Die Armutsmessung basiert auf dem Äquivalenzeinkommen, einem bedarfsgewichteten Pro-Kopf-Einkommen je Haushaltsmitglied.

Im ersten Schritt wird anhand der Daten der Mikrozensushebung das Nettoäquivalenzeinkommen für den Landkreis Mayen-Koblenz berechnet. Hierbei handelt es sich um eine Rechengröße auf Basis der Haushaltszusammensetzung und des Haushaltsnettoeinkommens sowie der nach EU-Standards festgelegten Bedarfsgewichtungen (neue OECD-Skala). Diese Berechnung führte zum Median des Haushaltseinkommens im Landkreis. Es ergab sich ein Äquivalenzeinkommen im Landkreis Mayen-Koblenz von 1.931 Euro pro Monat (Deutschland insgesamt 1.773 Euro pro Monat).

Entsprechend des ermittelten Äquivalenzeinkommens wird ein Grenzwert für das jährliche Nettohaushaltseinkommen der Niedrigeinkommensbezieher festgelegt. In der Regel wird in Deutschland dabei auf die Armutsgefährdungsquote gemäß EU-SILC zurückgegriffen. Hierbei liegt die Einkommensgrenze bei 60 % des zuvor ermittelten Äquivalenzeinkommens, also für den Landkreis Mayen-Koblenz bei 1.059 Euro pro Monat.

In neueren Untersuchungen wird jedoch auf 70 % des zuvor ermittelten Äquivalenzeinkommens für Niedrigeinkommensbezieher abgestellt, dem sogenannten „prekären Wohlstand“. Für den Landkreis Mayen-Koblenz wurde zur Ermittlung der Niedrigeinkommensbezieher der „prekäre Wohlstand“ mit einer Einkommensgrenze von 1.238 Euro pro Monat herangezogen, da dieser die relevante Bevölkerungsgruppe besser abbildet. Anhand dieser Einkommensgrenze und unter Berücksichtigung der Bedarfsgewichte nach EU-Standards sowie der Daten der Mikrozensususerhebung ergeben sich im Landkreis Mayen-Koblenz 17.617 Haushalte mit einem niedrigen Haushaltsnettoeinkommen.

In Tab. 6.1 wird der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Mayen-Koblenz differenziert nach den entsprechend definierten Wohnungsgrößeklassen ausgewiesen. Danach liegt der Anteil der Haushalte die eine preisgünstige Wohnung benötigen an allen Haushalten bei 27,4 %. Betrachtet man den Bedarf jedoch differenziert nach der Zahl der Haushaltsmitglieder, so ergeben sich deutliche Unterschiede. Der Bedarf an preisgünstigen Wohnraum ist insbesondere bei den kleineren Haushalten höher und beträgt bei einem 1-Personen-Haushalt 40,8 % und 2-Personen-Haushalt 21,3 %.

Tab. 6.1 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Mayen-Koblenz

Sachbereich	Haushaltsgröße				Insgesamt
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen	
SGB II	2.358	953	513	752	4.576
SGB XII	1.271	359	74	45	1.749
Wohngeld	573	224	139	523	1.459
Studierende	1.137	1.011	379	0	2.527
weitere Niedrigeinkommen	7.788	5.052	2.195	2.583	17.617
Haushalte insgesamt	13.127	7.599	3.300	3.903	27.928
Bedarf an preisgünstigem Wohnraum insgesamt	40,8%	21,3%	19,8%	22,3%	27,4%
Asylbewerber	151	53	45	112	361
Bedarf inkl. Geflüchtete	13.278	7.652	3.345	4.015	28.289
Bedarf an preisgünstigem Wohnraum inkl. Geflüchtete in %	41,3%	21,5%	20,1%	22,9%	27,7%

© F+B 2020

Insgesamt beträgt der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum rund ein Drittel mit einer Ausnahme an allen Haushalten in den Städten und Verbandsgemeinden des Landkreises. Auch hier zeigt sich aber eine deutliche Ausdifferenzierung bei der Berücksichtigung der Zahl der Personen pro Haushalt. So findet sich der höchste Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum mit rund 45,5 % in der Stadt Mayen für Ein-Personen-Haushalte. Der niedrigste Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum ergibt sich in der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel bei einem Haushalt mit Drei-Personen mit rund 19,4 %.

Tab. 6.2 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum nach Stadt bzw. Verbandsgemeinde und Haushaltsgröße in % an allen Haushalten

Stadt/Verbandsgemeinde	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen	Insgesamt
Stadt Andernach	44,5%	23,2%	21,7%	24,7%	30,6%
Stadt Bendorf	45,3%	23,7%	22,2%	25,9%	31,7%
Stadt Mayen	45,5%	31,9%	31,5%	25,0%	36,2%
VG Maifeld	40,7%	21,3%	19,9%	22,9%	26,0%
VG Mendig	43,4%	22,1%	20,6%	24,1%	28,2%
VG Pellenz	44,9%	23,5%	22,2%	24,9%	29,4%
VG Rhein-Mosel	40,0%	20,7%	19,4%	22,0%	26,6%
VG Vallendar	39,8%	21,2%	19,6%	23,3%	28,1%
VG Vordereifel	44,6%	23,4%	21,6%	24,6%	28,9%
VG Weißenthurm	45,2%	23,3%	21,9%	25,1%	30,3%
Landkreis Mayen-Koblenz	41,3%	21,5%	20,1%	22,9%	27,7%

© F+B 2020

Eine detaillierte Bedarfsabschätzung für die zehn Vergleichsräume befindet sich in der jeweiligen Übersicht für jede Gemeinde in der Anlage I.

6.2 Bestimmung des Grenzwertes für einen angemessenen Wohnungsstandard

Die Festlegung der angemessenen Miete für Wohnungen des einfachen Standards soll auf regionalen Gegebenheiten beruhen, damit eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II und SGB XII sichergestellt wird. Die Festlegung der Angemessenheitsgrenze ist insbesondere davon abhängig, wie hoch der regionale Be-

darf an preisgünstigem Wohnraum ist. Je höher der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist, desto mehr Wohnungen müssen in der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen berücksichtigt werden.

Für die Festlegung der Angemessenheitsgrenze wurde von F+B daher auf den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Mayen-Koblenz abgestellt. Es stellte sich die Frage, wo hier die Grenze zu ziehen ist.

Generell ist davon auszugehen, dass der einfache Wohnungsstandard als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist. Wie das Bundessozialgericht in seinem Urteil vom 18.06.2008 (Az. B 14/11b AS 61/06 R) allerdings deutlich gemacht hat, kann hierbei beispielsweise auch der Mittelwert oder sogar der Oberwert der erhobenen Mieten als angemessen angesehen werden, wenn die Datenbasis der erhobenen Mieten in etwa dem für Bezieher von Grundsicherungsleistungen zur Verfügung stehenden Wohnraum entspricht.

Im Landkreis Mayen-Koblenz wurde eine Datenerhebung bei allen Mietwohnungen durchgeführt, d. h. die erhobenen Mieten repräsentieren im Grundsatz den gesamten Mietwohnungsmarkt. Da grundsätzlich alle Vermieter die Möglichkeit hatten, sich an der Erhebung zu beteiligen, sind die Ergebnisse als repräsentativ für den gesamten Mietwohnungsmarkt im Landkreis anzusehen.

Die Ergebnisse in der Tab. 6.2 zeigen, dass der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen, ausgedrückt als der Anteil der auf dieses Wohnungsmarktsegment angewiesenen Haushalte an allen Haushalten, eine deutliche Differenzierung innerhalb des Landkreises aufweist (von 26 % in der Verbandsgemeinde Maifeld bis 36,2 % in der Stadt Mayen). Die Bedarfsabschätzung zeigt auch, dass der Bedarf für die Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften höher ausfällt als der in den anderen Bedarfsgrößenklassen. Für die Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften beträgt der Bedarf im Landkreis Mayen-Koblenz durchschnittlich 41,3 % mit einer Streuung in den Kommunen von 39,8 % bis 45,5 %. In allen anderen Bedarfsgrößenklassen findet sich eine Streuung von 19,4 % (Drei-Personen-Bedarfsgemeinschaften in Rhein-Mosel) bis 31,9 % (Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Mayen).

Um die strukturellen Unterschiede zu berücksichtigen, erfolgt eine differenzierte Festlegung des Lagewerts zur Ermittlung der abstrakten Angemessenheit in den jeweiligen Bedarfsgrößenklassen.

In der Ein Person-Bedarfsgrößenklasse findet sich der höchste Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im gesamten Landkreis. Deshalb wird in Abstimmung mit der Verwaltung des Landkreises für diesen Teilmarkt das 46 %-Quantil festgelegt

Für die anderen Bedarfsgrößenklassen wird in Abstimmung mit der Verwaltung des Landkreises das 33 %-Quantil festgelegt, d. h. der jeweilige Höchstwert des unteren Drittels des Wohnungsmarktes wird grundsätzlich als angemessen für diese Bedarfsgemeinschaften definiert.

Durch die festgelegten Quantile (Lagewerte in der Mietenverteilung) wird einerseits sichergestellt, dass, bezogen auf die Anzahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, ausreichend Wohnraum berücksichtigt wird. Andererseits werden als Haushalte, bei denen von entsprechendem Bedarf auszugehen ist, nicht nur Transferleistungsbezieher angenommen, sondern auch Wohngeldbezieher und Niedrigeinkommensbezieher (ohne Transferleistungen). Dass nicht auf die festgestellten Bedarfsanteile je Stadt und Verbandsgemeinde abgestellt wird, trägt der Überlegung Rechnung, dass auch Haushalte, die nicht zu der ermittelten Bedarfsgruppe zählen, preisgünstig wohnen können müssen.

6.3 Gewichtung

Die Berechnung der abstrakten Angemessenheit basiert auf einer Datenerhebung mittels einer Stichprobe sowie auf den Daten vom Jobcenter Mayen-Koblenz. Aufgrund der unterschiedlichen Datengrundlagen sowie dem unterschiedlichen Marktverhalten der Marktteilnehmer und einer unterschiedlichen Teilnahmebereitschaft der befragten Vermieter, müssen die ermittelten Mietenwerte entsprechend gewichtet werden. Die Datengewichtung findet demnach auf zwei Ebenen statt. Ziel ist es, die Herstellung der Strukturen auf dem Mietwohnungsmarkt in Mayen-Koblenz abzubilden. Grundlage für die Berechnung bildet zum einen die Grundgesamtheit der Grundsteuerdatei und die Anzahl der Mietwohnungen 2018. Die ermittelten Faktoren der Gewichtung werden bei der Datenauswertung berücksichtigt, sodass die Datenauswertung der abstrakten Angemessenheit den Strukturen des Mietwohnungsmarkts im Landkreis entspricht. In den nachfolgenden Tabellen sind die Herleitung und Berechnung der beiden Gewichtungsfaktoren dargelegt.

Tab. 6.3 Gewichtung 1 - Objektebene: private (1 bis 9 Objekte in Grundgesamtheit) vs. Institutionelle (10 und mehr Objekte in Grundgesamtheit)

	Grundgesamtheit		Datenerhebung nach Datenbereinigung		Faktor	Datenerhebung nach Gewichtung	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil		Anzahl	Anteil
1 bis 9 Objekte	10.286	91,8%	933	82,5%	2,389	2.229	91,8%
10 und mehr Objekte	914	8,2%	198	17,5%	1,000	198	8,2%
Insgesamt	11.200	100%	1.131	100%		2.427	100%

© F+B 2020

In einem ersten Schritt wurde das Verhältnis der unterschiedlichen Marktteilnehmer auf dem Mietwohnungsmarkt durch eine entsprechende Gewichtung in den erhobenen Mietdaten hergestellt. Auf Basis der durch den Landkreis zur Verfügung gestellten Grundlagen aus der Grundsteuerdatei konnte die Zahl der Objekte nach Eigentümern mit 10 und mehr Objekten (Annahme institutionelle Vermieter) und Eigentümern mit weniger als 10 Objekten (Annahme eher private Vermieter) ermittelt werden.

Durch die in der Tab. 6.3 hergeleiteten Gewichtungsfaktoren wird das in der Grundgesamtheit festgestellte Verhältnis zwischen den beiden Gruppen in der Ergebnisstichprobe wieder hergestellt, so dass der Anteil der Eigentümer mit 10 und mehr Objekten (Annahme institutionelle Vermieter) wieder nur 8,2 % beträgt. Dadurch wird gewährleistet, dass die Mieten der institutionellen Vermieter nicht zu stark in die Auswertung einfließen.

Durch die Berücksichtigung der Daten des Jobcenters in der Datenauswertung ist eine zusätzliche Datengewichtung notwendig. Die Daten des Jobcenters weisen in der Regel deutlich niedrigere Mieten auf, als die Daten auf dem „normalen“ Mietwohnungsmarkt. Das liegt an den Vorgaben der Miethöhe durch die bestehenden Mietobergrenzen, auch wenn diese aufgrund von entsprechenden Rahmenbedingungen teilweise ausgesetzt sind.

Tab. 6.4 Gewichtung 2 - Wohnungsebene: Daten Jobcenter vs. Restliche Datenerhebung

	Grundgesamtheit		Datenerhebung nach Datenbereinigung		Faktor	Datenerhebung nach Gewichtung	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil		Anzahl	Anteil
Jobcenter	4.576	10,7%	4.234	40,0%	1,081	4.577	10,7%
restlicher Mietwohnungsbestand	38.279	89,3%	6.356	60,0%	6,022	38.278	89,3%
Insgesamt	42.855	100%	10.590	100%		42.855	100%

© F+B 2020

Vor der Durchführung der Datengewichtung auf Ebene der Wohnungen erfolgte eine Überprüfung, ob im Rahmen der Datenerhebung bereits identische Wohnungen erfasst wurden. Diese diente der Eliminierung von entsprechenden Mietverhältnissen in der Datenauswertung, so dass kein Mietverhältnis doppelt in das Ergebnis einfließen kann. Anschließend wurde der Anteil der Daten des Jobcenters am gesamten Mietwohnungsmarkt ermittelt, dieser beträgt 10,7 %. Aus der Tab. 6.4 ist ersichtlich, dass der Anteil der Daten des Jobcenters im erfassten Wohnungsbestand bei 40,0 % liegt. Damit würden diese vergleichsweise niedrigeren Mieten einen deutlichen Einfluss auf das Ergebnis haben, der nicht den regionalen Marktgegebenheiten entspricht. Durch die entsprechenden Gewichtungsfaktoren wird im Auswertungsdatensatz das korrekte Verhältnis von 10,7 % (Daten des Jobcenters) und 89,3 % (restlicher Mietwohnungsmarkt) hergestellt.

In der Tab. 6.5 werden die Ergebnisse der beiden Gewichtungsschritte noch einmal zusammengefasst dargestellt. Durch diese Gewichtungen werden die Anteile der Daten des Jobcenters sowie der Eigentümer mit mehr als 10 Objekten und mit weniger als 10 Objekten auf Basis der vorliegenden Datengrundlagen korrekt in der Datenauswertung berücksichtigt. Dieses ist ein anerkanntes statistisches Verfahren, um eine

Verzerrung der Strukturen aufgrund von unterschiedlichen Verfahren der Datenerhebungen und der Berücksichtigung unterschiedlicher Datenquellen an die regionalen Gegebenheiten auf dem Mietwohnungsmarkt anzupassen.

Tab. 6.5 Zusammenfassung der Gewichtungsfaktoren für die Datenauswertung

	Grundgesamtheit		Datenerhebung nach Datenbereinigung		Faktor	Datenerhebung nach Gewichtung	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil		Anzahl	Anteil
Jobcenter	4.234	56,0%	1,000	1,081	1,081	4.577	10,7%
1 bis 9 Objekte (private Vermieter)	2.181	28,8%	2,389	6,022	14,387	31.377	73,2%
10 und mehr Objekte (institutionelle Vermieter)	1.146	15,2 %	1,000	6,022	6,022	6.901	16,1 %
Insgesamt	7.561	100,0%				42.855	100,0 %

© F+B 2020

6.4 Nettokaltmiete – abstrakte Angemessenheit

Nach der Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum und der Festlegung des verwendeten Mietkennwerts differenziert nach der Zahl der Haushalte und den zehn Vergleichsräumen im Landkreis Mayen-Koblenz und dem aufbereiteten und bereinigten Datensatz erfolgte im ersten Schritt die Berechnung der abstrakten Angemessenheit für die Nettokaltmiete.

6.4.1 Verteilung der Erhebungsdaten

Insgesamt sind in die Analyse nach der Datenbereinigung und der Eingrenzung auf den Untersuchungsgegenstand 7.552 Wohnungsdatensätze eingeflossen. Die Tab. 6.6 zeigt für jedes Tabellenfeld die Fallzahl differenziert nach den Wohnungsgrößenklassen und den drei Städten und sieben Verbandsgemeinden im Landkreis Mayen-Koblenz.

Tab. 6.6 Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen und Stadt/Verbandsgemeinde

Stadt / Verbandsgemeinde	Haushaltsgröße					Insgesamt
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person	
Stadt Andernach	507	354	575	241	186	1.863
Stadt Bendorf	171	128	218	106	115	738
Stadt Mayen	386	238	428	147	168	1.367
VG Maifeld	73	51	106	59	134	423
VG Mendig	59	45	85	27	60	276
VG Pellenz	81	62	149	75	137	504
VG Rhein-Mosel	158	75	180	104	230	747
VG Vallendar	95	45	68	30	38	276
VG Vordereifel	65	29	84	49	120	347
VG Weißenthurm	228	140	273	162	208	1.011
Landkreis Mayen-Koblenz	1.823	1.167	2.166	1.000	1.396	7.552

© F+B 2020

Die Tab. 6.6 zeigt, dass für alle Teilmärkte bzw. Tabellenfelder die übliche Datenbasis für eine statistische Aussage von mindestens zehn Datensätzen erfüllt worden ist. Die Zahl von zehn Datensätzen ist der Grenzwert im Rahmen von qualifizierten Mietspiegeln für eine valide Aussage.

Unter der Berücksichtigung der ständig ansteigenden Mieten wurde für die Ermittlung der abstrakten Angemessenheit auf die Mietverträge der letzten vier Jahre zurückgegriffen, ähnlich wie bei der ehemaligen gesetzlichen Bestimmung von einem qualifizierten Mietspiegel. Hierdurch verringert sich der Umfang der berücksichtigten Wohnungsdaten und beträgt für die Ermittlung der abstrakten Angemessenheit für die Nettokaltmiete 3.665 Datensätze.

Die Tab. 6.7 zeigt für jedes Tabellenfeld die Fallzahl für die Mietverträge, die in den letzten vier Jahren abgeschlossen worden sind differenziert nach den Wohnungsgrößenklassen und den drei Städten und sieben Verbandsgemeinden im Landkreis Mayen-Koblenz.

Tab. 6.7 Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen und Stadt/Verbandsgemeinde für Mietverträge der letzten vier Jahre

Stadt / Verbandsgemeinde	Haushaltsgröße					Insgesamt
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person	
Stadt Andernach	263	139	220	100	89	811
Stadt Bendorf	101	58	112	53	64	388
Stadt Mayen	254	114	193	74	76	711
VG Maifeld	43	30	62	39	80	254
VG Mendig	39	25	57	20	30	171
VG Pellenz	47	35	76	37	63	258
VG Rhein-Mosel	105	44	96	53	115	413
VG Vallendar	65	27	46	19	20	177
VG Vordereifel	35	13	38	33	50	169
VG Weißenthurm	147	79	140	64	105	535
Landkreis Mayen-Koblenz	1.099	564	1.040	492	692	3.887

© F+B 2020

Die Auswertung zeigt, dass für alle Tabellenfelder eine ausreichende Fallzahl (mehr als 10 Mietwerte) vorliegt, sodass in jedem Fall ein statistisch gesicherter Mietwert abgeleitet werden kann. Bei den Fallzahlen handelt es sich um Mietverträge der letzten vier Jahre. Neben der ausreichenden Anzahl an validen Fällen für die Ermittlung der abstrakten Angemessenheit weist diese Datenbasis eine höhere Aktualität der Mietkennwerte auf und bildet daher die Mietpreisentwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt in Landkreis Mayen-Koblenz genauer ab.

6.4.2 Berechnung der abstrakten Angemessenheit der Nettokaltmiete

Die Verteilungsanalyse der erhobenen Bestandsmieten bzw. der Neuverträge der letzten vier Jahre hat gezeigt, dass für alle Städte und Verbandsgemeinden und Größenklassen eine ausreichende Fallzahl vorliegt. Wie in Kapitel 6.2 beschrieben, wird für die Ermittlung der abstrakten Angemessenheit für die Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften für die Kommunen im Landkreis Mayen-Koblenz das 46 %-Quantil als statistischer Grenzwert herangezogen. Für alle anderen Bedarfsgrößenklassen wird das 33 %-Quantil der erhobenen Nettokaltmieten als statistischer Grenzwert herangezogen.

Die Tab. 6.8 zeigt die abstrakten Angemessenheitswerte je Quadratmeter Wohnfläche. Die Datenanalyse erfolgte auf Basis der festgelegten Lagemaße (Quantile) für

die Bestandsmieten, der in den letzten vier Jahren neu abgeschlossenen Mietverträgen, differenziert nach den fünf Bedarfsgrößenklassen sowie den drei Städten und sieben Verbandsgemeinden im Landkreis Mayen-Koblenz.

Tab. 6.8 Abstrakte Angemessenheit nach Gemeinden und Bedarfsgrößenklassen der Nettokaltmieten in Euro pro m²

zulässige Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Lagemaß Stadt Verbandsgemeinde	46 % Quantil*	33 %- Quantil	33 %- Quantil	33 %- Quantil	33 %- Quantil
Stadt Andernach	4,95 €/m ²	5,00 €/m ²	5,11 €/m ²	5,06 €/m ²	5,40 €/m ²
Stadt Bendorf	7,05 €/m ²	5,44 €/m ²	5,77 €/m ²	5,65 €/m ²	6,58 €/m ²
Stadt Mayen	6,67 €/m ²	5,33 €/m ²	5,07 €/m ²	5,11 €/m ²	4,55 €/m ²
VG Maifeld	5,63 €/m ²	5,56 €/m ²	4,62 €/m ²	5,24 €/m ²	4,84 €/m ²
VG Mendig	5,56 €/m ²	4,91 €/m ²	5,13 €/m ²	4,83 €/m ²	4,67 €/m ²
VG Pellenz	5,94 €/m ²	5,00 €/m ²	4,81 €/m ²	4,67 €/m ²	4,55 €/m ²
VG Rhein-Mosel	6,25 €/m ²	5,18 €/m ²	5,00 €/m ²	4,61 €/m ²	4,89 €/m ²
VG Vallendar	7,20 €/m ²	6,67 €/m ²	5,00 €/m ²	5,36 €/m ²	5,77 €/m ²
VG Vordereifel	6,25 €/m ²	4,42 €/m ²	4,61 €/m ²	4,71 €/m ²	4,09 €/m ²
VG Weißenthurm	7,00 €/m ²	5,83 €/m ²	5,75 €/m ²	5,39 €/m ²	5,45 €/m ²

© F+B 2020

Die ermittelten Quadratmetermieten werden zur Berechnung der abstrakten Angemessenheit nettokalt absolut im Landkreis Mayen-Koblenz herangezogen (vgl. Kapitel 6.6).

6.5 Angemessene kalte Betriebskosten

Durch das gewählte Erhebungs- und Auswertungsverfahren können die im Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010 geforderten örtlichen Übersichten für die Betriebskosten erstellt werden.

Inbesondere bei Ver- und Entsorgungsdienstleistungen ergeben sich regional deutliche Unterschiede, auf die Rücksicht genommen werden muss. [...] Neben den (nichtamtlichen) Übersichten in Mietspiegeln kommen auch Übersichten der örtlichen Interessenverbände in Betracht, die an der Anerkennung

des Mietspiegels beteiligt waren. Soweit die örtlich erfassten Werte nicht aktuell sind, liegt es nahe, vom Träger der Grundsicherung entsprechende Rückfragen bei den örtlichen Interessenverbänden durchführen zu lassen bzw. die Werte an die allgemeine Preisentwicklung anzupassen. Nur wenn sich konkret Anhaltspunkte dafür ergeben, dass vom Deutschen Mieterbund für das gesamte Bundesgebiet aufgestellte Übersichten gerade das örtliche Niveau besser abbilden, kann auf diese zurückgegriffen werden, (Aktenzeichen B 14 AS 50/10 R vom 19.10.2010).

Neben der Nettokaltmiete wurden auch die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten zum Stichtag 1. Juni 2020 erhoben. In der Datenerhebung wurde abgefragt, ob die angegebenen monatlichen Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten die wesentlichen Betriebskostenarten enthalten (vgl. Kapitel 5.2.2).

In die weitere Plausibilisierung und Datenanalyse flossen nur die bei Berechnung der Nettokaltmieten als relevant ermittelten Datensätze ein. Durch die in Kapitel 5.2.2 beschriebenen zusätzlichen notwendigen Datenbereinigungen verringert sich die Zahl der auswertbaren Fälle auf 2.444 Datensätze.

Die relevanten kalten Betriebskosten pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat wurden entsprechend den Wohnungs-/Bedarfsgrößenklassen für den Landkreis Mayen-Koblenz insgesamt analysiert (vgl. Tab. 6.9). Eine Differenzierung in die zehn Vergleichsräume erfolgte nicht. Für die Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten wurde das arithmetische Mittel in Abstimmung mit der Verwaltung festgelegt. In der Regel ist das arithmetische Mittel höher als der Median, also repräsentiert das arithmetische Mittel mehr als 50 % aller erfassten Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten im Landkreis.

Tab. 6.9 Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklassen im Landkreis Mayen-Koblenz

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Durchschnittliche Betriebskosten (nur mit wesentlich Betriebskostenarten und mit mindestens 1,00 €/m ²)	
		Arithmetisches Mittel	Anzahl Fälle
bis zu 50 m ²	1 Person	1,90 €/m ²	495
mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	2 Personen	1,64 €/m ²	420
mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	3 Personen	1,50 €/m ²	792
mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	4 Personen	1,51 €/m ²	349
jeweils bis zu 15 m ²	5 Personen und mehr	1,42 €/m ²	388
Insgesamt		1,58 €/m²	2.444

© F+B 2020

Die Tab. 6.9 zeigt deutlich, dass die durchschnittlichen kalten Betriebskosten in kleinen Wohnungen mit bis zu 50 m² deutlich höher sind, als in den anderen Größenklassen. Deshalb ist es notwendig, für die Ermittlung der abstrakten Angemessenheit die

nach den Größenklassen differenzierten durchschnittlichen Betriebskosten zu verwenden. Bei Anwendung der durchschnittlichen kalten Betriebskosten im Landkreis Mayen-Koblenz insgesamt würde die größte Gruppe der Leistungsempfänger deutlich schlechter gestellt werden. Deshalb wurde für die weiteren Berechnungen für die Festlegung der Richtwerte mit der Verwaltung die Verwendung der nach Größenklassen differenzierten durchschnittlichen Betriebskosten vereinbart.

6.6 Abstrakt angemessene Nettokaltmiete

Für die Ermittlung der gültigen Richtwerte gemäß den gesetzlichen Grundlagen und den Urteilen des BSG sollen anerkannte statistisch-mathematische Verfahren verwendet werden. Entsprechend dem § 22c SGB II Absatz 1 soll die Datenauswertung neben den Bestandsmieten auch die Angebotsmieten umfassen.

In mehreren Urteilen des BSG wird auf die Zusammenfassung der ermittelten Quadratmetermieten aus den unterschiedlichen Datengrundlagen sowie die Anwendung der sogenannten Produkttheorie verwiesen (z. B. BSG vom 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R). Dabei sollen die ermittelten Quadratmetermietpreise mit der höchstzulässigen Wohnfläche multipliziert werden.

Wie im Urteil des BSG vom 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R gefordert, wurden im schlüssigen Konzept für den Landkreis Mayen-Koblenz die Richtwerte durch ein mehrstufiges Verfahren auf Basis der Produkttheorie ermittelt.

Zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Mietobergrenzen werden die ermittelten Nettokaltmieten differenziert nach den drei Städten und sieben Verbandsgemeinden und fünf Größenklassen (vgl. Tab. 6.8) mit der maximal zulässigen Wohnungsgröße, die den jeweiligen Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung steht, multipliziert (sogenannte Produkttheorie). Im Ergebnis ergibt sich die regional differenzierte abstrakt angemessene Nettokaltmiete in Euro (vgl. Tab. 6.9).

Anhand eines Beispiels wird das angewendete Verfahren erläutert:

Beispiel Stadt Andernach – Drei-Personen-Bedarfsgemeinschaft:

- 33%-Quantil der Wohnungsgrößenklasse über 60 m² bis 80 m² 5,11 €/m²
- multipliziert mit der maximalen Wohnfläche von 80 m² 408,80 €

Die Zusammenfassung der Ergebnisse und die einzelnen Bestandteile sind noch einmal für jede der drei Städte und sieben Verbandsgemeinden in der Anlage I aufgeführt.

Tab. 6.8 Abstrakt angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Mayen-Koblenz nach Stadt/Verbandsgemeinde

zulässige Wohnungsgröße Stadt Verbandsgemeinde	Größe der Bedarfsgemeinschaft				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Stadt Andernach	247,50 €	300,00 €	408,80 €	455,40 €	81,00 €
Stadt Bendorf	352,50 €	326,40 €	461,60 €	508,50 €	98,70 €
Stadt Mayen	333,50 €	319,80 €	405,60 €	459,90 €	68,25 €
VG Maifeld	281,50 €	333,60 €	369,60 €	471,60 €	72,60 €
VG Mendig	278,00 €	294,60 €	410,40 €	434,70 €	70,05 €
VG Pellenz	297,00 €	300,00 €	384,80 €	420,30 €	68,25 €
VG Rhein-Mosel	312,50 €	310,80 €	400,00 €	414,90 €	73,35 €
VG Vallendar	360,00 €	400,20 €	400,00 €	482,40 €	86,55 €
VG Vordereifel	312,50 €	265,20 €	368,80 €	423,90 €	61,35 €
VG Weißenthurm	350,00 €	349,80 €	460,00 €	485,10 €	81,75 €

© F+B 2020

Die ermittelten abstrakten Angemessenheiten sind die Grundlage für die Überprüfung, ob die neuen Richtwerte ausreichen, um die Leistungsempfänger entsprechend mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen.

7 TATSÄCHLICHE VERFÜGBARKEIT

In den Urteilen des BSG wird gefordert, dass aus den durchgeführten Mietwerterhebungen entsprechende Rückschlüsse gezogen werden, die eine sachgerechte Wiedergabe der derzeitigen regionalen Mietsituation widerspiegelt und für eine ausreichende Versorgung der Leistungsberechtigten herangezogen werden. D. h. es sollen entsprechende Analysen erfolgen, dass die Richtwerte ausreichen, den Hilfeempfänger in die Lage zu versetzen, eine entsprechende Mietwohnung anzumieten. Die konkrete Angemessenheitsprüfung bleibt von diesen Analysen und Nachweisen unberührt. Die konkrete Angemessenheit ist fallbezogen und kann nicht nur durch das schlüssige Konzept abgedeckt werden.

Zur Überprüfung der Richtwerte, also der im Kapitel 6.6 ermittelten abstrakt angemessenen Nettokaltmiete und Bruttokaltmiete wurden die verfügbaren Mietwohnungsangebote im Landkreis Mayen-Koblenz und die tatsächlichen Mieten der Leistungsempfänger analysiert. Durch den Abgleich der abstrakten Angemessenheitsgrenzen mit dem verfügbaren Wohnungsangebot eines Jahres wird geprüft, ob in einem konkreten Wohnungsmarkt strukturell ein ausreichendes angemessenes Wohnungsangebot für die gewählten Angemessenheitsgrenzen vorhanden ist.

Zur Überprüfung der ermittelten Angemessenheitsgrenzen und der Verfügbarkeit von Wohnraum zu angemessenen Bedingungen führte F+B folgende Analysen durch:

- Ermittlung der Zahl der Antragsfälle, die eine Nettokaltmiete aufweisen ohne die Antragsfälle aus März-Mai 2020 („Coronamieten“) und ohne die Antragsfälle, die eine Überschreitung der aktuellen Richtwerte von mehr als 50 % aufweisen
- Erhebung der von Juli 2019 bis Juni 2020 in den elektronischen und Printmedien im Landkreis Mayen-Koblenz angebotenen Wohnungen und Bestimmung der Zahl der Wohnungen, die innerhalb der ermittelten abstrakten Angemessenheitsgrenzen liegen.

7.1 Ermittlung des Bedarfs 2019 an preisgünstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger

Für die Überprüfung der abstrakten Angemessenheit wurde in einem ersten Schritt der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsempfänger ermittelt. Dabei handelt es sich um die Einzeldatensätze, die vom Jobcenter des Landkreis Mayen-Koblenz anonymisiert zur Verfügung gestellt wurden. Bei diesen Transferleistungsempfängern handelt es sich um Neu-Antragssteller und Bestandskunden, die Leistungen bezogen haben.

In der Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit konnten nur Fallkonstellationen berücksichtigt werden, die eine ausreichende und valide Datenbasis aufweisen. So wurden diejenigen Fälle nicht in der Analyse berücksichtigt, wo keine tatsächliche Miete vorlag. Daneben blieben Sonderfälle, wie z. B. zu Sonderbedingungen, welche auch zukünftig keinen entsprechenden Wohnraum auf dem regionalen Mietwohnungsmarkt nachfragen werden, unberücksichtigt. Auch die bewilligten Sondermieten ab März 2020 aufgrund der Corona-Pandemie sind nicht in die Prüfung miteingeflossen. Die in diesen Einzelfällen bewilligte und durch den Kreis bezahlte, über der Mietobergrenze liegende Miete würde den Bedarf deutlich zu hoch ansetzen und kein realistisches Abbild der Bedarfssituation in den Städten und Gemeinden geben.

Auf der Basis der zur Verfügung gestellten Daten erfolgte die Ermittlung des Bedarfs differenziert nach Bedarfsgrößenklassen und den drei Städten und sieben Verbandsgemeinden. Die in der Tab. 7.1 dargestellte Verteilung ist die Grundlage für die weiteren Auswertungsschritte.

Tab. 7.1 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum differenziert nach Bedarfsgrößenklassen und Städte/Verbandsgemeinde Neuantrag und Bestandsfälle

Stadt / Verbandsgemeinde	Haushaltsgröße					Insgesamt
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person	
Stadt Andernach	166	60	34	27	12	299
Stadt Bendorf	83	50	36	16	13	198
Stadt Mayen	140	67	36	21	12	276
VG Maifeld	52	34	17	8	11	122
VG Mendig	57	19	7	5	4	92
VG Pellenz	55	29	12	7	8	111
VG Rhein-Mosel	62	25	11	12	15	125
VG Vallendar	48	15	7	12	3	85
VG Vordereifel	26	13	3	5	6	53
VG Weißenthurm	151	87	44	31	22	335
Landkreis Mayen-Koblenz	840	399	207	144	106	1.696

© F+B 2020

Tab. 7.1 zeigt die Ergebnisse der Bedarfsanalyse im Landkreis Mayen-Koblenz auf. Insgesamt ergibt sich nach der zuvor beschriebenen Datenbereinigung ein Bedarf von 1.696 preisgünstigen Wohnungen.

Tab. 7.2 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Mayen-Koblenz - Anzahl und Prüfung auf Basis der abstrakten Angemessenheit nach Stadt bzw. Verbandsgemeinde und Bedarfsgrößenklasse

Stadt/ Verbandsgemeinde	Größe der Bedarfsgemein- schaft	Wohnungsgröße in m ²	Anzahl Bedarfsge- meinschafter	BG mit einer tatsächlichen Miete oberhalb der abstrakten Angemessenheit	Anteil an allen Bedarfsge- meinschafter
Stadt Andernach	1 Person	bis 50	166	95	57%
	2 Personen	über 50 bis 60	60	45	75%
	3 Personen	über 60 bis 80	34	22	65%
	4 Personen	über 80 bis 90	27	11	41%
	5 Personen und mehr	über 90	12	2	17%
Stadt Bendorf	1 Person	bis 50	83	1	1%
	2 Personen	über 50 bis 60	50	30	60%
	3 Personen	über 60 bis 80	36	9	25%
	4 Personen	über 80 bis 90	16	2	13%
	5 Personen und mehr	über 90	13	1	8%
Stadt Mayen	1 Person	bis 50	140	13	9%
	2 Personen	über 50 bis 60	67	42	63%
	3 Personen	über 60 bis 80	36	19	53%
	4 Personen	über 80 bis 90	21	10	48%
	5 Personen und mehr	über 90	12	7	58%
VG Maifeld	1 Person	bis 50	52	15	29%
	2 Personen	über 50 bis 60	34	13	38%
	3 Personen	über 60 bis 80	17	13	76%
	4 Personen	über 80 bis 90	8	4	50%
	5 Personen und mehr	über 90	11	4	36%
VG Mendig	1 Person	bis 50	57	23	40%
	2 Personen	über 50 bis 60	19	13	68%
	3 Personen	über 60 bis 80	7	3	43%
	4 Personen	über 80 bis 90	5	5	100%
	5 Personen und mehr	über 90	4	3	75%
VG Pellenz	1 Person	bis 50	55	14	25%
	2 Personen	über 50 bis 60	29	22	76%
	3 Personen	über 60 bis 80	12	7	58%
	4 Personen	über 80 bis 90	7	7	100%
	5 Personen und mehr	über 90	8	5	63%

Stadt/ Verbandsgemeinde	Größe der Bedarfsgemein- schaft	Wohnungsgröße in m ²	Anzahl Bedarfsgemein- schaften	BG mit einer tatsächlichen Miete oberhalb der abstrakten Angemessenheit	Anteil an allen Bedarfsgemein- schaften
VG Rhein-Mosel	1 Person	bis 50	62	14	23%
	2 Personen	über 50 bis 60	25	15	60%
	3 Personen	über 60 bis 80	11	8	73%
	4 Personen	über 80 bis 90	12	10	83%
	5 Personen und mehr	über 90	15	6	40%
VG Vallendar	1 Person	bis 50	48	2	4%
	2 Personen	über 50 bis 60	15	0	0%
	3 Personen	über 60 bis 80	7	4	57%
	4 Personen	über 80 bis 90	12	7	58%
	5 Personen und mehr	über 90	3	1	33%
VG Vordereifel	1 Person	bis 50	26	2	8%
	2 Personen	über 50 bis 60	13	7	54%
	3 Personen	über 60 bis 80	3	2	67%
	4 Personen	über 80 bis 90	5	4	80%
	5 Personen und mehr	über 90	6	5	83%
VG Weißenthurm	1 Person	bis 50	151	5	3%
	2 Personen	über 50 bis 60	87	42	48%
	3 Personen	über 60 bis 80	44	14	32%
	4 Personen	über 80 bis 90	31	16	52%
	5 Personen und mehr	über 90	22	6	27%

© F+B 2020

Die Tab 7.2 zeigt auf, wie viele der Bedarfsgemeinschaften eine tatsächliche Miethöhe aufweisen, welche gemäß der aus der Mietwerterhebung abgeleiteten abstrakten Angemessenheitsgrenzen nicht als angemessene Miethöhe gilt. Für diese nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften kann durch den Kreis eine Umzugsaufforderung ausgesprochen werden, wenn ein entsprechend ausreichendes Wohnungsangebot mit einer angemessenen Miethöhe zur Verfügung steht. Insgesamt kann jedoch aus dieser Analyse bereits festgestellt werden, dass insbesondere bei den Bedarfsgemeinschaften mit mehr als einer Person der Anteil der Bedarfsgemeinschaften, die zu einer höheren tatsächlichen Miete wohnen als die abstrakten Angemessenheitsgrenzen, abnimmt. Insgesamt weisen 630 Bedarfsgemeinschaften bzw. 37 % der Bedarfsgemeinschaften eine zu hohe Miete im Verhältnis zur abstrakten Angemessenheitsgrenze auf.

Der Abgleich mit dem verfügbaren angemessenen Wohnungsangebot differenziert nach Bedarfsgrößenklassen und Gemeinden sowie den daraus gezogenen Schlüssen und Anpassungen der Miethöhe erfolgt in Kapitel 7.3. Die hierzu notwendigen Differenzierungen nach den drei Städten und sieben Verbandsgemeinden finden sich in der Anlage I.

7.2 Ermittlung des verfügbaren Angebotes im Landkreis Mayen-Koblenz

Für die Überprüfung, ob die aus der Mietwerterhebung abgeleiteten abstrakten Angemessenheitsgrenzen ausreichen, wird zusätzlich auf eine Analyse der Neuvertragsmieten bzw. der frei verfügbaren Mietwohnungsangebote aus einem Jahr zurückgegriffen (Juli 2019 bis Juni 2020). Die ausreichende Berücksichtigung der Neuvertragsmieten bzw. der Angebotsmieten in einem ausreichenden Umfang wurde bereits im Juni 2015 vom BSG angemahnt (B 4 AS 44/14 R, Rnd. 22). Zwar wird in diesem Urteil des BSG auch ausgeführt, dass bei einem Rückgriff auf die Mieten der letzten vier Jahre (entsprechend der Systematik im Mietspiegel) nicht zwingend die Neuvertragsmieten einbezogen werden müssen.

Trotzdem sieht es F+B als notwendig an, die Mietwohnungsangebote eines Jahres zur Feststellung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe sowie zur endgültigen Festlegung der Richtwerte auf den regionalen Wohnungsmärkten im Landkreis Mayen-Koblenz heranzuziehen. Auch eine Einschränkung der erhobenen Mietwerte auf die in den letzten vier Jahren abgeschlossenen Mietverträge führt zu einer Abschwächung der Miethöhe, da aufgrund der unterschiedlichen Faktoren im Rahmen der Marktanpassung (z. B. Inflationsanpassung, voranschreitende Modernisierung) die aktuellsten Mieten zumeist höher ausfallen. Vor dem Hintergrund, dass die neuen Mietobergrenzen in der Zukunft Anwendung finden sollen, ist es daher zwingend erforderlich, die Neuvermietungen des letzten Jahres zur Validierung der Ergebnisse aus der Mietwerterhebung heranzuziehen.

Bei den erfassten Wohnungsangeboten handelt es sich teilweise um Wohnungen, die über den gesamten Zeitraum oder einen Teilzeitraum angeboten wurden. Da die Auswertung nicht stichtagsbezogen erfolgte, sondern das verfügbare Objektangebot über einen Zeitraum von zwölf Monaten erfasst wurde, mussten die Angebote auf Objekte komprimiert werden.

Generell ist es auch möglich, dass einzelne Objekte in unterschiedlichen Internetportalen und Zeitungen zeitgleich angeboten werden. Eine Doppelzählung würde das verfügbare Wohnungsangebot stark überhöhen, weshalb eine Zusammenfassung der Angebote erfolgen muss.

Diese sogenannte Dublettenbereinigung besteht daher aus den beiden Arbeitsschritten:

- Identifizierung gleicher Wohnungen in unterschiedlichen Internetportalen und Zeitungen sowie Zusammenfassung dieser Wohnungsangebote zu einem Angebot
- Überprüfung der Angebote über den Erhebungszeitraum. Identische Objekte werden zusammengefasst und als ein Objekt bzw. Angebot angesehen. Angebotslücken, d. h. Angebote, die zeitweilig nicht mehr angeboten werden, werden durch das bei F+B angewendete Verfahren identifiziert und ebenfalls zu einem Objekt zusammengefasst, da nicht davon auszugehen ist, dass eine Wohnung innerhalb des Beobachtungszeitraums zweimal mit einer kurzen Zwischenvermietung zur Verfügung gestanden hat.

Nach der Dublettenbereinigung standen noch 1.761 Objekte bzw. Wohnungen für eine weitere Bearbeitung zur Verfügung.

Aus den erhobenen Angeboten wurden unplausible Objekte oder nicht relevante Wohnungsbestände entfernt. Hierbei wurden Objekte bzw. Wohnungen nach folgenden Kriterien aus der Datenbank entfernt:

- Keine eindeutige Gebietszuordnung, d. h. keine Angabe zur Gemeinde (wie z. B. Koblenz-Umland),
- Keine Berücksichtigung von Heimplätzen (z. B. Studentenheime, Seniorenheime), da es sich bei diesen Angeboten um Spezialimmobilien handelt, die einen besonderen Wohnungsteilmarkt darstellen und in der Regel hohe Mietwerte aufweisen,
- Wohnungen, für die keine vollständigen Angaben vorlagen: fehlende Wohnfläche oder keine Nettokalt-Mietangabe,
- Mietangaben, bei denen es sich offensichtlich nicht um Netto- bzw. Bruttokaltmieten handelt, also Bruttowarmmieten,
- Möblierte Wohnungen, da die Möblierung ein Teil der Miete ist und somit nicht die korrekte Nettokaltmiete abgeleitet werden kann,
- Wohnungen, die erkennbar nicht den vom BSG geforderten Mindeststandard aufweisen, also z. B. über Einzelöfen verfügen.

Nach diesen Datenbereinigungen standen von den ehemals erfassten 3.769 angebotenen Wohnungen nach der Dublettenbereinigung noch 1.761 Wohnungen für die Auswertung zur Verfügung. Diese Wohnungsangebote wurden differenziert nach den drei Städten und sieben Verbandsgemeinden sowie den fünf Größenklassen ausgewertet.

Zur Feststellung des verfügbaren Angebots zu angemessenen Mietpreisen erfolgte ein Abgleich der Nettokaltmieten pro Monat der angebotenen Wohnungen mit den zuvor berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tab. 7.3).

Für die tatsächlich ausreichende Versorgung der Leistungsempfänger mit preisgünstigem Wohnraum mit einer angemessenen Miethöhe gemäß den neuen Richtwerten ist eine Analyse in den drei Städten und sieben Verbandsgemeinden differenziert

nach den fünf Bedarfsgößenklassen notwendig. Das verfügbare angemessene Angebot differenziert nach den Bedarfsgößenklassen in den drei Städten und sieben Verbandsgemeinden findet sich in der Anlage I.

Insgesamt lagen die Nettokaltmieten von 398 Wohnungen oder von 63 % der im Jahr 2019 im Landkreis Mayen-Koblenz im Internet und den Zeitungen angebotenen Wohnungen innerhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tab. 7.3).

**Tab. 7.3 Wohnungsangebote nach Stadt bzw. Verbandsgemeinde und Bedarfsgößenklasse
Anzahl und Prüfung der konkreten Angemessenheit**

Stadt/ Verbandsgemeinde	Größe der Bedarfsgemein- schaft	Wohnungsgröße in m ²	Anzahl Angebots- mieten	Anzahl Angebote innerhalb der abstrakte Angemessenheit	Anteil an allen Angebotsmieten
Stadt Andernach	1 Person	bis 50	37	1	3%
	2 Personen	über 50 bis 60	42	3	7%
	3 Personen	über 60 bis 80	60	15	25%
	4 Personen	über 80 bis 90	23	1	4%
	5 Personen und mehr	über 90	65	7	11%
Stadt Bendorf	1 Person	bis 50	21	11	52%
	2 Personen	über 50 bis 60	34	3	9%
	3 Personen	über 60 bis 80	60	19	32%
	4 Personen	über 80 bis 90	20	4	20%
	5 Personen und mehr	über 90	48	8	17%
Stadt Mayen	1 Person	bis 50	46	27	59%
	2 Personen	über 50 bis 60	48	4	8%
	3 Personen	über 60 bis 80	91	32	35%
	4 Personen	über 80 bis 90	31	7	23%
	5 Personen und mehr	über 90	79	16	20%
VG Maifeld	1 Person	bis 50	7	4	57%
	2 Personen	über 50 bis 60	13	2	15%
	3 Personen	über 60 bis 80	24	2	8%
	4 Personen	über 80 bis 90	22	6	27%
	5 Personen und mehr	über 90	66	22	33%
VG Mendig	1 Person	bis 50	10	2	20%
	2 Personen	über 50 bis 60	5	2	40%
	3 Personen	über 60 bis 80	24	8	33%
	4 Personen	über 80 bis 90	15	1	7%
	5 Personen und mehr	über 90	31	8	26%

Stadt/ Verbandsgemeinde	Größe der Bedarfsgemein- schaft	Wohnungsgröße in m ²	Anzahl Angebots- mieten	Anzahl Angebote innerhalb der abstrakte Angemessenheit	Anteil an allen Angebotsmieten
VG Pellenz	1 Person	bis 50	7	2	29%
	2 Personen	über 50 bis 60	7	1	14%
	3 Personen	über 60 bis 80	23	4	17%
	4 Personen	über 80 bis 90	6	0	0%
	5 Personen und mehr	über 90	27	2	7%
VG Rhein-Mosel	1 Person	bis 50	10	8	80%
	2 Personen	über 50 bis 60	29	7	24%
	3 Personen	über 60 bis 80	35	15	43%
	4 Personen	über 80 bis 90	9	0	0%
	5 Personen und mehr	über 90	92	16	17%
VG Vallendar	1 Person	bis 50	35	22	63%
	2 Personen	über 50 bis 60	25	11	44%
	3 Personen	über 60 bis 80	56	1	2%
	4 Personen	über 80 bis 90	19	2	11%
	5 Personen und mehr	über 90	86	9	10%
VG Vordereifel	1 Person	bis 50	9	4	44%
	2 Personen	über 50 bis 60	5	0	0%
	3 Personen	über 60 bis 80	21	2	10%
	4 Personen	über 80 bis 90	13	1	8%
	5 Personen und mehr	über 90	22	5	23%
VG Weißenthurm	1 Person	bis 50	39	23	59%
	2 Personen	über 50 bis 60	30	5	17%
	3 Personen	über 60 bis 80	86	19	22%
	4 Personen	über 80 bis 90	38	10	26%
	5 Personen und mehr	über 90	110	14	13%
Landkreis Mayen-Koblenz	1 Person	bis 50	221	104	47%
	2 Personen	über 50 bis 60	238	38	16%
	3 Personen	über 60 bis 80	480	117	24%
	4 Personen	über 80 bis 90	196	32	16%
	5 Personen und mehr	über 90	626	107	17%

© F+B 2020

7.3 Festlegung der Mietobergrenzen

Die Zahl der Angebote, die eine angemessene Nettokaltmiete aufweisen, oder der Anteil der Angebote, die eine angemessene Nettokaltmiete aufweisen, an allen Angeboten innerhalb der drei Städte bzw. sieben Verbandsgemeinden und Größenklassen, ist nicht entscheidend für die Überprüfung der abstrakten Angemessenheitsgrenze. Entscheidend ist, ob die Zahl der Angebote, die eine angemessene Nettokaltmiete aufweisen, ausreicht, die Bedarfsgemeinschaften zu versorgen, die eine nicht angemessene Nettokaltmiete haben.

Die neuen grundsicherungsrelevanten Mietobergrenzen werden bei allen Neuansträgen sowie bei Anträgen vor Umzügen angewendet, d. h. die Bedarfsgemeinschaften, die nach der alten Mietobergrenze eine Bewilligung der Mietkosten erfahren haben, werden auch zukünftig gemäß dem Bestandsschutz durch den Landkreis Mayen-Koblenz nicht an den neuen Mietobergrenzen gemessen. Somit muss nur für die Neuansträge ein ausreichendes Angebot vorhanden sein.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei den berücksichtigten Mietwohnungsangeboten um die im Internet und den Zeitungen veröffentlichten Mietwohnungsangebote handelt und teilweise Angebote der größeren institutionellen Wohnungsanbieter mit niedrigeren Mieten fehlen, wurde für die Feststellung der konkreten Angemessenheit und somit die Festlegung der Mietobergrenzen im Landkreis Mayen-Koblenz eine 100 %ige Bedarfsdeckung in allen Teilmarktsegmenten angestrebt. D. h. für alle Bedarfsgemeinschaften, die eine nicht angemessene Nettokaltmiete aufweisen, muss Wohnraum zu angemessenen Bedingungen vorhanden sein.

In der Analyse, ob ein ausreichendes Wohnungsangebot zu angemessenen Mietkosten vorhanden ist, wurden nur die relevanten Mieten der Leistungsempfänger sowie die Mietwohnungsangebote aus einem Jahr (Juli 2019 bis Juni 2020) berücksichtigt.

In einem ersten Schritt wird den zuvor ermittelten Mietwohnungsangeboten mit einer abstrakt angemessenen Miethöhe der Bedarf an Wohnungen, d. h. den Bedarfsgemeinschaften, die keine abstrakt angemessenen Mietkosten aufweisen, gegenübergestellt. Aus dieser Gegenüberstellung wird der Versorgungsgrad durch das verfügbare angemessene Mietwohnungsangebot nach Stadt bzw. Verbandsgemeinde und Bedarfsgrößenklassen ausgewiesen (siehe Anlage I). Liegt das angemessene Angebot deutlich über dem Bedarf; wird in den Tabellen in der Anlage I nur ein maximaler Versorgungsgrad von 100 % ausgewiesen.

Beispiele – Lesehilfe für Tab 7.4:

In der Verbandsgemeinde Maifeld gibt es im Jahr 2019 13 Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaften, die eine nicht angemessene Miethöhe aufweisen, und nur zwei Mietwohnungsangebote mit einer angemessenen Miethöhe. D. h. es liegt ein Versorgungsgrad von 15 % vor und somit eine Unterversorgung. In diesem Fall ist es notwendig, die abstrakte Angemessenheitsgrenze entsprechend anzuheben, um eine bedarfsdeckende Mietobergrenze zu ermitteln.

Tab. 7.4 Versorgungsgrad des Bedarfs an angemessenen Wohnungen im Landkreis Mayen-Koblenz vor einer Anpassung der Miethöhe

Stadt Verbandsgemeinde	Größenklasse								
	bis zu 50 m ²			über 50 m ² bis zu 60 m ²			über 60 m ² bis zu 80 m ²		
	= 1 Pers. BG			= 2 Pers. BG			= 3 Pers. BG		
	Ang.	Bedarf		Ang.	Bedarf		Ang.	Bedarf	
N		VerGr.	N		VerGr.	N		VerGr.	
Stadt Andernach	1	95	1%	3	45	7%	15	22	68%
Stadt Bendorf	11	1	100%	3	30	10%	19	9	100%
Stadt Mayen	27	13	100%	4	42	10%	32	19	100%
VG Maifeld	4	15	27%	2	13	15%	2	13	15%
VG Mendig	2	23	9%	2	13	15%	8	3	100%
VG Pellenz	2	14	14%	1	22	5%	4	7	57%
VG Rhein-Mosel	8	14	57%	7	15	47%	15	8	100%
VG Vallendar	22	2	100%	11	0	--	1	4	25%
VG Vordereifel	4	2	100%	0	7	0%	2	2	100%
VG Weißenthurm	23	5	100%	5	42	12%	19	14	100%
LK Mayen-Koblenz	184	104	57%	229	38	17%	101	117	100%

Stadt Verbandsgemeinde	Größenklasse						alle Wohnungen		
	über 80 m ² bis zu 90 m ²			pro zusätzliche Person 15 m ²					
	= 4 Pers. BG			= 5 und mehr Pers. BG					
	Ang.	Bedarf		Ang.	Bedarf		Ang.	Bedarf	
N		VerGr.	N		VerGr.	N		VerGr.	
Stadt Andernach	1	11	9%	7	2	100%	27	175	15%
Stadt Bendorf	4	2	100%	8	1	100%	45	43	100%
Stadt Mayen	7	10	70%	16	7	100%	86	91	95%
VG Maifeld	6	4	100%	22	4	100%	36	49	73%
VG Mendig	1	5	20%	8	3	100%	21	47	45%
VG Pellenz	0	7	0%	2	5	40%	9	55	16%
VG Rhein-Mosel	0	10	0%	16	6	100%	46	53	87%
VG Vallendar	2	7	29%	9	1	100%	45	14	100%
VG Vordereifel	1	4	25%	5	5	100%	12	20	60%
VG Weißenthurm	10	16	63%	14	6	100%	71	83	86%
LK Mayen-Koblenz	76	32	42%	40	107	100%	630	398	63%

Ang. = Angebote mit einer angemessenen Nettokaltmiete;

© F+B 2020

N = Anzahl Bedarf bzw. Anzahl Bedarfsgemeinschaften mit einer nicht angemessenen Nettokaltmiete;

VerGr. = Versorgungsgrad, also wie viele Bedarfsgemeinschaften mit einer nicht angem. Miete werden durch die Angebote versorgt werden.

Insgesamt ergibt die Analyse einen Bedarf von 398 Wohnungen im Landkreis Mayen-Koblenz bei einem angemessenen Angebot von 630 Wohnungen im Jahr 2019. Damit sind rechnerisch alle Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum zu angemessenen Nettomieten versorgt, doch die Tab. 7.4 zeigt, dass eine ausreichende Versorgung nicht in allen Teilmarktsegmenten (Gemeinden und Bedarfsgrößenklassen) erreicht werden kann.

Insgesamt hat sich in 27 Teilmarktsegmenten gezeigt, dass die Zahl der angebotenen Wohnungen mit angemessenen Nettokaltmieten für die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften, die in Wohnungen mit nicht angemessenen Bruttokaltmieten wohnen, nicht ausreicht.

In einem zweiten Schritt wird daher in diesen Teilmarktsegmenten die Angemessenheitsgrenze erhöht. Daraus ergibt sich auf der einen Seite ein zusätzliches angemessenes Mietwohnungsangebot und auf der anderen Seite verringert sich dadurch der Bedarf an Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe, also von Bedarfsgemeinschaften mit einer derzeitigen nicht angemessenen tatsächlichen Miethöhe. Die Anhebung der Angemessenheitsgrenze wird solange fortgesetzt bis in diesen 27 Teilmarktsegmenten mindestens ein Versorgungsgrad von 100 % erreicht wird. Die Tab 7.4 zeigt das Ergebnis dieses Verfahrens, also die Zahl der Mietwohnungsangebote mit einer angemessenen Miethöhe sowie die Anzahl an Bedarfsgemeinschaften, die derzeit keine Wohnung mit einer angemessenen Miete bewohnen.

Durch die Anhebung der Angemessenheitsgrenze in den 27 Teilmarktsegmenten erhöht sich das angemessene Mietwohnungsangebot 2019 auf 599 Wohnungen. Demgegenüber steht ein Bedarf an Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe von 294 Wohnungen im Jahr 2019.

Tab. 7.5 Versorgungsgrad des Bedarfs an angemessenen Wohnungen im Landkreis Mayen-Koblenz nach einer Anpassung der Miethöhe

Stadt/ Verbandsgemeinde	Größenklasse					
	bis zu 50 m ²		über 50 m ² bis zu 60 m ²		über 66 m ² bis zu 80 m ²	
	= 1 Pers. BG		= 2 Pers. BG		= 3 Pers. BG	
	Bedarf	Angebote	Bedarf	Angebote	Bedarf	Angebote
Stadt Andernach	19	20	21	22	15	18
Stadt Bendorf	1	11	12	15	9	19
Stadt Mayen	13	27	17	17	19	32
VG Maifeld	6	6	6	6	7	7
VG Mendig	7	8	5	5	3	8
VG Pellenz	1	3	4	4	6	6
VG Rhein-Mosel	8	8	7	10	8	15
VG Vallendar	2	22	0	11	4	6
VG Vordereifel	2	4	1	1	2	2
VG Weißenthurm	5	23	8	14	14	19
LK Mayen-Koblenz	64	132	81	105	87	132
Stadt/ Verbandsgemeinde	Größenklasse				alle Wohnungen	
	über 80 m ² bis zu 90 m ²		pro zusätzliche Person 15 m ²			
	= 4 Pers. BG		= 5 u. mehr Pers. BG			
	Bedarf	Angebote	Bedarf	Angebote	Bedarf	Angebote
Stadt Andernach	5	7	1	23	61	90
Stadt Bendorf	2	4	1	8	25	57
Stadt Mayen	7	7	5	18	61	101
VG Maifeld	4	6	4	22	27	47
VG Mendig	4	4	1	12	20	37
VG Pellenz	1	1	1	14	13	28
VG Rhein-Mosel	3	4	0	43	26	80
VG Vallendar	4	4	0	9	10	52
VG Vordereifel	2	5	1	11	8	23
VG Weißenthurm	10	13	6	15	43	84
LK Mayen-Koblenz	42	55	20	175	294	599

© F+B 2020

In der Tab. 7.6 sind noch einmal die Ergebnisse der Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit aufgeführt. Die Tabelle weist die aus den erhobenen Mietdaten ermittelte abstrakte Angemessenheit (vgl. Tab. 7.6) sowie den möglicherweise notwendigen Erhöhungsbetrag, falls keine ausreichende Versorgung der Leistungsbezieher mit

einer nicht angemessenen Miete durch die abstrakte Angemessenheit erzielt werden konnte. Zusätzlich werden in der Tabelle die sich daraus ergebenden endgültigen neuen Mietobergrenzen und die bisherigen Mietobergrenzen sowie die sich daraus ergebenden Veränderungen ausgewiesen.

Tab. 7.6 Ergebnisse der Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit nettokalt in Euro

zulässige Wohnungsgröße Stadt/Verbandsgemeinde		Größe der Bedarfsgemeinschaft				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
		bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Stadt Ander- nach	abstr. Angemessenheit	247,50 €	300,00 €	408,80 €	455,40 €	81,00 €
	Anhebung	+77,50 €	+70,00 €	+11,20 €	+84,60 €	0,00 €
	neue Mietobergrenze	325,00 €	370,00 €	420,00 €	540,00 €	81,00 €
	bisherige Mietobergrenze	251,50 €	300,60 €	378,40 €	405,90 €	66,75 €
	Veränderung	+73,50 €	+69,40 €	+41,60 €	+134,10 €	+14,25 €
Stadt Bendorf	abstr. Angemessenheit	352,50 €	326,40 €	461,60 €	508,50 €	98,70 €
	Anhebung	0,00 €	+73,60 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	neue Mietobergrenze	352,50 €	400,00 €	461,60 €	508,50 €	98,70 €
	bisherige Mietobergrenze	251,50 €	300,60 €	378,40 €	405,90 €	66,75 €
	Veränderung	+101,00 €	+99,40 €	+83,20 €	+102,60 €	+31,95 €
Stadt Mayen	abstr. Angemessenheit	333,50 €	319,80 €	405,60 €	459,90 €	68,25 €
	Anhebung	0,00 €	+55,20 €	0,00 €	+10,10 €	0,00 €
	neue Mietobergrenze	333,50 €	375,00 €	405,60 €	470,00 €	68,25 €
	bisherige Mietobergrenze	251,50 €	300,60 €	378,40 €	405,90 €	66,75 €
	Veränderung	+82,00 €	+74,40 €	+27,20 €	+64,10 €	+1,50 €
VG Maifeld	abstr. Angemessenheit	281,50 €	333,60 €	369,60 €	471,60 €	72,60 €
	Anhebung	+53,50 €	+16,40 €	+55,40 €	0,00 €	0,00 €
	neue Mietobergrenze	335,00 €	350,00 €	425,00 €	471,60 €	72,60 €
	bisherige Mietobergrenze	248,50 €	277,80 €	374,40 €	411,30 €	65,25 €
	Veränderung	+86,50 €	+72,20 €	+50,60 €	+60,30 €	+7,35 €
VG Mendig	abstr. Angemessenheit	278,00 €	294,60 €	410,40 €	434,70 €	70,05 €
	Anhebung	+57,00 €	+79,40 €	0,00 €	+40,30 €	0,00 €
	neue Mietobergrenze	335,00 €	374,00 €	410,40 €	475,00 €	70,05 €
	bisherige Mietobergrenze	248,50 €	277,80 €	374,40 €	411,30 €	65,25 €
	Veränderung	+86,50 €	+96,20 €	+36,00 €	+63,70 €	+4,80 €

Stadt/Verbandsgemeinde		Größe der Bedarfsgemeinschaft				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
		zulässige Wohnungsgröße bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
VG Pellenz	abstr. Angemessenheit	297,00 €	300,00 €	384,80 €	420,30 €	68,25 €
	Anhebung	+53,00 €	+95,00 €	+15,20 €	+99,70 €	0,00 €
	neue Mietobergrenze	350,00 €	395,00 €	400,00 €	520,00 €	68,25 €
	bisherige Mietobergrenze	248,50 €	277,80 €	374,40 €	411,30 €	65,25 €
	Veränderung	+101,50 €	+117,20 €	+25,60 €	+108,70 €	+3,00 €
VG Rhein-Mosel	abstr. Angemessenheit	312,50 €	310,80 €	400,00 €	414,90 €	73,35 €
	Anhebung	+17,50 €	+39,20 €	0,00 €	+85,10 €	0,00 €
	neue Mietobergrenze	330,00 €	350,00 €	400,00 €	500,00 €	73,35 €
	bisherige Mietobergrenze	257,00 €	298,80 €	394,40 €	423,00 €	64,80 €
	Veränderung	+73,00 €	+51,20 €	+5,60 €	+77,00 €	+8,55 €
VG Vallendar	abstr. Angemessenheit	360,00 €	400,20 €	400,00 €	482,40 €	86,55 €
	Anhebung	0,00 €	0,00 €	+30,00 €	+27,60 €	0,00 €
	neue Mietobergrenze	360,00 €	400,20 €	430,00 €	510,00 €	86,55 €
	bisherige Mietobergrenze	257,00 €	298,80 €	394,40 €	423,00 €	64,80 €
	Veränderung	+103,00 €	+101,40 €	+35,60 €	+87,00 €	+21,75 €
VG Vordereifel	abstr. Angemessenheit	312,50 €	265,20 €	368,80 €	423,90 €	61,35 €
	Anhebung	0,00 €	+74,80 €	0,00 €	+26,10 €	0,00 €
	neue Mietobergrenze	312,50 €	340,00 €	368,80 €	450,00 €	61,35 €
	bisherige Mietobergrenze	248,50 €	277,80 €	374,40 €	411,30 €	65,25 €
	Veränderung	+64,00 €	+62,20 €	-5,60 €	+38,70 €	-3,90 €
VG Weißen-thurm	abstr. Angemessenheit	350,00 €	349,80 €	460,00 €	485,10 €	81,75 €
	Anhebung	0,00 €	+50,20 €	0,00 €	+14,90 €	0,00 €
	neue Mietobergrenze	350,00 €	400,00 €	460,00 €	500,00 €	81,75 €
	bisherige Mietobergrenze	251,50 €	300,60 €	378,40 €	405,90 €	66,75 €
	Veränderung	+98,50 €	+99,40 €	+81,60 €	+94,10 €	+15,00 €

© F+B 2020

8 NEUE MIETBERGRENZEN

Die Ergebnisse spiegeln ein repräsentatives Bild des regionalen Mietwohnungsmarktes differenziert nach Stadt/Verbandsgemeinde und Bedarfsgrößenklassen im Landkreis Mayen-Koblenz wider. Die Mietwertenerhebung, die statistischen Ableitungen für die abstrakte Angemessenheit sowie die sich aus den aktuellen Mietwohnungsangeboten ergebende Marktsituation und die daraus gezogenen Schlüsse erfüllen die sich aus der Rechtsprechung des BSG ergebenden Anforderungen an ein schlüssiges Konzept zur Festlegung der regionalen Mietobergrenzen.

Die Ergebnisse aus der im Rahmen der umfassenden Mietwernerhebung abgeleiteten abstrakten Angemessenheitsgrenzen sowie aus der anschließenden Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe sind die Grundlagen für die in der Tab. 8.1 dargestellten neuen Mietobergrenzen.

Tab. 8.1 Neue Mietobergrenzen nettokalt in Euro im Landkreis Mayen-Koblenz

zulässige Wohnungsgröße Stadt Verbandsgemeinde	Größe der Bedarfsgemeinschaft				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Stadt Andernach	325,00 €	370,00 €	420,00 €	540,00 €	81,00 €
Stadt Bendorf	352,50 €	400,00 €	461,60 €	508,50 €	98,70 €
Stadt Mayen	333,50 €	375,00 €	405,60 €	470,00 €	68,25 €
VG Maifeld	335,00 €	350,00 €	425,00 €	471,60 €	72,60 €
VG Mendig	335,00 €	374,00 €	410,40 €	475,00 €	70,05 €
VG Pellenz	350,00 €	395,00 €	400,00 €	520,00 €	68,25 €
VG Rhein-Mosel	330,00 €	350,00 €	400,00 €	500,00 €	73,35 €
VG Vallendar	360,00 €	400,20 €	430,00 €	510,00 €	86,55 €
VG Vordereifel	312,50 €	340,00 €	368,80 €	450,00 €	61,35 €
VG Weißenthurm	350,00 €	400,00 €	460,00 €	500,00 €	81,75 €

© F+B 2020

Die Umsetzung der neuen Mietobergrenzen erfolgt durch den Landkreis Mayen-Koblenz mit einer entsprechenden Richtlinie für die Antragsbearbeitung der anspruchsberechtigten Hilfeempfänger gemäß SGB II und SGB XII.

ANLAGE I ERGEBNISSE GEMEINDEN

Tab. 8.1	Neue Mietobergrenzen nettokalt in Euro im Landkreis Mayen-Koblenz _____	50
Tab. 8.2	Stadt Andernach - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten _____	55
Tab. 8.3	Stadt Andernach - Bedarfsabschätzung _____	55
Tab. 8.4	Stadt Andernach - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten _____	55
Tab. 8.5	Stadt Andernach - Zusammenfassung und Produkttheorie _____	56
Tab. 8.6	Stadt Andernach - Verfügbarkeitsprüfung _____	56
Tab. 8.7	Stadt Andernach – Neue Richtwerte Nettokaltmiete _____	56
Tab. 8.8	Stadt Bendorf - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten _____	58
Tab. 8.9	Stadt Bendorf - Bedarfsabschätzung _____	58
Tab. 8.10	Stadt Bendorf - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten _____	58
Tab. 8.11	Stadt Bendorf - Zusammenfassung und Produkttheorie _____	59
Tab. 8.12	Stadt Bendorf - Verfügbarkeitsprüfung _____	59
Tab. 8.13	Stadt Bendorf – Neue Richtwerte Nettokaltmiete _____	59
Tab. 8.14	Stadt Mayen - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten _____	61
Tab. 8.15	Stadt Mayen - Bedarfsabschätzung _____	61
Tab. 8.16	Stadt Mayen - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten _____	61
Tab. 8.17	Stadt Mayen - Zusammenfassung und Produkttheorie _____	62
Tab. 8.18	Stadt Mayen - Verfügbarkeitsprüfung _____	62
Tab. 8.19	Stadt Mayen – Neue Richtwerte Nettokaltmiete _____	62
Tab. 8.20	Verbandsgemeinde Maifeld - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten _____	64
Tab. 8.21	Verbandsgemeinde Maifeld - Bedarfsabschätzung _____	64
Tab. 8.22	Verbandsgemeinde Maifeld - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten _____	64
Tab. 8.23	Verbandsgemeinde Maifeld - Zusammenfassung und Produkttheorie _____	65
Tab. 8.24	Verbandsgemeinde Maifeld - Verfügbarkeitsprüfung _____	65
Tab. 8.25	Verbandsgemeinde Maifeld – Neue Richtwerte Nettokaltmiete _____	65
Tab. 8.26	Verbandsgemeinde Mendig - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten _____	67
Tab. 8.27	Verbandsgemeinde Mendig - Bedarfsabschätzung _____	67
Tab. 8.28	Verbandsgemeinde Mendig - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten _____	67
Tab. 8.29	Verbandsgemeinde Mendig - Zusammenfassung und Produkttheorie _____	68
Tab. 8.30	Verbandsgemeinde Mendig - Verfügbarkeitsprüfung _____	68
Tab. 8.31	Verbandsgemeinde Mendig -Neue Richtwerte Nettokaltmiete _____	68
Tab. 8.32	Verbandsgemeinde Pellenz - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten _____	70

Tab. 8.33	Verbandsgemeinde Pellenz - Bedarfsabschätzung	70
Tab. 8.34	Verbandsgemeinde Pellenz - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten	70
Tab. 8.35	Verbandsgemeinde Pellenz - Zusammenfassung und Produkttheorie	71
Tab. 8.36	Verbandsgemeinde Pellenz - Verfügbarkeitsprüfung	71
Tab. 8.37	Verbandsgemeinde Pellenz - Neue Richtwerte Nettokaltmiete	71
Tab. 8.38	Verbandsgemeinde Rhein-Mosel - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten	73
Tab. 8.39	Verbandsgemeinde Rhein-Mosel - Bedarfsabschätzung	73
Tab. 8.40	Verbandsgemeinde Rhein-Mosel - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten	73
Tab. 8.41	Verbandsgemeinde Rhein-Mosel - Zusammenfassung und Produkttheorie	74
Tab. 8.42	Verbandsgemeinde Rhein-Mosel - Verfügbarkeitsprüfung	74
Tab. 8.43	Verbandsgemeinde Rhein-Mosel - Neue Richtwerte Nettokaltmiete	74
Tab. 8.44	Verbandsgemeinde Vallendar - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten	76
Tab. 8.45	Verbandsgemeinde Vallendar - Bedarfsabschätzung	76
Tab. 8.46	Verbandsgemeinde Vallendar - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten	76
Tab. 8.47	Verbandsgemeinde Vallendar - Zusammenfassung und Produkttheorie	77
Tab. 8.48	Verbandsgemeinde Vallendar - Verfügbarkeitsprüfung	77
Tab. 8.49	Verbandsgemeinde Vallendar - Neue Richtwerte Nettokaltmiete	77
Tab. 8.50	Verbandsgemeinde Vordereifel - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten	79
Tab. 8.51	Verbandsgemeinde Vordereifel - Bedarfsabschätzung	79
Tab. 8.52	Verbandsgemeinde Vordereifel - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten	79
Tab. 8.53	Verbandsgemeinde Vordereifel - Zusammenfassung und Produkttheorie	80
Tab. 8.54	Verbandsgemeinde Vordereifel - Verfügbarkeitsprüfung	80
Tab. 8.55	Verbandsgemeinde Vordereifel - Neue Richtwerte Nettokaltmiete	80
Tab. 8.56	Verbandsgemeinde Weißenthurm - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten	82
Tab. 8.57	Verbandsgemeinde Weißenthurm - Bedarfsabschätzung	82
Tab. 8.58	Verbandsgemeinde Weißenthurm - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten	82
Tab. 8.59	Verbandsgemeinde Weißenthurm - Zusammenfassung und Produkttheorie	83
Tab. 8.60	Verbandsgemeinde Weißenthurm - Verfügbarkeitsprüfung	83
Tab. 8.61	Verbandsgemeinde Weißenthurm - Neue Richtwerte Nettokaltmiete	83
Tab. 8.62	Abstrakt angemessene Bruttokaltmieten im Landkreis Mayen-Koblenz nach Stadt/Verbandsgemeinden	84
Tab. 8.63	Ergebnisse der Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit bruttokalt in Euro	85

Tab. 8.64 Stadt Andernach - Zusammenfassung und Produkttheorie _____	87
Tab. 8.65 Stadt Andernach - Verfügbarkeitsprüfung _____	87
Tab. 8.66 Stadt Andernach - Bruttokaltmiete _____	87
Tab. 8.67 Stadt Bendorf - Zusammenfassung und Produkttheorie _____	88
Tab. 8.68 Stadt Bendorf - Verfügbarkeitsprüfung _____	88
Tab. 8.69 Stadt Bendorf - Bruttokaltmiete _____	88
Tab. 8.70 Stadt Mayen - Zusammenfassung und Produkttheorie _____	89
Tab. 8.71 Stadt Mayen - Verfügbarkeitsprüfung _____	89
Tab. 8.72 Stadt Mayen - Bruttokaltmiete _____	89
Tab. 8.73 Verbandsgemeinde Maifeld - Zusammenfassung und Produkttheorie _____	90
Tab. 8.74 Verbandsgemeinde Maifeld - Verfügbarkeitsprüfung _____	90
Tab. 8.75 Verbandsgemeinde Maifeld - Bruttokaltmiete _____	90
Tab. 8.76 Verbandsgemeinde Mendig - Zusammenfassung und Produkttheorie _____	91
Tab. 8.77 Verbandsgemeinde Mendig - Verfügbarkeitsprüfung _____	91
Tab. 8.78 Verbandsgemeinde Mendig - Bruttokaltmiete _____	91
Tab. 8.79 Verbandsgemeinde Pellenz - Zusammenfassung und Produkttheorie _____	92
Tab. 8.80 Verbandsgemeinde Pellenz - Verfügbarkeitsprüfung _____	92
Tab. 8.81 Verbandsgemeinde Pellenz - Bruttokaltmiete _____	92
Tab. 8.82 Verbandsgemeinde Rhein-Mosel - Zusammenfassung und Produkttheorie _____	93
Tab. 8.83 Verbandsgemeinde Rhein-Mosel - Verfügbarkeitsprüfung _____	93
Tab. 8.84 Verbandsgemeinde Rhein-Mosel - Bruttokaltmiete _____	93
Tab. 8.85 Verbandsgemeinde Vallendar - Zusammenfassung und Produkttheorie _____	94
Tab. 8.86 Verbandsgemeinde Vallendar - Verfügbarkeitsprüfung _____	94
Tab. 8.87 Verbandsgemeinde Vallendar - Bruttokaltmiete _____	94
Tab. 8.88 Verbandsgemeinde Vordereifel - Zusammenfassung und Produkttheorie _____	95
Tab. 8.89 Verbandsgemeinde Vordereifel - Verfügbarkeitsprüfung _____	95
Tab. 8.90 Verbandsgemeinde Vordereifel - Bruttokaltmiete _____	95
Tab. 8.91 Verbandsgemeinde Weißenthurm - Zusammenfassung und Produkttheorie _____	96
Tab. 8.92 Verbandsgemeinde Weißenthurm - Verfügbarkeitsprüfung _____	96
Tab. 8.93 Verbandsgemeinde Weißenthurm - Bruttokaltmiete _____	96

Stadt Andernach

Fläche	53 km ²
Bevölkerung (Stand 31.12.2019)	29.922
Leistungsempfänger SGB II (Stand 31.12.2019)	804 Bedarfsgemeinschaften
Leistungsempfänger SGB XII (Stand 31.12.2019)	357 Bedarfsgemeinschaften
Wohngeldempfänger (Stand 31.12.2019)	254 Haushalte

Abb. 1 Übersichtskarte Stadt Andernach



© F+B 2020

Tab. 8.2 Stadt Andernach - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten

	Anzahl bzw. Wohnungen	Anteil
Wohnungen 2019	15.129	
Mietwohnungen 2018 (Fortschreibung auf Basis Zensus 2011)	7.209	100,0 %
Datenrücklauf insgesamt	1.954	27,1 %
Datenrücklauf – Mietwerterhebung	1.188	
Daten Jobcenter	766	
Datensätze in der Auswertung	811	

© F+B 2020

Tab. 8.3 Stadt Andernach - Bedarfsabschätzung

Sachbereich	Haushaltsgröße				Insgesamt
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen	
SGB II	452	147	79	126	804
SGB XII	301	56	0	0	357
Wohngeld	110	35	21	88	254
Studierende	0	0	0	0	0
Asylbewerber	30	8	6	14	58
weitere Niedrigeinkommen	1.361	908	363	350	2.982
Bedarf an preisgünstigen Wohnraum insgesamt	2.254	1.154	469	578	4.455
Haushalte insgesamt	5.061	4.979	2.164	2.337	14.541
Bedarfsanteil an allen Haushalten in %	44,5%	23,2%	21,7%	24,7%	30,6%

© F+B 2020

Tab. 8.4 Stadt Andernach - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten

grau markierte Zellen = gewählter Grenzwert für die abstrakte Angemessenheit

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Anzahl Daten	263	139	220	100	89
33%-Quantil	4,41 €/m ²	5,00 €/m ²	5,11 €/m ²	5,06 €/m ²	5,40 €/m ²
46%-Quantil	4,95 €/m ²	5,20 €/m ²	5,33 €/m ²	5,22 €/m ²	5,66 €/m ²
Median	5,02 €/m ²	5,29 €/m ²	5,36 €/m ²	5,38 €/m ²	5,71 €/m ²
Arithmetisches Mittel	5,61 €/m ²	5,35 €/m ²	5,61 €/m ²	5,70 €/m ²	5,88 €/m ²

© F+B 2020

Tab. 8.5 Stadt Andernach - Zusammenfassung und Produkttheorie

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Nettokaltmiete	4,95 €/m ²	5,00 €/m ²	5,11 €/m ²	5,06 €/m ²	5,40 €/m ²
höchstzulässige Wohnfläche	50 m ²	60 m ²	90m ²	90 m ²	15 m ²
abstrakte Angemessenheit	247,50 €	300,00 €	408,80 €	455,40 €	81,00 €

© F+B 2020

Tab. 8.6 Stadt Andernach - Verfügbarkeitsprüfung

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person*
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Angemessenheitsgrenze	247,50 €	300,00 €	408,80 €	455,40 €	81,00 €
nicht angemessen wohnenden BG	95	45	9	11	2
angemessene Wohnungsangebote	1	3	15	1	7
Bedarfsdeckung	1%	7%	68%	9%	100%

© F+B 2020

Tab. 8.7 Stadt Andernach – Neue Richtwerte Nettokaltmiete

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
bisherige Richtwerte	251,50 €	300,60 €	378,40 €	405,90 €	66,75 €
neue Richtwert	325,00 €	370,00 €	420,00 €	540,00 €	81,00 €
Veränderung	+73,50 €	+69,40 €	+41,60 €	+134,10 €	+14,25 €

© F+B 2020

Stadt Bendorf

Fläche	24 km ²
Bevölkerung (Stand 31.12.2019)	26.888
Leistungsempfänger SGB II (Stand 31.12.2019)	499 Bedarfsgemeinschaften
Leistungsempfänger SGB XII (Stand 31.12.2019)	214 Bedarfsgemeinschaften
Wohngeldempfänger (Stand 31.12.2019)	162 Haushalte

Abb. 2 Übersichtskarte Stadt Bendorf



© F+B 2020

Tab. 8.8 Stadt Bendorf - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten

	Anzahl bzw. Wohnungen	Anteil
Wohnungen 2019	8.930	
Mietwohnungen 2018 (Fortschreibung auf Basis Zensus 2011)	4.390	100,0 %
Datenrücklauf insgesamt	819	19 %
Datenrücklauf - Mietwerterhebung	326	
Daten Jobcenter	493	
Datensätze in der Auswertung	388	

© F+B 2020

Tab. 8.9 Stadt Bendorf - Bedarfsabschätzung

Sachbereich	Haushaltsgröße				Insgesamt
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen	
SGB II	227	108	76	88	499
SGB XII	138	55	13	8	214
Wohngeld	55	25	21	61	162
Studierende	0	0	0	0	0
Asylbewerber	11	5	4	15	35
weitere Niedrigeinkommen	897	440	150	147	1.634
Bedarf an preisgünstigen Wohnraum insgesamt	1.328	633	264	319	2.544
Haushalte insgesamt	2.934	2.670	1.191	1.234	8.029
Bedarfsanteil an allen Haushalten in %	45,3%	23,7%	22,2%	25,9%	31,7%

© F+B 2020

Tab. 8.10 Stadt Bendorf - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten

grau markierte Zellen = gewählter Grenzwert für die abstrakte Angemessenheit

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Anzahl Daten	101	58	112	53	64
33%-Quantil	6,67 €/m ²	5,44 €/m ²	5,77 €/m ²	5,65 €/m ²	6,58 €/m ²
46%-Quantil	7,05 €/m ²	5,99 €/m ²	6,06 €/m ²	6,00 €/m ²	7,00 €/m ²
Median	7,14 €/m ²	6,10 €/m ²	6,15 €/m ²	6,00 €/m ²	7,02 €/m ²
Arithmetisches Mittel	6,15 €/m ²	6,03 €/m ²	6,15 €/m ²	6,35 €/m ²	6,93 €/m ²

© F+B 2020

Tab. 8.11 Stadt Bendorf - Zusammenfassung und Produkttheorie

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Nettokaltmiete	7,05 €/m ²	5,44 €/m ²	5,77 €/m ²	5,65 €/m ²	6,58 €/m ²
höchstzulässige Wohnfläche	50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	15 m ²
abstrakte Angemessenheit	352,50 €	326,40 €	461,60 €	508,50 €	98,70 €

© F+B 2020

Tab. 8.12 Stadt Bendorf - Verfügbarkeitsprüfung

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person*
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Angemessenheitsgrenze	352,50 €	326,40 €	461,60 €	508,50 €	98,70 €
nicht angemessen wohnenden BG	1	30	19	2	1
angemessene Wohnungsangebote	11	3	19	4	8
Bedarfsdeckung	100 %	10 %	100 %	100 %	100 %

© F+B 2020

Tab. 8.13 Stadt Bendorf – Neue Richtwerte Nettokaltmiete

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
bisherige Richtwerte	251,50 €	300,60 €	378,40 €	405,90 €	66,75 €
neue Richtwerte	352,50 €	400,00 €	461,60 €	508,50 €	98,70 €
Veränderung	+101,00 €	+99,40 €	+83,20 €	+102,60 €	+31,95 €

© F+B 2020

Stadt Mayen

Fläche	58 km ²
Bevölkerung (Stand 31.12.2019)	19.162
Leistungsempfänger SGB II (Stand 31.12.2019)	805 Bedarfsgemeinschaften
Leistungsempfänger SGB XII (Stand 31.12.2019)	334 Bedarfsgemeinschaften
Wohngeldempfänger (Stand 31.12.2019)	255 Haushalte

Abb. 3 Übersichtskarte Stadt Mayen



© F+B 2020

Tab. 8.14 Stadt Mayen - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten

	Anzahl bzw. Wohnungen	Anteil
Wohnungen 2019	10.798	
Mietwohnungen 2018 (Fortschreibung auf Basis Zensus 2011)	5.254	100,0 %
Datenrücklauf insgesamt	1.465	28 %
Datenrücklauf -Mietwerterhebung	672	
Daten Jobcenter	793	
Datensätze in der Auswertung	711	

© F+B 2020

Tab. 8.15 Stadt Mayen - Bedarfsabschätzung

Sachbereich	Haushaltsgröße				Insgesamt
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen	
SGB II	407	171	98	129	805
SGB XII	222	85	21	6	334
Wohngeld	99	40	26	90	255
Studierende	816	725	272	0	1.813
Asylbewerber	19	2	5	4	30
weitere Niedrigeinkommen	70	0	0	68	138
Bedarf an preisgünstigen Wohnraum insgesamt	1.633	1.023	422	297	3.375
Haushalte insgesamt	3.590	3.207	1.340	1.187	9.324
Bedarfsanteil an allen Haushalten in %	45,5%	31,9%	31,5%	25,0%	36,2%

© F+B 2020

Tab. 8.16 Stadt Mayen - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten

grau markierte Zellen = gewählter Grenzwert für die abstrakte Angemessenheit

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Anzahl Daten	254	114	193	74	76
33%-Quantil	5,83 €/m ²	5,33 €/m ²	5,07 €/m ²	5,11 €/m ²	4,55 €/m ²
46%-Quantil	6,67 €/m ²	5,77 €/m ²	5,54 €/m ²	5,56 €/m ²	5,00 €/m ²
Median	6,83 €/m ²	5,83 €/m ²	5,57 €/m ²	5,58 €/m ²	5,20 €/m ²
Arithmetisches Mittel	5,83 €/m ²	5,89 €/m ²	5,83 €/m ²	5,56 €/m ²	5,30 €/m ²

Tab. 8.17 Stadt Mayen - Zusammenfassung und Produkttheorie

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Nettokaltmiete	6,67 €/m ²	5,33 €/m ²	5,07 €/m ²	5,11 €/m ²	4,55 €/m ²
höchstzulässige Wohnfläche	50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	15 m ²
abstrakte Angemessenheit	333,50 €	319,80 €	405,60 €	459,90 €	68,25 €

© F+B 2020

Tab. 8.18 Stadt Mayen - Verfügbarkeitsprüfung

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person*
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Angemessenheitsgrenze	333,50 €	319,80 €	405,60 €	459,90 €	68,25 €
nicht angemessen wohnenden BG	13	42	13	10	7
angemessene Wohnungsangebote	27	4	32	7	16
Bedarfsdeckung	100%	10%	100%	70%	100%

© F+B 2020

Tab. 8.19 Stadt Mayen – Neue Richtwerte Nettokaltmiete

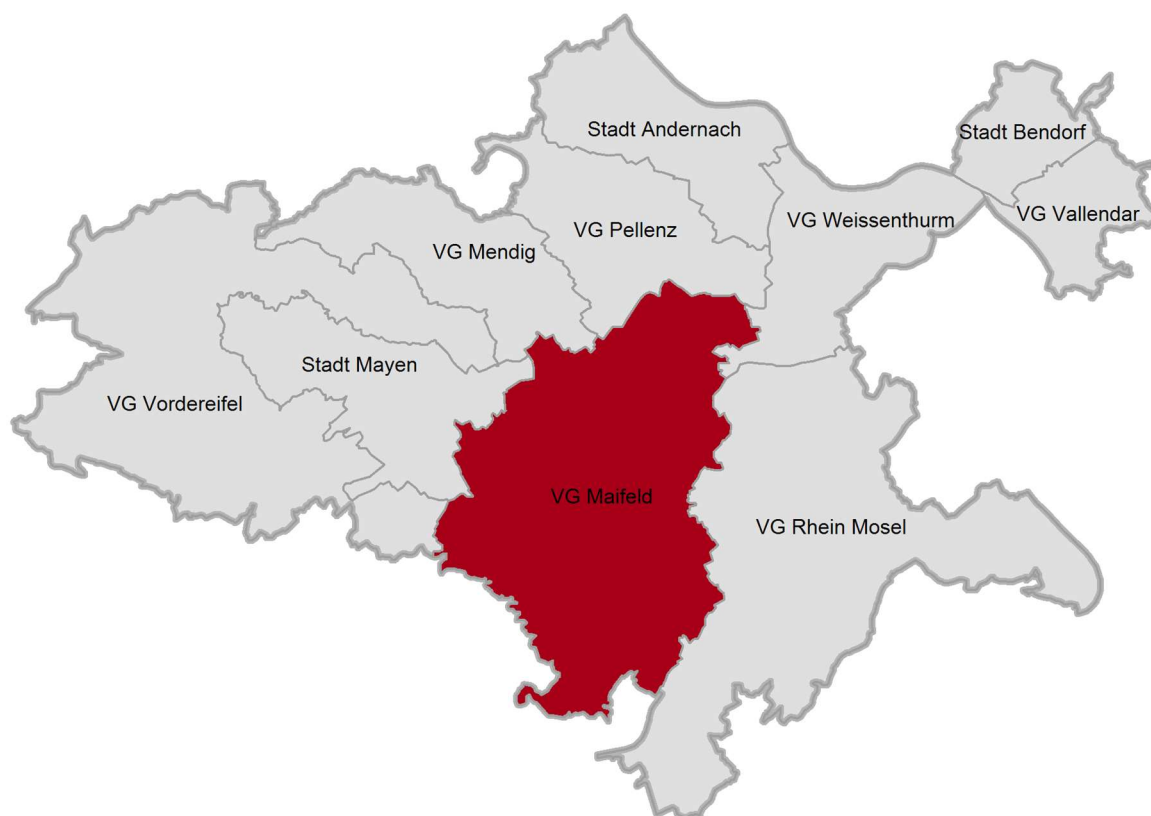
zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
bisherige Richtwert	251,50 €	300,60 €	378,40 €	405,90 €	66,75 €
neue Richtwerte	333,50 €	375,00 €	405,60 €	470,00 €	68,25 €
Veränderung	+82,00 €	+74,40 €	+27,20 €	+64,10 €	+1,50 €

© F+B 2020

Verbandsgemeinde Maifeld

Fläche	162 km ²
Bevölkerung (Stand 31.12.2019)	24.759
Leistungsempfänger SGB II (Stand 31.12.2019)	363 Bedarfsgemeinschaften
Leistungsempfänger SGB XII (Stand 31.12.2019)	109 Bedarfsgemeinschaften
Wohngeldempfänger (Stand 31.12.2019)	121 Haushalte

Abb. 4 Übersichtskarte Verbandsgemeinde Maifeld



© F+B 2020

Tab. 8.20 Verbandsgemeinde Maifeld - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten

	Anzahl bzw. Wohnungen	Anteil
Wohnungen 2019	11.475	
Mietwohnungen 2018 (Fortschreibung auf Basis Zensus 2011)	3.125	100 %
Datenrücklauf insgesamt	456	15 %
Datenrücklauf – Mietwerterhebung	116	
Daten Jobcenter	340	
Datensätze in der Auswertung	254	

© F+B 2020

Tab. 8.21 Verbandsgemeinde Maifeld - Bedarfsabschätzung

Sachbereich	Haushaltsgröße				Insgesamt
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen	
SGB II	171	81	40	71	363
SGB XII	94	12	3	0	109
Wohngeld	42	19	11	49	121
Studierende	0	0	0	0	0
Asylbewerber	5	4	2	14	25
weitere Niedrigeinkommen	760	698	381	424	2.263
Bedarf an preisgünstigen Wohnraum insgesamt	1.072	814	437	558	2.881
Haushalte insgesamt	2.632	3.820	2.201	2.442	11.095
Bedarfsanteil an allen Haushalten in %	40,7%	21,3%	19,9%	22,9%	26,0%

© F+B 2020

Tab. 8.22 Verbandsgemeinde Maifeld - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten

grau markierte Zellen = gewählter Grenzwert für die abstrakte Angemessenheit

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Anzahl Daten	43	30	62	39	80
46%-Quantil	5,63 €/m	5,83 €/m	4,92 €/m	5,68 €/m	5,01 €/m
33%-Quantil	5,10 €/m ²	5,56 €/m ²	4,62 €/m ²	5,24 €/m ²	4,84 €/m ²
Median	6,22 €/m ²	6,00 €/m ²	5,34 €/m ²	5,68 €/m ²	5,08 €/m ²
Arithmetisches Mittel	5,13 €/m ²	5,65 €/m ²	5,13 €/m ²	5,47 €/m ²	5,38 €/m ²

© F+B 2020

Tab. 8.23 Verbandsgemeinde Maifeld - Zusammenfassung und Produkttheorie

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Nettokaltmiete	5,63 €/m ²	5,56 €/m ²	4,62 €/m ²	5,24 €/m ²	4,84 €/m ²
höchstzulässige Wohnfläche	50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	15 m ²
abstrakte Angemessenheit	281,50 €	333,60 €	369,60 €	471,60 €	72,60 €

© F+B 2020

Tab. 8.24 Verbandsgemeinde Maifeld - Verfügbarkeitsprüfung

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person*
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Angemessenheitsgrenze	281,50 €	333,60 €	369,60 €	471,60 €	72,60 €
nicht angemessen wohnenden BG	15	13	3	4	4
angemessene Wohnungsangebote	4	2	2	6	22
Bedarfsdeckung	27%	15%	15%	100%	100%

© F+B 2020

Tab. 8.25 Verbandsgemeinde Maifeld – Neue Richtwerte Nettokaltmiete

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
bisherige Richtwert	248,50 €	277,80 €	374,40 €	411,30 €	65,25 €
neue Richtwerte	335,00 €	350,00 €	425,00 €	471,60 €	72,60 €
Veränderung	+86,50 €	+72,20 €	+50,60 €	+60,30 €	+7,35 €

© F+B 2020

Verbandsgemeinde Mendig

Fläche	54 km ²
Bevölkerung (Stand 31.12.2019)	13.477
Leistungsempfänger SGB II (Stand 31.12.2019)	212 Bedarfsgemeinschaften
Leistungsempfänger SGB XII (Stand 31.12.2019)	87 Bedarfsgemeinschaften
Wohngeldempfänger (Stand 31.12.2019)	63 Haushalte

Abb. 5 Übersichtskarte Verbandsgemeinde Mendig



© F+B 2020

Tab. 8.26 Verbandsgemeinde Mendig - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten

	Anzahl bzw. Wohnungen	Anteil
Wohnungen 2019	6.782	
Mietwohnungen 2018 (Fortschreibung auf Basis Zensus 2011)	2.079	100 %
Datenrücklauf insgesamt	284	14 %
Datenrücklauf – Mietwerterhebung	71	
Datenrücklauf erfasst	213	
Datensätze in der Auswertung	171	

© F+B 2020

Tab. 8.27 Verbandsgemeinde Mendig - Bedarfsabschätzung

Sachbereich	Haushaltsgröße				Insgesamt
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen	
SGB II	128	38	20	26	212
SGB XII	69	13	4	1	87
Wohngeld	31	9	5	18	63
Studierende	0	0	0	0	0
Asylbewerber	18	1	1	10	30
weitere Niedrigeinkommen	500	420	200	219	1.339
Bedarf an preisgünstigen Wohnraum insgesamt	746	481	230	274	1.731
Haushalte insgesamt	1.720	2.173	1.115	1.137	6.145
Bedarfsanteil an allen Haushalten in %	43,4%	22,1%	20,6%	24,1%	28,2%

© F+B 2020

Tab. 8.28 Verbandsgemeinde Mendig - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten

grau markierte Zellen = gewählter Grenzwert für die abstrakte Angemessenheit

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Anzahl Daten	39	25	57	20	30
46%-Quantil	5,56 €/m ²	5,08 €/m ²	5,60 €/m ²	5,05 €/m ²	4,75 €/m ²
33%-Quantil	5,00 €/m ²	4,91 €/m ²	5,13 €/m ²	4,83 €/m ²	4,67 €/m ²
Median	5,67 €/m ²	5,17 €/m ²	5,71 €/m ²	5,05 €/m ²	4,90 €/m ²
Arithmetisches Mittel	5,60 €/m ²	5,12 €/m ²	5,60 €/m ²	4,88 €/m ²	4,93 €/m ²

© F+B 2020

Tab. 8.29 Verbandsgemeinde Mendig - Zusammenfassung und Produkttheorie

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Nettokaltmiete	5,56 €/m ²	4,91 €/m ²	5,13 €/m ²	4,83 €/m ²	4,67 €/m ²
höchstzulässige Wohnfläche	50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	15 m ²
abstrakte Angemessenheit	278,00 €	294,60 €	410,40 €	434,70 €	70,05 €

© F+B 2020

Tab. 8.30 Verbandsgemeinde Mendig - Verfügbarkeitsprüfung

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person*
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Angemessenheitsgrenze	278,00 €	294,60 €	410,40 €	434,70 €	70,05 €
nicht angemessen wohnenden BG	23	13	7	5	3
angemessene Wohnungsangebote	2	2	8	1	8
Bedarfsdeckung	9 %	15 %	100 %	20 %	100 %

© F+B 2020

Tab. 8.31 Verbandsgemeinde Mendig - Neue Richtwerte Nettokaltmiete

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
bisherige Richtwert	248,50 €	277,80 €	374,40 €	411,30 €	65,25 €
neue Richtwerte	335,00 €	374,00 €	410,40 €	475,00 €	70,05 €
Veränderung	+86,50 €	+96,20 €	+36,00 €	+63,70 €	+4,80 €

© F+B 2020

Verbandsgemeinde Pellenz

Fläche	55 km ²
Bevölkerung (Stand 31.12.2019)	16.451
Leistungsempfänger SGB II (Stand 31.12.2019)	271 Bedarfsgemeinschaften
Leistungsempfänger SGB XII (Stand 31.12.2019)	68 Bedarfsgemeinschaften
Wohngeldempfänger (Stand 31.12.2019)	86 Haushalte

Abb. 6 Übersichtskarte Verbandsgemeinde Pellenz



© F+B 2020

Tab. 8.32 Verbandsgemeinde Pellenz - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten

	Anzahl bzw. Wohnungen	Anteil
Wohnungen 2019	7.813	
Mietwohnungen 2018 (Fortschreibung auf Basis Zensus 2011)	2.797	100 %
Datenrücklauf insgesamt	537	19 %
Datenrücklauf - Mietwerterhebung	291	
Daten Jobcenter	246	
Datensätze in der Auswertung	258	

© F+B 2020

Tab. 8.33 Verbandsgemeinde Pellenz - Bedarfsabschätzung

Sachbereich	Haushaltsgröße				Insgesamt
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen	
SGB II	113	83	32	43	271
SGB XII	42	15	5	6	68
Wohngeld	27	20	9	30	86
Studierende	0	0	0	0	0
Asylbewerber	7	5	7	6	25
weitere Niedrigeinkommen	766	522	250	283	1.821
Bedarf an preisgünstigen Wohnraum insgesamt	955	645	303	368	2.271
Haushalte insgesamt	2.127	2.749	1.367	1.478	7.721
Bedarfsanteil an allen Haushalten in %	44,9%	23,5%	22,2%	24,9%	29,4%

© F+B 2020

Tab. 8.34 Verbandsgemeinde Pellenz - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten

grau markierte Zellen = gewählter Grenzwert für die abstrakte Angemessenheit

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Anzahl Daten	47	35	76	37	63
46%-Quantil	5,94 €/m ²	5,58 €/m ²	5,13 €/m ²	5,00 €/m ²	4,95 €/m ²
33%-Quantil	5,78 €/m ²	5,00 €/m ²	4,81 €/m ²	4,67 €/m ²	4,55 €/m ²
Median	5,94 €/m ²	5,58 €/m ²	5,16 €/m ²	5,00 €/m ²	5,00 €/m ²
Arithmetisches Mittel	5,15 €/m ²	5,38 €/m ²	5,15 €/m ²	5,16 €/m ²	5,06 €/m ²

© F+B 2020

Tab. 8.35 Verbandsgemeinde Pellenz - Zusammenfassung und Produkttheorie

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15m ²
Nettokaltmiete	5,94 €/m ²	5,00 €/m ²	4,81 €/m ²	4,67 €/m ²	4,55 €/m ²
höchstzulässige Wohnfläche	50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	15 m ²
abstrakte Angemessenheit	297,00 €	300,00 €	384,80 €	420,30 €	68,25 €

© F+B 2020

Tab. 8.36 Verbandsgemeinde Pellenz - Verfügbarkeitsprüfung

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person*
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Angemessenheitsgrenze	297,00 €	300,00 €	384,80 €	420,30 €	68,25 €
nicht angemessen wohnenden BG	14	22	8	7	5
angemessene Wohnungsangebote	2	1	4	0	2
Bedarfsdeckung	14%	5%	57%	0%	40%

© F+B 2020

Tab. 8.37 Verbandsgemeinde Pellenz - Neue Richtwerte Nettokaltmiete

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
bisherige Richtwert	248,50 €	277,80 €	374,40 €	411,30 €	65,25 €
neue Richtwerte	350,00 €	395,00 €	400,00 €	520,00 €	68,25 €
Veränderung	+101,50 €	+117,20 €	+25,60 €	+108,70 €	+3,00 €

© F+B 2020

Verbandsgemeinde Rhein-Mosel

Fläche	164 km ²
Bevölkerung (Stand 31.12.2019)	26.791
Leistungsempfänger SGB II (Stand 31.12.2019)	408 Bedarfsgemeinschaften
Leistungsempfänger SGB XII (Stand 31.12.2019)	197 Bedarfsgemeinschaften
Wohngeldempfänger (Stand 31.12.2019)	136 Haushalte

Abb. 7 Übersichtskarte Verbandsgemeinde Rhein-Mosel



© F+B 2020

Tab. 8.38 Verbandsgemeinde Rhein-Mosel - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten

	Anzahl bzw. Wohnungen	Anteil
Wohnungen 2019	14.017	
Mietwohnungen 2018 (Fortschreibung auf Basis Zensus 2011)	4.755	100 %
Datenrücklauf insgesamt	819	17 %
Datenrücklauf - Mietwerkerhebung	439	
Daten Jobcenter	380	
Datensätze in der Auswertung	413	

© F+B 2020

Tab. 8.39 Verbandsgemeinde Rhein-Mosel - Bedarfsabschätzung

Sachbereich	Haushaltsgröße				Insgesamt
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen	
SGB II	222	69	37	80	408
SGB XII	148	31	0	0	179
Wohngeld	54	16	10	56	136
Studierende	0	0	0	0	0
Asylbewerber	29	8	6	12	55
weitere Niedrigeinkommen	1.104	843	349	350	2.646
Bedarf an preisgünstigen Wohnraum insgesamt	1.557	967	402	498	3.424
Haushalte insgesamt	3.891	4.661	2.072	2.263	12.887
Bedarfsanteil an allen Haushalten in %	40,0%	20,7%	19,4%	22,0%	26,6%

© F+B 2020

Tab. 8.40 Verbandsgemeinde Rhein-Mosel - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten

grau markierte Zellen = gewählter Grenzwert für die abstrakte Angemessenheit

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Anzahl Daten	105	44	96	53	115
46%-Quantil	6,25 €/m ²	5,36 €/m ²	5,25 €/m ²	4,94 €/m ²	5,00 €/m ²
33%-Quantil	5,60 €/m ²	5,18 €/m ²	5,00 €/m ²	4,61 €/m ²	4,89 €/m ²
Median	6,43 €/m ²	5,62 €/m ²	5,38 €/m ²	5,00 €/m ²	5,10 €/m ²
Arithmetisches Mittel	5,32 €/m ²	5,64 €/m ²	5,32 €/m ²	4,82 €/m ²	5,44 €/m ²

© F+B 2020

Tab. 8.41 Verbandsgemeinde Rhein-Mosel - Zusammenfassung und Produkttheorie

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15m ²
Nettokaltmiete	6,25 €/m ²	5,18 €/m ²	5,00 €/m ²	4,61 €/m ²	4,89 €/m ²
höchstzulässige Wohnfläche	50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	15 m ²
abstrakte Angemessenheit	312,50 €	310,80 €	400,00 €	414,90 €	73,35 €

© F+B 2020

Tab. 8.42 Verbandsgemeinde Rhein-Mosel - Verfügbarkeitsprüfung

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person*
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Angemessenheitsgrenze	312,50 €	310,80 €	400,00 €	414,90 €	73,35 €
nicht angemessen wohnenden BG	14	15	4	10	6
angemessene Wohnungsangebote	8	7	15	0	16
Bedarfsdeckung	57%	47%	100%	0%	100%

© F+B 2020

Tab. 8.43 Verbandsgemeinde Rhein-Mosel - Neue Richtwerte Nettokaltmiete

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
bisherige Richtwerte	257,00 €	298,80 €	394,40 €	423,00 €	64,80 €
neue Richtwerte	330,00 €	350,00 €	400,00 €	500,00 €	73,35 €
Veränderung	+73,00 €	+51,20 €	+5,60 €	+77,00 €	+8,55 €

© F+B 2020

Verbandsgemeinde Vallendar

Fläche	26 km ²
Bevölkerung (Stand 31.12.2019)	15.797
Leistungsempfänger SGB II (Stand 31.12.2019)	221 Bedarfsgemeinschaften
Leistungsempfänger SGB XII (Stand 31.12.2019)	72 Bedarfsgemeinschaften
Wohngeldempfänger (Stand 31.12.2019)	70 Haushalte

Abb. 8 Übersichtskarte Verbandsgemeinde Vallendar



© F+B 2020

Tab. 8.44 Verbandsgemeinde Vallendar Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten

	Anzahl bzw. Wohnungen	Anteil
Wohnungen 2019	8.978	
Mietwohnungen 2018 (Fortschreibung auf Basis Zensus 2011)	3.782	100 %
Datenrücklauf insgesamt	293	8 %
Datenrücklauf - Mietwerterhebung	66	
Daten Jobcenter	227	
Datensätze in der Auswertung	177	

© F+B 2020

Tab. 8.45 Verbandsgemeinde Vallendar - Bedarfsabschätzung

Sachbereich	Haushaltsgröße				Insgesamt
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen	
SGB II	123	46	18	34	221
SGB XII	56	10	3	3	72
Wohngeld	30	11	5	24	70
Studierende	321	286	107	0	714
Asylbewerber	2	14	7	16	39
weitere Niedrigeinkommen	625	222	80	175	1.102
Bedarf an preisgünstigen Wohnraum insgesamt	1.157	589	220	252	2.218
Haushalte insgesamt	2.910	2.783	1.120	1.083	7.896
Bedarfsanteil an allen Haushalten in %	39,8%	21,2%	19,6%	23,3%	28,1%

© F+B 2020

Tab. 8.46 Verbandsgemeinde Vallendar - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten

grau markierte Zellen = gewählter Grenzwert für die abstrakte Angemessenheit

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Anzahl Daten	65	27	46	19	20
46%-Quantil	7,20 €/m ²	7,50 €/m ²	5,62 €/m ²	6,11 €/m ²	6,13 €/m ²
33%-Quantil	6,84 €/m ²	6,67 €/m ²	5,00 €/m ²	5,36 €/m ²	5,77 €/m ²
Median	7,58 €/m ²	7,50 €/m ²	6,13 €/m ²	6,19 €/m ²	6,13 €/m ²
Arithmetisches Mittel	6,16 €/m ²	7,95 €/m ²	6,16 €/m ²	5,69 €/m ²	6,14 €/m ²

© F+B 2020

Tab. 8.47 Verbandsgemeinde Vallendar - Zusammenfassung und Produkttheorie

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15m ²
Nettokaltmiete	7,20 €/m ²	6,67 €/m ²	5,00 €/m ²	5,36 €/m ²	5,77 €/m ²
höchstzulässige Wohnfläche	50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	15 m ²
abstrakte Angemessenheit	360,00 €	400,20 €	400,00 €	482,40 €	86,55 €

© F+B 2020

Tab. 8.48 Verbandsgemeinde Vallendar - Verfügbarkeitsprüfung

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person*
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Angemessenheitsgrenze	360,00 €	400,20 €	400,00 €	482,40 €	86,55 €
nicht angemessen wohnenden BG	2	0	2	7	1
angemessene Wohnungsangebote	22	11	1	2	9
Bedarfsdeckung	100%	--	25%	29%	100%

© F+B 2020

Tab. 8.49 Verbandsgemeinde Vallendar – Neue Richtwerte Nettokaltmiete

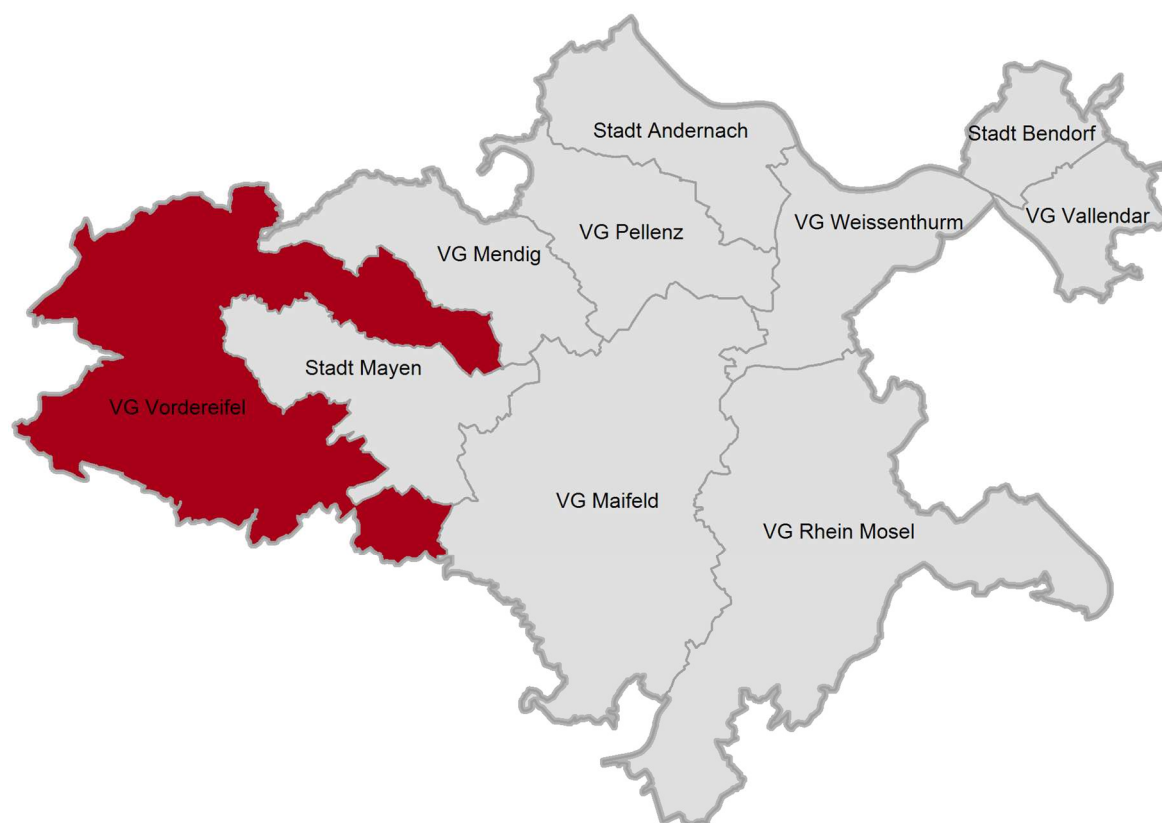
zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
bisherige Richtwerte	257,00 €	298,80 €	394,40 €	423,00 €	64,80 €
neue Richtwerte	360,00 €	400,20 €	430,00 €	510,00 €	86,55 €
Veränderung	+103,00 €	+101,40 €	+35,60 €	+87,00 €	+21,75 €

© F+B 2020

Verbandsgemeinde Vordereifel

Fläche	168 km ²
Bevölkerung (Stand 31.12.2019)	16.354
Leistungsempfänger SGB II (Stand 31.12.2019)	205 Bedarfsgemeinschaften
Leistungsempfänger SGB XII (Stand 31.12.2019)	63 Bedarfsgemeinschaften
Wohngeldempfänger (Stand 31.12.2019)	61 Haushalte

Abb. 9 Übersichtskarte Verbandsgemeinde Vordereifel



© F+B 2020

Tab. 8.50 Verbandsgemeinde Vordereifel - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten

	Anzahl bzw. Wohnungen	Anteil
Wohnungen 2019	8.535	
Mietwohnungen 2018 (Fortschreibung auf Basis Zensus 2011)	1.887	100 %
Datenrücklauf insgesamt	377	20 %
Datenrücklauf - Mietwerterhebung	214	
Daten Jobcenter	163	
Datensätze in der Auswertung	169	

© F+B 2020

Tab. 8.51 Verbandsgemeinde Vordereifel - Bedarfsabschätzung

Sachbereich	Haushaltsgröße				Insgesamt
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen	
SGB II	129	34	17	25	205
SGB XII	46	9	6	2	63
Wohngeld	31	8	5	17	61
Studierende	0	0	0	0	0
Asylbewerber	5	2	2	9	18
weitere Niedrigeinkommen	707	596	271	324	1.898
Bedarf an preisgünstigen Wohnraum insgesamt	918	649	301	377	2.245
Haushalte insgesamt	2.060	2.777	1.396	1.530	7.763
Bedarfsanteil an allen Haushalten in %	44,6%	23,4%	21,6%	24,6%	28,9%

© F+B 2020

Tab. 8.52 Verbandsgemeinde Vordereifel - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten

grau markierte Zellen = gewählter Grenzwert für die abstrakte Angemessenheit

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Anzahl Daten	35	13	38	33	50
46%-Quantil	6,25 €/m ²	4,99 €/m ²	4,62 €/m ²	5,17 €/m ²	4,35 €/m ²
33%-Quantil	6,06 €/m ²	4,42 €/m ²	4,61 €/m ²	4,71 €/m ²	4,09 €/m ²
Median	6,43 €/m ²	4,99 €/m ²	4,62 €/m ²	5,29 €/m ²	4,40 €/m ²
Arithmetisches Mittel	4,75 €/m ²	5,25 €/m ²	4,75 €/m ²	5,00 €/m ²	4,50 €/m ²

© F+B 2020

Tab. 8.53 Verbandsgemeinde Vordereifel - Zusammenfassung und Produkttheorie

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15m ²
Nettokaltmiete	6,25 €/m ²	4,42 €/m ²	4,61 €/m ²	4,71 €/m ²	4,09 €/m ²
höchstzulässige Wohnfläche	50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	15 m ²
abstrakte Angemessenheit	312,50 €	265,20 €	368,80 €	423,90 €	61,35 €

© F+B 2020

Tab. 8.54 Verbandsgemeinde Vordereifel - Verfügbarkeitsprüfung

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person*
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Angemessenheitsgrenze	312,50 €	265,20 €	368,80 €	423,90 €	61,35 €
nicht angemessen wohnenden BG	2	7	14	4	5
angemessene Wohnungsangebote	4	0	2	1	5
Bedarfsdeckung	100%	0%	100%	25%	100%

© F+B 2020

Tab. 8.55 Verbandsgemeinde Vordereifel - Neue Richtwerte Nettokaltmiete

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
bisherige Richtwerte	248,50 €	277,80 €	374,40 €	411,30 €	65,25 €
neue Richtwerte	312,50 €	340,00 €	368,80 €	450,00 €	61,35 €
Veränderung	+64,00 €	+62,20 €	-5,60 €	+38,70 €	-3,90 €

© F+B 2020

Verbandsgemeinde Weißenthurm

Fläche	53 km ²
Bevölkerung (Stand 31.12.2019)	34.833
Leistungsempfänger SGB II (Stand 31.12.2019)	788 Bedarfsgemeinschaften
Leistungsempfänger SGB XII (Stand 31.12.2019)	266 Bedarfsgemeinschaften
Wohngeldempfänger (Stand 31.12.2019)	251 Haushalte

Abb. 10 Übersichtskarte Verbandsgemeinde Weißenthurm



© F+B 2020

Tab. 8.56 Verbandsgemeinde Weißenthurm - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten

	Anzahl bzw. Wohnungen	Anteil
Wohnungen 2019	16.668	
Mietwohnungen 2018 (Fortschreibung auf Basis Zensus 2011)	7.557	100 %
Datenrücklauf insgesamt	1.074	14 %
Datenrücklauf - Mietwerkerhebung	322	
Daten Jobcenter	752	
Datensätze in der Auswertung	535	

© F+B 2020

Tab. 8.57 Verbandsgemeinde Weißenthurm - Bedarfsabschätzung

Sachbereich	Haushaltsgröße				Insgesamt
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen	
SGB II	386	176	96	130	788
SGB XII	155	73	19	19	266
Wohngeld	94	41	26	90	251
Studierende	0	0	0	0	0
Asylbewerber	25	4	5	12	46
weitere Niedrigeinkommen	1.695	1.056	446	473	3.670
Bedarf an preisgünstigen Wohnraum insgesamt	2.355	1.350	592	724	5.021
Haushalte insgesamt	5.206	5.793	2.707	2.889	16.595
Bedarfsanteil an allen Haushalten in %	45,2%	23,3%	21,9%	25,1%	30,3%

© F+B 2020

Tab. 8.58 Verbandsgemeinde Weißenthurm - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten

grau markierte Zellen = gewählter Grenzwert für die abstrakte Angemessenheit

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Anzahl Daten	147	79	140	64	105
46%-Quantil	7,00 €/m ²	6,22 €/m ²	6,00 €/m ²	5,55 €/m ²	5,80 €/m ²
33%-Quantil	6,67 €/m ²	5,83 €/m ²	5,75 €/m ²	5,39 €/m ²	5,45 €/m ²
Median	7,00 €/m ²	6,25 €/m ²	6,00 €/m ²	5,58 €/m ²	5,85 €/m ²
Arithmetisches Mittel	6,03 €/m ²	6,50 €/m ²	6,03 €/m ²	5,68 €/m ²	5,93 €/m ²

© F+B 2020

Tab. 8.59 Verbandsgemeinde Weißenthurm - Zusammenfassung und Produkttheorie

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15m ²
Nettokaltmiete	7,00 €/m ²	5,83 €/m ²	5,75 €/m ²	5,39 €/m ²	5,45 €/m ²
höchstzulässige Wohnfläche	50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	15 m ²
abstrakte Angemessenheit	350,00 €	349,80 €	460,00 €	485,10 €	81,75 €

© F+B 2020

Tab. 8.60 Verbandsgemeinde Weißenthurm - Verfügbarkeitsprüfung

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person*
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Angemessenheitsgrenze	350,00 €	349,80 €	460,00 €	485,10 €	81,75 €
nicht angemessen wohnenden BG	5	42	101	16	6
angemessene Wohnungsangebote	23	5	19	10	14
Bedarfsdeckung	100%	12%	100%	63%	100%

© F+B 2020

Tab. 8.61 Verbandsgemeinde Weißenthurm – Neue Richtwerte Nettokaltmiete

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
bisherige Richtwerte	251,50€	300,60 €	378,40 €	405,90 €	66,75 €
neue Richtwerte	350,00 €	400,00 €	460,00 €	500,00 €	81,75 €
Veränderung	+98,50 €	+99,40 €	+81,60 €	+94,10 €	+15,00 €

© F+B 2020

ANLAGE II BRUTTOKALTMIETE

Abstrakt angemessene Bruttokaltmiete

Zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Mietobergrenzen wurde zu den ermittelten Nettokaltmieten differenziert nach den drei Städten und sieben Verbandsgemeinden und fünf Größenklassen (vgl. Tab. 8.62 **Tab. 6.8**) der angemessene Höchstwert der kalten Betriebskosten nach Größenklasse addiert. Die sich daraus ergebenden Bruttokaltmieten in Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat wurden mit der maximal zulässigen Wohnungsgröße, die den jeweiligen Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung steht, multipliziert (sogenannte Produkttheorie). Im Ergebnis ergibt sich die regional differenzierte abstrakt angemessene Bruttokaltmiete in Euro (vgl. Tab. 8.63).

Anhand eines Beispiels wird das angewendete Verfahren erläutert:

Beispiel Stadt Andernach – Drei-Personen-Bedarfsgemeinschaft:

- 33%-Quantil der Wohnungsgrößenklasse über 60 m² bis 80 m² 5,11 €/m²
- Mittelwert der kalten Betriebskosten über 60 m² bis 80 m² 1,50 €/m²
- Summe der Mietbestandteile 6,61 €/m²
- multipliziert mit der maximalen Wohnfläche von 80 m² 528,80 €

Tab. 8.62 Abstrakt angemessene Bruttokaltmieten im Landkreis Mayen-Koblenz nach Stadt/Verbandsgemeinden

zulässige Wohnungsgröße Stadt Verbandsgemeinde	Größe der Bedarfsgemeinschaft				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Stadt Andernach	342,50 €	398,40 €	528,80 €	591,30 €	102,30 €
Stadt Bendorf	447,50 €	424,80 €	581,60 €	644,40 €	120,00 €
Stadt Mayen	428,50 €	418,20 €	525,60 €	595,80 €	89,55 €
VG Maifeld	376,50 €	432,00 €	489,60 €	607,50 €	93,90 €
VG Mendig	373,00 €	393,00 €	530,40 €	570,60 €	91,35 €
VG Pellenz	392,00 €	398,40 €	504,80 €	556,20 €	89,55 €
VG Rhein-Mosel	407,50 €	409,20 €	520,00 €	550,80 €	94,65 €
VG Vallendar	455,00 €	498,60 €	520,00 €	618,30 €	107,85 €
VG Vordereifel	407,50 €	363,60 €	488,80 €	559,80 €	82,65 €
VG Weißenthurm	445,00 €	448,20 €	580,00 €	621,00 €	103,05 €

© F+B 2020

Die ermittelten abstrakten Angemessenheiten sind die Grundlage für die Überprüfung, ob die neuen Richtwerte ausreichen, um die Leistungsempfänger entsprechend mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen.

Tab. 8.63 Ergebnisse der Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit bruttokalt in Euro

zulässige Wohnungsgröße Stadt/Verbandsgemeinde		Größe der Bedarfsgemeinschaft				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
		bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Stadt Ander- nach	abstr. Angemessenheit	342,50 €	398,40 €	528,80 €	591,30 €	102,30 €
	Anhebung	+36,50 €	+61,00 €	0,00 €	+9,60 €	0,00 €
	neue Mietobergrenze	379,00 €	459,40 €	528,80 €	600,90 €	102,30 €
	bisherige Mietobergrenze	338,50 €	393,60 €	479,20 €	507,60 €	80,85 €
	Veränderung	+40,50 €	+65,80 €	+49,60 €	+93,30 €	+21,45 €
Stadt Bendorf	abstr. Angemessenheit	447,50 €	424,80 €	581,60 €	644,40 €	120,00 €
	Anhebung	0,00 €	+40,60 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	neue Mietobergrenze	447,50 €	465,40 €	581,60 €	644,40 €	120,00 €
	bisherige Mietobergrenze	338,50 €	393,60 €	479,20 €	507,60 €	80,85 €
	Veränderung	+109,00 €	+71,80 €	+102,40 €	+136,80 €	+39,15 €
Stadt Mayen	abstr. Angemessenheit	428,50 €	418,20 €	525,60 €	595,80 €	89,55 €
	Anhebung	0,00 €	+30,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	neue Mietobergrenze	428,50 €	448,40 €	525,60 €	595,80 €	89,55 €
	bisherige Mietobergrenze	338,50 €	393,60 €	479,20 €	507,60 €	80,85 €
	Veränderung	+90,00 €	+54,80 €	+46,40 €	+88,20 €	+8,70 €
VG Maifeld	abstr. Angemessenheit	376,50 €	432,00 €	489,60 €	607,50 €	93,90 €
	Anhebung	0,00 €	+8,40 €	+0,40 €	0,00 €	0,00 €
	neue Mietobergrenze	376,50 €	440,40 €	490,00 €	607,50 €	93,90 €
	bisherige Mietobergrenze	335,50 €	370,80 €	475,20 €	513,00 €	79,35 €
	Veränderung	+41,00 €	+69,60 €	+14,80 €	+94,50 €	+14,55 €
VG Mendig	abstr. Angemessenheit	373,00 €	393,00 €	530,40 €	570,60 €	91,35 €
	Anhebung	+7,00 €	+47,40 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	neue Mietobergrenze	380,00 €	440,40 €	530,40 €	570,60 €	91,35 €
	bisherige Mietobergrenze	335,50 €	370,80 €	475,20 €	513,00 €	79,35 €
	Veränderung	+44,50 €	+69,60 €	+55,20 €	+57,60 €	+12,00 €
VG Pellenz	abstr. Angemessenheit	392,00 €	398,40 €	504,80 €	556,20 €	89,55 €
	Anhebung	0,00 €	+67,00 €	0,00 €	+44,70 €	0,00 €
	neue Mietobergrenze	392,00 €	465,40 €	504,80 €	600,90 €	89,55 €
	bisherige Mietobergrenze	335,50 €	370,80 €	475,20 €	513,00 €	79,35 €
	Veränderung	+56,50 €	+94,60 €	+29,60 €	+87,90 €	+10,20 €

VG Rhein-Mosel	abstr. Angemessenheit	407,50 €	409,20 €	520,00 €	550,80 €	94,65 €
	Anhebung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	+35,10 €	0,00 €
	neue Mietobergrenze	407,50 €	409,20 €	520,00 €	585,90 €	94,65 €
	bisherige Mietobergrenze	344,00 €	391,80 €	495,20 €	524,70 €	78,90 €
	Veränderung	+63,50 €	+17,40 €	+24,80 €	+61,20 €	+15,75 €
VG Vallendar	abstr. Angemessenheit	455,00 €	498,60 €	520,00 €	618,30 €	107,85 €
	Anhebung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	neue Mietobergrenze	455,00 €	498,60 €	520,00 €	618,30 €	107,85 €
	bisherige Mietobergrenze	344,00 €	391,80 €	495,20 €	524,70 €	78,90 €
	Veränderung	+111,00 €	+106,80 €	+24,80 €	+93,60 €	+28,95 €
VG Vordereifel	abstr. Angemessenheit	407,50 €	363,60 €	488,80 €	559,80 €	82,65 €
	Anhebung	0,00 €	+36,80 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	neue Mietobergrenze	407,50 €	400,40 €	488,80 €	559,80 €	82,65 €
	bisherige Mietobergrenze	335,50 €	370,80 €	475,20 €	513,00 €	79,35 €
	Veränderung	+72,00	+29,60	+13,60	+46,80	+3,30
VG Weißenthurm	abstr. Angemessenheit	445,00 €	448,20 €	580,00 €	621,00 €	103,05 €
	Anhebung	0,00 €	+22,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	neue Mietobergrenze	445,00 €	470,40 €	580,00 €	621,00 €	103,05 €
	bisherige Mietobergrenze	338,50 €	393,60 €	479,20 €	507,60 €	80,85 €
	Veränderung	+106,50 €	+76,80 €	+100,80 €	+113,40 €	+22,20 €

© F+B 2020

Stadt Andernach

Tab. 8.64 Stadt Andernach - Zusammenfassung und Produkttheorie

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Nettokaltmiete	4,95 €/m ²	5,00 €/m ²	5,11 €/m ²	5,06 €/m ²	5,40 €/m ²
kalte Betriebskosten	1,90 €/m ²	1,64 €/m ²	1,50 €/m ²	1,51 €/m ²	1,42 €/m ²
Bruttokaltmiete	6,85 €/m ²	6,64 €/m ²	6,61 €/m ²	6,57 €/m ²	6,82 €/m ²
höchstzulässige Wohnfläche	50 m ²	60 m ²	90 m ²	90 m ²	15 m ²
abstrakte Angemessenheit Bruttokalt	342,50 €	398,40 €	528,80 €	591,30 €	102,30 €

© F+B 2020

Tab. 8.65 Stadt Andernach - Verfügbarkeitsprüfung

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person*
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Angemessenheitsgrenze	342,50 €	398,40 €	528,80 €	591,30 €	102,30 €
nicht angemessen wohnenden BG	69	40	19	7	3
angemessene Wohnungsangebote	13	5	31	6	17
Bedarfsdeckung	19 %	13 %	100 %	86 %	100 %

© F+B 2020

Tab. 8.66 Stadt Andernach - Bruttokaltmiete

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
bisherige Bruttokaltmiete	338,50 €	393,60 €	479,20 €	507,60 €	80,85 €
neue Bruttokaltmiete	379,00 €	459,40 €	528,80 €	600,90 €	102,30 €
Veränderung	+40,50 €	+65,80 €	+49,60 €	+93,30 €	+21,45 €
Wohngeldtabelle +10 %	419 €	507 €	604 €	705 €	97 €

© F+B 2020

Stadt Bendorf

Tab. 8.67 Stadt Bendorf - Zusammenfassung und Produkttheorie

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Nettokaltmiete	7,05 €/m ²	5,44 €/m ²	5,77 €/m ²	5,65 €/m ²	6,58 €/m ²
kalte Betriebskosten	1,90 €/m ²	1,64 €/m ²	1,50 €/m ²	1,51 €/m ²	1,42 €/m ²
Bruttokaltmiete	8,95 €/m ²	7,08 €/m ²	7,27 €/m ²	7,16 €/m ²	8,00 €/m ²
höchstzulässige Wohnfläche	50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	15 m ²
abstrakte Angemessenheit Bruttokalt	447,50 €	424,80 €	581,60 €	644,40 €	120,00 €

© F+B 2020

Tab. 8.68 Stadt Bendorf - Verfügbarkeitsprüfung

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person*
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 10 m ²
Angemessenheitsgrenze	447,50 €	424,80 €	581,60 €	644,40 €	120,00 €
nicht angemessen wohnenden BG	3	27	7	3	1
angemessene Wohnungsangebote	30	5	49	10	32
Bedarfsdeckung	100 %	19 %	100 %	100 %	100 %

© F+B 2020

Tab. 8.69 Stadt Bendorf - Bruttokaltmiete

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
bisherige Bruttokaltmiete	338,50 €	393,60 €	479,20 €	507,60 €	80,85 €
neue Bruttokaltmiete	447,50 €	465,40 €	581,60 €	644,40 €	120,00 €
Veränderung	+109,00 €	+71,80 €	+102,40 €	+136,80 €	+39,15 €
Wohngeldtabelle +10 %	419 €	507 €	604 €	705 €	97 €

© F+B 2020

Stadt Mayen

Tab. 8.70 Stadt Mayen - Zusammenfassung und Produkttheorie

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Nettokaltmiete	6,67 €/m ²	5,33 €/m ²	5,07 €/m ²	5,11 €/m ²	4,55 €/m ²
kalte Betriebskosten	1,90 €/m ²	1,64 €/m ²	1,50 €/m ²	1,51 €/m ²	1,42 €/m ²
Bruttokaltmiete	8,57 €/m ²	6,97 €/m ²	6,57 €/m ²	6,62 €/m ²	5,97 €/m ²
höchstzulässige Wohnfläche	50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	15 m ²
abstrakte Angemessenheit Bruttokalt	428,50 €	418,20 €	525,60 €	595,80 €	89,55 €

© F+B 2020

Tab. 8.71 Stadt Mayen - Verfügbarkeitsprüfung

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person*
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Angemessenheitsgrenze	428,50 €	418,20 €	525,60 €	595,80 €	89,55 €
nicht angemessen wohnenden BG	5	42	12	9	6
angemessene Wohnungsangebote	67	18	75	21	39
Bedarfsdeckung	100 %	43 %	100 %	100 %	100 %

© F+B 2020

Tab. 8.72 Stadt Mayen - Bruttokaltmiete

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
bisherige Bruttokaltmiete	338,50 €	393,60 €	479,20 €	507,60 €	80,85 €
neue Bruttokaltmiete	428,50 €	448,40 €	525,60 €	595,80 €	89,55 €
Veränderung	+90,00 €	+54,80 €	+46,40 €	+88,20 €	+8,70 €
Wohngeldtabelle +10 %	419 €	507 €	604 €	705 €	97 €

© F+B 2020

Verbandsgemeinde Maifeld

Tab. 8.73 Verbandsgemeinde Maifeld - Zusammenfassung und Produkttheorie

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Nettokaltmiete	5,63 €/m ²	5,56 €/m ²	4,62 €/m ²	5,24 €/m ²	4,84 €/m ²
kalte Betriebskosten	1,90 €/m ²	1,64 €/m ²	1,50 €/m ²	1,51 €/m ²	1,42 €/m ²
Bruttokaltmiete	7,53 €/m ²	7,20 €/m ²	6,12 €/m ²	6,75 €/m ²	6,26 €/m ²
höchstzulässige Wohnfläche	50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	15 m ²
abstrakte Angemessenheit Bruttokalt	376,50 €	432,00 €	489,60 €	607,50 €	93,90 €

© F+B 2020

Tab. 8.74 Verbandsgemeinde Maifeld - Verfügbarkeitsprüfung

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person*
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 10 m ²
Angemessenheitsgrenze	376,50 €	432,00 €	489,60 €	607,50 €	93,90 €
nicht angemessen wohnenden BG	8	10	9	1	4
angemessene Wohnungsangebote	10	8	7	13	52
Bedarfsdeckung	100 %	80 %	78 %	100 %	100 %

© F+B 2020

Tab. 8.75 Verbandsgemeinde Maifeld - Bruttokaltmiete

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
bisherige Bruttokaltmiete	335,50 €	370,80 €	475,20 €	513,00 €	79,35 €
neue Bruttokaltmiete	376,50 €	440,40 €	490,00 €	607,50 €	93,90 €
Veränderung	+41,00 €	+69,60 €	+14,80 €	+94,50 €	+14,55 €
Wohngeldtabelle +10 %	372 €	450 €	536 €	625 €	85 €

© F+B 2020

Verbandsgemeinde Mendig

Tab. 8.76 Verbandsgemeinde Mendig - Zusammenfassung und Produkttheorie

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Nettokaltmiete	5,56 €/m ²	4,91 €/m ²	5,13 €/m ²	4,83 €/m ²	4,67 €/m ²
kalte Betriebskosten	1,90 €/m ²	1,64 €/m ²	1,50 €/m ²	1,51 €/m ²	1,42 €/m ²
Bruttokaltmiete	7,46 €/m ²	6,55 €/m ²	6,63 €/m ²	6,34 €/m ²	6,09 €/m ²
höchstzulässige Wohnfläche	50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	15 m ²
abstrakte Angemessenheit Bruttokalt	373,00 €	393,00 €	530,40 €	570,60 €	91,35 €

© F+B 2020

Tab. 8.77 Verbandsgemeinde Mendig - Verfügbarkeitsprüfung

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person*
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Angemessenheitsgrenze	373,00 €	393,00 €	530,40 €	570,60 €	91,35 €
nicht angemessen wohnenden BG	13	8	3	4	1
angemessene Wohnungsangebote	8	3	18	5	23
Bedarfsdeckung	62 %	38 %	100 %	100 %	100 %

© F+B 2020

Tab. 8.78 Verbandsgemeinde Mendig -Bruttokaltmiete

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
bisherige Bruttokaltmiete	335,50 €	370,80 €	475,20 €	513,00€	79,35 €
neue Bruttokaltmiete	380,00 €	440,40 €	530,40 €	570,60 €	91,35 €
Veränderung	+44,50 €	+69,60 €	+55,20 €	+57,60 €	+12,00 €
Wohngeldtabelle +10 %	372 €	450 €	536 €	625 €	85 €

© F+B 2020

Verbandsgemeinde Pellenz

Tab. 8.79 Verbandsgemeinde Pellenz - Zusammenfassung und Produkttheorie

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15m ²
Nettokaltmiete	5,94 €/m ²	5,00 €/m ²	4,81 €/m ²	4,67 €/m ²	4,55 €/m ²
kalte Betriebskosten	1,90 €/m ²	1,64 €/m ²	1,50 €/m ²	1,51 €/m ²	1,42 €/m ²
Bruttokaltmiete	7,84 €/m ²	7,92 €/m ²	6,31 €/m ²	6,68 €/m ²	5,97 €/m ²
höchstzulässige Wohnfläche	50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	15 m ²
abstrakte Angemessenheit Bruttokalt	392,00 €	398,40 €	504,80 €	556,20 €	89,55 €

© F+B 2020

Tab. 8.80 Verbandsgemeinde Pellenz - Verfügbarkeitsprüfung

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person*
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Angemessenheitsgrenze	392,00 €	398,40 €	504,80 €	556,20 €	89,55 €
nicht angemessen wohnenden BG	7	17	6	6	2
angemessene Wohnungsangebote	8	2	10	2	12
Bedarfsdeckung	100 %	12 %	100 %	33 %	100 %

© F+B 2020

Tab. 8.81 Verbandsgemeinde Pellenz - Brutokaltmiete

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
bisherige Bruttokaltmiete	335,50 €	370,80 €	475,20 €	513,00 €	79,35 €
neue Bruttokaltmiete	392,00 €	465,40 €	504,80 €	600,90 €	89,55 €
Veränderung	+56,50 €	+94,60 €	+29,60 €	+87,90 €	+10,20 €
Wohngeldtabelle +10 %	372 €	450 €	536 €	625 €	85 €

© F+B 2020

Verbandsgemeinde Rhein-Mosel

Tab. 8.82 Verbandsgemeinde Rhein-Mosel - Zusammenfassung und Produkttheorie

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15m ²
Nettokaltmiete	6,25 €/m ²	5,18 €/m ²	5,00 €/m ²	4,61 €/m ²	4,89 €/m ²
kalte Betriebskosten	1,90 €/m ²	1,64 €/m ²	1,50 €/m ²	1,51 €/m ²	1,42 €/m ²
Bruttokaltmiete	8,15 €/m ²	7,01 €/m ²	6,50 €/m ²	6,51 €/m ²	6,31 €/m ²
höchstzulässige Wohnfläche	50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	15 m ²
abstrakte Angemessenheit Bruttokalt	407,50 €	409,20 €	520,00 €	550,80 €	94,65 €

© F+B 2020

Tab. 8.83 Verbandsgemeinde Rhein-Mosel - Verfügbarkeitsprüfung

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person*
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Angemessenheitsgrenze	407,50 €	409,20 €	520,00 €	550,80 €	94,65 €
nicht angemessen wohnenden BG	7	12	7	9	3
angemessene Wohnungsangebote	28	12	31	3	42
Bedarfsdeckung	100 %	100 %	100 %	33 %	100 %

© F+B 2020

Tab. 8.84 Verbandsgemeinde Rhein-Mosel - Bruttokaltmiete

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
bisherige Bruttokaltmiete	344,00 €	391,80 €	495,20 €	524,70 €	78,90 €
neue Bruttokaltmiete	407,50 €	409,20 €	520,00 €	585,90 €	94,65 €
Veränderung	+63,50 €	+17,40 €	+24,80 €	+61,20 €	+15,75 €
Wohngeldtabelle +10 %	372 €	450 €	536 €	625 €	85 €

© F+B 2020

Verbandsgemeinde Vallendar

Tab. 8.85 Verbandsgemeinde Vallendar - Zusammenfassung und Produkttheorie

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15m ²
Nettokaltmiete	7,20 €/m ²	6,67 €/m ²	5,00 €/m ²	5,36 €/m ²	5,77 €/m ²
kalte Betriebskosten	1,90 €/m ²	1,64 €/m ²	1,50 €/m ²	1,51 €/m ²	1,42 €/m ²
Bruttokaltmiete	9,10 €/m ²	8,31 €/m ²	6,50 €/m ²	7,00 €/m ²	7,19 €/m ²
höchstzulässige Wohnfläche	50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	15 m ²
abstrakte Angemessenheit Bruttokalt	455,00 €	498,60 €	520,00 €	618,30 €	107,85 €

© F+B 2020

Tab. 8.86 Verbandsgemeinde Vallendar - Verfügbarkeitsprüfung

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person*
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Angemessenheitsgrenze	455,00 €	498,60 €	520,00 €	618,30 €	107,85 €
nicht angemessen wohnenden BG	2	2	3	5	1
angemessene Wohnungsangebote	42	15	16	5	19
Bedarfsdeckung	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

© F+B 2020

Tab. 8.87 Verbandsgemeinde Vallendar -Bruttokaltmiete

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
bisherige Bruttokaltmiete	344,00 €	391,80 €	495,20 €	524,70 €	78,90 €
neue Bruttokaltmiete	455,00 €	498,60 €	520,00 €	618,30 €	107,85 €
Veränderung	+111,00 €	+106,80 €	+24,80 €	+93,60 €	+28,95 €
Wohngeldtabelle +10 %	372 €	450 €	536 €	625 €	85 €

© F+B 2020

Verbandsgemeinde Vordereifel

Tab. 8.88 Verbandsgemeinde Vordereifel - Zusammenfassung und Produkttheorie

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15m ²
Nettokaltmiete	6,25 €/m ²	4,42 €/m ²	4,61 €/m ²	4,71 €/m ²	4,09 €/m ²
kalte Betriebskosten	1,90 €/m ²	1,64 €/m ²	1,50 €/m ²	1,51 €/m ²	1,42 €/m ²
Bruttokaltmiete	8,15 €/m ²	7,12 €/m ²	6,11 €/m ²	5,71 €/m ²	5,51 €/m ²
höchstzulässige Wohnfläche	50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	15 m ²
abstrakte Angemessenheit Bruttokalt	407,50 €	363,60 €	488,80 €	559,80 €	82,65 €

© F+B 2020

Tab. 8.89 Verbandsgemeinde Vordereifel - Verfügbarkeitsprüfung

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person*
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Angemessenheitsgrenze	407,50 €	363,60 €	488,80 €	559,80 €	82,65 €
nicht angemessen wohnenden BG	1	6	1	3	2
angemessene Wohnungsangebote	10	0	15	10	20
Bedarfsdeckung	100 %	0 %	100 %	100 %	100 %

© F+B 2020

Tab. 8.90 Verbandsgemeinde Vordereifel - Bruttokaltmiete

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
bisherige Bruttokaltmiete	335,50 €	370,80 €	475,20 €	513,00 €	79,35 €
neue Bruttokaltmiete	407,50 €	400,40 €	488,80 €	559,80 €	82,65 €
Veränderung	+72,00 €	+29,60 €	+13,60 €	+46,80 €	+3,30 €
Wohngeldtabelle +10 %	372 €	450 €	536 €	625 €	85 €

© F+B 2020

Verbandsgemeinde Weißenthurm

Tab. 8.91 Verbandsgemeinde Weißenthurm - Zusammenfassung und Produkttheorie

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15m ²
Nettokaltmiete	7,00 €/m ²	5,83 €/m ²	5,75 €/m ²	5,39 €/m ²	5,45 €/m ²
kalte Betriebskosten	1,90 €/m ²	1,64 €/m ²	1,50 €/m ²	1,51 €/m ²	1,42 €/m ²
Bruttokaltmiete	8,90 €/m ²	7,97 €/m ²	7,25 €/m ²	6,90 €/m ²	6,87 €/m ²
höchstzulässige Wohnfläche	50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	15 m ²
abstrakte Angemessenheit Bruttokalt	445,00 €	448,20 €	580,00 €	621,00 €	103,05 €

© F+B 2020

Tab. 8.92 Verbandsgemeinde Weißenthurm - Verfügbarkeitsprüfung

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person*
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Angemessenheitsgrenze	445,00 €	448,20 €	580,00 €	621,00 €	103,05 €
nicht angemessen wohnenden BG	1	28	11	8	7
angemessene Wohnungsangebote	61	15	58	22	41
Bedarfsdeckung	100 %	54 %	100 %	100 %	100 %

© F+B 2020

Tab. 8.93 Verbandsgemeinde Weißenthurm - Bruttokaltmiete

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
bisherige Bruttokaltmiete	338,50 €	393,60 €	479,20 €	507,60 €	80,85 €
neue Bruttokaltmiete	445,00 €	470,40 €	580,00 €	621,00 €	103,05 €
Veränderung	+106,50 €	+76,80 €	+100,80 €	+113,40 €	+22,20 €
Wohngeldtabelle +10 %	372 €	450 €	536 €	625 €	85 €

© F+B 2020

ANLAGE III ERHEBUNGSUNTERLAGEN

- Anschreiben des Landkreises Mayen-Koblenz inklusive Link zu den Datenschutzhinweisen
- Erläuterungsblatt zur Mietwerterhebung
- Fragebogen zur Mietwerterhebung im Landkreises Mayen-Koblenz

Burkhard Nauroth
Erster Kreisbeigeordneter

des Landkreises Mayen-Koblenz

«Anrede»
«Vorname» «Name»
Straße/Hausnummer
«PLZ» «Ort»

16.11.2020

Objektadresse: Straße und Hausnummer, (PLZ), Ort
Kennung: 1234567

**Mietwertanalyse angemessener Kosten der Unterkunft für Sozialleistungen im Landkreis
Mayen-Koblenz**
Herzliche Bitte um Ihre Mithilfe zur Mietenniveau-Erhebung zum Stichtag 01.06.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Landkreis Mayen-Koblenz gewährt im Rahmen verschiedener Sozialgesetzbücher Leistungen zum Lebensunterhalt für hilfebedürftige Menschen. Ein wesentlicher Bestandteil dieser Leistungen sind die sogenannten „Kosten der Unterkunft“. Dabei sind wir gesetzlich verpflichtet, diese nur in angemessener Höhe zu gewähren. „Angemessene Höhe“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, den wir vor Ort „mit Leben füllen“ müssen. In enger Abstimmung und im Einvernehmen mit den Bürgermeistern der Städte und Verbandsgemeinden im Landkreis stellen wir uns dieser Aufgabe.

Der Landkreis Mayen-Koblenz hat das erfahrene Forschungsinstitut F + B aus Hamburg beauftragt, eine repräsentative Erhebung des örtlichen Mietenniveaus in den Städten und Gemeinden des Kreisgebiets durchzuführen. Daraus wird eine Mietwertanalyse erstellt.

Damit wir eine aussagekräftige Datenlage erhalten, bitte ich Sie gemeinsam mit Herrn **Ober-/Bürgermeister Vorname Name** herzlich um Ihre aktive Mithilfe. Ihre Gemeindeverwaltung hat Ihre Adresse ermittelt, weil die Daten der Grundsteuer B vermuten lassen, dass Ihr Objekt als Wohnung vermietet sein könnte. Sollten Sie kein Vermieter sein, bitten wir, dieses Anschreiben als gegenstandslos zu betrachten.

Warum benötigen wir die Erhebung?

Vorrangiges Ziel ist es, durch die Befragung aller Vermieterinnen und Vermieter das Mietenniveau in den Städten und Gemeinden des Landkreises Mayen-Koblenz zu bestimmen. Die Mietwertanalyse steht im öffentlichen Interesse des Landkreises und seiner Gemeinden, weil diese die Wohnkosten tragen. Nur durch eine hohe Anzahl von Rückmeldungen kommen repräsentative Ergebnisse zustande. Bitte beteiligen Sie sich an der Erhebung, da klare Grundlagen auch in Ihrem eigenen Interesse als Vermieter stehen.

Welche Daten werden erhoben?

Neben dem Mietpreis werden auch Daten zur Größe, zu den Nebenkosten und zur Ausstattung der Wohnungen erhoben.

Bei der Ermittlung werden sowohl frei finanzierte Wohnungen als auch öffentlich geförderter Wohnraum berücksichtigt.

Seite 1 von 2

Wie läuft die Datenerhebung ab?

Zusammen mit diesem Brief erhalten Sie einen Fragebogen nebst Beiblatt mit näheren Erläuterungen zu den Fragen. Ich bitte Sie, diesen Fragebogen für alle von Ihnen unter der genannten Adresse vermieteten Wohneinheiten auszufüllen und in dem beigefügten frankierten Rückumschlag **bis zum 10. Juli 2020** an das Institut F + B zu senden. Sofern Sie Ihren Wohnungsbestand verwalten lassen, bitte ich Sie, den Fragebogen an Ihren Hausverwalter weiterzuleiten.

Gerne können Sie den Fragebogen auch von der Internetseite des Erhebungsinstitutes F+B GmbH herunterladen und ausfüllen. Bitte geben Sie auch jeweils die Wohnungskennung, die Sie auf dem beigefügten Fragebogen finden, an.

<https://www.f-und-b.de/beitrag/LK-MYK-2020>

Die Daten können auch online übermittelt werden. Der Fragebogen steht Ihnen unter folgendem Link zur Verfügung: <https://www.soscisurvey.de/LK-MYK-2020/>

Als Zugangsschlüssel dient die Kennung, welche Sie oben links auf dem Papierfragebogen finden.

Hilfestellung bei der Datenerfassung

Auf dem Erläuterungsblatt finden Sie detaillierte Hinweise zu den einzelnen Fragen und konkrete Hilfestellung beim Ausfüllen. Gerne können Sie sich bei Rückfragen auch an die Ansprechpartner der F+B GmbH wenden. Dies sind:

Jannis von Lüde
Dorothee Tervoert

Tel. 040 – 280810-24
Tel. 040 – 280810-14

E-Mail: mietwertanalyse-myk@f-und-b.de
E-Mail: mietwertanalyse-myk@f-und-b.de

Wir legen Wert auf Datenschutz. Wie wird dieser garantiert?

Das Verfahren wurde im Vorfeld mit der Datenschutzbeauftragten der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz abgestimmt. Detaillierte Informationen zum Datenschutz finden Sie auf der Homepage des Landkreises Mayen-Koblenz: https://www.kvmyk.de/kv_myk/live/Datenschutz/

Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig und die Daten dürfen nur mit Ihrer Einwilligung verarbeitet werden. Alle Angaben werden anhand der Kennung als Pseudonym weiterverarbeitet. Das heißt, bei Auswertung der Daten ist es ausgeschlossen, dass dort Rückschlüsse im Hinblick auf Objekt und Vermieter gezogen werden können. Eine Einwilligung in die Datenverarbeitung (z.B. zur Auswertung sowie zur Weiterleitung der Ergebnisse an die Sozialabteilung des Landkreises Mayen-Koblenz und an das Jobcenter) erfolgt mit Rücksendung des Fragebogens an das Unternehmen F+B GmbH als eindeutige bestätigende Handlung. Sie haben das Recht, Ihre Einwilligung mit Wirkung für die Zukunft jederzeit zu widerrufen.

Ich danke Ihnen nochmals für Ihre Mithilfe. Durch Ihre aktive Unterstützung machen Sie unser Projekt Mietwertanalyse im Landkreis Mayen-Koblenz erst möglich.

Mit freundlichen Grüßen


Burkhard Nauroth

Anlagen

- Fragebogen mit Erläuterungen
- frankierter Rückumschlag



Mietenniveau-Erhebung im Landkreis Mayen-Koblenz – Erläuterungen zum Fragenbogen

Auf der Vorderseite des Fragebogens

Nr. Erläuterungen

- 1 Sie oder eine andere Person aus Ihrem Haushalt ist **Eigentümer** dieser Wohnung/dieses Hauses **und bewohnt die Wohnung selbst**.
- 2 Ein **Angehöriger oder näherer Verwandter** mietet die Wohnung und zahlt deshalb eine **niedrigere oder gar keine Miete**.
- 3 Die Wohnung wird mit **öffentlichen Mitteln gefördert** (Sozialwohnung, sonstige Förderwege einschließlich geförderter Modernisierungsprogramme) **und** der Mieter zahlt deswegen **gegenwärtig** eine **ermäßigte** Miete.
- 4 Die Wohnung ist Teil eines **Wohnheims**, einer heimähnlichen Unterkunft oder einer anderen **besonderen Wohnform** (z. B. Studierenden-, Senioren-, Aussiedler-, Schwestern-, Pflege- oder Obdachlosenheim, Behinderteneinrichtung, soziale Wohngruppe).
- 5 Im **Mietvertrag** ist eine **gewerbliche (Teil-)Nutzung vereinbart**. Hierzu zählen **nicht** häusliche Arbeitszimmer.
- 6 **Kurzer Zeitraum** bedeutet zum vorübergehenden Gebrauch – für **maximal sechs Monate** (z. B. als Ferien- oder Monteurwohnung)?
- 7 Die Wohnung verfügt über ein **Badezimmer** mit Dusche und/oder Badewanne.
- 8 Es ist ein **WC in der Wohnung** vorhanden, entweder als Teil des Bades oder separat.
- 9 **Sammelheizung**: Fern-, Block-, Zentral- oder andere Wohnungsheizung, die alle Wohnräume von einer zentralen Stelle beheizt und mit automatischer Brennstoffzufuhr; dazu zählen auch Gasetagen- oder Nachtspeicherheizungen in allen Wohnräumen.
- 10 Leerstand am **1. Juni 2020**. Sollte die Wohnung bereits wieder vermietet sein, kreuzen Sie trotzdem „Nein“ an, wenn **zum Stichtag kein Mietvertrag** bestand.
- 11 **Wohnfläche**: Zählen Sie Küche, Bad, WC, Flur, Nebenräumen in der Wohnung und anrechenbare Balkon- bzw. Terrassenflächen mit.
- 12 Tragen Sie hier den Monat und das Jahr des **Beginns des Mietvertrags** im Format MM und JJ ein.
- 13 Tragen Sie hier den Monat und das Jahr der **letzten Mietänderung** ein. Hierzu zählen **nicht** Änderungen in den Betriebskosten, sondern nur der Nettokaltmiete.

Bitte wenden



Mietenniveau-Erhebung im Landkreis Mayen-Koblenz – Erläuterungen zum Fragenbogen

Auf der Rückseite des Fragebogens

Nr. Erläuterungen

- 14 **Nettokaltmiete** bzw. Grundmiete für den Monat **Juni 2020**: Die Nettokalt-/Grundmiete und ggf. die Modernisierungsumlage, ohne Kosten für Heizung und Warmwasser sowie ohne kalte Betriebskosten und ohne weitere Zuschläge – z. B. für Garagen- und/oder Gartennutzung.
Bitte tragen Sie die **vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete** ein, auch wenn zum 1. Juni 2020 andere Beträge gezahlt wurden.
- 15 Monatliche **Betriebskostenvorauszahlung**: Ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser und ohne weitere Zuschläge, z. B. für Garagen- und/oder Gartennutzung); siehe dazu auch Erläuterungen zu Frage 18.
- 16 **Anzahl der Zimmer**: Alle Wohn- und Schlafräume mit mehr als 6 m² Wohnfläche, auch außerhalb der abgeschlossenen Wohnung liegende Zimmer, die laut Mietvertrag Bestandteil der Wohnung sind, ohne Flur, Küche, Bad, WC und Abstellräume.
- 17 **Wesentliche Betriebskostenarten sind**:
Wasserkosten (inkl. Abwasser/Entwässerung), Müllabfuhr, Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen
- 18 Die Wohnung verfügt über einen **Balkon**, eine **Terrasse**, Dachterrasse oder eine Loggia.
- 19/ **Barrierearme** Wohnungen erfüllen die Mindestanforderungen für die Nutzung durch Menschen mit einer Gehbehinderung und sind **stufenlos**
- 20 **erreichbar**, entsprechen aber ansonsten nicht in allen Teilen der DIN 18025 Teil 2 (barrierefrei).
Durch spezielle Umbaumaßnahmen können geeignete „normale“ Wohnungen zu barrierearmen Wohnungen umgewandelt werden. Barrierefreie Wohnungen entsprechen komplett DIN 18025.
- 21 **Einbauküche** mit Schränken, Spüle, Dunstabzugshaube, Herd mit Backofen, Wandfliesen oder vergleichbarem Wandschutz im Arbeitsbereich, Kühlschrank.
- 22 **Isolierverglasung** mit Zwei- oder Dreifachfenstern oder Schallschutzverglasung an der überwiegenden Zahl der Fenster.
- 23 **Hochwertige Bodenbeläge**: Natur-/Kunststein, Fliesen, hochwertiges Parkett, Vinyl-Design, Linoleum oder gleichwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume.
- 24 **Modernes Bad**: Wenn die Wände ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest sind, sowie Bodenfliesen, Einbauwanne und /oder -dusche, wandhängendes WC, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer eingebaut sind, handelt es sich um ein modernes Bad.
- 25 Das Gebäude ist ein **Ein- bis Zweifamilienhaus** (mit 1 oder 2 Wohnungen), ein **Mehrfamilienhaus** (mit 3 oder mehr Wohnungen) oder ein **Wohn- und Geschäftshaus**, also ein Gebäude mit Gewerbe- und Wohnnutzung.
- 27 Nutzen Sie den Platz für Ihre Anmerkungen.

Kennung: _____

siehe Objektadresse im Anschreiben



Mietenniveau-Erhebung im Landkreis Mayen-Koblenz

Bitte füllen Sie die nachfolgenden Fragen für alle Wohnungen des im Anschreiben genannten Objekts aus. Falls das Objekt mehr als acht Wohnungen umfasst, kopieren Sie bitte den Fragebogen oder nutzen Sie die im Internet zur Verfügung gestellte Tabellenvorlage zur Datenübermittlung (<https://www.f-und-b.de/beitrag/LK-MYK-2020.html>). Weitere Ausführungen zu den Fragen gibt es im beigefügten Erläuterungsblatt.

		Whg. 1		Whg. 2		Whg. 3		Whg. 4		Whg. 5		Whg. 6		Whg. 7		Whg. 8	
		Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein
1	Sind Sie selbstnutzender Eigentümer?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	Ist der Mieter ein Angehöriger oder näherer Verwandter ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	Wird die Wohnung derzeit mit öffentlichen Mitteln gefördert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	Liegt die Wohnung in einem Wohnheim /einer heimähnlichen Unterkunft?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	Wird die Wohnung gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	Erfolgt die Vermietung für einen kurzen Zeitraum ? (unter 6 Monaten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	Verfügt die Wohnung über ein Bad mit Dusche oder Wanne?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	Verfügt die Wohnung über ein WC (auch als Bestandteil des Bades)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	Ist eine Sammelheizung vorhanden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	Stand die Wohnung am 1. Juni 2020 leer?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11	Wie groß ist die Wohnfläche der Wohnung?	in m ²		in m ²		in m ²		in m ²		in m ²		in m ²		in m ²		in m ²	
12	Wann ist der Mietbeginn laut Mietvertrag? (Format: MM und JJ)	Monat	Jahr	Monat	Jahr	Monat	Jahr	Monat	Jahr	Monat	Jahr	Monat	Jahr	Monat	Jahr	Monat	Jahr
13	Wann war die letzte Änderung der Nettokaltmiete ? (Format: MM und JJ)	Monat	Jahr	Monat	Jahr	Monat	Jahr	Monat	Jahr	Monat	Jahr	Monat	Jahr	Monat	Jahr	Monat	Jahr

Bitte weiter mit Frage 14 auf der Rückseite

		Whg. 1	Whg. 2	Whg. 3	Whg. 4	Whg. 5	Whg. 6	Whg. 7	Whg. 8		
14	Wie hoch war die Nettokaltmiete am 1. Juni 2020 ?	Euro/Monat	Euro/Monat	Euro/Monat	Euro/Monat	Euro/Monat	Euro/Monat	Euro/Monat	Euro/Monat		
15	Wie hoch war die Vorauszahlung für die kalten Betriebskosten am 1. Juni 2020 ? (Siehe Erläuterungen)	Euro/Monat	Euro/Monat	Euro/Monat	Euro/Monat	Euro/Monat	Euro/Monat	Euro/Monat	Euro/Monat		
16	Anzahl der Zimmer (Wohn- und Schlafräume mit mehr als 6 m ² Wohnfläche) (Siehe Erläuterungen)	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl		
17	Sind die wesentlichen Betriebskostenarten in der Vorauszahlung enthalten? (Siehe Erläuterungen)	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
18	Ist ein Balkon , eine (Dach-) Terrasse oder Loggia vorhanden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19	Ist die Wohnung barrierearm ? (Siehe Erläuterungen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20	Ist die Wohnung barrierefrei ? (Siehe Erläuterungen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21	Wird eine Einbauküche vermietet gestellt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
22	Verfügt die Wohnung über (überwiegend) Isolierverglasung ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
23	Verfügt die Wohnung über hochwertigen Bodenbelag ? (Siehe Erläuterungen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
24	Ist ein modernes Bad vorhanden? (siehe Erläuterungen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
25	Ist ein Aufzug vorhanden? (siehe Erläuterungen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
26	Um welchen Gebäudetyp handelt es sich?	Ein- bis Zweifamilienhaus <input type="checkbox"/>			Mehrfamilienhaus <input type="checkbox"/>			Geschäftshaus mit Wohnungen <input type="checkbox"/>			
27	Anmerkungen										

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!