

Kreis Ahrweiler

**Korrektur des Konzeptes
zur Ermittlung der Bedarfe
für Unterkunft 2015**

Oktober 2019



ANALYSE &
KONZEPTE

Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien, Stadtentwicklung mbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone +49 (0)40 4850 098-0
fax +49 (0)40 4850 098-98
mail info@analyse-konzepte.de

Inhalt

1	Hintergrund	3
2	Vergleichsraumbildung	4
2.1	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen	7
2.2	Infrastrukturelle Versorgung durch Mittelzentren	8
2.3	Unterschiede im Mietpreisniveau	11
2.4	Zusammenfassung	12

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Einwohner- und Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen	7
Tab. 2	Erreichbarkeit von Mittelzentren je Kommune mit dem öffentlichen Nahverkehr	10
Tab. 3	Angemessenheitsrichtwerte	11

Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Vergleichsräume im Kreis Ahrweiler	6
---------	--	---

1 Hintergrund

Für den Kreis Ahrweiler sind 2015 die Kosten der Unterkunft anhand des Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft (kurz: Konzept 2015¹) hergeleitet worden.

Um das unterschiedliche Mietpreisniveau der Kommunen abbilden zu können, wurde der Kreis 2015 mittels einer wissenschaftlichen Clusteranalyse in drei Mietkategorien unterteilt.

Entsprechend des Grundsatzurteils vom 30.01.2019 ist es allerdings nicht zulässig, einen Vergleichsraum in unterschiedliche Mietkategorien zu unterteilen, da es innerhalb eines Vergleichsraums nur einen Angemessenheitsrichtwert geben darf. Daher entspricht die Anwendung der Mietkategorien nicht den Vorgaben des Bundessozialgerichts.²

Die grundlegende Methodik, bezogen auf die Erhebung und Auswertung der Daten, wurde vom Bundessozialgericht nicht kritisiert. Hinsichtlich der Vergleichsraumbildung hat das Bundessozialgericht explizit auf eine Heilungsmöglichkeit hingewiesen.³

Nachfolgend wird die Vergleichsraumbildung begründet. Diese Begründung ersetzt das Kapitel 5.1 und 5.2 sowie das gesamte Kapitel 6.

Zudem wird der Begriff Wohnungsmarkttyp durch Vergleichsraum ersetzt.

Wohnungsmarkttyp I = Vergleichsraum Rheinschiene

Wohnungsmarkttyp II = Vergleichsraum Bad Neuenahr

Wohnungsmarkttyp III = Vergleichsraum Eifel

¹ Kreis Ahrweiler, Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft, Bericht Dezember 2015.

² BSG vom 30.1.2019 - B 14 AS 11/18 R.

³ BSG vom 30.1.2019 - B 14 AS 11/18 R, RdNr. 27.

2 Vergleichsraumbildung

Bei der Erstellung eines schlüssigen Konzeptes hat das Bundessozialgericht die Festlegung eines Vergleichsraumes gefordert und dies in seinem Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R näher ausgeführt. *"Da es bei der Festlegung des Vergleichsraumes um die Ermittlung einer (angemessenen) Referenzmiete am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld des Hilfebedürftigen geht, sind die Grenzen des Vergleichsraumes insbesondere nach folgenden Kriterien abzustecken: Es geht darum zu beschreiben, welche ausreichend großen Räume (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden."* Entsprechend hält das Bundessozialgericht es für möglich, die Stadt München als einen Vergleichsraum zu betrachten (ebenda).

Auch im Urteil des Bundessozialgerichtes vom 30.01.2019 wird die Definition der Vergleichsraumbildung erneut aufgegriffen: *„Der Vergleichsraum ist der Raum, für den ein grundsätzlich einheitlich abstrakter Angemessenheitsrichtwert zu ermitteln ist, innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs 1 SGB II zu einer Deckelung der Aufwendungen auf die bisherigen führt. Der Vergleichsraum ist ein ausgehend 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.“*⁴

*"Nach der auch für schlüssige Konzepte im Rahmen des § 22 Abs 1 SGB II entsprechend anzuwendenden gesetzgeberischen Vorgabe in §22b Abs 1 Satz 4 SGB II bildet das Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum, der indes aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in mehrere Vergleichsräume zu unterteilen sein kann, für die jeweils eigene Angemessenheitsgrenzen bestimmt werden können. Als solche örtlichen Gegebenheiten kommen weniger unterschiedliche Landschaften, sondern eher räumliche Orientierungen, wie Tagespendelbereiche für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen, sowie aus der Datenerhebung ersichtliche, deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau in Betracht"*⁵.

Den Ausführungen folgend hat der Kreis Ahrweiler infrastrukturell verbundene Kommunen zu Vergleichsräumen zusammengefasst, auf deren Basis hat Analyse & Konzepte Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft ermittelt.⁶

Hinsichtlich der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabes sind zwei Ziele zu berücksichtigen. Zum einen müssen die Vergleichsräume so klein gebildet werden, dass sie sich am Wohnort und

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

⁵ Ebenda.

⁶ Siehe § 558c BGB oder auch BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R: "Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabes kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleine Vergleichsgebiete, die kommunalrechtlich keine selbstständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann".

Wohnumfeld der Bedarfsgemeinschaften orientieren. Die Vergleichsräume dürfen deshalb nicht zu groß sein, da sonst das Aufrechterhalten des sozialen Umfelds der Hilfebedürftigen unter Umständen gefährdet ist.

Zum anderen ist es notwendig, einen möglichst großen Vergleichsraum zu bilden, indem sich ein ausreichend großer Bestand an Mietwohnungen befindet. Das heißt, dass sich im Rahmen der Datenerhebung ausreichend Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten erheben lassen, um Angemessenheitsrichtwerte valide herleiten zu können. Dies ist insbesondere für den Nachweis von Alternativwohnraum notwendig.

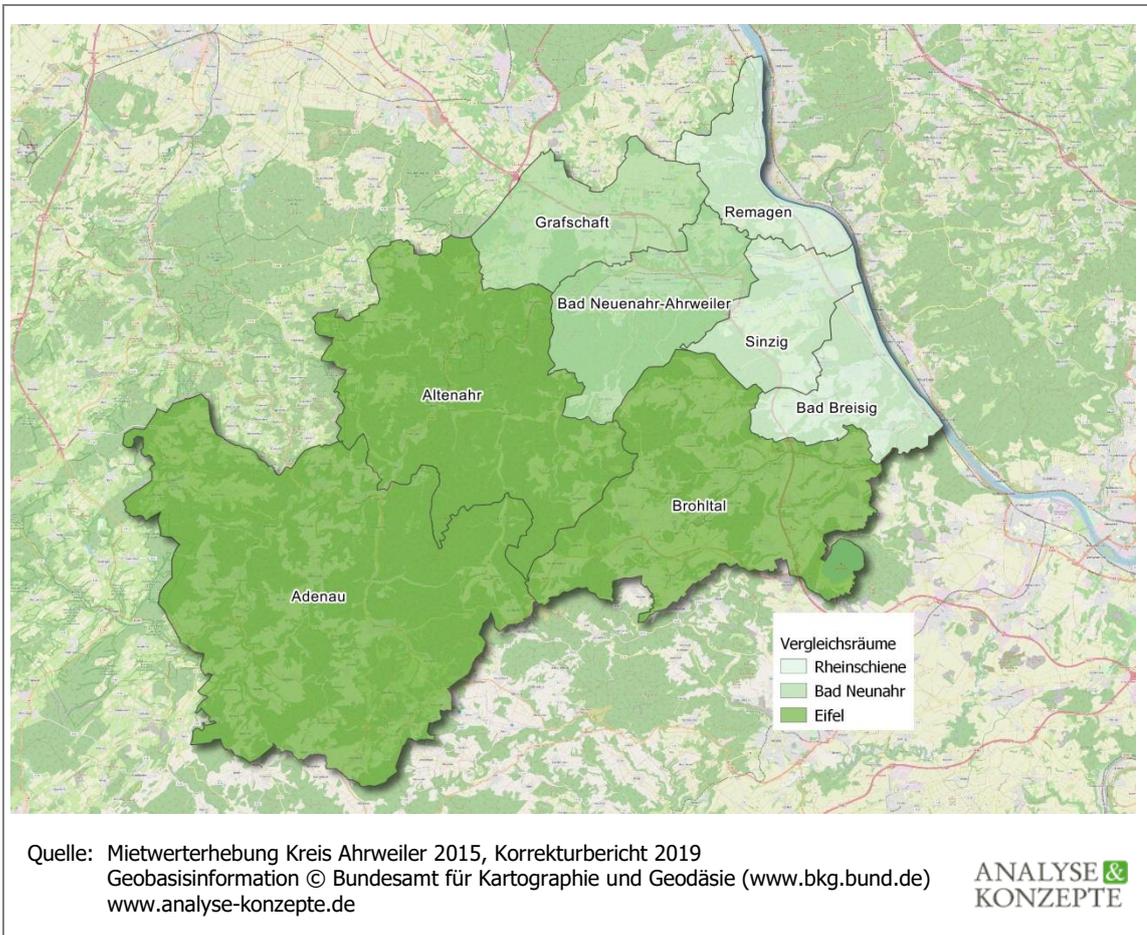
Die grundsätzliche Schwierigkeit bei der Vergleichsraumbildung besteht darin, diese beiden sich zueinander diametral verhaltenden Anforderungen an den Vergleichsraum zu vereinen. Das Bundessozialgericht hat im Urteil für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald bereits zwei Hinweise zur Mindestgröße und zur Flächenausdehnung des Vergleichsraumes im ländlichen Raum gegeben.

So stellt das BSG fest, dass eine Gemeinde mit weniger als 8.614 Einwohnern „[...] zu klein ist, um einen eigenen Mietwohnungsmarkt abbilden zu können. Es begegnet daher keinen Bedenken, wenn der Beklagte in seinem Flächenlandkreis mit vielen Klein- und Kleinstgemeinden, in denen Mietspiegel nicht vorliegen, Gemeinden im Umkreis von 10 bis 20 km im ländlichen Raum in sog "Raumschaften" zusammengefasst hat" (BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 45/14 R).

Vor diesem Hintergrund hat der Kreis Ahrweiler entschieden, dass das Gebiet des Landkreises in drei Vergleichsräume zu unterteilen ist:

- **Rheinschiene** (Remagen, Stadt; Sinzig, Stadt und Bad Breisig)
- **Bad Neuenahr** (Bad Neuenahr-Ahrweiler, Stadt und Grafschaft)
- **Eifel** (Adenau; Brohltal und Altenahr)

Karte 1 Vergleichsräume in Kreis Ahrweiler



2.1 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen

Das Bundessozialgericht definiert den Vergleichsraum unter anderem als „ausreichend großer Raum der Wohnbebauung“. Anhand des Mietwohnungsbestands kann aufgezeigt werden, dass die Aufteilung des Kreises Ahrweiler in die drei Vergleichsräume substanzielle Mietwohnungsbestände aufweisen.

Tab. 1 Einwohner- und Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen		
Vergleichsraum	Wohnungen¹	Einwohner²
Rheinschiene	10.323	44.652
Bad Neuenahr	10.017	36.749
Eifel	5.964	41.797

¹ Zensus 2011, zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen mit Bad/WC.
² Zensus 2011, Auszählung aus dem bereinigten Registerbestand, Personen.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ahrweiler 2015, Korrekturbericht 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Der Mietwohnungsbestand stellt die empirische Grundgesamtheit für die Erhebung von Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten dar.⁷ Die wahre Grundgesamtheit ist hingegen niedriger, da Teile des Mietwohnungsbestandes nicht relevant für die Erstellung des schlüssigen Konzeptes sind. Hierbei handelt es sich unter anderem um Wohnungen mit einer einfachsten Ausstattung (sogenannte Substandardwohnungen), Wohnungen in Heimen und heimähnlichen Unterkünftigen, (teil)gewerblich genutzte Wohnungen und Wohnungen, die an ein Beschäftigungs- oder Dienstverhältnis gebunden sind. Da diese Statistiken durch den Zensus nicht vollständig erfasst werden, erfolgt die Prüfung anhand von Relevanzfiltern im Fragebogen.

Die Wohnungsbestände sind in den Vergleichsräumen groß genug, um unter wissenschaftlichen Gesichtspunkten reproduzierbar und mit einem üblichen Erhebungsaufwand ausreichend viele Mietdaten erheben zu können, um Angemessenheitsrichtwerte herleiten zu können.

Insofern bilden Vergleichsräume Rheinschiene, Bad Neuenahr und Eifel jeweils ausreichend große Räume der Wohnbebauung.

⁷ Ein Rückgriff auf Einwohnerzahlen oder die Anzahl der Wohngebäude ist aus Sicht von Analyse & Konzepte nicht sachgerecht, da durch einen solchen Rückgriff die regional sehr unterschiedliche Eigenheimquote (selbst genutztes Wohneigentum) nicht berücksichtigt werden kann.

2.2 Infrastrukturelle Versorgung durch Mittelzentren

Den Ausführungen des Bundessozialgerichts weiter folgend, sind Vergleichsräume nicht nur ausreichend große Räume der Wohnbebauung, sondern auch gekennzeichnet durch räumliche Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit. Es ist hierbei auf räumliche Orientierungen, wie Tagespendelbereich für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen beziehungsweise auf deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau abzustellen.⁸

Der räumlichen Orientierung in Bezug auf die Erreichbarkeit von Ballungsräumen beziehungsweise der infrastrukturellen Verbundenheit wird in der Wirtschaftsgeografie mit dem Konzept der Zentralen Orte Rechnung getragen. Es handelt sich um ein raumwissenschaftlich bedeutendes Konzept, welches unter anderem in den Landesentwicklungsplänen der Bundesländer Anwendung findet. Im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) für das Bundesland Rheinland-Pfalz ist festgeschrieben, dass die Grundlage für eine gesicherte Daseinsvorsorge eine Siedlungsstruktur ist, die dem Prinzip der dezentralen Konzentration folgt. Grundlage hierfür bildet das Zentrale-Orte-Konzept, denn dieses stellt auch in Zukunft als Standortsystem der Einrichtungen der Daseinsvorsorge das Rückgrat einer effizienten räumlichen Bündelung von Einrichtungen und Dienstleistungen dar.⁹

Das System der Zentralen Orte teilt Kommunen hinsichtlich ihrer Versorgungsleistungen an Ware, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten in Grund-, Mittel- und Oberzentren ein. Je höher eine Kommune in dem System eingeordnet wird, desto bessere und spezialisierte Angebote zur Daseinsversorgung werden angeboten.¹⁰

Mittelzentren dienen als Anlaufpunkt für die Versorgung an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten, die durch die umgebenden Grundzentren nicht geleistet werden können. Neben der Grundversorgung, wie sie auch in Grundzentren zur Verfügung steht, umfasst das Angebot der Mittelzentren den periodischen Bedarf, insbesondere:

- Fachärzte
- Kaufhaus
- Kino, kulturelle Angebote
- Krankenhaus
- Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater
- Schwimmbäder
- weiterführende Schule und Berufsschule.

Über den allgemeinen und den periodischen Bedarf hinausgehende Waren und Dienstleistungen können im nächsten erreichbaren Oberzentrum gedeckt werden. Das umfasst neben dem Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot der Unter- und Mittelzentren insbesondere:

⁸ Siehe unter anderem BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 12/18 R.

⁹ Seite 83; Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) Rheinland-Pfalz, Ministerium des Innern und für Sport, 2008.

¹⁰ https://de.wikipedia.org/wiki/System_der_zentralen_Orte (Zugriff: 12.07.2019).

- besondere Warenhäuser
- Spezialgeschäfte
- Fachkliniken
- Theater und Museen
- Fachhoch- und Hochschulen
- Regionalbehörden

Zugleich streuen die Ober-, Mittel- und Grundzentren ihre Infrastruktur- und Leistungsangebote in den umliegenden Verpflegungsraum. Hierzu gewähren die Zentralen Orte Erreichbarkeiten insbesondere mit dem Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zur Anbindung an die zentralen Einrichtungen. Damit schaffen die Zentralen Orte ein Netz für öffentliche und private Daseinsvorsorgemöglichkeiten.¹¹

Im Kreis Ahrweiler gibt es keine Oberzentren im Sinne des Zentrale-Orte-Konzeptes. Der Kreis Ahrweiler wird im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) als sogenannter „mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren“ zusammengefasst. Dabei bilden die Gemeinden Adenau, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Remagen und Sinzig diesen Zentrenverbund. Innerhalb dessen übernehmen sie die mittelzentrischen Aufgaben. Die jeweiligen verbandsangehörigen Gemeinden Altenahr, Bad Breisig, Burgbrohl, Kempenich und Niederzissen sowie die verbandsfreie Gemeinde Grafschaft bilden Grundzentren und versorgen die eigene und die direkt umgebene Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarf.¹² Gemeinsam bilden sie einen mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren.

Aus dem Zentrale-Orte-System ergeben sich Verknüpfungen zwischen zentralen Orten unterschiedlicher Hierarchieebene. Für die Versorgung der Bevölkerung sind hierbei besonders verkehrstechnischen Verknüpfungen, welche einen Ort an den nächsten Ort mit höherer Zentralität anbinden bzw. die zentralen Orte untereinander verbinden, wichtig. Im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) wurde ein Zielwert für die Zumutbarkeit für die Erreichbarkeit der Versorgung mittels motorisierten Individualverkehrs und mittels öffentlichen Personenverkehrs von 30 bis 45 Minuten formuliert.¹³

Eine Analyse der Verkehrsanbindung bestätigt die infrastrukturelle Verflechtung (siehe Tabelle 2).

Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV innerhalb des jeweiligen Vergleichsraumes ist gegeben. Von jeder Kommune im Vergleichsraum kann das dazugehörige Mittelzentrum gut erreicht werden. Da in Berlin Fahrzeiten von bis zu zwei Stunden durch das gesamte Stadtgebiet benötigt werden,¹⁴ können die für den Kreis Ahrweiler gebildeten Vergleichsräume im Sinne einer verkehrstechnischen Ver-

¹¹ Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) Rheinland-Pfalz, Ministerium des Innern und für Sport, 2008.

¹² Seite 86 ff.; Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) Rheinland-Pfalz, Ministerium des Innern und für Sport, 2008.

¹³ Seite 89; Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) Rheinland-Pfalz, Ministerium des Innern und für Sport, 2008.

¹⁴ Die Fahrzeit von Berlin Alt-Kladow nach Berlin Alt-Müggelheim beträgt die Fahrzeit 1 Stunde und 58 Minuten mit jeweils 3 mal Umsteigen in Berlin Köpenick, Berlin Ostbahnhof und Berlin Heerstraße.

bundenheit den Bedarfsgemeinschaften ebenfalls als Suchbereich für Alternativwohnraum auf abstrakter Ebene zugemutet werden.

Tab. 2 Erreichbarkeit von Mittelzentren je Kommune mit dem öffentlichen Nahverkehr* (in Fahrminuten)				
Kommune	Referenzpunkt	Zielpunkt	Fahrzeit ÖPNV¹	Fahrzeit PKW²
Vergleichsraum Rheinschiene				
Remagen	Remagen	Remagen	-	-
Sinzig	Sinzig	Remagen	3	9
Bad Breisig	Bad Breisig	Remagen	8	14
Remagen	Remagen	Sinzig	4	9
Sinzig	Sinzig	Sinzig	-	-
Bad Breisig	Bad Breisig	Sinzig	4	14
Vergleichsraum Bad Neuenahr				
Bad Neuenahr-Ahrweiler	Bad Neuenahr	Bad Neuenahr-Ahrweiler	-	-
Grafschaft	Ringen	Bad Neuenahr-Ahrweiler	17	12
Vergleichsraum Eifel				
Adenau	Adenau	Adenau	-	-
Brohltal	Niederzissen	Adenau	102	35
Altenahr	Altenahr	Adenau	31	24
<p>¹ Verbindung in Fahrminuten für Fahrten am 27.05.2015 zwischen 13:00 und 16:00 Uhr (Quelle: Fahrplanauskunft www.bahn.de, erhoben am 27.05.2015.</p> <p>² Verbindung in Fahrminuten für Fahrten am 27.05.2015 zwischen 13:00 und 16:00 Uhr. (Quelle: Routenplaner www.maps.google.de, erhoben am 25.09.2019.</p>				
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ahrweiler 2015, Korrekturbericht 2019				

2.3 Unterschiede im Mietpreisniveau

Das Urteil des Bundessozialgerichtes vom 30.01.2019 besagt, dass eine Unterteilung des Zuständigkeitsgebietes des Trägers aufgrund eines unterschiedlichen Mietpreisniveaus zu begründen ist.

Der Kreis Ahrweiler verfügt über keinen einheitlichen Wohnungsmarkt und weist größere regionale Unterschiede auf, die sich in unterschiedlichen Mietniveaus im Kreis niederschlagen. Daher ist es notwendig, vor Ermittlung der Mieten regionale beziehungsweise strukturell homogene Untereinheiten zu bilden. Dabei ist es aus erhebungstechnischen Gründen (zum Beispiel zu geringes Wohnungsangebot in einzelnen Kommunen) nicht möglich, für jede Kommune eine separate Mietpreisübersicht zu erstellen. Deswegen werden für den Kreis Ahrweiler infrastrukturell verbundene Kommunen mit strukturell vergleichbaren Wohnungsmärkten zu Vergleichsräumen zusammengefasst und für diese Mietwerte ermittelt.

Vergleicht man die berechneten Richtwerte der Vergleichsräume des aktuellen Konzeptes 2015 (siehe Tabelle 3 oder Tabelle 22 im Konzept 2015) miteinander, so sind deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau erkennbar.

Tab. 3 Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmiete im Produkt)						
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Rheinschiene	303,00	369,60	476,80	516,60	594,30	84,90
Bad Neuenahr	360,00	395,40	531,20	577,80	648,90	92,70
Eifel	280,00	325,20	426,40	461,70	514,50	73,50

Quelle: Mietwerkerhebung Kreis Ahrweiler 2015, Korrekturbericht 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Im Vergleichsraum Eifel werden die geringsten Mieten erhoben, gefolgt vom Vergleichsraum Rheinschiene. Der Vergleichsraum Bad Neuenahr weist die höchsten Mieten auf, so sind z.B. die Richtwerte für die 1-Personen-Haushalte 80,00 € höher als im Vergleichsraum Eifel.

Aufgrund der signifikanten Unterschiede im Mietniveau ist die Unterteilung in die drei Vergleichsräume sinnvoll.

2.4 Zusammenfassung

Der Mittelzentrale Verbund im Kreis Ahrweiler stellt die Versorgungskerne für die Gemeinden ihres jeweiligen Einzugsbereiches (Verflechtungsbereiche) dar. Sie tragen zum Erhalt eines engen tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung mit höherwertigen und spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen sowie hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei.

Im Folgenden werden die drei Vergleichsräume jeweils kurz beschrieben, um die Abgrenzung und somit die Bildung der drei Vergleichsräume darzustellen und zu begründen:

Der **Vergleichsraum Rheinschiene** besteht aus den Städten Remagen und Sinzig und der Verbandsgemeinde Bad Breisig, in dem 44.652 Einwohner leben. Bei dem Wohnungsbestand von 10.323 zu Wohnzwecken vermieteter Wohnungen kann man von einem ausreichend großen Raum der Wohnbebauung ausgehen, der einen eigenen Wohnungsmarkt bilden kann. Verkehrstechnisch ist dieser Vergleichsraum sehr gut erschlossen (siehe Tabelle 2). Innerhalb von weniger als 10 Minuten sind die Städte Sinzig und Remagen von Bad Breisig erreichbar. Somit ist die Versorgung über die Orte des mittelzentralen Verbundes mit Gütern und Dienstleistungen gegeben. Als abgrenzendes Kriterium von den anderen Vergleichsräumen kann das unterschiedliche Mietniveau angeführt werden. Insgesamt liegt das Mietniveau über dem Niveau des Vergleichsraumes Eifel und unterhalb des Vergleichsraumes Bad Neuenahr (siehe Tabelle 3 oder Tabelle 22 Konzept 2015).

Der **Vergleichsraum Bad Neuenahr** bildet sich aus der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler (Verwaltungssitz) und der verbandsfreien Gemeinde Grafschaft. Insgesamt 36.749 Einwohner leben in diesem Gebiet. Der Wohnungsbestand von 10.017 zu Wohnzwecken vermieteter Wohnungen, ist vergleichbar mit dem Vergleichsraum Rheinschiene. Aus diesem Grund kann man von einem ausreichend großen Raum der Wohnbebauung, der einen eigenen Wohnungsmarkt bilden kann, ausgehen. Innerhalb des Vergleichsraumes ist die verkehrstechnische Verbundenheit gegeben, da die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler sehr gut erreichbar ist (siehe Tabelle 2). Eine Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen über Bad Neuenahr-Ahrweiler als Ort des mittelzentralen Verbundes, ist somit gegeben. Das von den beiden anderen Vergleichsräumen abgrenzende Kriterium ist das unterschiedliche Mietniveau. Insgesamt liegt das Mietniveau deutlich über dem Niveau der Vergleichsraumes Rheinschiene und Eifel (siehe Tabelle 3 oder Tabelle 22 Konzept 2015).

Der **Vergleichsraum Eifel** ist flächenmäßig der größte im Kreis Ahrweiler. In den drei Verbandsgemeinden Adenau, Brohlthal und Altenahr leben 41.797 Einwohner. Allerdings ist der zu Wohnzwecken vermietete Wohnungsbestand mit 5.964 Wohnungen etwas geringer. Dieser bildet einen eigenen Wohnungsmarkt und ist somit ein ausreichend großer Raum der Wohnbebauung. Dieser Vergleichsraum ist besonders ländlich geprägt. Dies und die Größe des Gebietes zeigen sich auch in der verkehrstechnischen Verbundenheit. Die Fahrzeiten sind höher als in den beiden anderen

Vergleichsräumen, aber innerhalb einer akzeptablen Pendlerzeit¹⁵ (siehe Tabelle 2). Die Bedarfsgemeinschaften sind auf durch die verkehrstechnische Verbundenheit mit der Stadt Adenau, als Ort des mittelzentralen Verbundes, innerhalb des Vergleichsraumes Eifel mit Gütern und Dienstleistungen versorgt. Zudem kann die Versorgung auch über Mittelzentren außerhalb des Vergleichsraumes erfolgen. Das Mietniveau des Vergleichsraumes ist vergleichsweise gering und weist somit einen deutlichen Unterschied im Mietniveau auf. Dies ist ein belegtes Kriterium, um die Abgrenzung von den anderen Vergleichsräumen zu begründen (siehe Tabelle 3 oder Tabelle 22 Konzept 2015).

Die drei Vergleichsräume im Kreis Ahrweiler bilden für sich genommen einen homogenen Lebens- und Wohnbereich. Durch die verkehrstechnische Verbundenheit zu den Mittelzentren (Orte im Verbund der Mittelzentren) innerhalb der jeweiligen Vergleichsräume ist eine gleichwertige Versorgungslage der Bevölkerung gewährleistet. Eine gute Erreichbarkeit und flächendeckende Präsenz von Gesundheits-, Versorgungs- und Bildungsstandorten in den jeweiligen Vergleichsräumen ist gegeben. Durch die deutlichen Unterschiede mit Mietpreisniveau ist eine Unterteilung in die drei Vergleichsräume Rheinschiene, Bad Neuenahr und Eifel gegeben.

¹⁵ Zumutbar sind nach § 140 Absatz 4 Satz 2 SGB III tägliche Pendelzeiten von bis zu zweieinhalb Stunden bei einer Arbeitszeit von mehr als sechs Stunden.