

„Schlüssiges Konzept“ zur Ermittlung angemessener Unterkunftskosten im Landkreis Altenkirchen

ABSCHLUSSBERICHT

DEZEMBER 2016

transfer - Unternehmen für soziale Innovation

Thomas Schmitt-Schäfer

Stefanie Pützer-Queins

Schlossplatz 5

54516 Wittlich

mail@transfer-net.de

www.transfer-net.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	4
2	ZUSAMMENFASSUNG.....	5
3	GRUNDSÄTZE DES BSG.....	7
3.1	VERGLEICHSRaum	7
3.2	DEFINITION DES GEGENSTANDES DER BEOBACHTUNG	8
3.3	BEOBACHTUNGSZEITRAUM	10
3.4	FESTLEGUNG DER ART UND WEISE DER DATENERHEBUNG	10
3.5	REPRÄSENTATIVITÄT.....	11
3.6	VALIDITÄT DER DATENERHEBUNG	12
3.7	EINHALTUNG ANERKANNTER MATHEMATISCH-STATISTISCHER GRUNDSÄTZE DER DATENAUSWERTUNG	12
3.8	ANGABEN ÜBER DIE GEZOGENEN SCHLÜSSE	13
4	BESTIMMUNG DER VERGLEICHSRÄUME	14
4.1	KRITERIUM RÄUMLICHE NÄHE.....	15
4.2	KRITERIUM INFRASTRUKTUR.....	17
4.3	KRITERIUM VERKEHRSTECHNISCHE VERBUNDENHEIT	17
4.4	FAZIT	32
5	BESTANDSMIETEN IM LANDKREIS ALTENKIRCHEN.....	33
5.1	ERHEBUNG DER BESTANDSMIETEN.....	33
5.2	BEREINIGUNG UM SUBSTANDARDWOHNUNGEN UND AUSREIßER.....	34
5.3	ERMITTLUNG DER KAPPUNGSGRENZE.....	35
6	ERMITTLUNG DER ANGEMESSENEN KOSTEN DER UNTERKUNFT	40
6.1	MIETBERGRENZEN NETTOKALTMIETE	40
6.2	ANGEMESSENHEIT DER BETRIEBSKOSTEN.....	40
6.3	MIETBERGRENZEN BRUTTOKALTMIETE.....	43
6.4	PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG DER MIETBERGRENZEN BRUTTOKALTMIETE	44
6.5	ERMITTLUNG ANGEMESSENER HEIZKOSTEN.....	45
6.6	TATSÄCHLICHE VERFÜGBARKEIT VON WOHNRAUM ZU DEN ERMITTELTEN MIETBERGRENZEN.....	46

7	VERZEICHNISSE	52
7.1	TABELLENVERZEICHNIS.....	52
7.2	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	53
7.3	LITERATURVERZEICHNIS	54

1 EINLEITUNG

Nach § 22 Abs. 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (Grundsicherung für Arbeitsuchende – SGB II) und § 35 Abs. 2 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (Sozialhilfe – SGB XII) muss der Landkreis Altenkirchen als zuständiger Leistungsträger die Kosten der Anspruchsberechtigten für Unterkunft und Heizung (Kosten der Unterkunft) nur insoweit übernehmen oder anerkennen, als diese Kosten „angemessen“ sind.¹

Der Begriff der Angemessenheit „unterliegt als unbestimmter Rechtsbegriff in vollem Umfang der gerichtlichen Kontrolle.“² Das Bundessozialgericht (BSG) hat wiederholt postuliert, dass die Grundsicherungsträger und die Sozialgerichtsbarkeit „dazu angehalten [sind], jeweils die konkreten örtlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt zu ermitteln und zu berücksichtigen.“³ Damit sind bundes- oder landesweite Regelungen ausgeschlossen, vielmehr muss in jeder kommunalen Gebietskörperschaft eine Vergleichsmiete bestimmt werden, die die Situation auf dem lokalen Wohnungsmarkt strukturgetreu abbildet. Weiterhin hat das BSG entschieden, dass Empfängerinnen und Empfängern von Grundsicherungsleistungen lediglich Wohnungen einfachen Standards bzw. des unteren Segments des Wohnungsmarktes zustehen.⁴ Diese müssen jedoch gewissen Mindeststandards entsprechen, um ein einfaches, aber ein Leben in Würde zu ermöglichen.

Mit Schreiben vom 27.06.2016 (Aktenzeichen: 40/400) hat die Kreisverwaltung Altenkirchen *transfer* mit der Erstellung eines „schlüssigen Konzepts“ für den Landkreis Altenkirchen beauftragt. Grundlage dieses Konzepts sollen die Kriterien für ein „schlüssiges Konzept“ bilden, die das BSG in mehreren Urteilen definiert hat.

Im Folgenden werden zunächst die durch das BSG formulierten Grundsätze und deren Berücksichtigung bei der Erstellung des Konzepts dargestellt. Auf dieser Grundlage erfolgt eine Festlegung der Vergleichsräume im Landkreis Altenkirchen (vgl. Kapitel 4). Anschließend wird die durch eine Erhebung der Bestandsmieten bei Vermieterinnen und Vermietern des Landkreises gemäß der Produktregel ermittelte Vergleichsmiete für jeden Vergleichsraum ermittelt. Dabei werden jeweils nach Größe der Bedarfsgemeinschaften und Wohnungsgröße unterschiedliche Mietobergrenzen angegeben (vgl. Kapitel 5 und 6). Das Konzept schließt mit einer Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnraum zu den ermittelten Mietobergrenzen auf Basis von sowohl Angebots- als auch Neuvertragsmieten (vgl. Kapitel 6.6).

¹ Deutscher Bundestag 24.12.2003, SGB II § 22 Abs. 1 Satz 1

² Münder 2009, S. 470.; BSG B 4 AS 44/14 R, Urteil vom 16.06.2015, Rn. 13

³ Keller 2009, S. 52; insb. BSG B 4 AS 77/12 R. Urteil vom 10.09.2013, Rn. 23; u.a. bestätigt in BSG 4 AS 12/15 R, Urteil vom 17.02.2016

⁴ BSG B 7b AS 10/06 R, Urteil vom 07.11.2006, Rn. 28

2 ZUSAMMENFASSUNG

Zur Erstellung des schlüssigen Konzeptes im Landkreis Altenkirchen wurden drei zentrale Arbeitsschritte unternommen.

Zunächst wurde das Kreisgebiet gemäß der Kriterien des BSG in zwei Vergleichsräume eingeteilt (vgl. Kapitel 4). Die Festlegung des Vergleichsraums, in dem die Mietobergrenze ermittelt wird, ist dann zulässig, wenn es sich um einen

„ausreichend großen Raum der Wohnbebauung handelt, der auf Grund seiner räumlichen Nähe, seiner Infrastruktur und insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.“⁵

Eine eingehende Prüfung des Vorliegens dieser Voraussetzungen führte zu dem Ergebnis, dass der Landkreis in zwei Vergleichsräume einzuteilen ist.

Danach besteht **Vergleichsraum 1** aus den Verbandsgemeinden

- Altenkirchen,
- Flammersfeld und
- Hamm (Sieg),

und **Vergleichsraum 2** aus den Verbandsgemeinden

- Betzdorf (ab 01.01.2017 Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain),
- Gebhardshain (ab 01.01.2017 Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain)⁶,
- Kirchen (Sieg),
- Wissen und
- Herdorf-Daaden.

Im Rahmen der Auswertung der erhobenen Bestandsmieten wurde sodann eine Bereinigung des Datenbestandes um Substandardwohnungen anhand des abgefragten Wohnstandards sowie um Ausreißer nach der 3-Sigma-Methode vorgenommen.

⁵ BSG B 4 AS 27/09 R , Urteil vom 17.12.2009 Rn 18

⁶ Im Folgenden werden mit Blick auf die anstehende Fusion der Verbandsgemeinden Betzdorf und Gebhardshain diese im Rahmen des vorliegenden Konzepts, die Gebietsreform vorwegnehmend, soweit die Datenlage dies zulässt, als Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain geführt.

Des Weiteren erfolgte im Wege einer Ermittlung des prozentualen Anteils der Nachfrage nach günstigem Wohnraum an der Gesamtnachfrage die Festlegung der Kappungsgrenze des „unteren Segments“ des örtlichen Wohnungsmarktes. Im Ergebnis wurde als Kappungsgrenze das 33-Prozent-Perzentil festgelegt.

Unter Zugrundelegung dieser Angemessenheitsgrenze wurden im nächsten Schritt die nach Größe der Bedarfsgemeinschaften gestaffelten Bruttokaltmieten für beide Vergleichsräume berechnet, indem gemäß der vom BSG entwickelten erweiterten Produktregel⁷ die Nettokaltmiete und die kalten Betriebskosten zur Bruttokaltmiete zusammengefasst wurden (vgl. Kapitel 5 und 6). Hieraus ergaben sich die in Tabelle 1 dargestellten Mietobergrenzen für die Netto- und Bruttokaltmiete.

Tabelle 1: angemessene Miethöhen in €

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Angemessene Wohnungsgröße	Vergleichsraum 1		Vergleichsraum 2	
		Nettokaltmiete	Bruttokaltmiete	Nettokaltmiete	Bruttokaltmiete
1 Person	50 m ²	244,00 €	324,50 €	250,00 €	340,50 €
2 Personen	60 m ²	273,00 €	358,80 €	282,00 €	387,60 €
3 Personen	80 m ²	345,60 €	456,00 €	354,40 €	494,40 €
4 Personen	90 m ²	373,50 €	494,10 €	379,80 €	540,00 €
5 Personen	105 m ²	429,45 €	559,65 €	428,40 €	609,00 €
6 Personen	120 m ²	480,00 €	625,20 €	459,60 €	664,80 €
Jede weitere Person	+ 15 m ²	+ 54,45 €	+ 70,35 €	+ 56,40 €	+ 80,10 €

Quelle: eigene Erhebung *transfer* - Unternehmen für soziale Innovation

Schließlich wurde anhand eines Abgleichs mit Angebotsmieten der IDN Immodaten GmbH sowie den selbst erhobenen Neuvertragsmieten überprüft und bestätigt, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen tatsächlich in ausreichendem Maße Wohnraum im Landkreis Altenkirchen angemietet werden kann (vgl. Kapitel 6.6).

⁷ vgl. BSG B 4 AS 77/12 R, Urteil vom 10.09.2013 Rn 43

3 GRUNDSÄTZE DES BSG

Nach dem Konzept von *transfer* wird im Kreis Altenkirchen – getrennt für jeden Vergleichsraum – eine Angemessenheitsgrenze für die Kosten der Unterkunft bestimmt, bis zu deren Höhe nach Größe der Bedarfsgemeinschaft die Kosten der Unterkunft im Landkreis Altenkirchen übernommen werden.

Wie die Angemessenheit der Leistungen für Unterkunft und Heizung im Einzelnen zu prüfen ist, hat das BSG in mehreren Urteilen konkretisiert. Demnach ist die Mietobergrenze, also der Betrag, der die Obergrenze der „angemessenen“ Unterkunfts-kosten markiert, auf Grundlage eines „schlüssigen Konzepts“ zu ermitteln. Das Konzept ist dann schlüssig, wenn es die folgenden Voraussetzungen erfüllt:⁸

- Datenerhebung in einem genau abgegrenzten Vergleichsraum (keine „Ghettobil-dung“)
- Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z.B. welche Art von Wohnungen, Brutto- oder Nettomiete, Wohnungsgröße
- Angaben über den Beobachtungszeitraum
- Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten (mindestens 10% des Mietwohnungsbestands)
- Objektivität, Reliabilität und Validität der Datenerhebung
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z.B.: Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Nach diesen Anforderungen an ein schlüssiges Konzept ergibt sich für den Kreis Altenkir-chen Folgendes:

3.1 VERGLEICHSRAUM

Nach der Rechtsprechung des BSG muss ein Vergleichsraum einen homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden. Ein solcher ist gekennzeichnet durch die Merkmale

⁸ BSG B 4 AS 27/09 R, Urteil vom 17.12.2009, Rn. 27

- räumliche Nähe,
- Infrastruktur und
- verkehrstechnische Verbundenheit.

Die Einteilung des Gebiets des Landkreises Altenkirchen wird auf Grundlage dieser Kriterien in Kapitel 4 vorgenommen. Hierzu wird schrittweise das Vorliegen der oben aufgeführten Voraussetzungen zunächst für das gesamte Kreisgebiet überprüft und sodann auf Grundlage der Ergebnisse dieser Prüfung eine Einteilung in Vergleichsräume vorgenommen.

3.2 DEFINITION DES GEGENSTANDES DER BEOBACHTUNG

Eine weitere Anforderung an ein schlüssiges Konzept besteht darin, den Gegenstand der Beobachtung zu definieren. Relevant ist hier insbesondere, welche Arten von Wohnungen welchen Standards in die Auswertung eingeflossen sind; außerdem ist nach Brutto- und Nettokaltmiete sowie nach Wohnungsgröße zu differenzieren, um die Vergleichbarkeit der Daten zu gewährleisten.⁹

Im vorliegenden Konzept werden Daten zum gesamten Wohnungsmarkt im Landkreis Altenkirchen ausgewertet. Dazu wurde eine Vollerhebung der Bestandsdaten bei den Vermieterinnen und Vermietern des Landkreises durchgeführt. An jede Vermieterin/jeden Vermieter wurde ein Fragebogen gesendet, in dem Angaben zum vermieteten Wohnraum gemacht werden konnten. In dem Anschreiben wurden die Vermieterinnen und Vermieter gebeten, keine Angaben zu Gefälligkeitsmietverhältnissen, Ferienwohnungen, Wohnungen in Wohn- und Pflegeheimen sowie zu gewerblich genutzten Wohnungen, zu Wohnungen ohne Zentral-/Sammelheizung und zu Wohnungen ohne Bad zu machen. Durch diese Vorgehensweise sollte einerseits verhindert werden, dass durch enthaltene Zusatzleistungen oder aber gewährte Nachlässe auf den Mietzins die Ergebnisse verfälscht werden, andererseits sollten Substandard-Wohnungen von vorneherein nicht in die Auswertung einfließen.

Gefragt wurden die Vermieterinnen und Vermieter

- nach der Gemeinde, in der die Wohnung liegt,
- nach dem Datum des Mietvertrags,
- nach der Anzahl der Zimmer,
- nach der Wohnfläche in Quadratmetern,
- nach der Nettokaltmiete in Euro/Monat,

⁹ siehe BSG B 4 AS 27/09 R Urteil vom 17.12.2009 Rn 23

- nach der Heizungsart,
- ob die Wohnung möbliert ist
- nach den monatlichen kalten Betriebskosten,
- nach dem Baujahr sowie
- nach dem Jahr der letzten Renovierung¹⁰.

Die beiden zuletzt genannten Fragen dienen dem Ausschluss von Substandard-Wohnungen, deren Daten somit in die Auswertungen zur Ermittlung der Mietobergrenzen nicht eingeflossen sind. So wurden Wohnungen, die seit mehr als dreißig Jahren¹¹ nicht mehr renoviert wurden, aus dem Datenbestand entfernt. Dasselbe gilt für möblierte Wohnungen, da die Höhe des Möblierungszuschlags in der Regel von den Anschaffungskosten des Mobiliars und dem Abschreibungszeitraum abhängig ist und daher nicht anteilig abgezogen werden kann.

Grundsätzlich liegt dem vorliegenden Konzept jedoch die Rechtsprechung des BSG zugrunde, nach der sich der Wohnstandard im Mietpreis niederschlägt, so dass mit der Berechnung des Quadratmeterpreises der Standard der erfassten Wohnung wiedergegeben wird. Gemäß der Produkttheorie ist nämlich im konkreten Fall „festzustellen, ob die angemietete Wohnung dem Produkt aus angemessener Wohnfläche und Standard entspricht, der sich in der Wohnungsmiete niederschlägt.“¹²

Die Produktregel besagt, dass lediglich der Mietpreis als Produkt aus Quadratmeterzahl und -preis angemessen sein muss. Dabei ist es unerheblich, ob die einzelnen Faktoren für sich genommen möglicherweise unangemessen sind. Den Leistungsberechtigten ist demnach freigestellt, ob sie eine kleinere Wohnung höheren Standards wählen oder zugunsten größeren Wohnraums auf Ausstattungs- und Lagepräferenzen verzichten.

<p style="text-align: center;">Mietobergrenze = angemessene Quadratmeterzahl x angemessener Quadratmeterpreis</p>

Die Unterkunftskosten bestehen aus Nettokaltmiete und kalten Betriebskosten. Daher ergibt sich folgende erweiterte Produktregel:

¹⁰ Auf dem Fragebogen wurde erläutert, dass unter dem Begriff „Renovierung“ Arbeiten zu verstehen sind, die der Verbesserung oder dem langfristigen Erhalt der Bausubstanz dienen. Nicht unter diesen Begriff fallen danach Schönheitsreparaturen wie etwa das Tapezieren oder das Verlegen eines Teppichbodens.

¹¹ Die Notwendigkeit von Renovierungsmaßnahmen zum Substanzerhalt einer Immobilie besteht etwa alle 15 bis 50 Jahre, je nach Maßnahme. Die Mehrzahl dieser Maßnahmen (Dachdämmung, Modernisierung der Elektroinstallation, Einbau neuer Fenster etc.) ist etwa alle dreißig Jahre vorzunehmen, so dass dieser Zeitraum vorliegend als Richtwert zugrunde gelegt wurde.
Vgl. <https://www.schwaebisch-hall.de/wohnen-und-leben/bauen-und-modernisieren/umbau-modernisierung/renovierungskosten-berechnen.html>

¹² BSG B 14 AS 65/09 R Urteil vom 19.10.2010 Rn 21; so auch die Empfehlungen des Deutschen Vereins für Öffentliche und Private Fürsorge e.V., 2010, S. 8

$$\text{Mietobergrenze} = \text{angemessene Quadratmeterzahl} \times (\text{angemessene Nettokaltmiete je m}^2 + \text{angemessene kalte Betriebskosten je m}^2)$$

Hinzu kommen die Heizkosten.

3.3 BEOBACHTUNGSZEITRAUM

Der Beobachtungszeitraum sollte so gewählt sein, dass der Wohnungsmarkt im Landkreis Altenkirchen strukturgetreu abgebildet werden kann. Die Erhebungsbögen an die Vermieter/-innen wurden am 22.09.2016 versendet. Die Vermieter/-innen wurden gebeten, Angaben zum Stichtag 01.09.2016 zu machen. Als Stichtag für den Rücklauf der Erhebungen wurde der 15.10.2016 festgelegt; der letzte für die Datenanalyse berücksichtigte Fragebogen ging am 28.11.2016 bei *transfer* ein.

Zur Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnraum zu den ermittelten Mietobergrenzen greift *transfer* auf die Immobiliendatenbank der IDN Immodaten GmbH zu. Dort können Datenbestände rückblickend bis zum Jahr 2002 erhoben werden, ausgewertet wurden Datensätze aus dem Zeitraum vom 01.01.2015 bis zum 31.09.2016.

3.4 FESTLEGUNG DER ART UND WEISE DER DATENERHEBUNG

Ziel der Auswertung der erhobenen Mietwerte ist die Darstellung der Mietobergrenzen des unteren Segments des Wohnungsmarkts im Landkreis Altenkirchen.

1. In einem ersten Schritt wird mit Hilfe des Zensus 2011 die Anzahl der Mietwohnungen im Landkreis Altenkirchen bestimmt.
2. Anhand der Daten des Abfallwirtschaftsbetriebes des Kreises Altenkirchen werden anschließend die Adressen der Vermieter/-innen generiert und bereinigt.
3. Aus den ermittelten Bestandsdaten werden sodann für jede erfasste Wohnung der Quadratmeterpreis sowie die kalten Betriebskosten pro Quadratmeter berechnet.
4. Im nächsten Schritt wird die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ermittelt. Auf dieser Basis wird sodann das Perzentil bestimmt, das dem unteren Segment des Wohnungsmarktes entspricht (vgl. Kapitel 5.3).
5. Auf Grundlage dieses Perzentils werden nun in Kapitel 6 für unterschiedliche Haushalts- bzw. Wohnungsgrößen angemessene Mietobergrenzen ermittelt.

„Eine solche Differenzierung [nach Wohnungsgrößen] ist deshalb geboten, weil nach den Besonderheiten des jeweils maßgebenden örtlichen Wohnungsmarktes, insbesondere aus Gründen der Bevölkerungs- und Sozialstruktur und wegen städtebaulicher Entwicklungen sowohl das Angebot als auch die Nachfrage hinsichtlich

*kleinerer und größerer Wohnungen erheblich differieren können, was wiederum Auswirkungen auf das quadratmeterbezogene Preisniveau haben kann.*¹³

Mit Einführung des RBEG und den Änderungen des SGB II und des SGB XII können die Kreise und kreisfreien Städte durch die Länder ermächtigt oder verpflichtet werden, *„durch Satzung zu bestimmen, in welcher Höhe Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in ihrem Gebiet angemessen sind (...). In der Satzung ist auch zu bestimmen, welche Wohnfläche (...) als angemessen anerkannt wird.*¹⁴

Da in Rheinland-Pfalz eine solche Satzungsermächtigung bisher nicht erfolgt ist, gelten dort die Wohnungsgrößen des sozialen Wohnungsbaus.¹⁵ Gemäß § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung *„können die Länder im geförderten Wohnungsbau Grenzen für Wohnungsgrößen festlegen, bis zu denen eine Förderung in Betracht kommt.*¹⁶ Die zulässige Wohnungsgröße für die Bedarfsgemeinschaften ergibt sich in Rheinland-Pfalz aus dem Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz zum Vollzug der Bindungen bei geförderten Wohnungen vom 09.02.2007¹⁷. Nach diesen Bestimmungen richten sich die angemessenen Wohnungsgrößen im Rahmen der Kosten der Unterkunft.

Als Größenklassen werden demzufolge

- Wohnungen bis 50 Quadratmeter (1 Person)
- Wohnungen mit mehr als 50 bis 60 Quadratmeter (2 Personen)
- Wohnungen mit mehr als 60 bis 80 Quadratmeter (3 Personen)
- Wohnungen mit mehr als 80 bis 90 Quadratmeter (4 Personen)
für jede weitere Person zusätzlich 15 Quadratmeter, d.h.:
- Wohnungen mit mehr als 90 bis 105 Quadratmeter (5 Personen)
- Wohnungen mit mehr als 105 bis 120 Quadratmeter (6 Personen)

festgelegt.

3.5 REPRÄSENTATIVITÄT

Nach der Rechtsprechung des BSG ist die Repräsentativität des Datenmaterials gegeben, *„wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht.*¹⁸ Da zunächst über die Daten des Zensus 2011 die Anzahl

¹³ BSG B 14 AS 65/08 R Urteil vom 20.08.2009 Rn 18

¹⁴ BSG B 4 AS 109/11 R Urteil vom 16.05.2012 Rn 23

¹⁵ LSG RLP L 4 AS 615/12, Urteil vom 19.03.2014

¹⁶ BSG B 4 AS 18/09 R Urteil vom 22.09.2009 Rn 14

¹⁷ Hier zitiert nach: Deutscher Verein für Öffentliche und Private Fürsorge e.V. 2010, S. 45

¹⁸ BSG 14/7b AS 44/06 R, Rn. 16 vom 18.06.2008

der vorhandenen Mietwohnungen berechnet wird, kann exakt angegeben werden, wie hoch der Anteil erfasster Mietwohnungen ist. Mit dem von *transfer* gewählten Vorgehen ist somit gewährleistet, dass das Kriterium der Repräsentativität belegbar eingehalten wird.

3.6 VALIDITÄT DER DATENERHEBUNG

Die Validität der Grundstückseigentümerdaten des Abfallwirtschaftsbetriebes und des Zensus 2011 kann vorausgesetzt werden,¹⁹ ebenso die Angaben der Wohnungsanzeigen. Aufgrund der Größe der Stichprobe („Gesetz der großen Zahl“) fallen eventuell falsche Angaben oder Druckfehler in den Anzeigen nicht ins Gewicht. Die IDN Immodaten GmbH, deren Datensätze zur Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnraum zu den ermittelten Mietobergrenzen dienen, verfügt über eine umfangreiche Immobilienstatistikdatenbank, in der aus 113 Datenquellen bis heute 231 Mio. Anzeigen für Wohnraum erfasst wurden.²⁰ Daten der IDN Immodaten GmbH werden unter anderem im Wohngeld- und Mietenbericht 2010 der Bundesregierung verwendet, der maßgeblich vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) erstellt wurde.²¹ Seitens der IDN GmbH werden nahezu alle Wohnungsinserate erfasst, daher kann ein Höchstmaß an externer Validität unterstellt werden. Gleiches gilt für die Bestandsmieten, die wie oben²² bereits erwähnt, im Wege einer Vollerhebung ermittelt wurden.

3.7 EINHALTUNG ANERKANNTER MATHEMATISCH-STATISTISCHER GRUNDSÄTZE DER DATENAUSWERTUNG

Die statistischen Auswertungen beschränken sich auf einfache mathematische Operationen, die nachvollziehbar und transparent dokumentiert werden. Zur Ermittlung einer nach Wohnungsgrößen differenzierten Mietobergrenze wird die Produktregel zugrunde gelegt. Danach wird in jedem Vergleichsraum und für jede Wohnungsgrößenklasse das Produkt aus ermitteltem Quadratmeterpreis und zulässiger Wohnungsgröße gebildet.

Im Rahmen der Konzepterstellung errechnete Ergebnisse werden auf die zweite Nachkommastelle gerundet und in dieser Form den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt.

¹⁹ Vgl. hierzu u.a.: Statistisches Bundesamt 2012

²⁰ Vgl. www.immodaten.net

²¹ Deutscher Bundestag 2011

²² s.o. Kapitel 3.2

3.8 ANGABEN ÜBER DIE GEZOGENEN SCHLÜSSE

Zuletzt müssen in dem schlüssigen Konzept Angaben über die gezogenen Schlüsse, etwa über einen Spannoberwert oder eine Kappungsgrenze, gemacht werden. Diesem Erfordernis wird genügt, indem zur Abgrenzung des unteren Segments des Wohnungsmarktes im Landkreis Altenkirchen in Kapitel 5.3 auf Grundlage des ermittelten Anteils der Nachfragerhaushalte nach günstigem Wohnraum an der Gesamtzahl der Haushalte im Landkreis Altenkirchen eine Kappungsgrenze festgelegt wird.

4 BESTIMMUNG DER VERGLEICHSRÄUME

Ein Vergleichsraum, in dem die Mietobergrenze ermittelt wird, ist dann zulässig bestimmt, wenn es sich um einen

„ausreichend großen Raum der Wohnbebauung handelt, der auf Grund seiner räumlichen Nähe, seiner Infrastruktur und insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.“²³

Damit soll sichergestellt werden, dass die ortsüblichen Gegebenheiten beziehungsweise mietpreisbeeinflussende Faktoren in der Referenzmiete berücksichtigt werden. Der Begriff Vergleichsraum zielt in erster Linie auf den Wohnort des Leistungsberechtigten ab; insbesondere ist er so zu wählen, dass Hilfesuchende im Regelfall ihr soziales Umfeld beibehalten können.²⁴ Allerdings kann aus verschiedenen Gerichtsentscheidungen abgeleitet werden, dass die Heterogenität des Vergleichsraums nicht unzulässig groß ist, wenn im Gebiet eines Landkreises mehrere Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden. Beispielsweise hat das Hessische Landessozialgericht unter Berufung auf das BSG ausgeführt,

„bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs könne es – insbesondere im ländlichen Raum – geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen (...).“²⁵

In Einzelfällen sind bei kleinen Gemeinden größere, bei Großstädten kleinere räumliche Bereiche denkbar:

„Gibt es - insbesondere in Kleinst-Gemeinden - keinen Wohnungsmarkt, muss auf größere räumliche Bereiche abgestellt werden. Diese sind so zu wählen, dass dem grundsätzlich zu respektierenden Recht des Leistungsempfängers auf Verbleib in seinem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird.“²⁶

Ergänzend erklärt das Landessozialgericht Baden-Württemberg:

„Der räumliche Vergleichsmaßstab für die Beurteilung der ortsüblichen Durchschnittsmiete beschränkt sich nicht auf die Wohngemeinde des Hilfeempfängers, wenn sich dort aufgrund ihrer Größe kein eigenständiger Wohnungsmarkt bilden konnte.“²⁷

Die Einteilung des Landkreises Altenkirchen in Vergleichsräume erfolgt anhand der Kriterien des BSG. Die Vergleichsräume müssen nach der Rechtsprechung des BSG einen

²³ BSG B 4 AS 27/09 R , Urteil vom 17.12.2009 Rn 18

²⁴ Vgl. BSG B 4 AS 30/08 R, Urteil vom 19.02.2009 Rn. 34; B 14 AS 2/10 R, Urteil vom 19.10.2010, Rn. 18

²⁵ Hessisches Landessozialgericht, Beschluss vom 23.07.2007 Rn 55

²⁶ BSG B 7b AS 10/06 R vom 07.11.2006, Rn. 24

²⁷ Landessozialgericht Baden-Württemberg L 7 AS 1300/08, Urteil vom 17.07.2008 Leitsatz 1

homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden (s.o.). Das Vorliegen eines solchen ist danach dann zu bejahen, wenn die folgenden Kriterien innerhalb des Vergleichsraums vorliegen:

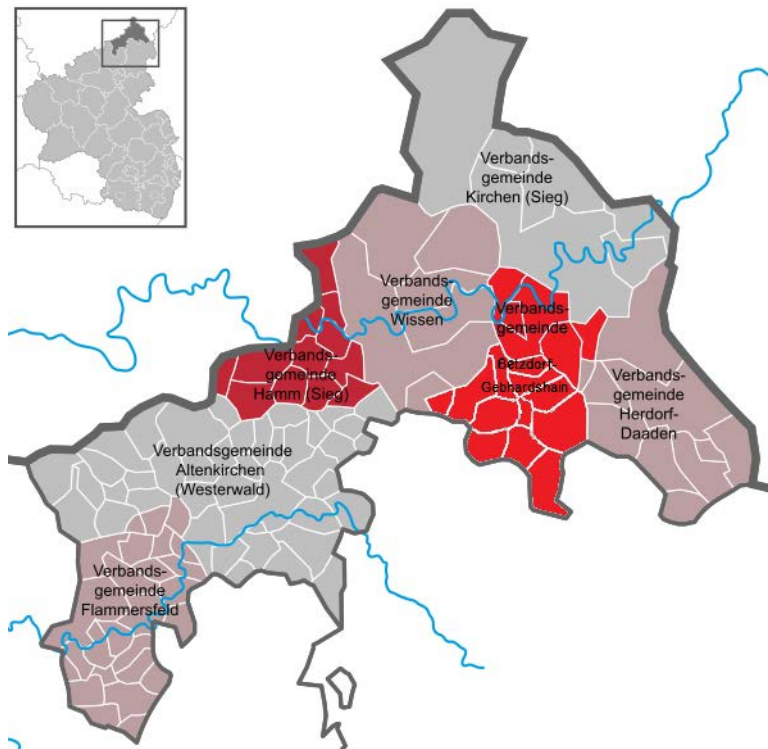
- Räumliche Nähe,
- Infrastruktur und
- verkehrstechnische Verbundenheit.

Nachfolgend werden die drei Kriterien des BSG und ihre Übertragbarkeit auf den Landkreis Altenkirchen erläutert.

4.1 KRITERIUM RÄUMLICHE NÄHE

Der Landkreis Altenkirchen umfasst eine Fläche von 642 Quadratkilometern. Die Siedlungsstruktur ist geprägt von zahlreichen Klein- und Kleinstgemeinden und einigen Kleinstädten. Gemeinden wie Idelberg (57), Ersfeld (75), Volkerzen (85) oder Eulenberg (54) haben weniger als 100 Einwohner/-innen, die größte Stadt des Landkreises, Betzdorf, hat knapp 10.000, die Kreisstadt Altenkirchen 6.221 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand: 31.12.2015). Der Kreis ist ländlich geprägt, so dass nach der Rechtsprechung des BSG auf größere räumliche Bereiche abgestellt werden darf.

Abbildung 1: Landkreis Altenkirchen



Quelle: [https://de.wikipedia.org/wiki/Landkreis_Altenkirchen_\(Westerwald\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Landkreis_Altenkirchen_(Westerwald))²⁸

Die 119 Gemeinden des Landkreises sind zu sieben Verbandsgemeinden zusammengeschlossen. Diese Verbandsgemeinden grenzen nur teilweise unmittelbar aneinander an; im Gesamtbild ergibt sich eine längliche Anordnung, wobei die nordöstlich gelegene Verbandsgemeinde Kirchen und die südwestlich gelegene Verbandsgemeinde Flammersfeld etwa 60 Kilometer Luftlinie auseinander liegen und durch drei dazwischenliegende Verbandsgemeinden voneinander getrennt sind. Zumindest zwischen diesen beiden Verbandsgemeinden ist also das Kriterium räumlicher Nähe nicht erfüllt, ein homogener Wohn- und Lebensbereich nicht gegeben.

Es ist daher geboten, den Landkreis in mehrere Vergleichsräume aufzuteilen.

Wie viele Vergleichsräume mit welcher räumlichen Ausdehnung zu bilden sind, kann allein anhand der räumlichen Nähe allerdings nicht bestimmt werden, da auf dieser Basis eine Vielzahl von möglichen Einteilungen des Kreisgebiets denkbar wäre. Vielmehr sind hierzu die weiteren Kriterien des BSG heranzuziehen.

²⁸Karte bearbeitet durch Transfer unter Vorwegnahme der Fusion der Verbandsgemeinden Betzdorf und Gebhardshain zum 01.01.2017

4.2 KRITERIUM INFRASTRUKTUR

Das Kriterium Infrastruktur wird gemessen an der Verteilung von weiterführenden Schulen, Arztpraxen und Kindertageseinrichtungen. Darüber hinaus werden die Mittelzentren und mittelzentralen Verbünde berücksichtigt, da sie die Bevölkerung der umliegenden Gemeinden mit Gütern des täglichen sowie des periodischen Bedarfs versorgen.

Die Kreisstadt Altenkirchen ist im Landesentwicklungsplan IV als Mittelzentrum ausgewiesen, Betzdorf ist als größte Stadt des Landkreises Teil des mittelzentralen Verbundes Betzdorf, Kirchen, Wissen.

Zu den Infrastruktureinrichtungen hat die Kreisverwaltung Altenkirchen *transfer* umfassende Daten zur Verfügung gestellt.

Weiterführende Schulen befinden sich überwiegend in den Verbandsgemeinden Betzdorf-Gebhardshain (sechs) und Wissen (vier), jedoch auch in Kirchen, Herdorf-Daaden und Altenkirchen (jeweils zwei) sowie Flammersfeld und Hamm (Sieg) (jeweils eine).

Auch die 79 Kindergärten und Kindertagesstätten des Landkreises sind flächendeckend über das gesamte Kreisgebiet verteilt.

Von den insgesamt 158 Ärzten und Ärztinnen, die in den Datenbeständen der Kreisverwaltung ausgewiesen werden, sind 74 auf Allgemeinmedizin und Innere Medizin spezialisiert und können daher als Hausarztpraxen qualifiziert werden. Diese Hausarztpraxen verteilen sich flächendeckend über das gesamte Kreisgebiet. Fachärzte und -ärztinnen hingegen sind ganz überwiegend in Altenkirchen, Betzdorf, Kirchen sowie Wissen niedergelassen. Hierbei handelt es sich um das Mittelzentrum sowie die drei Städte des mittelzentralen Verbundes des Landesentwicklungsplans IV, so dass hier eine Übereinstimmung festgestellt werden kann.

Bei der Einteilung des Landkreises in Vergleichsräume ist eine umfassende Versorgung der Hilfeempfänger zu gewährleisten. Demzufolge sind die Verbandsgemeinden Flammersfeld, Hamm (Sieg), und Herford-Daaden unter Berücksichtigung ihrer geographischen Lage mit entweder dem Mittelzentrum Altenkirchen oder zumindest einer Verbandsgemeinde, die über eine Stadt des mittelzentralen Verbundes verfügt, zusammenzufassen. Naheliegend ist daher eine Einteilung in zwei Vergleichsräume rund um das Mittelzentrum Altenkirchen sowie den mittelzentralen Verbund Betzdorf-Gebhardshain, Kirchen, Wissen.

4.3 KRITERIUM VERKEHRSTECHNISCHE VERBUNDENHEIT

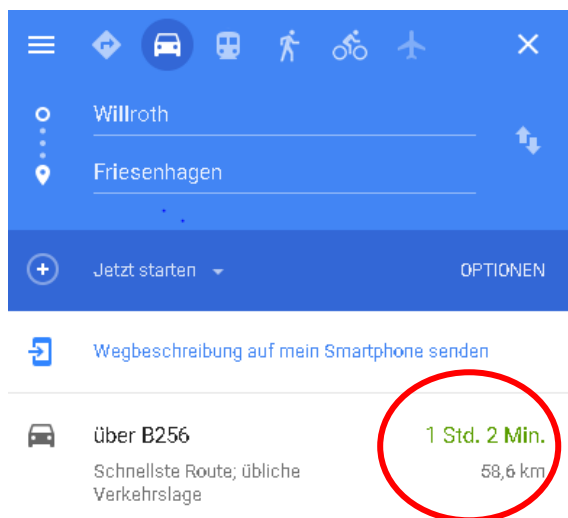
Jedoch ist eine solche Einteilung in zwei Vergleichsräume nur dann zulässig, wenn insbesondere das dritte Kriterium des BSG, die verkehrstechnische Verbundenheit, gegeben ist. Dies soll im Folgenden überprüft werden.

Im Südwesten grenzt die Autobahn A3 an das Gebiet des Landkreises, an der östlichen Grenze verläuft mit etwas Abstand zur Kreisgrenze im Osten die Autobahn A45, im Norden die Autobahn A4. Innerhalb des Kreisgebiets verlaufen die Bundesstraßen B8, B62 und B256.

Für die verkehrstechnische Verbundenheit gilt, dass vom Hilfeempfänger Anfahrtswege hinzunehmen sind, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden.²⁹ Gemäß § 140 SGB III sind Pendelzeiten von insgesamt bis zu zweieinhalb Stunden bei einer Arbeitszeit von mehr als sechs Stunden zumutbar.³⁰

Mit dem Pkw werden selbst beim Durchmessen des gesamten Kreisgebiets die zulässigen Fahrtzeiten von zweieinhalb Stunden für den Hin- und Rückweg nicht überschritten (siehe Abbildung 2 und 3). Jeder Ort des Landkreises ist von jedem anderen Ort des Landkreises aus innerhalb der zumutbaren Zeiten erreichbar. Die größte Ausdehnung des Landkreises zwischen dem äußersten Südwesten in Willroth und dem äußersten Nordosten in Friesenhagen beträgt ca. 58,6 Kilometer, dies entspricht einer Fahrtzeit von etwa einer Stunde.

Abbildung 2: Fahrtzeit Willroth - Friesenhagen



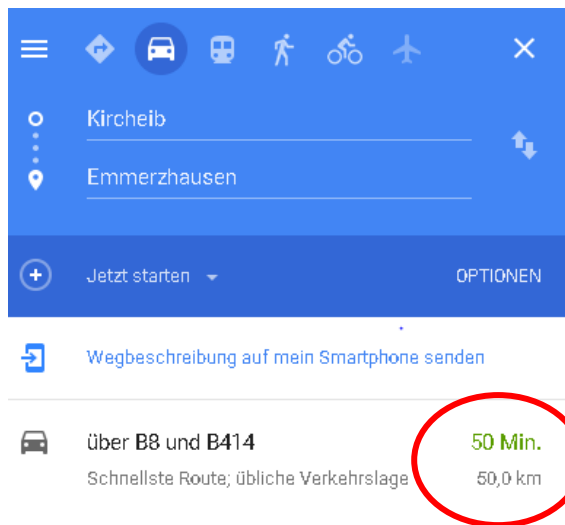
Quelle: Googlemaps

Auch die größte Ost-West-Ausdehnung von 50 Kilometern zwischen Emmerzhagen und Kircheib ist mit dem Pkw innerhalb der zumutbaren Fahrtzeit zu bewältigen.

²⁹ vgl. BSG B 4 AS 30/08 R Urteil vom 19.02.2009, Rn 34

³⁰ vgl. §140, Abs. 4, Satz 2 SGB III

Abbildung 3: Fahrtzeit Kircheib - Emmerzhausen




Quelle: Googlemaps

Für die verkehrstechnische Verbundenheit ist jedoch insbesondere auf die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel abzustellen. Würde der Landkreis als ein Vergleichsraum betrachtet, wären die Fahrtzeiten unverhältnismäßig lang. Beispielsweise dauert eine einfache Fahrt von Willroth nach Betzdorf mehr als drei Stunden.

Abbildung 4: Fahrtzeit von Willroth nach Betzdorf

Fahrplanauskunft

Ihre Verbindung

Start  Willroth Ortseingang
 Verbindung ändern

Ziel  Betzdorf Bf
 Rückfahrt

Zeit 23.11.2016, Abfahrt ab 5:00
 Anschlussfahrt

Drucken

» [Neue Verbindung](#)

» [Benutzerhilfe](#)

Übersicht frühere Fahrten

	Zeit	Dauer	Fußwege	Reiseweite	Umsteigen
Mi, 23.11.2016					
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Fahrt	ab 05:32 an 08:30	2:58 h	ca. 9 Min.	ca. 149.1 km	2
<input checked="" type="checkbox"/> 2. Fahrt	ab 06:16 an 09:30	3:14 h	ca. 9 Min.	ca. 144.1 km	2
<input checked="" type="checkbox"/> 3. Fahrt	ab 07:16 an 10:32	3:16 h	ca. 9 Min.	ca. 144.4 km	2
<input checked="" type="checkbox"/> 4. Fahrt	ab 08:16 an 11:30	3:14 h	ca. 9 Min.	ca. 143.2 km	2
<input checked="" type="checkbox"/> 5. Fahrt	ab 09:16 an 12:30	3:14 h	ca. 9 Min.	ca. 143.2 km	2

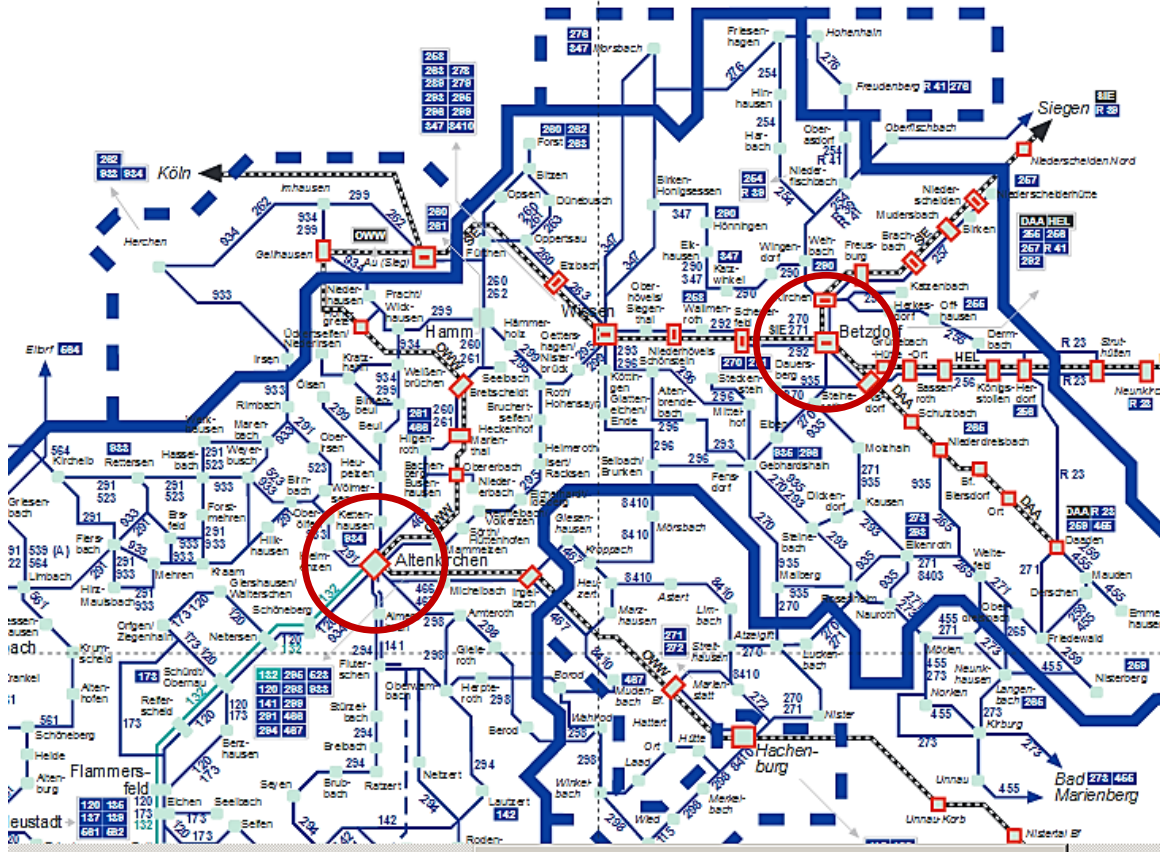
spätere Fahrten

Quelle: <http://fahrplanauskunft.vrm.info.de/vrm/cgi/process/eingabeRoute>

Daher bestätigt sich hier, dass nicht der gesamte Landkreis als ein Vergleichsraum betrachtet werden kann. Die verkehrstechnische Verbundenheit wäre in diesem Fall nicht gegeben. Die zulässigen Fahrtzeiten würden deutlich überschritten. In der Folge wäre nicht gewährleistet, dass ein Hilfeempfänger sein soziales Umfeld aufrechterhalten könnte.

Um eine sinnvolle Einteilung in Vergleichsräume auf Grundlage der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln vornehmen zu können, sind daher im nächsten Schritt die Verkehrsknotenpunkte im Landkreis Altenkirchen zu ermitteln. Als Grundlage hierfür dient der Liniennetzplan des Verkehrsverbundes Rhein-Mosel, welcher den Öffentlichen Personennahverkehr im Kreisgebiet abbildet.

Abbildung 5: Liniennetzplan der VRM - Verkehrsknotenpunkte Altenkirchen, Betzdorf



Quelle: http://www.vrminfo.de/fileadmin/data/pdf/2016/Liniennetzplan_2016.pdf, zuletzt geprüft 23.11.2016.

Der Liniennetzplan des Verkehrsverbundes Rhein-Mosel verdeutlicht, dass sowohl Altenkirchen als auch Betzdorf gut erreichbare Verkehrsknotenpunkte sind. Altenkirchen wird von 12 Buslinien angefahren und ist über die Oberwesterwaldbahn an den Schienenverkehr angeschlossen (Strecke: Au (Sieg) – Altenkirchen – Limburg). In Betzdorf verkehren sieben Buslinien. Außerdem laufen hier drei Bahnstrecken zusammen, darunter die „Sieg-Strecke“, mit der Betzdorf an die Oberzentren Köln und Siegen angebunden ist.

Beide Städte können als Umsteigepunkte für weitere Fahrten genutzt werden und verfügen über eine umfassende Infrastruktur.³¹

³¹ s.o. 4.2 Kriterium Infrastruktur

Für die verkehrstechnische Verbundenheit kommt es gerade darauf an, dass die Infrastruktureinrichtungen innerhalb der zumutbaren Fahrtzeiten erreichbar sind. In seinem Urteil vom 19.10.2010³² hat das BSG entschieden, dass die Stadt Berlin einen Vergleichsraum darstellt und dass die verkehrstechnische Verbundenheit in diesem Vergleichsraum deswegen gegeben ist, weil das Stadtzentrum auch von den Randbezirken innerhalb der Zumutbarkeitsgrenzen von insgesamt bis zu zweieinhalb Stunden erreichbar ist. Abzustellen ist demnach auf die Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen und somit des regionalen Zentrums.

Auch im Urteil des Thüringer Landessozialgerichts vom 08.07.2015 wurde darauf verwiesen, dass im Fall des Landkreises Gotha die Erreichbarkeit der Kreisstadt Gotha maßgeblich ist:

„Dieser Übersicht ist zu entnehmen, dass die Kreisstadt Gotha ohne Probleme in zeitlich tragbarem Rahmen vom ländlichen Raum erreichbar ist (...).“³³

Im Ergebnis bedeutet dies, dass Mittelzentren bzw. im Fall des Landkreises Altenkirchen auch die Stadt Betzdorf als Teil des mittelzentralen Verbundes innerhalb dieser Zeiten erreichbar sein müssen. Die Tatsache, dass es sich hierbei auch um die Verkehrsknotenpunkte des Landkreises handelt, stützt diese Schlussfolgerung.

Daher ist es auch im Rahmen der Prüfung der verkehrstechnischen Verbundenheit nahelegend, zwei Vergleichsräume zu bilden, die jeweils aus den Städten Altenkirchen und Betzdorf als Zentren der Vergleichsräume sowie den um diese Städte herum liegenden, mit ihnen verkehrstechnisch verflochtenen Verbandsgemeinden bestehen.

Dementsprechend besteht **Vergleichsraum 1** aus den Verbandsgemeinden

- Altenkirchen,
- Flammersfeld und
- Hamm (Sieg)

und **Vergleichsraum 2** aus den Verbandsgemeinden

- Betzdorf-Gebhardshain,
- Kirchen (Sieg),
- Wissen und
- Herdorf-Daaden.

³² s. BSG B 14 AS 65/09 R, Urteil vom 19.10.2010 Rn. 24

³³ Thüringer Landessozialgericht, Urteil vom 08.07.2015, L 4 AS 718/14

Abbildung 6: Vergleichsräume im Landkreis Altenkirchen³⁴



Quelle: eigene Darstellung *transfer* - Unternehmen für soziale Innovation

Im Folgenden wird überprüft, ob die zumutbaren Fahrtzeiten innerhalb der gebildeten Vergleichsräume nicht überschritten werden. Zu diesem Zweck werden exemplarisch Fahrtzeiten von den jeweils am weitesten entfernten Orten zum jeweiligen Zentrum des Vergleichsraums dargestellt.

³⁴ Auf der Karte ist die anstehende Fusion der Verbandsgemeinden Betzdorf und Gebhardshain graphisch noch nicht dargestellt.

Abbildung 7: Fahrtzeit Willroth – Altenkirchen

Fahrplanauskunft

Ihre Verbindung

Start  B256, Willroth
Ziel  Altenkirchen Bf
Zeit 23.11.2016, Abfahrt ab 5:00

Verbindung ändern
Rückfahrt
Anschlussfahrt
Drucken

» [Neue Verbindung](#)

» [Benutzerhilfe](#)

Übersicht

frühere Fahrten

	Zeit	Dauer	Fußwege	Reiseweite	Umsteigen	
Mi, 23.11.2016						
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Fahrt	ab 05:34 an 08:41	3:07 h	ca. 13 Min.	ca. 143.8 km	3	
<input checked="" type="checkbox"/> 2. Fahrt	ab 06:05 an 06:56	52 Min.	ca. 2 Min.	ca. 30.1 km	0	
<input checked="" type="checkbox"/> 3. Fahrt	ab 06:05 an 15:06	9:01 h	ca. 5 Min.	ca. 72.3 km	2	
<input checked="" type="checkbox"/> 4. Fahrt	ab 06:18 an 09:41	3:23 h	ca. 13 Min.	ca. 138.9 km	3	
<input checked="" type="checkbox"/> 5. Fahrt	ab 06:25 an 09:41	3:16 h	ca. 13 Min.	ca. 135.5 km	4	

spätere Fahrten

Quelle: <http://fahrplanauskunft.vrminfo.de/vrm/cgi>

Abbildung 8: Fahrtzeit Kircheib – Altenkirchen

Fahrplanauskunft

Ihre Verbindung

Start		Kircheib Ort	
Ziel		Altenkirchen Bf	
Zeit		23.11.2016, Abfahrt ab 5:00	

Verbindung ändern

Rückfahrt

Anschlussfahrt

Drucken

» [Neue Verbindung](#)

» [Benutzerhilfe](#)

Übersicht

frühere Fahrten

	Zeit	Dauer	Fußwege	Reiseweite	Umsteigen	
Mi, 23.11.2016						
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Fahrt	ab 05:52 an 06:24	33 Min.	ca. 2 Min.	ca. 23.8 km	0	
<input checked="" type="checkbox"/> 2. Fahrt	ab 06:13 an 07:41	1:28 h	ca. 6 Min.	ca. 64.3 km	3	
<input checked="" type="checkbox"/> 3. Fahrt	ab 06:36 an 07:09	34 Min.	ca. 2 Min.	ca. 20.5 km	0	
<input checked="" type="checkbox"/> 4. Fahrt	ab 06:36 an 13:41	7:05 h	ca. 5 Min.	ca. 36.7 km	2	
<input checked="" type="checkbox"/> 5. Fahrt	ab 06:38 an 08:41	2:03 h	ca. 6 Min.	ca. 65.4 km	3	

spätere Fahrten

Quelle: <http://fahrplanauskunft.vrminfo.de/vrm/cgi>

Abbildung 9: Fahrtzeit Altenkirchen – Forst

Fahrplanauskunft

Ihre Verbindung

Start  Altenkirchen Bf

Ziel  Forst

Zeit 02.12.2016, Abfahrt ab 5:00

Verbindung ändern
Rückfahrt
Anschlussfahrt
Drucken

» [Neue Verbindung](#)

» [Benutzerhilfe](#)

Übersicht

frühere Fahrten

	Zeit	Dauer	Fußwege	Reiseweite	Umsteigen	
Fr, 02.12.2016						
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Fahrt	ab 07:08 an 10:51	3:41 h	ca. 2 Min.	ca. 27.1 km	1	
<input checked="" type="checkbox"/> 2. Fahrt	ab 07:17 an 10:50	3:33 h	-	ca. 20.2 km	3	
<input checked="" type="checkbox"/> 3. Fahrt	ab 08:46 an 10:51	2:03 h	ca. 2 Min.	ca. 25.7 km	2	
<input checked="" type="checkbox"/> 4. Fahrt	ab 11:17 an 12:13	56 Min.	ca. 3 Min.	ca. 20.6 km	2	
<input checked="" type="checkbox"/> 5. Fahrt	ab 12:17 an 13:49	1:32 h	-	ca. 37.2 km	3	

spätere Fahrten

Quelle: <http://fahrplanauskunft.vrm.info.de/vrm/cgi>

Abbildung 10: Fahrtzeit Emmerzhausen – Betzdorf

Fahrplanauskunft

Ihre Verbindung

Start		Emmerzhausen	
Ziel		Betzdorf Bf	
Zeit		23.11.2016, Abfahrt ab 5:00	

Verbindung ändern
Rückfahrt
Anschlussfahrt
Drucken

» [Neue Verbindung](#)

» [Benutzerhilfe](#)

Übersicht

frühere Fahrten

	Zeit	Dauer	Fußwege	Reiseweite	Umsteigen	
Mi, 23.11.2016						
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Fahrt	ab 05:51 an 06:21	30 Min.	-	ca. 16.9 km	1	
<input checked="" type="checkbox"/> 2. Fahrt	ab 06:42 an 07:20	38 Min.	-	ca. 16.9 km	1	
<input checked="" type="checkbox"/> 3. Fahrt	ab 13:55 an 14:25	30 Min.	-	ca. 16.9 km	1	
<input checked="" type="checkbox"/> 4. Fahrt	ab 14:49 an 15:21	32 Min.	-	ca. 16.9 km	1	
<input checked="" type="checkbox"/> 5. Fahrt	ab 15:13 an 16:39	1:26 h	ca. 2 Min.	ca. 25.0 km	1	
<input checked="" type="checkbox"/> 6. Fahrt	ab 15:13 an 17:03	1:50 h	-	ca. 56.4 km	3	
<input checked="" type="checkbox"/> 7. Fahrt	ab 15:13 an 17:21	2:08 h	-	ca. 33.6 km	2	

spätere Fahrten

Quelle: <http://fahrplanauskunft.vrm.info.de/vrm/cgi>

Abbildung 11: Fahrtzeit Nisterberg - Betzdorf

Fahrplanauskunft

Ihre Verbindung

Start	📍 Nisterberg Ort		Verbindung ändern
Ziel	📍 Betzdorf Bf		Rückfahrt
Zeit	23.11.2016, Abfahrt ab 5:00		Anschlussfahrt
			Drucken

» [Neue Verbindung](#)

» [Benutzerhilfe](#)

Übersicht

[frühere Fahrten](#)

	Zeit	Dauer	Fußwege	Reiseweite	Umsteigen
Mi, 23.11.2016					
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Fahrt	ab 05:35 an 06:21	46 Min.	-	ca. 28.1 km	1
<input checked="" type="checkbox"/> 2. Fahrt	ab 06:25 an 07:20	55 Min.	-	ca. 29.4 km	1
<input checked="" type="checkbox"/> 3. Fahrt	ab 14:27 an 15:21	54 Min.	-	ca. 31.5 km	1
Do, 24.11.2016					
<input checked="" type="checkbox"/> 4. Fahrt	ab 05:35 an 06:21	46 Min.	-	ca. 28.1 km	1
<input checked="" type="checkbox"/> 5. Fahrt	ab 06:25 an 07:20	55 Min.	-	ca. 29.4 km	1

[spätere Fahrten](#)

Quelle: <http://fahrplanauskunft.vrm.info.de/vrm/cgi>

Abbildung 12: Fahrtzeit Friesenhagen – Betzdorf

Fahrplanauskunft

Ihre Verbindung

Start	📍	Friesenhagen Ort	Verbindung ändern
Ziel	📍	Betzdorf Bf	Rückfahrt
Zeit		23.11.2016, Abfahrt ab 5:00	Anschlussfahrt
			Drucken

» [Neue Verbindung](#)

» [Benutzerhilfe](#)

Übersicht

[frühere Fahrten](#)

	Zeit	Dauer	Fußwege	Reiseweite	Umsteigen
Mi, 23.11.2016					
<input checked="" type="checkbox"/>	1. Fahrt ab 06:13 an 07:27	1:14 h	ca. 2 Min.	ca. 41.4 km	2
<input checked="" type="checkbox"/>	2. Fahrt ab 06:34 an 08:03	1:29 h	-	ca. 33.4 km	2
<input checked="" type="checkbox"/>	3. Fahrt ab 07:36 an 09:30	1:54 h	-	ca. 36.2 km	2
<input checked="" type="checkbox"/>	4. Fahrt ab 12:00 an 13:27	1:27 h	-	ca. 33.9 km	2
<input checked="" type="checkbox"/>	5. Fahrt ab 14:03 an 15:23	1:20 h	ca. 5 Min.	ca. 24.0 km	2

[spätere Fahrten](#)

Quelle: <http://fahrplanauskunft.vrminfo.de/vrm/cgi>

Abbildung 13: Fahrzeit Birken-Honigsessen – Betzdorf

Fahrplanauskunft

Ihre Verbindung

Start  Birken Kirche, Birken-Honigsessen

Ziel  Betzdorf Bf

Zeit 23.11.2016, Abfahrt ab 5:00

[Verbindung ändern](#)

[Rückfahrt](#)

[Anschlussfahrt](#)

[Drucken](#)

» [Neue Verbindung](#)

» [Benutzerhilfe](#)

Übersicht

[frühere Fahrten](#)

	Zeit	Dauer	Fußwege	Reiseweite	Umsteigen
Mi, 23.11.2016					
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Fahrt	ab 06:00 an 06:31	31 Min.	-	ca. 16.8 km	1
<input checked="" type="checkbox"/> 2. Fahrt	ab 07:05 an 07:30	25 Min.	-	ca. 17.8 km	1
<input checked="" type="checkbox"/> 3. Fahrt	ab 08:50 an 09:30	40 Min.	-	ca. 16.8 km	1
<input checked="" type="checkbox"/> 4. Fahrt	ab 10:15 an 11:03	48 Min.	-	ca. 16.8 km	1
<input checked="" type="checkbox"/> 5. Fahrt	ab 12:45 an 13:27	42 Min.	-	ca. 17.8 km	1


[spätere Fahrten](#)


Quelle: <http://fahrplanauskunft.vrm.info.de/vrm/cgi>

Abbildung 14: Fahrtzeit Kausen – Betzdorf

Fahrplanauskunft

Ihre Verbindung

Start  Kausen

Ziel  Betzdorf Bf

Zeit 01.12.2016, Abfahrt ab 6:00

Verbindung ändern

Rückfahrt

Anschlussfahrt

Drucken

» [Neue Verbindung](#)

» [Benutzerhilfe](#)

Übersicht

frühere Fahrten

	Zeit	Dauer	Fußwege	Reiseweite	Umsteigen	
Do, 01.12.2016						
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Fahrt	ab 06:03 an 06:25	22 Min.	ca. 5 Min.	ca. 8.0 km	0	
<input checked="" type="checkbox"/> 2. Fahrt	ab 06:03 an 06:54	51 Min.	ca. 5 Min.	ca. 12.4 km	2	
<input checked="" type="checkbox"/> 3. Fahrt	ab 06:23 an 07:20	57 Min.	ca. 5 Min.	ca. 25.1 km	1	
<input checked="" type="checkbox"/> 4. Fahrt	ab 07:05 an 07:30	25 Min.	ca. 5 Min.	ca. 9.2 km	0	
<input checked="" type="checkbox"/> 5. Fahrt	ab 07:05 an 08:03	58 Min.	-	ca. 39.8 km	2	

spätere Fahrten

Quelle: <http://fahrplanauskunft.vrminfo.de/vrm/cgi>

Die Auswertung der Fahrpläne zeigt, dass auch von äußeren Bereichen der Vergleichsräume die Städte Altenkirchen und Betzdorf innerhalb der zumutbaren Zeiten erreichbar sind. Die Vergleichsräume sind daher nicht unzulässig groß, und die verkehrstechnische Verbundenheit ist innerhalb der gebildeten Vergleichsräume gegeben.

4.4 FAZIT

Mit der Einteilung in zwei Vergleichsräume werden zwei Einheiten geschaffen, die in sich verkehrstechnisch verbunden sind. Geographisch bilden beide Vergleichsräume ein jeweils zusammenhängendes Gebiet,³⁵ die räumliche Nähe ist somit ebenfalls gegeben. Die Infrastruktureinrichtungen sind teils flächendeckend über das Kreisgebiet verteilt, teils auf die Zentren konzentriert. Es konnte gezeigt werden, dass in Vergleichsraum 1 das Mittelzentrum Altenkirchen und in Vergleichsraum 2 die Stadt Betzdorf und somit wichtige Infrastruktureinrichtungen innerhalb zumutbarer Fahrtzeiten erreichbar sind. Hierbei ergibt sich die folgende Verteilung der Infrastruktureinrichtungen im Landkreis Altenkirchen:

Tabelle 2: Infrastruktureinrichtungen Landkreis Altenkirchen nach Vergleichsräumen

	Vergleichsraum 1	je 10.000 EW	Vergleichsraum 2	je 10.000 EW	Gesamt	je 10.000 EW
weiterführende Schulen	4	0,9	8	1,0	12	0,9
Gymnasien	1	0,2	2	0,2	3	0,2
IGS	2	0,4	1	0,1	3	0,2
Realschule plus	1	0,2	5	0,6	6	0,5
Haus- und Fachärzte/-innen	50	10,7	108	13,3	158	12,3
Hausärzte/-innen	25	5,3	49	6,0	74	5,8
Kindergarten / Kitas	25	5,3	51	6,3	76	5,9

Quelle: Kreisverwaltung Altenkirchen

Demnach sind beide Vergleichsräume gleichermaßen infrastrukturell versorgt.

Im Ergebnis können demzufolge auf Grundlage der Kriterien „räumliche Nähe“, „Infrastruktur“ und „verkehrstechnische Verbundenheit“ beide Vergleichsräume als in sich homogene Lebens- und Wohnbereiche und mithin als zulässig qualifiziert werden.

³⁵ Vgl. Abbildung 5

5 BESTANDSMIETEN IM LANDKREIS ALTENKIRCHEN

5.1 ERHEBUNG DER BESTANDSMIETEN

Die Erhebung der Bestandsmieten erfolgte im Landkreis Altenkirchen im Wege einer Vollerhebung. Wie bereits oben erläutert (siehe Kapitel 3.4), wurden die Adressen der Vermieter/-innen mit den Daten des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises Altenkirchen generiert. In dieser Datei sind einerseits die Adressdaten der Empfängerinnen und Empfänger der Abfallgebührenbescheide enthalten, andererseits auch die Adressen der Objekte, auf die sich die Bescheide beziehen. Dabei wurde davon ausgegangen, dass in den Fällen, in denen die Empfänger- und die Objektadresse unterschiedlich ist, die Empfängerin oder der Empfänger des Bescheids also nicht im entsprechenden Objekt wohnt, dies potentielle Vermieter/-innen sein könnten. Alle auf diese Weise als mögliche Vermieter/-in identifizierten Personen oder Unternehmen wurden im Rahmen der Erhebung angeschrieben.

Den datenschutzrechtlichen Anforderungen wurde dadurch Genüge getan, dass dieses Vorgehen im Vorfeld mit dem Datenschutzbeauftragten des Landes Rheinland-Pfalz abgestimmt wurde. Im Rahmen einer Vereinbarung i.S.v. § 4 LDSG wurde die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen projektbezogen vertraglich fixiert.

Nach einem Abgleich der Objektadressen mit den Adressen der/des Bescheidempfängers/-in verblieben 7.304 Adressen im Adressverzeichnis. Im Zensus 2011 sind für den Landkreis Altenkirchen 19.964 Wohnungen ausgewiesen, die zu Wohnzwecken vermietet sind (auch mietfrei). Nach den Vorgaben des BSG bedeutet dies, dass sich die Datenerhebung auf 1.996 Wohnungen erstrecken sollte. Um einen größtmöglichen Rücklauf zu erhalten und die Anforderung des BSG zu erfüllen, wurden alle verbliebenen Adressen angeschrieben.

Optional wurde den Vermieter/-innen angeboten, die abgefragten Daten alternativ zur postalischen Übermittlung online einzugeben; zu diesem Zweck wurde im Anschreiben ein automatisch generierter individueller Code übermittelt, mit dem die Vermieter/-innen sich auf der Internetseite www.mietspiegel-altenkirchen.de zur Dateneingabe anmelden konnten.

Insgesamt wurden 7.304 Fragebögen ausgesendet. Davon wurden 841 postalisch zurück an *transfer* gesandt, acht Fragebögen wurden per Email übermittelt und 71 Fragebögen online ausgefüllt. Dies entspricht einem Rücklauf, bezogen auf die Fragebögen, von 920 Bögen und etwa 12,6 Prozent. Insgesamt wurden in diesen Fragebögen Angaben zu 2.610 Wohnungen gemacht, davon konnten die Angaben in einem Fall nicht verwendet werden. In weiteren 18 Fällen wurden teilweise fehlerhafte Angaben gemacht (z.B. keine Angabe der Quadratmeterzahl oder keine Angabe der Nettokaltmiete). Auch diese Werte mussten aus dem Datenbestand entfernt werden, so dass schließlich insgesamt 2.591

Wohnungen – davon 1.123 in Vergleichsraum 1 und 1.487 in Vergleichsraum 2 – erfasst wurden. Damit wird auf Ebene des Gesamtkreises das 10-Prozent-Kriterium deutlich erfüllt. Differenziert in die ermittelten Vergleichsräume zeigt sich, dass das Kriterium auch in den beiden Vergleichsräumen jeweils erfüllt wird.

Tabelle 3: Anteil erfasster Mietwohnungen am gesamten Mietwohnungsbestand im Landkreis Altenkirchen

	Vergleichsraum 1	Vergleichsraum 2	Gesamt
Anzahl Mietwohnungen	7.829	12.135	19.964
Gesamtrücklauf	1.123	1.487	2.610
fehlerhafte Angaben	6	13	19
erfasste Wohnungen	1.117	1.474	2.591
in Prozent	14,3%	12,1%	13,0%

Quelle: eigene Erhebung *transfer* - Unternehmen für soziale Innovation

5.2 BEREINIGUNG UM SUBSTANDARDWOHNUNGEN UND AUSREIßER

Zur Berechnung der Vergleichsmieten wurden die gewonnenen Daten zunächst um Wohnungen bereinigt, die mit Hilfe des abgefragten Standards zu Substandard-Wohnungen gezählt werden müssen. Zu diesen Wohnungen gehören die Wohnungen, in denen entweder keine Sammel- bzw. Zentralheizung vorhanden ist, oder die seit mehr als 30 Jahren nicht mehr renoviert³⁶ wurden. Auch möblierte Wohnungen wurden aus dem Datensatz entfernt. Des Weiteren wurden Betriebskostenwerte eliminiert, die entweder Heizkosten enthielten oder aber Wasserkosten nicht enthielten.

Im nächsten Schritt müssen die erhobenen Daten nun um sogenannte „Ausreißer“ bereinigt werden. Dies sind Werte, die weit außerhalb der Streuung der anderen Werte liegen und zu Verzerrungen im Datenbestand führen. Zur Eliminierung der Ausreißer wurde die 3-Sigma-Methode verwendet. Danach wird ein Wert dann als Ausreißer gewertet und aus der Berechnung entfernt, wenn er um mehr als die dreifache Standardabweichung vom Mittelwert abweicht. Die Standardabweichung wird nach folgender Formel berechnet:

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (a_i - \bar{a})^2}$$

σ = Standardabweichung

N = Anzahl der Werte

\bar{a} = Mittelwert (arithmetisches Mittel)

³⁶ Wie oben in Kapitel 3.2 erläutert, werden hier Schönheitsreparaturen nicht als Renovierung gewertet; abgefragt wurden baustanzenerhaltende Maßnahmen.

a_i = Wert i

Für den Bereich, in dem sich die Werte bewegen sollten, kann eine Unter- als auch eine Obergrenze berechnet werden.

Untergrenze:

$$\bar{x} - (3 * \sigma)$$

Obergrenze:

$$\bar{x} + (3 * \sigma)$$

Alle Werte außerhalb dieses Bereichs werden entfernt. Anschließend wird wieder das arithmetische Mittel und die Standardabweichung berechnet und die Prozedur wiederholt, bis alle Werte innerhalb des berechneten Intervalls liegen.

Nach Bereinigung der Daten um Substandardwohnungen und Ausreißer verkleinert sich die Stichprobe nach Vergleichsräumen wie folgt:

Tabelle 4: Nettostichprobe Nettokaltmieten

	Vergleichsraum 1	Vergleichsraum 2	Gesamt
Ausgangsstichprobe	1.117	1.474	2.591
Bereinigung	95	151	246
Nettostichprobe	1022	1.323	2.345

Quelle: eigene Erhebung transfer – Unternehmen für soziale Innovation

Aus den bereinigten Daten wurde auf Basis der erfassten Nettokaltmieten für jede erfasste Wohnung der Quadratmeterpreis berechnet.

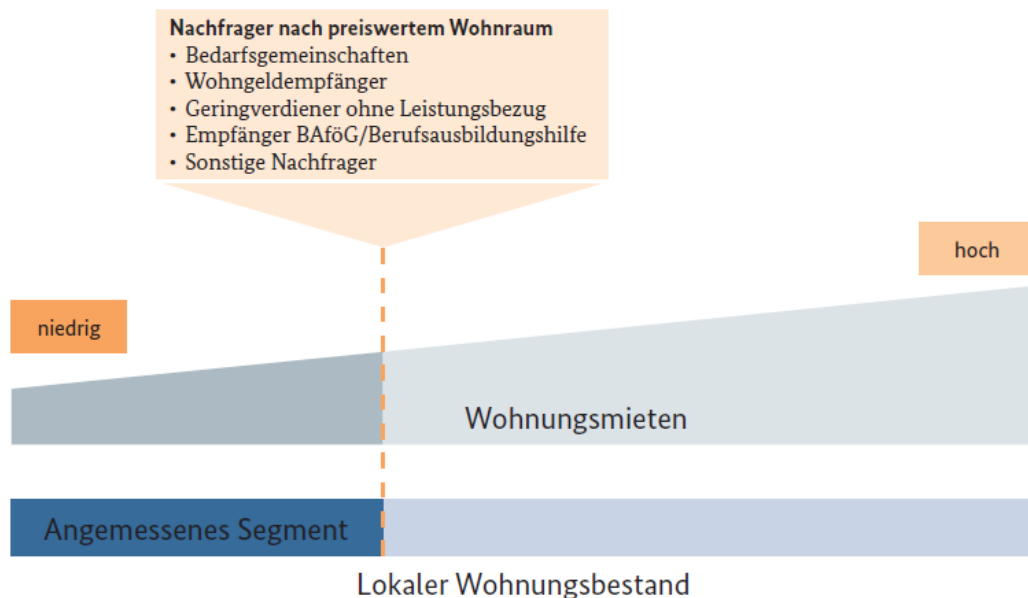
5.3 ERMITTLUNG DER KAPPUNGSGRENZE

Im nächsten Schritt wird die Grenze festgelegt, bis zu der die Unterkunftskosten vom Landkreis Altenkirchen übernommen werden müssen. Nach der Rechtsprechung des BSG grenzt diese das „untere Segment“ des Wohnungsmarktes ab. Die Festlegung auf ein bestimmtes Perzentil als „unteres Segment“ sollte in etwa den Umfang des Anteils der Nachfrager nach günstigem Wohnraum widerspiegeln. Es muss sichergestellt sein, dass zu den auf dieser Basis ermittelten Miethöchstwerten tatsächlich in ausreichendem Maße Wohnraum angemietet werden kann. Daher sollte in die Analyse der Kappungsgrenze sowohl die Angebots- als auch die Nachfrageseite einbezogen werden,

„d.h. neben der Erhebung der Wohnflächen, Mietwerte und Heizkosten muss auch eine qualifizierte Abschätzung von Umfang und Struktur der relevanten Haushalte

vorgenommen werden, die als Nachfrager im preiswerten Segment auftreten.³⁷

Abbildung 15: Abgrenzung des unteren Segments des Wohnungsmarktes



Quelle: Bundesministerium für Verkehr 2013, S. 46

An dieser Stelle ist zu beachten, dass im Rahmen der Aufstellung in Abbildung 15 nicht auf Personen abgestellt wird, sondern der Anteil der Nachfragerhaushalte nach preiswertem Wohnraum an allen Haushalten im Landkreis Altenkirchen ermittelt werden muss. Dabei wird eine Bedarfsgemeinschaft mit einem Haushalt gleichgesetzt.

Im September 2015 erhielten nach Auskunft der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Altenkirchen 3.088 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II laufende Kosten für Unterkunft und Heizung. Die folgende Tabelle verdeutlicht den Umfang der weiteren Nachfragerhaushalte.

³⁷ Bundesministerium für Verkehr 2013, S. 41

Tabelle 5: Umfang der Nachfrage nach günstigem Wohnraum im Landkreis Altenkirchen

Nachfragergruppe	Haushalte		Datenquelle
	abs.	%	
Bedarfsgemeinschaften SGB II mit Kosten der Unterkunft ¹	3.088	5,6%	Bundesagentur für Arbeit
Personengemeinschaften SGB XII Kap. 3 (außerhalb v. E ³⁸ .)	158	0,3%	Statistisches Landesamt RLP
Leistungsberechtigte SGB XII Kap. 4 (außerhalb v. E.)	918	1,7%	
Leistungsberechtigte SGB XII Kap. 5-9 (außerhalb v. E.)	441	0,8%	
Haushalte nach Asylbewerberleistungsgesetz	676	1,2%	
Empfängerhaushalte von Wohngeld	779	1,4%	
Geringverdiener (10% aller Haushalte)	5.475	10,0%	Bundesministerium für Verkehr 2013
"Fehlbeleger" (5% aller Haushalte)	2.738	5,0%	
Gesamt	14.273	26,1% ³⁹	
Gesamtzahl der Haushalte im Landkreis Altenkirchen	54.753	100,0%	Zensus 2011

Quellen: Bundesagentur für Arbeit; Statistisches Landesamt RLP, Stand: 31.12.2015; Bundesministerium für Verkehr, Stand: 2013; Zensus 2011

Bei den Empfängerinnen und Empfängern von Grundsicherung nach dem 5.-9. Kapitel SGB XII liegen keine Angaben zu Bedarfsgemeinschaften vor, hier kann lediglich die Anzahl der Personen, die die entsprechende Leistung erhalten, angegeben werden. Vereinfachend wird hier davon ausgegangen, dass jede/r Empfänger/-in eine Bedarfsgemeinschaft bildet, was nicht der Realität entspricht. Da Bedarfsgemeinschaften oftmals aus mehreren Leistungsempfänger/-innen bestehen, dürfte die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften tatsächlich deutlich geringer sein.

Weiterhin werden Haushalte, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten, sowie Haushalte mit Wohngeldbezug berücksichtigt. Zur Abschätzung der Nachfrageseite müssen auch Geringverdiener-Haushalte, die keine Sozialleistungen beziehen, sowie Haushalte, die keine Geringverdiener-Haushalte sind, trotzdem aber preisgünstigen Wohnraum nutzen, etwa Fehlbeleger⁴⁰ von Sozialwohnungen, einbezogen werden. Der Umfang dieses Personenkreises kann in Ermangelung verlässlicher Daten nur geschätzt

³⁸ außerhalb v. E.: außerhalb von Einrichtungen

³⁹ Die Differenz um 0,1 Prozentpunkte zur Summe der Prozentzahlen beruht auf der Rundung.

⁴⁰ Als Fehlbeleger werden Personen bezeichnet, die in eine Sozialwohnung leben, deren Einkommen aber die für sie geltende Einkommensgrenze nach dem Wohnraumförderungsgesetz überschreitet, und die daher nicht mehr die Bedingungen zum Bezug einer Sozialwohnung erfüllen.

werden⁴¹ Im vorliegenden Fall wird für die erste Gruppe der Geringverdiener-Haushalte ein Anteil von zehn Prozent aller Haushalte angenommen, für die zweite Gruppe der Fehlbeleger ein Anteil von fünf Prozent aller Haushalte. Die Gruppe der Geringverdiener-Haushalte umfasst auch Wohngeldempfänger/-innen, die jedoch bereits gesondert erfasst wurden. Einzelne Nachfragergruppen sind mithin doppelt in die Berechnung eingeflossen mit der Folge, dass die Nachfragerseite eher über- als unterschätzt wird.

Insgesamt dürften nach diesen Überlegungen etwa 26 Prozent der Haushalte im Landkreis Altenkirchen günstigen Wohnraum nachfragen. Gestützt wird dieser teils auf Schätzwerten basierende Wert durch folgende Daten: Nach Angaben des Statistischen Bundesamts⁴² lag die Armutsgefährdungsquote, also der Anteil der Personen, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60 Prozent des Median der Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung (in Privathaushalten) beträgt, im Jahr 2015 bei 16,7 Prozent. 20,0 Prozent der Bevölkerung waren von Armut oder sozialer Ausgrenzung bedroht. Addiert man hierzu die 5 Prozent Fehlbeleger, ergibt sich ein Wert von 25 Prozent. Dieser deckt sich annähernd mit der oben ermittelten Nachfrage nach günstigem Wohnraum durch 26 Prozent der Haushalte. Die ermittelten Werte können somit bestätigt werden.

Auf den Wert von 26 Prozent wird nun ein Aufschlag gewährt, um auszugleichen, dass es sich bei den der Berechnung zugrunde liegenden Daten, insbesondere bei der Fehlbelegerquote, teils um Anteils- oder Schätzwerte handelt. Zudem beziehen sich diese Werte auf den gesamten Landkreis und können nicht für jeden einzelnen Vergleichsraum ermittelt werden, so dass regionale Schwankungen nicht berücksichtigt werden können. Der Aufschlag darf aber wiederum nicht zu großzügig bemessen sein, um sicherzustellen, dass die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt gering bleiben. Zudem hat das BSG klargestellt, dass es dem Grundsicherungsträger nicht freigestellt ist, zu hohe Angemessenheitsgrenzen anzuerkennen:

„Auch ist nicht dem Argument des Antragsgegners in seiner Revision zu folgen, die Bestimmung (...) der Gesamtangemessenheitsgrenze (...) führe zur Bedarfsdeckung in allen Einzelfällen und die Einbeziehung offensichtlich hoher Werte zu einer grundsicherungsrechtlich sicheren Lösung. Denn angemessen sind weder zu niedrig noch zu hoch bemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung.“⁴³

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte wird auf den ermittelten Wert von 26 Prozent ein Aufschlag von weiteren 7 Prozent gewährt. Die Gesamtnachfrage nach preiswertem

⁴¹ vgl. Bundesministerium für Verkehr 2013, S. 42.

⁴² <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/LebensbedingungenArmutsgefahrdung/LebensbedingungenArmutsgefahrdung.html>

⁴³ BSG, Urteil vom 04.06.2014, Rn 56.

Wohnraum und mithin die Kappungsgrenze werden somit auf das 33-Prozent-Perzentil festgelegt.

6 ERMITTLUNG DER ANGEMESSENEN KOSTEN DER UNTERKUNFT

Auf der Grundlage des 33-Prozent-Perzentils werden nun in den einzelnen Vergleichsräumen des Landkreises Altenkirchen nach Größenklassen gestaffelt die Mietobergrenzen ermittelt.

6.1 MIETBERGRENZEN NETTOKALTMIETE

Aus dem 33-Prozent-Perzentil der erhobenen Nettokaltmieten ergeben sich die in Tabelle 6 dargestellten Mietobergrenzen pro Quadratmeter nach Vergleichsräumen:

Tabelle 6: Nettokaltmieten pro m² und gesamt nach Vergleichsräumen und Größe der Bedarfsgemeinschaften

Größe der Bedarfsgemeinschaft	bis zu ... Wohnfläche	Vergleichsraum 1		Vergleichsraum 2	
		pro qm	Nettokaltmiete gesamt	pro qm	Nettokaltmiete gesamt
1 Person	50 m ²	4,88 €	244,00 €	5,00 €	250,00 €
2 Personen	60 m ²	4,55 €	273,00 €	4,70 €	282,00 €
3 Personen	80 m ²	4,32 €	345,60 €	4,43 €	354,40 €
4 Personen	90 m ²	4,15 €	373,50 €	4,22 €	379,80 €
5 Personen	105 m ²	4,09 €	429,45 €	4,08 €	428,40 €
6 Personen	120 m ²	4,00 €	480,00 €	3,83 €	459,60 €
Jede weitere Person	+ 15 m ²	3,63 €	54,45 €	3,76 €	56,40 €

Quelle: eigene Erhebung *transfer* - Unternehmen für soziale Innovation

6.2 ANGEMESSENHEIT DER BETRIEBSKOSTEN

Bei der Erfassung der Betriebskosten muss beachtet werden, dass die Kosten für Trinkwasser und Abwasser je nach Verbandsgemeinde des Landkreises Altenkirchen unterschiedlich hoch sind. In Tabelle 7 sind die Wasserentgelte der Verbandsgemeinden des Landkreises Altenkirchen getrennt nach Abwasser- und Trinkwasserentgelt dargestellt.

Tabelle 7: Wasserentgelte nach Verbandsgemeinden ohne flächenabhängige- und verbrauchsunabhängige Entgelte⁴⁴

Verbandsgemeinde	Wasserentgelte		Gesamtkosten pro m ³ Wasser*
	Abwasser pro m ³	Trinkwasser pro m ³ (inkl. MwSt)	
VG Altenkirchen	1,90 €	1,93 €	3,83 €
VG Flammersfeld	1,95 €	1,84 €	3,79 €
VG Hamm (Sieg)	1,98 €	1,72 €	3,70 €
VG Wissen	3,55 €	1,95 €	5,50 €
VG Kirchen (Sieg)	2,19 €	2,25 €	4,44 €
VG Herdorf-Daaden	2,35 €	1,77 €	4,12 €
VG Betzdorf	1,87 €	1,87 €	3,55 €*
VG Gebhardshain	1,65 €	1,34 €	2,83 €*

Quelle: Wasserwerke der jeweiligen Verbandsgemeinden 2016

^{*}Die Abwasserentgelte werden in den Verbandsgemeinden Betzdorf und Gebhardshain nur zu 90 % berücksichtigt, da sie in dieser Höhe entsprechend dem Trinkwasserverbrauch den Verbraucher/-innen in Rechnung gestellt werden.⁴⁵

Abwasser- und Trinkwassergebühr summieren sich danach in der Verbandsgemeinde Wissen auf 5,50 € pro Kubikmeter, dort müssen die Bürgerinnen und Bürger die höchsten Wasserentgelte des Landkreises zahlen. Die Verbandsgemeinde Gebhardshain (die ab 01.01.2017 zur Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain fusioniert) erhebt dagegen mit 2,83 € pro Kubikmeter die geringsten Wasserentgelte.

Allerdings gibt die Berechnung quadratmeterbezogener Betriebskosten unzureichend wieder, dass der Wasserverbrauch neben dem individuellen Verhalten im Wesentlichen von der Anzahl der Wohnungsnutzer abhängt.

Nach der Wasserstatistik des Bundesverbands der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) verbrauchte im Jahr 2014 jede/r Einwohner/-in Deutschlands im Durchschnitt 122 Liter Wasser pro Tag.⁴⁶ Dies entspricht knapp 45 Kubikmetern im Jahr. Da keine aktuelleren Zahlen verfügbar sind, wird anstelle eines Verbrauchs von 45 Kubikmetern der von 47 Kubikmetern zugrunde gelegt, um eine mögliche Erhöhung des Verbrauchs nicht zu unterschätzen. Werden diese 47 Kubikmeter jeweils mit der Anzahl der Personen je Wohnungsgrößenklasse und den verbrauchsabhängigen Wasserentgelten multipliziert und anschließend durch die zulässige Wohnungsgröße sowie durch 12 Monate dividiert, so ergeben sich die monatlichen Wasserkosten pro Quadratmeter.

⁴⁴ Da keine aktuelleren Daten verfügbar sind, erfolgt hier noch eine Differenzierung nach den zum Zeitpunkt der Veröffentlichung durch das Statistische Landesamt noch nicht fusionierten Verbandsgemeinden Betzdorf und Gebhardshain.

⁴⁵ <http://www.betzdorf.de/preise-gebuehren-beitraege-der-verbands-gemeindewerke-betzdorf-2/>
<http://www.vggebhardshain.de/vg/fb4/entgeltsaetze2015-2016.htm>

⁴⁶ Vgl [https://www.bdew.de/internet.nsf/id/C125783000558C9FC125766C0003CBAF/\\$file/Wasserfakten%20-%20C3%96ffentlicher%20Bereich%20Juni%202016_o_online_jaehrlich_Mk_25052016.pdf](https://www.bdew.de/internet.nsf/id/C125783000558C9FC125766C0003CBAF/$file/Wasserfakten%20-%20C3%96ffentlicher%20Bereich%20Juni%202016_o_online_jaehrlich_Mk_25052016.pdf)

Um das regionale Gefälle bei den Wasserentgelten hinreichend zu berücksichtigen, wird im Folgenden bei den Berechnungen für den Vergleichsraum 1 auf die Wasserentgelte der Verbandsgemeinden Altenkirchen und Hamm (Sieg) und für den Vergleichsraum 2 auf die der Verbandsgemeinden Wissen und Gebhardshain abgestellt, da diese jeweils die höchsten bzw. niedrigsten Wasserentgelte erheben und die Differenz zwischen ihnen somit das vollständige Gefälle bei den Wasserentgelten im jeweiligen Vergleichsraum abbildet.

Danach ergeben sich für die Verbandsgemeinden Altenkirchen und Hamm (Sieg) sowie für die Verbandsgemeinden Wissen und Gebhardshain folgende Werte für die monatlichen Wasserkosten pro Quadratmeter.

Tabelle 8: Wasserentgelte monatlich pro Quadratmeter

Haushaltsgröße	bis zu ... Wohnfläche	Vergleichsraum 1			Vergleichsraum 2		
		Altenkirchen	Hamm (Sieg)	Differenz	Wissen	Gebhardshain	Differenz
1 Person	50 m ²	0,30 €	0,29 €	0,01 €	0,43 €	0,22 €	0,21 €
2 Personen	60 m ²	0,50 €	0,48 €	0,02 €	0,72 €	0,37 €	0,35 €
3 Personen	80 m ²	0,56 €	0,54 €	0,02 €	0,81 €	0,42 €	0,39 €
4 Personen	90 m ²	0,67 €	0,64 €	0,03 €	0,96 €	0,49 €	0,47 €
5 Personen	105 m ²	0,71 €	0,69 €	0,02 €	1,03 €	0,53 €	0,50 €
6 Personen	120 m ²	0,75 €	0,72 €	0,03 €	1,08 €	0,55 €	0,53 €
> 6 Pers.	+ 15 m ²	0,78 €	0,75 €	0,03 €	1,12 €	0,57 €	0,55 €

Quelle: Wasserwerke der jeweiligen Verbandsgemeinden 2016

In die Abfrage der Betriebskosten der Vermieter/-innen sind die Kosten für die Wasserentgelte mit eingeflossen. Dies ist nun bei der Ermittlung der kalten Betriebskosten zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde wird zu allen Werten der kalten Betriebskosten jeweils der Differenzbetrag aus teuerster und günstigster Gebietskörperschaft im jeweiligen Vergleichsraum hinzuaddiert. Nachdem mindestens die günstigsten Wasserentgelte in allen ermittelten Betriebskosten enthalten sind, kann über diesen Ausgleich sichergestellt werden, dass auch die teuersten vorgefundenen Kosten für Trink- und Abwasser durch den angesetzten Betrag abgedeckt werden können.

Bei der Auswertung der kalten Betriebskosten wurden analog zum Vorgehen bei den Nettokaltmieten die Betriebskosten für jede Wohnung in Kosten pro Quadratmeter umgerechnet, anschließend wurden die Ausreißer nach der 3-Sigma-Methode eliminiert. Auch hier wurden aus der Analyse Substandard-Wohnungen entfernt.

Nach der Rechtsprechung des BSG sind bei der Ermittlung abstrakt angemessener kalter Betriebskosten Durchschnittswerte zugrunde zu legen.⁴⁷ Aus diesem Grund wird vorliegend nicht das 33-Prozent-Perzentil, sondern der Mittelwert (arithmetisches Mittel) berechnet. Wie oben erläutert müssen die so ermittelten kalten Betriebskosten noch um einen Raumbezug sowie eine personenbezogene Komponente ergänzt werden. Dies geschieht durch Hinzuzugabe des aus den Wasserentgelten der Verbandsgemeinden Altenkirchen und Hamm (Sieg) in Vergleichsraum 1 und der Verbandsgemeinden Wissen und Gebhardshain in Vergleichsraum 2 ermittelten Differenzbetrags je Quadratmeter. Danach ergeben sich die folgenden Werte für die Betriebskosten:

Tabelle 9: Kalte Betriebskosten in €/ m² im Landkreis Altenkirchen nach Größe der Bedarfsgemeinschaften

Wohnungsgröße		50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	105 m ²	120 m ²	> 120 m ²
kalte Betriebskosten		1,60 €	1,41 €	1,36 €	1,31 €	1,22 €	1,18 €	1,03 €
Ver- gleichs- raum 1	Ergänzung Betriebskosten	0,01 €	0,02 €	0,02 €	0,03 €	0,02 €	0,03 €	0,03 €
	Kalte Betriebs- kosten gesamt	1,61 €	1,43 €	1,38 €	1,34 €	1,24 €	1,21 €	1,06 €
Ver- gleichs- raum 2	Ergänzung Betriebskosten	0,21 €	0,35 €	0,39 €	0,47 €	0,50 €	0,53 €	0,55 €
	Kalte Betriebs- kosten gesamt	1,81 €	1,76 €	1,75 €	1,78 €	1,72 €	1,71 €	1,58 €

Quelle: eigene Erhebung transfer - Unternehmen für soziale Innovation

6.3 MIETBERGRENZEN BRUTTOKALTMIETE

Auf der Grundlage der bereits berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen für die Nettokaltmieten und die kalten Betriebskosten können im nächsten Schritt die Angemessenheitsgrenzen für die Bruttokaltmieten berechnet werden.

Die Bruttokaltmiete setzt sich zusammen aus Nettokaltmiete und kalten Betriebskosten. Die angemessenen Heizkosten werden im Anschluss gesondert ermittelt und bleiben hier unberücksichtigt.

Zur Ermittlung der angemessenen Quadratmeterpreise in den jeweiligen Wohnungsgrößenklassen und Vergleichsräumen werden die berechneten Quadratmeterpreise für die Nettokaltmiete und die bereits um die Differenzwerte aus Tabelle 8 ergänzten kalten Betriebskosten aufsummiert. Daraus ergeben sich die in Tabelle 10 dargestellten Gesamtangemessenheitsgrenzen für die Bruttokaltmiete.

⁴⁷ BSG 14 AS 50/10 R, Urteil vom 19.10.2010, Rn. 34

Tabelle 10: Grenzwerte Bruttokaltmieten in €/m² nach Vergleichsräumen und Größe der Bedarfsgemeinschaften

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Angem. Wohnungsgröße	Vergleichsraum 1			Vergleichsraum 2		
		Nettokaltmiete	Kalte Betriebskosten gesamt	Bruttokaltmiete	Nettokaltmiete	Kalte Betriebskosten gesamt	Bruttokaltmiete
1 Person	50 m ²	4,88 €	1,61 €	6,49 €	5,00 €	1,81 €	6,81 €
2 Personen	60 m ²	4,55 €	1,43 €	5,98 €	4,70 €	1,76 €	6,46 €
3 Personen	80 m ²	4,32 €	1,38 €	5,70 €	4,43 €	1,75 €	6,18 €
4 Personen	90 m ²	4,15 €	1,34 €	5,49 €	4,22 €	1,78 €	6,00 €
5 Personen	105 m ²	4,09 €	1,24 €	5,33 €	4,08 €	1,72 €	5,80 €
6 Personen	120 m ²	4,00 €	1,21 €	5,21 €	3,83 €	1,71 €	5,54 €
Jede weitere Person	+ 15 m ²	3,63 €	1,06 €	4,69 €	3,76 €	1,58 €	5,34 €

Quelle: eigene Erhebung *transfer* - Unternehmen für soziale Innovation, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Werden die Quadratmeterpreise jeweils mit den dazugehörigen angemessenen Wohnungsgrößen multipliziert, ergibt sich der Betrag, der maximal je nach Vergleichsraum und Größe der Bedarfsgemeinschaft für die Kosten der Unterkunft anerkannt werden kann.

Tabelle 11: angemessene Miethöhen in €

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Angemessene Wohnungsgröße	Vergleichsraum 1		Vergleichsraum 2	
		Nettokaltmiete	Bruttokaltmiete	Nettokaltmiete	Bruttokaltmiete
1 Person	50 m ²	244,00 €	324,50 €	250,00 €	340,50 €
2 Personen	60 m ²	273,00 €	358,80 €	282,00 €	387,60 €
3 Personen	80 m ²	345,60 €	456,00 €	354,40 €	494,40 €
4 Personen	90 m ²	373,50 €	494,10 €	379,80 €	540,00 €
5 Personen	105 m ²	429,45 €	559,65 €	428,40 €	609,00 €
6 Personen	120 m ²	480,00 €	625,20 €	459,60 €	664,80 €
Jede weitere Person	+ 15 m ²	+ 54,45 €	+ 70,35 €	+ 56,40 €	+ 80,10 €

Quelle: eigene Erhebung *transfer* - Unternehmen für soziale Innovation

6.4 PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG DER MIETBERGRENZEN BRUTTOKALTMIETE

Die Plausibilität der festgelegten Mietobergrenzen kann durch einen Abgleich mit den tatsächlich im Landkreis Altenkirchen gezahlten Kosten der Unterkunft überprüft werden. Seitens des Jobcenters des Landkreises Altenkirchen wurde *transfer* die Statistik der Bundesagentur für Arbeit zur Wohnkostensituation der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) zur Verfügung gestellt (Stand Dezember 2015). Demnach lagen die tatsächlichen Kosten der Unterkunft im kreisweiten Durchschnitt bei 5,56 € pro Quadratmeter. Davon entfielen 4,49 € auf die Unterkunftskosten (= Nettokaltmiete) und 1,07 € auf die Betriebskosten. Ein Vergleich mit den ermittelten Mietobergrenzen belegt für die Nettokaltmiete und die Betriebskosten eine hohe Plausibilität der gefundenen Werte.

6.5 ERMITTLUNG ANGEMESSENER HEIZKOSTEN

Auf eine Erhebung der monatlichen Heizkosten wurde im vorliegenden Konzept verzichtet: Insbesondere ist dies darauf zurückzuführen, dass das BSG in der jüngsten Rechtsprechung für die Ermittlung der angemessenen Heizkosten hohe Hürden aufgestellt hat.

„Ein abstrakt angemessener Heizkostenpreis pro Quadratmeter für eine „einfache“ Wohnung (...) im unteren Segment des Wohnungsmarktes müsste ausgehend von einem als angemessen anzusehenden Heizverhalten des Einzelnen noch klimatische Bedingungen, wechselnde Energiepreise, die ‚typischen‘ Energieträger, vor allem aber den im entsprechenden Mietsegment ‚typischen‘ Gebäudestandard und den technischen Stand einer als ‚typisch‘ anzusehenden Heizungsanlage erfassen. (...) Der Rückgriff auf einen weniger ausdifferenzierten Wert als Quadratmeterhöchstgrenze (...) würde eine unzulässige Pauschalierung der Heizkosten bedeuten.“⁴⁸




Eine derart differenzierte Datenabfrage ist mit einer Erhebung der Bestandsmieten bei den Vermieterinnen und Vermietern kaum zu realisieren. Darüber hinaus können Schwankungen des Marktpreises, die insbesondere bei fossilen Energieträgern teils erhebliche Ausmaße annehmen können, bei der Festlegung schwerlich prognostiziert werden. Im Ergebnis kann somit auf Basis erhobener Daten keine Angemessenheitsgrenze für die Heizkosten festgelegt werden, die den Anforderungen des BSG standhalten würde.

In solchen Fällen, in denen kein kommunaler Heizspiegel vorliegt, ist nach der Rechtsprechung des BSG⁴⁹ auf den „Bundesweiten Heizspiegel“ zurückzugreifen.

⁴⁸ BSG, Urteil vom 12.06.2013 Rn 21.

⁴⁹ so etwa BSG 14 AS 60/12 R, Urteil vom 12.06.2013, Rn. 22

Abbildung 16: Heizkosten einschließlich der Kosten der zentralen Warmwasserbereitung nach dem „Bundesweiten Heizspiegel“ 2016

Energieträger	Wohnfläche des Gebäudes in m ²	€ Kosten in Euro je m ² und Jahr			
		niedrig	mittel	erhöht	zu hoch
 Erdgas	100 – 250	bis 8,60	bis 13,10	bis 19,20	über 19,20
	251 – 500	bis 8,20	bis 12,50	bis 18,20	über 18,20
	501 – 1.000	bis 7,80	bis 11,90	bis 17,30	über 17,30
	über 1.000	bis 7,50	bis 11,50	bis 16,80	über 16,80
 Heizöl	100 – 250	bis 8,50	bis 11,80	bis 16,30	über 16,30
	251 – 500	bis 8,00	bis 11,20	bis 15,60	über 15,60
	501 – 1.000	bis 7,60	bis 10,80	bis 15,00	über 15,00
	über 1.000	bis 7,30	bis 10,50	bis 14,60	über 14,60
 Fernwärme	100 – 250	bis 10,40	bis 15,30	bis 23,00	über 23,00
	251 – 500	bis 9,80	bis 14,50	bis 21,80	über 21,80
	501 – 1.000	bis 9,40	bis 13,80	bis 20,80	über 20,80
	über 1.000	bis 9,10	bis 13,30	bis 20,10	über 20,10

Quelle: <http://www.heizspiegel.de/heizspiegel/die-vergleichswerte-des-heizspiegels-fuer-deutschland/>

Zur Ermittlung des Grenzwertes, dessen Erreichen auf unangemessene Heizungsbedarfe hindeutet, ist aus dem Wert aus der rechten Spalte („zu hoch“) des „Bundesweiten Heizspiegel“ – unter Beachtung des jeweiligen Energieträgers und der Wohnfläche des Gebäudes – und der für den Einzelfall abstrakt angemessenen Wohnfläche ein entsprechendes Produkt zu bilden.⁵⁰ Vor der Ermittlung dieses Grenzwertes sind gegebenenfalls hiervon die Anteile für eine zentrale Warmwasserbereitung in Abzug zu bringen. Etwas verbrauchsunabhängige Heizkosten, soweit nicht bereits in den kalten Betriebskosten enthalten, sind dem gebildeten Grenzwert noch hinzuzuaddieren.

6.6 TATSÄCHLICHE VERFÜGBARKEIT VON WOHNRAUM ZU DEN ERMITTELTEN MIETBERGRENZEN

Ob zu den abstrakt ermittelten Mietobergrenzen auch tatsächlich Wohnraum im Landkreis Altenkirchen angemietet werden kann, ist im nächsten Schritt zu überprüfen. Erst durch diesen Analyseschritt kann die Angemessenheit der ermittelten Grenzwerte bestätigt werden.

⁵⁰ ebd., Rn 25

Im Rahmen einer Überprüfung der ermittelten Mietobergrenzen wird demzufolge ein Abgleich zwischen Angebot und Nachfrage nach günstigem Wohnraum hergestellt. Zu den ermittelten Preisen muss der Umfang der Nachfrage dem Angebot entsprechen. Der Anteil der Bestandsmieten, der zu Quadratmeterpreisen vermietet wird, die unterhalb der ermittelten Mietobergrenze angesiedelt sind, muss also mindestens der Menge an Haushalten entsprechen, die diesen günstigen Wohnraum nachfragen.

Um diesen Abgleich durchführen zu können, wird auf Angebotsmieten für Mietwohnungen im Landkreis Altenkirchen zurückgegriffen, die in unterschiedlichen Medien publiziert werden. Als Datenquelle für diese Angebotsmieten dienen Daten der IDN Immodaten GmbH (<http://www.immodaten.net>). Seitens der IDN GmbH werden nahezu alle Wohnungsinserate erfasst, so dass hier umfassendes Datenmaterial zur Verfügung steht.

Bei Angebotsmieten ist zu beachten, dass das Mietniveau in der Regel höher liegt als bei Bestandsmieten. Das Bundesministerium für Verkehr weist in seiner Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen darauf hin, dass

„davon auszugehen [ist], dass durch eine Angebotsmieten-Recherche und Analyse die preiswerten Wohnungen schlechter erfasst werden, je angespannter die Wohnungsmärkte sind.“⁵¹

In den Bestandsdaten sind hingegen auch Wohnungen enthalten, die vor ihrer Neuvermietung nicht inseriert wurden, so dass das tatsächliche Angebot an zur Verfügung stehenden Wohnungen höher sein dürfte, als dies durch die Angemessenheitsprüfung allein anhand der Angebotsdaten zum Ausdruck kommt. Insbesondere günstigere Wohnungen werden häufig ohne Publikation neu vermietet,⁵² so dass diese bei den Angebotsdaten in der Regel unterrepräsentiert sind. Von besonderem Interesse sind daher die Neuvertragsmieten, eine Untergruppe der Bestandsmieten, die innerhalb eines eingegrenzten Zeitraums vor dem Erhebungsstichtag abgeschlossen wurden.

Um auf Basis der Angebotsmieten einen Abgleich zwischen Angebot und Nachfrage durchführen zu können, müssen die Angebotsmieten jedoch zunächst wie die Bestandsmieten zu einer einheitlichen Datenbasis aufbereitet werden. Auch hier werden jeweils für jede Wohnung die Quadratmeterpreise für die Nettokaltmiete berechnet, die dann nach der 3-Sigma-Methode um Ausreißer bereinigt werden. Um einen Überblick über die tatsächliche Verfügbarkeit von Wohnraum zu den errechneten Höchstmietwerten in den Ver-

⁵¹ Bundesministerium für Verkehr 2013, S. 44

⁵² ebd.

gleichsräumen zu erhalten, werden Angebotsdaten der Jahre 2015 und 2016 ausgewertet. Diese Daten sind hinreichend aktuell, um die Wohnungsmarktverhältnisse im Landkreis realitätsgetreu abzubilden. Insgesamt wurden nach Bereinigung um Ausreißer zwischen dem 01.01.2015 und dem 31.09.2016 im Landkreis Altenkirchen 709 Wohnungen inseriert. Hieraus wird in einem nächsten Schritt quartalsweise die Anzahl der Wohnungen berechnet, die in den verschiedenen Größenklassen zu den ermittelten Mietobergrenzen tatsächlich angemietet werden konnten. Daran kann abgelesen werden, ob in den beiden Vergleichsräumen des Landkreises Altenkirchen ein hinreichend großes Angebot konkret zur Verfügung steht.

Wie bereits ausgeführt, werden allerdings oftmals insbesondere günstigere Wohnungen ohne vorherige Insertion vermittelt, so dass ein realistischer Blick auf den Wohnungsmarkt im Landkreis nur dann vermittelt werden kann, wenn zusätzlich die Verfügbarkeit von Wohnraum auch anhand der Neuvertragsmieten überprüft wird. Daher werden die gemäß der durchgeführten Erhebung der Bestandsmieten in den Jahren 2015 und 2016 vereinbarten Mieten den Neuvertragsmieten zugeordnet und neben den Angebotsmieten dieses Zeitraums zur Überprüfung der tatsächlichen Angemessenheit der ermittelten Mietobergrenzen genutzt. Von Januar 2015 bis September 2016 konnten insgesamt 663 neu vermietete Wohnungen ermittelt werden. Tabelle 12 und Tabelle 13 geben jeweils für Angebots- und Neuvertragsmieten quartalsweise an, wie viele Mietwerte in den beiden Vergleichsräumen für die Analyse zur Verfügung standen und wie viele Wohnungen zu den ermittelten Nettomietobergrenzen des 33%-Perzentils der Bestandsmieten angemietet werden konnten.

Die Differenzen in diesen Tabellen zum Gesamtbestand der ausgewerteten Wohnungen sowohl bei den Neuvertrags- wie auch den Angebotsmieten sind darauf zurückzuführen, dass auch Wohnraum mit mehr als 120 m² Wohnfläche zur Verfügung stand, der bei den Auswertungen aber keine Berücksichtigung fand.

Daneben ist zu darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Erhebung der Bestandsdaten die Vermieterinnen und Vermieter gebeten wurden, die Daten zum Stichtag 01.09.2016 anzugeben. Tatsächlich wurden auch Mietverträge angegeben, die zu einem späteren Termin abgeschlossen wurden, es ist jedoch davon auszugehen im 3. Quartal 2016 ein erheblicher Teil der im September geschlossenen Mietverträge nicht angegeben wurde. Daher ist anzunehmen, dass in der nachfolgenden Darstellung im 3. Quartal 2016 tatsächlich mehr Wohnraum zur Verfügung stand als in die Auswertung eingeflossen ist.

Tabelle 12: Verfügbarkeit von Wohnraum zu den ermittelten Mietobergrenzen in Vergleichsraum 1

Quartal		(verfügbarer) Wohnraum	Wohnungsgröße					
			50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	105 m ²	120 m ²
1. Quartal 2015	Neuvertragsmieten	Anzahl Wohnungen	3	4	16	4	5	2
		davon anmietbar	0	2	8	3	4	2
	Angebotsmieten	Anzahl Wohnungen	2	3	14	4	8	6
		davon anmietbar	2	2	6	1	3	1
2. Quartal 2015	Neuvertragsmieten	Anzahl Wohnungen	1	2	5	3	3	2
		davon anmietbar	0	0	1	0	2	1
	Angebotsmieten	Anzahl Wohnungen	4	7	15	7	-	4
		davon anmietbar	0	1	8	2	-	2
3. Quartal 2015	Neuvertragsmieten	Anzahl Wohnungen	2	4	11	3	3	5
		davon anmietbar	2	3	9	0	1	2
	Angebotsmieten	Anzahl Wohnungen	7	5	20	12	13	9
		davon anmietbar	0	0	10	5	4	4
4. Quartal 2015	Neuvertragsmieten	Anzahl Wohnungen	-	6	13	7	7	6
		davon anmietbar	-	2	8	0	3	3
	Angebotsmieten	Anzahl Wohnungen	3	5	15	7	2	5
		davon anmietbar	2	1	9	2	0	1
1. Quartal 2016	Neuvertragsmieten	Anzahl Wohnungen	8	9	15	4	7	2
		davon anmietbar	2	0	4	1	2	0
	Angebotsmieten	Anzahl Wohnungen	6	8	27	8	11	8
		davon anmietbar	2	2	8	1	3	2
2. Quartal 2016	Neuvertragsmieten	Anzahl Wohnungen	5	4	12	6	6	7
		davon anmietbar	2	1	7	2	3	1
	Angebotsmieten	Anzahl Wohnungen	8	8	19	10	10	9
		davon anmietbar	3	3	3	0	1	0
3. Quartal 2016	Neuvertragsmieten	Anzahl Wohnungen	8	5	9	4	7	6
		davon anmietbar	4	2	5	3	3	2
	Angebotsmieten	Anzahl Wohnungen	5	5	22	8	9	10
		davon anmietbar	1	1	7	0	2	5

Quelle: eigene Erhebung transfer - Unternehmen für soziale Innovation

Tabelle 13: Verfügbarkeit von Wohnraum zu den ermittelten Mietobergrenzen in Vergleichsraum 2

Quartal		(verfügbarer) Wohnraum	Wohnungsgröße					
			50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	105 m ²	120 m ²
1. Quartal 2015	Neuvertragsmieten	Anzahl Wohnungen	6	7	19	9	8	3
		davon anmietbar	4	4	12	3	4	2
	Angebotsmieten	Anzahl Wohnungen	5	6	16	4	2	5
		davon anmietbar	5	2	7	1	2	1
2. Quartal 2015	Neuvertragsmieten	Anzahl Wohnungen	5	5	12	9	6	2
		davon anmietbar	3	4	8	5	2	0
	Angebotsmieten	Anzahl Wohnungen	13	3	20	9	7	4
		davon anmietbar	9	1	13	2	1	2
3. Quartal 2015	Neuvertragsmieten	Anzahl Wohnungen	3	9	15	9	5	2
		davon anmietbar	3	5	7	4	3	2
	Angebotsmieten	Anzahl Wohnungen	3	3	13	2	13	4
		davon anmietbar	1	1	8	0	5	1
4. Quartal 2015	Neuvertragsmieten	Anzahl Wohnungen	3	7	24	12	2	2
		davon anmietbar	2	2	19	8	1	0
	Angebotsmieten	Anzahl Wohnungen	2	3	4	5	1	1
		davon anmietbar	2	0	2	2	0	0
1. Quartal 2016	Neuvertragsmieten	Anzahl Wohnungen	11	12	25	11	9	7
		davon anmietbar	6	3	11	5	4	4
	Angebotsmieten	Anzahl Wohnungen	4	4	5	4	7	1
		davon anmietbar	3	2	2	1	1	0
2. Quartal 2016	Neuvertragsmieten	Anzahl Wohnungen	8	15	9	8	8	3
		davon anmietbar	4	8	5	2	2	2
	Angebotsmieten	Anzahl Wohnungen	5	3	6	2	8	2
		davon anmietbar	5	0	1	0	5	0
3. Quartal 2016	Neuvertragsmieten	Anzahl Wohnungen	7	7	20	4	8	10
		davon anmietbar	4	4	7	0	3	2
	Angebotsmieten	Anzahl Wohnungen	6	5	8	6	7	2
		davon anmietbar	4	1	3	0	0	0

Quelle: eigene Erhebung transfer - Unternehmen für soziale Innovation

Tabelle 12 und Tabelle 13 ist zu entnehmen, dass in beiden Vergleichsräumen in nahezu allen Quartalen und Größenklassen Wohnraum zu den ermittelten Obergrenzen angemietet werden konnte. Da jedoch gem. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII ein Regelseinkunftszeitraum von sechs Monaten gilt, muss es einer leistungsberechtigten Person im Zweifel möglich sein, in diesem Sechs-Monats-Zeitraum eine angemessene Wohnung anzumieten. In einem solchen Zeitraum, also in zwei Quartalen, waren im Untersuchungszeitraum entsprechende Wohnungsangebote in beiden Vergleichs-

räumen und in allen Wohnungsgrößenklassen vorhanden. Vielfach war es sogar zusätzlich möglich, Wohnraum einer höheren Größenklasse zu den festgelegten Mietobergrenzen niedrigerer Größenklassen anzumieten: So konnten etwa in Vergleichsraum 1 im ersten Quartal 2016 drei Wohnungen im Bereich der Neuvertragsmieten in der Größenklasse bis 80 m² auch von Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen, zwei auch von einem Ein-Personen-Haushalt angemietet werden.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass mit Erhebung der Bestandsmieten insgesamt (nur) 13 Prozent des Mietwohnbestandes im Landkreis Altenkirchen erfasst wurden. Dies gilt daher auch für die Neuvertragsmieten, die ja eine Untergruppe der Bestandsmieten darstellen. Daraus ergibt sich, dass der tatsächlich verfügbare Wohnraum im Bereich der Neuvertragsmieten um ein Vielfaches über den in Tabelle 12 und Tabelle 13 dargestellten Werten liegt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Untersuchungszeitraum von sieben Quartalen bis zum September 2016 Wohnraum insgesamt in ausreichendem Umfang vorhanden war. Zu den festgelegten Mietobergrenzen eine Wohnung zu finden, war in aller Regel innerhalb eines Quartals, in jedem Fall jedoch innerhalb von sechs Monaten und damit innerhalb der Frist des § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 S. 2 SGB XII möglich.

Im Rahmen der konkreten Angemessenheitsprüfung kann mithin die Verfügbarkeit von Wohnraum zu den ermittelten Mietobergrenzen plausibel nachgewiesen werden. Davon unberührt bleibt die Einzelfallprüfung hinsichtlich (z.B. behinderungsbedingt) individuellen Mehrbedarfs im Hinblick auf Größe oder Zuschnitt der Wohnung.

7 VERZEICHNISSE

7.1 TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: angemessene Miethöhen in €.....	6
Tabelle 2: Infrastruktureinrichtungen Landkreis Altenkirchen nach Vergleichsräumen.....	32
Tabelle 3: Anteil erfasster Mietwohnungen am gesamten Mietwohnungsbestand im Landkreis Altenkirchen.....	34
Tabelle 4: Nettostichprobe Nettokaltmieten	35
Tabelle 5: Umfang der Nachfrage nach günstigem Wohnraum im Landkreis Altenkirchen	37
Tabelle 6: Nettokaltmieten pro m ² und gesamt nach Vergleichsräumen und Größe der Bedarfsgemeinschaften.....	40
Tabelle 7: Wasserentgelte nach Verbandsgemeinden ohne flächenabhängige- und verbrauchsunabhängige Entgelte	41
Tabelle 8: Wasserentgelte monatlich pro Quadratmeter.....	42
Tabelle 9: Kalte Betriebskosten in €/ m ² im Landkreis Altenkirchen nach Größe der Bedarfsgemeinschaften.....	43
Tabelle 10: Grenzwerte Bruttokaltmieten in €/ m ² nach Vergleichsräumen und Größe der Bedarfsgemeinschaften.....	44
Tabelle 11: angemessene Miethöhen in €.....	44
Tabelle 12: Verfügbarkeit von Wohnraum zu den ermittelten Mietobergrenzen in Vergleichsraum 1	49
Tabelle 13: Verfügbarkeit von Wohnraum zu den ermittelten Mietobergrenzen in Vergleichsraum 2	50

7.2 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Landkreis Altenkirchen.....	16
Abbildung 2: Fahrtzeit Willroth - Friesenhagen	18
Abbildung 3: Fahrtzeit Kircheib - Emmerzhausen.....	19
Abbildung 4: Fahrtzeit von Willroth nach Betzdorf	20
Abbildung 5: Liniennetzplan der VRM - Verkehrsknotenpunkte Altenkirchen, Betzdorf	21
Abbildung 6: Vergleichsräume im Landkreis Altenkirchen.....	23
Abbildung 7: Fahrtzeit Willroth – Altenkirchen	24
Abbildung 8: Fahrtzeit Kircheib – Altenkirchen.....	25
Abbildung 9: Fahrtzeit Altenkirchen – Forst.....	26
Abbildung 10: Fahrtzeit Emmerzhausen – Betzdorf	27
Abbildung 11: Fahrtzeit Nisterberg - Betzdorf.....	28
Abbildung 12: Fahrtzeit Friesenhagen – Betzdorf.....	29
Abbildung 13: Fahrtzeit Birken-Honigsessen – Betzdorf.....	30
Abbildung 14: Fahrtzeit Kausen – Betzdorf.....	31
Abbildung 15: Abgrenzung des unteren Segments des Wohnungsmarktes.....	36
Abbildung 16: Heizkosten einschließlich der Kosten der zentralen Warmwasserbereitung nach dem „Bundesweiten Heizspiegel“ 2016.....	46

7.3 LITERATURVERZEICHNIS

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2013): Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. Bonn

Bundessozialgericht, Urteil vom 07.11.2006, Aktenzeichen B 7b AS 10/06 R

Bundessozialgericht, Urteil vom 19.02.2009, Aktenzeichen B 4 AS 30/08 R

Bundessozialgericht, Urteil vom 20.08.2009, Aktenzeichen B 14 AS 65/08 R

Bundessozialgericht, Urteil vom 22.09.2009, Aktenzeichen B 4 AS 18/09 R

Bundessozialgericht, Urteil vom 17.12.2009, Aktenzeichen B 4 AS 50/09 R

Bundessozialgericht, Urteil vom 19.10.2010, Aktenzeichen B 14 AS 65/09 R

Bundessozialgericht, Urteil vom 16.05.2012, Aktenzeichen B 4 AS 109/11 R

Bundessozialgericht, Urteil vom 10.09.2013, Aktenzeichen B 4 AS 77/12 R

Bundessozialgericht, Urteil vom 12.06.2013, Aktenzeichen B 14 AS 60/12 R

Bundessozialgericht, Urteil vom 16.06.2015, Aktenzeichen B 4 AS 44/14 R

Bundessozialgericht, Urteil vom 17.02.2016, Aktenzeichen B 4 AS 12/15 R

Landessozialgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 19.03.2016, Aktenzeichen L 4 AS 615/12

Deutscher Bundestag (24.12.2003): Sozialgesetzbuch Zweites Buch. SGB II, vom 22.12.2010. Fundstelle: BGBl. I S. 2954. Online verfügbar unter: http://bundesrecht.juris.de/sgb_2/BJNR295500003.html#BJNR295500003BJNG000100000, zuletzt geprüft am 19.12.2016

Deutscher Bundestag (Hrsg.) (2011): Unterrichtung durch die Bundesregierung. Wohngeld- und Mietenbericht 2010. Drucksache 17/6280. Berlin. Online verfügbar unter: <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/17/062/1706280.pdf>, zuletzt geprüft am 19.12.2016

Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V. (2010): Empfehlungen zur Angemessenheit von Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II. Berlin

Hessisches Landessozialgericht, Beschluss vom 23.07.2007, Aktenzeichen L 9 AS 91/06 ER

Keller, Ulf (2009): Konzeptionelle Bestandteile und Verfahren für grundsicherungsrelevante Mietpiegel. In: Nachrichtendienst des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V. 89 (2), S. 51–57

Landessozialgericht Baden-Württemberg, Urteil vom 17.07.2008, Aktenzeichen L 7 AS 1797/08

Münder, Johannes (2009): Sozialgesetzbuch II, Grundsicherung für Arbeitsuchende. Lehr- und Praxiskommentar. Baden-Baden

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2012): Statistik der Ausgaben und Einnahmen der Sozialhilfe 2010. Qualitätsbericht. Wiesbaden

Thüringer Landessozialgericht, Urteil vom 08.07.2015, Aktenzeichen L 4 AS 718/14

<http://www.heizspiegel.de/heizspiegel/die-vergleichswerte-des-heizspiegels-fuer-deutschland/>, zuletzt geprüft am 10.12.2016

<http://www.betzdorf.de/preise-gebuehren-beitraege-der-verbandsgemeindewerke-betzdorf-2/>, zuletzt geprüft am 19.12.2016

<http://www.vggebhardshain.de/vg/fb4/entgeltsaetze2015-2016.htm>, zuletzt geprüft am 19.12.2016

[https://www.bdew.de/internet.nsf/id/C125783000558C9FC125766C0003CBAF/\\$file/Wasserfakten%20-%20%C3%96ffentlicher%20Bereich%20Juni%202016_o_online_jaerlich_Mk_25052016.pdf](https://www.bdew.de/internet.nsf/id/C125783000558C9FC125766C0003CBAF/$file/Wasserfakten%20-%20%C3%96ffentlicher%20Bereich%20Juni%202016_o_online_jaerlich_Mk_25052016.pdf), zuletzt geprüft am 10.12.2016

<https://www.schwaebisch-hall.de/wohnen-und-leben/bauen-und-modernisieren/umbau-modernisierung/renovierungskosten-berechnen.html>, zuletzt geprüft am 08.12.2016

<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/LebensbedingungenArmutsgefaehrdung/LebensbedingungenArmutsgefaehrdung.html>, zuletzt geprüft am 19.11.2016