

„SCHLÜSSIGES KONZEPT“ ZUR ERMITTLUNG
ANGEMESSENER UNTERKUNFTSKOSTEN

IM LANDKREIS COCHEM-ZELL

ABSCHLUSSBERICHT

JULI 2016



transfer - Unternehmen für soziale Innovation

Thomas Schmitt-Schäfer

Daniel Weydert

Schlossplatz 5

54516 Wittlich

mail@transfer-net.de

www.transfer-net.de

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	3
1 EINLEITUNG	4
2 ZUSAMMENFASSUNG	5
3 GRUNDSÄTZE DES BSG	6
3.1 Vergleichsraum	6
3.2 Definition des Gegenstandes	7
3.3 Beobachtungszeitraum.....	8
3.4 Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung	8
3.5 Repräsentativität	9
3.6 Validität der Datenerhebung.....	10
3.7 Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung	10
3.8 Angaben über die gezogenen Schlüsse	11
4 DAS KONZEPT	12
4.1 Vergleichsraum	12
4.2 Erhebung der Bestandsmieten.....	22
4.3 Konkrete Angemessenheit	34
5 VERZEICHNISSE	38
5.1 Tabellenverzeichnis.....	38
5.2 Abbildungsverzeichnis.....	39
6 LITERATURVERZEICHNIS	40

1 EINLEITUNG

Nach § 22 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (Grundsicherung für Arbeitsuchende – SGB II) und § 35 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (Sozialhilfe – SGB XII) muss der Landkreis Cochem-Zell als zuständiger Leistungsträger die Kosten der Anspruchsberechtigten für Unterkunft und Heizung (KdU) 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 in seiner Rechtsprechung dargelegt, 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 Bundessozialgericht entschieden, dass Empfängerinnen und Empfängern von Grundsicherungsleistungen lediglich Wohnungen einfachen Standards bzw. des unteren Segments des Wohnungsmarktes zustehen. Diese müssen jedoch gewissen Mindeststandards entsprechen, um ein einfaches, aber ein Leben in Würde zu ermöglichen.

In seiner Sitzung vom 30.06.2015 hat der Kreisausschuss des Landkreises Cochem-Zell beschlossen *transfer* mit der Erstellung eines „schlüssigen Konzepts“ für den Landkreis zu beauftragen. Grundlage des Mietspiegels sollen die Kriterien für ein „schlüssiges Konzept“ sein, die das Bundessozialgericht (BSG) in mehreren Urteilen definiert hat.

Die Darstellung beginnt mit einer Erläuterung der durch das BSG formulierten Grundsätze und deren Umsetzung im Landkreis Cochem-Zell. Das eigentliche Konzept startet mit der Festlegung des Vergleichsraums im Landkreis Cochem-Zell. (vgl. Kap 4.1). Anschließend wird die durch eine Erhebung der Bestandsmieten bei Vermieterinnen und Vermietern des Landkreises gemäß der Produktregel ermittelte Vergleichsmiete dargestellt. Dabei werden jeweils nach Größe der Bedarfsgemeinschaften und Wohnungsgrößen unterschiedliche Mietobergrenzen angegeben (vgl. Kap. 4.2.). Das Konzept endet mit der Prüfung der konkreten Angemessenheit, indem kontrolliert wird, ob mit den ermittelten Mietwerten tatsächlich Wohnraum im Landkreis Cochem-Zell angemietet werden kann. Dies geschieht auf Basis von sowohl Angebotsmieten als auch Neuvertragsmieten (vgl. Kap. 4.3).

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

² Münder 2009, S. 470.

³ Keller 2009, S. 52.

2 ZUSAMMENFASSUNG

Das schlüssige Konzept im Landkreis Cochem-Zell besteht aus drei zentralen Arbeitsschritten. Zunächst wurde gemäß der Kriterien des BSG dargelegt, dass das Kreisgebiet als ein Vergleichsraum anzusehen ist und eine Einteilung in mehrere Vergleichsräume im vorliegenden Fall nicht sinnvoll ist (vgl. Kapitel 4.1, Seite 12).

Für den Vergleichsraum wurde in einem weiteren Schritt eine nach Größe der Bedarfsgemeinschaften gestaffelte Bruttokaltmiete berechnet, indem gemäß der erweiterten Produktregel die Nettokaltmiete und die kalten Betriebskosten zur Bruttokaltmiete zusammengefasst wurden (vgl. Kapitel 4.2, Seite 22). Dies entspricht der aktuellen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts.⁴

Tabelle 1: angemessene Miethöhen in €

Vergleichsraum / Cluster		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen
		(50 m ²)	(60 m ²)	(80 m ²)	(90 m ²)	15 m ² zus. (105 m ²)	15 m ² zus. (120 m ²)
1	Nettokaltmiete	230,00 €	260,55 €	320,00 €	369,73 €	399,99 €	448,47 €
	Bruttokaltmiete	288,91 €	325,05 €	404,34 €	457,71 €	499,92 €	558,58 €

Quelle: eigene Berechnungen *transfer* – Unternehmen für soziale Innovation

Schließlich wurde die konkrete Angemessenheit anhand von Angebotsmieten der IDN Immodaten GmbH geprüft (vgl. Kap. 4.3, Seite 34).

⁴ vgl. Bundessozialgericht, Urteil vom 10.09.2013 Rn 43.

3 GRUNDSÄTZE DES BSG

Nach dem Konzept von *transfer* wird im Landkreis Cochem-Zell eine Angemessenheitsgrenze bestimmt, mit der je nach Größe der Bedarfsgemeinschaft verbindliche Mietobergrenzen festgelegt werden.

Wie die Angemessenheit der Leistungen für Unterkunft und Heizung zu prüfen ist, hat das BSG in mehreren Urteilen konkretisiert. Demnach ist die Mietobergrenze, also der Betrag, der maximal für die KdU erbracht wird, auf Grundlage eines „schlüssigen Konzepts“ zu ermitteln. Das Konzept ist dann schlüssig, wenn es folgende Punkte umfasst:

- Datenerhebung in einem genau abgegrenzten Vergleichsraum (keine „Ghettobildung“)
- Definition des Gegenstandes, z.B. welche Art von Wohnungen, Brutto- oder Nettomiete, Wohnungsgröße
- Angaben über den Beobachtungszeitraum
- Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten (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 den vom BSG formulierten Kriterien eines schlüssigen Konzeptes ergibt sich für den Landkreis Cochem-Zell folgendes:

3.1 VERGLEICHSRaum

Die Einteilung des Landkreises Cochem-Zell in Vergleichsräume erfolgt anhand der Kriterien des BSG. Die Vergleichsräume müssen nach der Rechtsprechung des BSG einen homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden. Die Kriterien an denen der homogene Lebens- und Wohnbereich festgemacht wird, sind:

- die räumliche Nähe,
- die Infrastruktur und
- die verkehrstechnische Verbundenheit.

In Kapitel 4.1 wird ausgeführt werden, dass das Gebiet des Landkreises Cochem-Zell nach diesen Kriterien als **ein Vergleichsraum** anzusehen ist (vgl. Kapitel 4.1 Seite 12).

3.2 DEFINITION DES GEGENSTANDES

Es werden Daten zu Wohnungen ausgewertet, die einem einfachen Standard genügen (vgl. Seite 8). Dazu wurden eine Erhebung der Bestandsdaten bei den Vermieterinnen und Vermietern des Landkreises Cochem-Zell durchgeführt. Zu diesem Zweck wurde an jede Vermieterin/jeden Vermieter des Landkreises, deren/dessen Adresse ermittelbar war, ein Fragebogen gesendet, in dem Angaben zum vermieteten Wohnraum gemacht werden konnten. Gefragt wurde

- 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,
- nach den monatlichen Heizkosten,
- nach den monatlichen Betriebskosten,
- nach dem Baujahr,
- nach dem Jahr der letzten Renovierung,
- ob die Wohnung an Verwandte vermietet wird
- ob die Wohnung möbliert ist
- ob eine Zentral- oder Sammelheizung,
- ein WC innerhalb der Wohnung und,
- ob ein Bad vorhanden ist.

Die Heizkosten wurden abgefragt, sind aber nicht Gegenstand des Konzepts. Gemäß BSG muss in die Datenerhebung und -auswertung der Standard der erfassten Wohnungen einfließen⁵. Im vorliegenden Konzept wird davon ausgegangen, dass sich der Wohnstandard im Mietpreis niederschlägt und daher mit der Berechnung des Quadratmeterpreises der Standard der erfassten Wohnung wiedergegeben wird. Auch das BSG vertritt diese Auffassung. 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*“⁶. Ähnlich argumentiert der Deutsche Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V., da gemäß seinen Empfehlungen der Wohnstandard seinen Niederschlag im Quadratmeterpreis findet.⁷ Dennoch wird über diese Anforderung hinausgehend der Standard der Wohnungen zusätzlich dargestellt. Die Erfassung des Standards der Wohnungen dient dazu, Substandard-Wohnungen aus der

⁵ vgl. Bundessozialgericht, Urteil vom 17.12.2009 Rn 23.

⁶ Bundessozialgericht, Urteil vom 19.10.2010 Rn 21, Hervorhebungen durch den Autor.

⁷ Deutscher Verein für Öffentliche und Private Fürsorge e.V. 2010, S. 8.

Erhebung auszuschließen. Um dies sicherzustellen, werden Wohnungen nicht erfasst, in denen kein Innen-WC, oder kein Bad oder keine Zentralheizung vorhanden ist. Zudem werden Werte aus dem Datenbestand entfernt, die sich weit außerhalb der Streuung der Werte befinden.

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.

$$\text{Mietobergrenze} = \text{Quadratmeterzahl} \times \text{Quadratmeterpreis}$$

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

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

Der Beobachtungszeitraum sollte so gewählt sein, dass der Wohnungsmarkt im Landkreis Cochem-Zell strukturgetreu abgebildet werden kann. Die Erhebungsbögen an die Vermieter/-innen wurden im Oktober 2015 versendet. Die Vermieter/-innen wurden gebeten, Angaben zum Stichtag 01.09.2015 zu machen.

Zur Überprüfung der konkreten Angemessenheit greift *transfer* auf die Immobiliendatenbank der IDN Immodaten GmbH zu. Dort können Datenbestände rückblickend bis zum Jahr 2002 abgefragt werden. Im konkreten Fall wurden Wohnungsanzeigen ausgewertet, die zwischen dem 01.01.2012 und dem 01.01.2016 inseriert wurden.

3.4 FESTLEGUNG DER ART UND WEISE DER DATENERHEBUNG

Ziel der Auswertung der Wohnungsanzeigen ist die Darstellung der Wohnsituation im unteren Segment des Wohnungsmarkts.

1. In einem ersten Schritt wurde mit Hilfe des Zensus 2011 die Anzahl der Mietwohnungen im Landkreis Cochem-Zell bestimmt.
2. Anhand der Daten des Kreiswerks Abfallwirtschaft des Landkreises Cochem-Zell wurden anschließend die Adressen der Vermieter/-innen generiert.
3. Aus den ermittelten Bestandsdaten wird für jede Wohnung der Quadratmeterpreis berechnet.

4. Von diesen Werten wird dann das 30%-Perzentil bestimmt, also der Wert unterhalb dessen 30 Prozent der ermittelten Quadratmeterpreise liegen. Diese unteren 30 Prozent werden im vorliegenden Konzept als das untere Segment des Wohnungsmarktes definiert. Das 30%-Perzentil wurde anhand des Umfangs der Nachfrage nach günstigem Wohnraum hergeleitet (vgl. Tabelle 5, Seite 26).

Das 30%-Perzentil wird jeweils für sechs verschiedene Klassen von Wohnungsgrößen ermittelt. „Eine solche Differenzierung 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.“⁸ Kleinere Wohnungen sind pro Quadratmeter auch deswegen teurer, da die Kosten für Bad und Küche auf kleinere Wohneinheiten umgelegt werden müssen. Als Größenklassen werden gemäß Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz zum Vollzug der Bindungen bei geförderten Wohnungen vom 09.02.2007⁹

- 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

festgelegt.

3.5 REPRÄSENTATIVITÄT

Der Rechtsprechung des BSG¹⁰ ist zu entnehmen, dass die Repräsentativität des Datenmaterials gegeben ist, wenn zehn Prozent des Mietwohnungsbestands in die Analyse einfließen. Da zunächst über die Daten des Zensus 2011 die Anzahl 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.

⁸ Bundessozialgericht, Urteil vom 20.08.2009 Rn 18.

⁹ Hier zitiert nach: Deutscher Verein für Öffentliche und Private Fürsorge e.V. 2010, S. 45.

¹⁰ vgl. Bundessozialgericht, Urteil vom 18.06.2008 Rn 16.

3.6 VALIDITÄT DER DATENERHEBUNG

Die Validität der amtlichen Abfallstatistik und des Zensus 2011 kann vorausgesetzt werden¹¹. Aufgrund der Größe der Stichprobe („Gesetz der großen Zahl“) fallen eventuelle falsche Angaben oder Druckfehler in den Wohnungsanzeigen nicht ins Gewicht. Seitens der IDN GmbH werden nahezu alle Wohnungsinserate erfasst, daher kann ein Höchstmaß an externer Validität unterstellt werden. Gleiches gilt für die Bestandsmieten, zu deren Erhebung alle Vermieter/-innen, deren Adressen durch die Daten der Abfallbeseitigung ermittelt werden konnten, angeschrieben 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 gemäß der Produktregel das Produkt aus ermitteltem Quadratmeterpreis der Größenklasse und zulässiger Wohnungsgröße getrennt für jeden Vergleichsraum und jede Größenklasse gebildet. Die zulässige Wohnungsgröße in Rheinland-Pfalz ergibt sich aus dem Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz zum Vollzug der Bindungen bei geförderten Wohnungen vom 09.02.2007¹². 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“¹³. Nach diesen Bestimmungen richten sich die angemessenen Wohnungsgrößen im Rahmen der KdU. Mit Einführung des Regelbedarfsermittlungsgesetzes (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 weiterhin die Wohnungsgrößen im sozialen Wohnungsbau.

¹¹ vgl. hierzu u.a.: Statistisches Bundesamt 2012.

¹² Hier zitiert nach: Deutscher Verein für Öffentliche und Private Fürsorge e.V. 2010, S. 45.

¹³ Bundessozialgericht, Urteil vom 22.09.2009 Rn 14.

¹⁴ Bundessozialgericht, Urteil vom 16.05.2012 Rn 23.

3.8 ANGABEN ÜBER DIE GEZOGENEN SCHLÜSSE

In der Analyse wird der gesamte Wohnungsmarkt beobachtet, daher wurde das 30%-Perzentil der ermittelten Quadratmeterpreise als Kappungsgrenze (vgl. Seite 24) für die Vergleichsmiete zu Grunde gelegt.

4 DAS KONZEPT

4.1 VERGLEICHSRaum

Der Vergleichsraum, 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“¹⁵.

Damit soll sichergestellt werden, dass die ortsüblichen Gegebenheiten bzw. 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.¹⁶ 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 (...)“¹⁷.

In Einzelfällen sind bei kleinen Gemeinden größere, bei Großstädten kleinere räumliche Bereiche denkbar (s auch BSG, Urteil vom 7. November 2006 - B 7b AS 18/06 R).

„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.“¹⁸

Analog dazu 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.“¹⁹

¹⁵ Bundessozialgericht B 4 AS 27/09 R, Urteil vom 17.12.2009 Rn 18.

¹⁶ Vgl. Bundessozialgericht 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

¹⁷ Hessisches Landessozialgericht, Beschluss vom 23.07.2007 Rn 55.

¹⁸ Bundessozialgericht B 7b AS 10/06 R vom 07.11.2006, Rn. 24

¹⁹ Landessozialgericht Baden-Württemberg L 7 AS 1300/08, Urteil vom 17.07.2008 Leitsatz 1.

Die Einteilung des Landkreises Cochem-Zell in Vergleichsräume erfolgt anhand der Kriterien des BSG. Die Vergleichsräume müssen nach der Rechtsprechung des BSG einen homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden (s.o.). Die Kriterien an denen der homogene Lebens- und Wohnbereich festgemacht wird, sind:

- die räumliche Nähe,
- die Infrastruktur und
- die verkehrstechnische Verbundenheit.

Nachfolgend werden die drei Kriterien des BSG und ihre Übertragbarkeit auf den Landkreis Cochem-Zell erläutert.

KRITERIUM VERKEHRSTECHNISCHE VERBUNDENHEIT

Der Landkreis Cochem-Zell umfasst eine Fläche von 692 Quadratkilometern. Die Siedlungsstruktur ist geprägt von zahlreichen Klein- und Kleinstgemeinden und einigen Kleinstädten. Die Kreisstadt und gleichzeitig größte Stadt des Landkreises Cochem hat 5.259 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand: 31.12.2014). Die 89 Gemeinden des Landkreises sind zu vier Verbandsgemeinden zusammengeschlossen.

Durch den Landkreis verläuft die Mosel, die den nördlichen Teil des Kreises in der Eifel vom südlichen Teil im Hunsrück teilt.

Im Norden führt die Autobahn A48 durch das Kreisgebiet. Innerhalb des Kreisgebiets verläuft entlang der Mosel die Bundesstraße B49, im nördlichen Teil des Landkreises die B259 im Süden die B421. Ebenfalls entlang der Mosel verläuft die Bahnstrecke Trier – Koblenz.

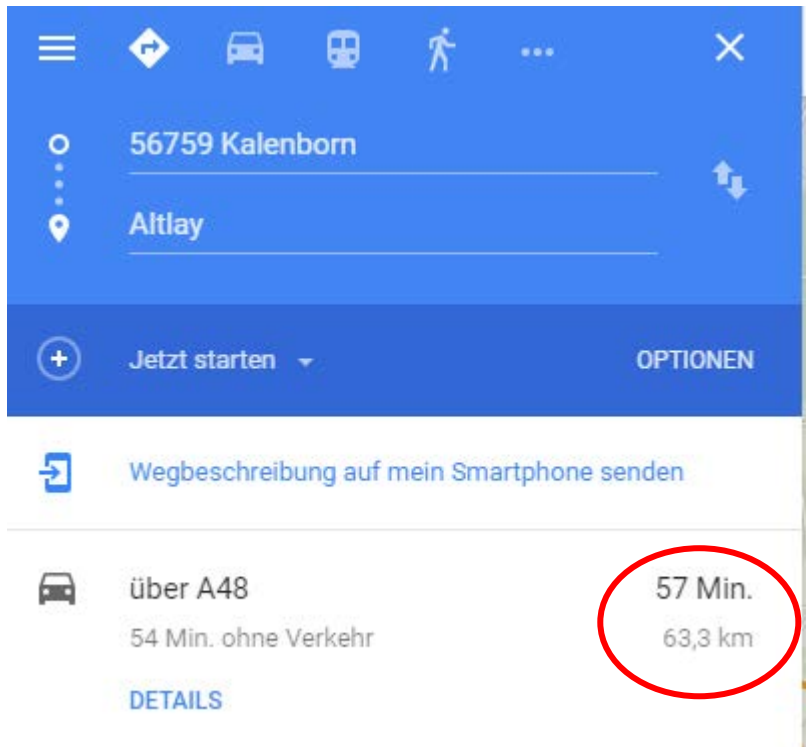
Für die verkehrstechnische Verbundenheit gilt, dass vom Hilfeempfänger Anfahrtswege hinzunehmen sind, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden.²⁰ Gemäß §140 SGB III sind Pendelzeiten von bis zu zweieinhalb Stunden bei einer Arbeitszeit von mehr als sechs Stunden zumutbar.²¹

Mit dem Pkw werden die zulässigen Fahrtzeiten von zweieinhalb Stunden nicht überschritten. Jeder Ort des Landkreises ist von jedem anderen Ort des Landkreises aus innerhalb der zumutbaren Zeiten erreichbar. Die größte Ausdehnung des Landkreises zwischen dem Norden in Kalenborn und dem Süden in Altlay beträgt ca. 63,3 Kilometer, dies entspricht einer Fahrtzeit von knapp einer Stunde.

²⁰ vgl. Bundessozialgericht B 4 AS 30/08 R Urteil vom 19.02.2009, Rn 34.

²¹ vgl. §140, Abs. 4, Satz 2 SGB III.

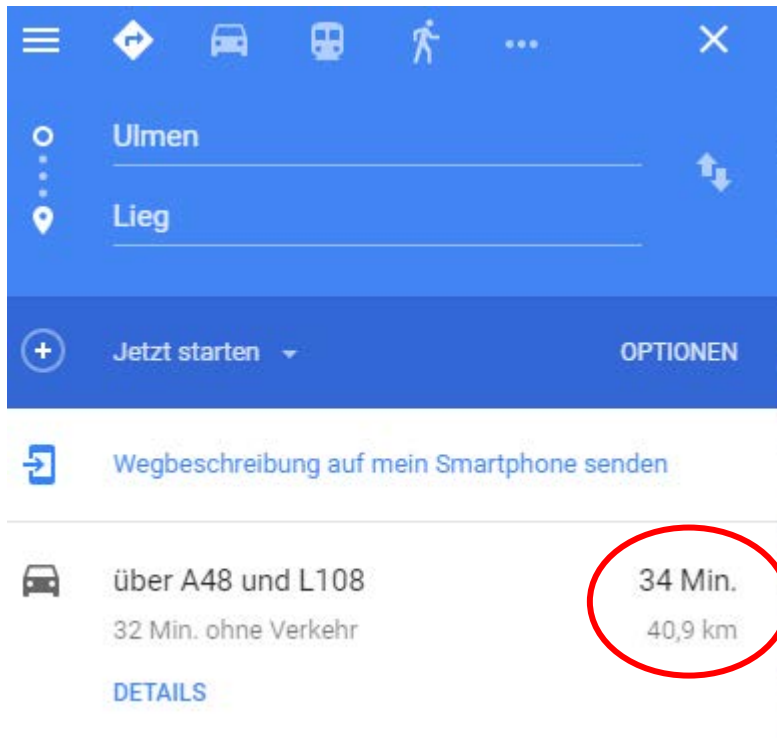
Abbildung 1: Fahrtzeit Kalenborn - Altlay



Quelle: Googlemaps

Auch die größte Ost-West-Ausdehnung von 40,9 Kilometern zwischen Ulmen und Lieg ist mit dem Pkw innerhalb der zumutbaren Fahrtzeit zu bewältigen.

Abbildung 2: Fahrtzeit Ulmen - Lieg

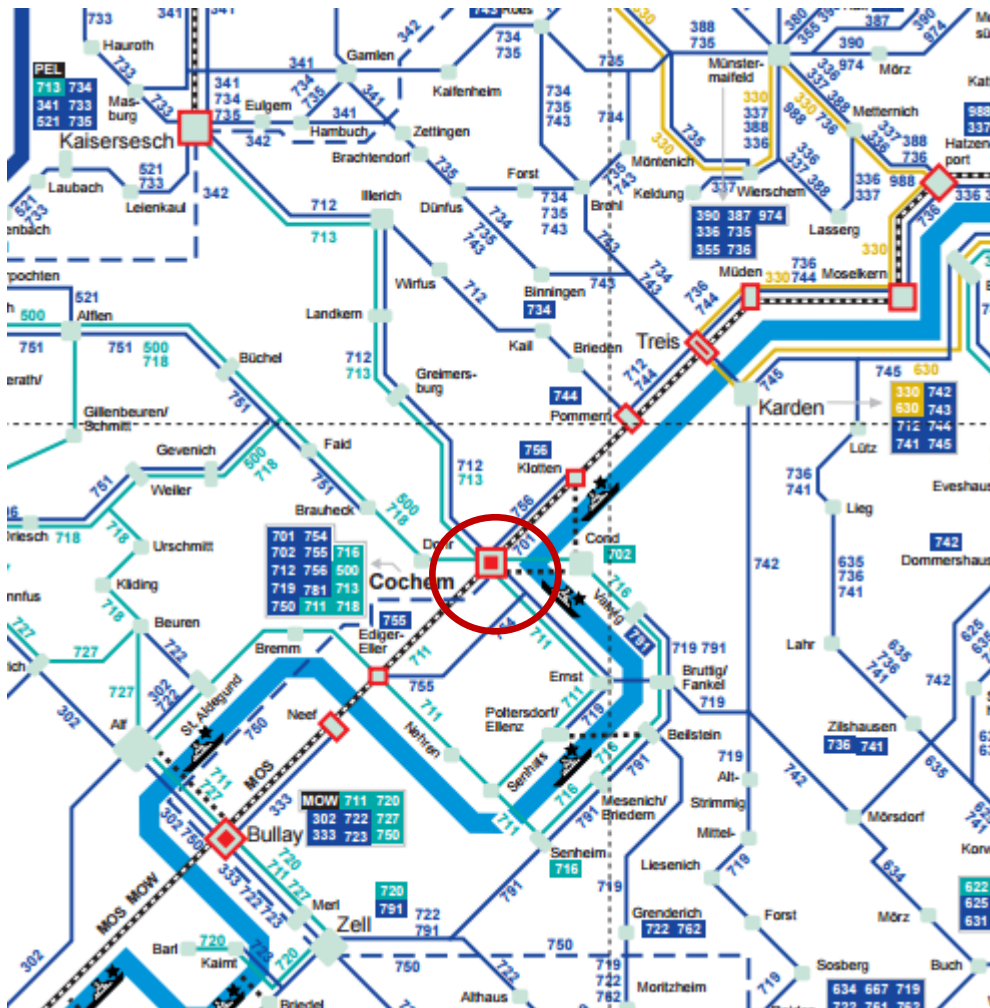


Quelle: Googlemaps

Für die verkehrstechnische Verbundenheit ist jedoch insbesondere die Erreichbarkeit mit **öffentlichen Verkehrsmitteln** zu beachten.

Die Kreisstadt Cochem ist gemeinsam mit der Stadt Zell im Landesentwicklungsplan IV als mittelzentraler Verbund ausgewiesen. Insbesondere Cochem erbringt wichtige mittelzentrale Funktionen für die umliegenden Gemeinden. Dementsprechend ist der ÖPNV auf Cochem ausgerichtet. Der Liniennetzplan des Verkehrsverbunds Rhein-Mosel verdeutlicht, dass Cochem ein gut erreichbarer Verkehrsknotenpunkt ist. Cochem wird von 14 Buslinien angefahren und ist über den Schienenverkehr an die Oberzentren Trier und Koblenz angeschlossen.

Abbildung 3: regionale Verflechtung des Verkehrsknotenpunktes Cochem



Quelle: http://www.vrminfo.de/fileadmin/data/pdf/2016/Liniennetzplan_2016.pdf, zuletzt geprüft 09.05.2016.

Aufgrund der regionalen Verflechtung sind die in Cochem vorgehaltenen Angebote für die Einwohner/-innen der umliegenden Verbandsgemeinden leicht zugänglich, andererseits kann die Stadt als Umsteigepunkte für weitere Fahrten genutzt werden.

Für die verkehrstechnische Verbundenheit kommt es darauf an, dass die Infrastruktureinrichtungen innerhalb der zumutbaren Fahrtzeiten erreichbar sind. Im Urteil vom 19.10.2010 hat das BSG entschieden, dass die Stadt Berlin einen Vergleichsraum darstellt und dass die verkehrstechnische Verbundenheit in diesem Vergleichsraum gegeben ist, da das Stadtzentrum auch von den Randbezirken innerhalb der Zumutbarkeitsgrenzen von bis zu zweieinhalb Stunden erreichbar ist.²² Übertragen auf Landkreise bedeutet dies, dass Mittelzentren bzw. im Fall des Landkreises Cochem-Zell die Stadt Cochem erreichbar sein müssen.

²² vgl. Bundessozialgericht B 14 AS 65/09 R, Urteil vom 19.10.2010 Rn 25.

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 (...)²³

Im Folgenden werden exemplarisch Fahrtzeiten von den jeweils am weitesten entfernten Orten zum Zentrum des Vergleichsraums dargestellt. Es kann gezeigt werden, dass auch von den jeweiligen Rändern des Landkreises das Mittelzentrum innerhalb der zumutbaren Zeiten erreichbar ist.

Abbildung 4: Fahrtzeit Ulmen - Cochem

Fahrplanauskunft

Ihre Verbindung

Start	📍 Ulmen Bf		Verbindung ändern
Ziel	📍 Cochem Bf		Rückfahrt
Zeit	23.05.2016, Abfahrt ab 8:00		Anschlussfahrt
			Drucken

» [Neue Verbindung](#)

» [Benutzerhilfe](#)

Übersicht

frühere Fahrten

	Zeit	Dauer	Fußwege	Reiseweite	Umsteigen
Mo, 23.05.2016					
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Fahrt	ab 08:15 an 08:57	42 Min.	-	ca. 27.7 km	0
<input checked="" type="checkbox"/> 2. Fahrt	ab 09:15 an 09:57	42 Min.	-	ca. 27.7 km	0
<input checked="" type="checkbox"/> 3. Fahrt	ab 10:15 an 10:57	42 Min.	-	ca. 27.7 km	0
<input checked="" type="checkbox"/> 4. Fahrt	ab 11:15 an 11:57	42 Min.	-	ca. 27.7 km	0
<input checked="" type="checkbox"/> 5. Fahrt	ab 12:15 an 12:57	42 Min.	-	ca. 27.7 km	0

spätere Fahrten

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

²³ Thüringer Landessozialgericht, Urteil vom 08.07.2015, L 4 AS 718/14.

Abbildung 5: Fahrtzeit Kalenborn - Cochem

Fahrplanauskunft

Ihre Verbindung

Start  Kalenborn Kirche, Kalenborn (Coc) Verbindung ändern
 Ziel  Cochem Bf Rückfahrt
 Zeit 23.05.2016, Abfahrt ab 6:20 Anschlussfahrt
Drucken

» [Neue Verbindung](#)

» [Benutzerhilfe](#)

Übersicht frühere Fahrten

	Zeit	Dauer	Fußwege	Reiseweite	Umsteigen
Mo, 23.05.2016					
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Fahrt	ab 06:20 an 07:11	51 Min.	-	ca. 24.7 km	2
<input checked="" type="checkbox"/> 2. Fahrt	ab 06:25 an 07:22	57 Min.	-	ca. 36.2 km	1
<input checked="" type="checkbox"/> 3. Fahrt	ab 07:30 an 08:36	1:06 h	ca. 7 Min.	ca. 30.9 km	1

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

Abbildung 6: Fahrtzeit Mönthenich - Cochem

Fahrplanauskunft

Ihre Verbindung

Start  Mönthenich Mitte Verbindung ändern
 Ziel  Cochem Bf Rückfahrt
 Zeit 23.05.2016, Abfahrt ab 6:20 Anschlussfahrt
Drucken

» [Neue Verbindung](#)

» [Benutzerhilfe](#)

Übersicht frühere Fahrten

	Zeit	Dauer	Fußwege	Reiseweite	Umsteigen
Mo, 23.05.2016					
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Fahrt	ab 06:20 an 07:14	54 Min.	-	ca. 25.5 km	1
<input checked="" type="checkbox"/> 2. Fahrt	ab 07:13 an 08:06	53 Min.	-	ca. 24.0 km	1

spätere Fahrten

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

Abbildung 7: Fahrzeit Moselkern - Cochem

Fahrplanauskunft

Ihre Verbindung

Start  Moselkern Bf

Ziel  Cochem Bf

Zeit 23.05.2016, Abfahrt ab 8:00

[Verbindung ändern](#)
[Rückfahrt](#)
[Anschlussfahrt](#)
[Drucken](#)

» [Neue Verbindung](#)

» [Benutzerhilfe](#)

Übersicht

[frühere Fahrten](#)


	Zeit	Dauer	Fußwege	Reiseweite	Umsteigen
Mo, 23.05.2016					
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Fahrt	ab 08:49 an 09:06	17 Min.	-	ca. 17.8 km	0
<input checked="" type="checkbox"/> 2. Fahrt	ab 09:49 an 10:06	17 Min.	-	ca. 17.8 km	0
<input checked="" type="checkbox"/> 3. Fahrt	ab 10:49 an 11:06	17 Min.	-	ca. 17.8 km	0

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

Abbildung 8: Fahrtzeit Altlay - Cochem

Fahrplanauskunft

Ihre Verbindung

Start  Altlay Friedhof

Ziel  Cochem Bf

Zeit 23.05.2016, Abfahrt ab 6:15

[Verbindung ändern](#)
[Rückfahrt](#)
[Anschlussfahrt](#)
[Drucken](#)

» [Neue Verbindung](#)

» [Benutzerhilfe](#)

Übersicht

[frühere Fahrten](#)

	Zeit	Dauer	Fußwege	Reiseweite	Umsteigen
Mo, 23.05.2016					
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Fahrt	ab 06:15 an 06:58	43 Min.	ca. 3 Min.	ca. 43.9 km	1
<input checked="" type="checkbox"/> 2. Fahrt	ab 06:42 an 09:18	2:35 h	ca. 2 Min.	ca. 60.0 km	2 
<input checked="" type="checkbox"/> 3. Fahrt	ab 07:15 an 07:58	43 Min.	ca. 3 Min.	ca. 44.6 km	2
<input checked="" type="checkbox"/> 4. Fahrt	ab 07:15 an 14:11	6:56 h	-	ca. 51.9 km	1

[spätere Fahrten](#)

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

Abbildung 9: Fahrtzeit Bad-Bertrich - Cochem

Fahrplanauskunft

Ihre Verbindung

Start	📍 Bad Bertrich West		Verbindung ändern
Ziel	📍 Cochem Bf		Rückfahrt
Zeit	23.05.2016, Abfahrt ab 8:00		Anschlussfahrt
			Drucken

» [Neue Verbindung](#)

» [Benutzerhilfe](#)

Übersicht frühere Fahrten

	Zeit	Dauer	Fußwege	Reiseweite	Umsteigen	
Mo, 23.05.2016						
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Fahrt	ab 08:37 an 09:57	1:19 h	ca. 2 Min.	ca. 47.2 km	1	🚶
<input checked="" type="checkbox"/> 2. Fahrt	ab 09:26 an 10:18	52 Min.	ca. 3 Min.	ca. 40.1 km	1	
<input checked="" type="checkbox"/> 3. Fahrt	ab 09:49 an 10:57	1:08 h	-	ca. 32.3 km	2	
<input checked="" type="checkbox"/> 4. Fahrt	ab 09:49 an 11:01	1:12 h	-	ca. 35.1 km	1	
<input checked="" type="checkbox"/> 5. Fahrt	ab 10:37 an 11:57	1:19 h	ca. 2 Min.	ca. 47.2 km	1	🚶

spätere Fahrten

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

Die Auswertung der Fahrpläne zeigt, dass auch von äußeren Bereichen des Vergleichsraums die Stadt Cochem innerhalb der zumutbaren Zeiten erreichbar ist.

Daher bietet es sich an, den Landkreis **insgesamt als einen Vergleichsraum** anzusehen.

KRITERIUM RÄUMLICHE NÄHE

Der gesamte Landkreis mit seinen vier Verbandsgemeinden bildet einen homogenen Vergleichsraum von **aneinander angrenzenden** Verbandsgemeinden. Daher wird das Kriterium der räumlichen Nähe erfüllt.

KRITERIUM INFRASTRUKTUR

Das Kriterium Infrastruktur wird gemessen an der Verteilung von Krankenhäusern, Jobcentern, weiterführenden Schulen, Fachärzten, Allgemeinärzten, Banken, -automaten, Poststellen, Bäckereien, Metzgereien, Lebensmittelgeschäften und Kindertageseinrichtungen. Damit das soziale Umfeld erhalten bleibt, sollte die Nutzung dieser Einrichtungen innerhalb des Vergleichsraums gewährleistet sein.

transfer hat umfassende Daten zu Infrastruktureinrichtungen recherchiert, die seitens der Kreisverwaltung geprüft und ergänzt wurden. Demnach sind die genannten Einrichtungen über das Kreisgebiet verteilt und innerhalb der zumutbaren Zeiten erreichbar. Auch hier gilt, dass vom Hilfeempfänger Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen sind, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden²⁴ (s.o.). Mit Ausnahme von Krankenhäusern und dem Jobcenter Cochem sind alle Infrastruktureinrichtungen in allen Verbandsgemeinden des Landkreises vorhanden.

Tabelle 2: Infrastruktureinrichtungen im Landkreis Cochem

Infrastruktur	VG Cochem	VG Kaiserse-sch	VG Ulmen	VG Zell	Gesamt
Krankenhaus	1	0	0	1	2
weiterführende Schulen	2	1	2	1	6
Fachärzte	2	1	2	2	7
Allgemeine und Praktische Ärzte	3	1	4	3	11
Bank(automat) oder Post vorhanden	11	11	7	6	35
Bäckerei	12	4	5	7	28
Metzgerei	7	7	8	4	26
Lebensmittelgeschäft	9	5	3	7	24
Kitas	16	10	8	11	45
Jobcenter	1	0	0	0	1

Quelle: Recherche transfer, Kreisverwaltung Cochem-Zell

Im Ergebnis bedeutet das, dass für den Vergleichsraum die Nutzung der genannten Infrastruktureinrichtungen gewährleistet ist.

Im Hinblick auf die Verteilung der Infrastruktureinrichtungen über den Landkreis ist keine signifikant bessere oder schlechtere Infrastruktur in den Teilräumen ersichtlich.

Fazit:

Mit der Festlegung des Landkreises Cochem-Zell als ein Vergleichsraum wird eine räumlich miteinander verbundene Einheit geschaffen, die in sich räumlich und insbesondere verkehrstechnisch verbunden ist und in der wichtige Infrastruktureinrichtungen innerhalb der zumutbaren Zeiten erreichbar sind.

²⁴ vgl. BSG B 4 AS 30/08 R Urteil vom 19.02.2009, Rn 34.

4.2 ERHEBUNG DER BESTANDSMIETEN

Die Adressen der Vermieter/-innen wurden durch die Daten des Kreiswerks Abfallwirtschaft des Landkreises Cochem-Zell generiert. In dieser Datei sind einerseits die Adressdaten der Empfängerinnen und Empfänger der Abfallbescheide 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, d.h. die/der Bescheidempfänger/-in nicht an der Adresse des entsprechenden Objekts wohnt, dies potentielle Vermieter/-innen sein könnten. Alle auf diese Weise als mögliche/-r Vermieter/-in identifizierten Personen oder Unternehmen wurden im Rahmen der Erhebung angeschrieben.

Nach einem Abgleich der Objektadresse mit der Adresse der/des Bescheidempfängers/-in verblieben ca. 2.700 Adressen im Adressverzeichnis, diese wurden angeschrieben und um Beteiligung an der Erhebung gebeten. Im Zensus 2011 sind für den Landkreis Cochem-Zell 9.128 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen ausgewiesen. Nach den Vorgaben des BSG bedeutet dies, dass sich die Datenerhebung auf 913 Wohnungen (10 Prozent) erstrecken sollte. Um einen größtmöglichen Rücklauf zu erhalten und die Anforderung des BSG bestmöglich zu erfüllen, wurden alle potentiell als Vermieterinnen und Vermieter identifizierten Personen oder Unternehmen angeschrieben. Daneben wurden gezielt größere Immobilien-Verwaltungsunternehmen telefonisch kontaktiert, die in den meisten Fällen für die Unterstützung des Projekts gewonnen werden konnten. Zusätzlich wurde das Vorhaben in den Kreisnachrichten sowie auf der Homepage der Kreisverwaltung veröffentlicht, um so weitere Personengruppen anzusprechen, die möglicherweise im Rahmen der schriftlichen Erhebung erfasst werden konnten.

Insgesamt wurden 3.579 Fragebögen ausgesendet, denen neben einem Anschreiben ein frankierter Freiumschlag beigelegt wurde, vereinzelt meldeten sich im Projektverlauf weitere Vermieterinnen und Vermieter, die durch die erste Aussendung nicht erfasst wurden. Von den ausgesendeten Fragebögen wurden 629 zurück an die Kreisverwaltung gesendet, die diese an *transfer* weiterleitete. Insgesamt wurden in den 629 Fragebögen Angaben zu 1.349 Wohnungen gemacht; davon konnten die Angaben in 17 Fällen nicht verwendet werden. Darunter fallen Fragebögen, in denen etwa Angaben über die Kaltmiete oder die Größe der Wohnung fehlten. Weiterhin wurden die gewonnenen Daten 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 über kein Innen-WC oder kein Bad verfügen. Weiterhin wurde der Datenbestand um sogenannte Gefälligkeitsmieten bereinigt, d.h. um Mietverhältnisse zwischen Verwandten, da davon auszugehen ist, dass die Nettokaltmieten in diesen Fällen nicht den realen Marktpreisen entsprechen. Nach Bereinigung um diese Fälle standen 1.279 Mietwerte zur Auswertung zur Verfügung. Damit wird auf Ebene des Gesamtkreises das 10-Prozent-Kriterium deutlich erfüllt.

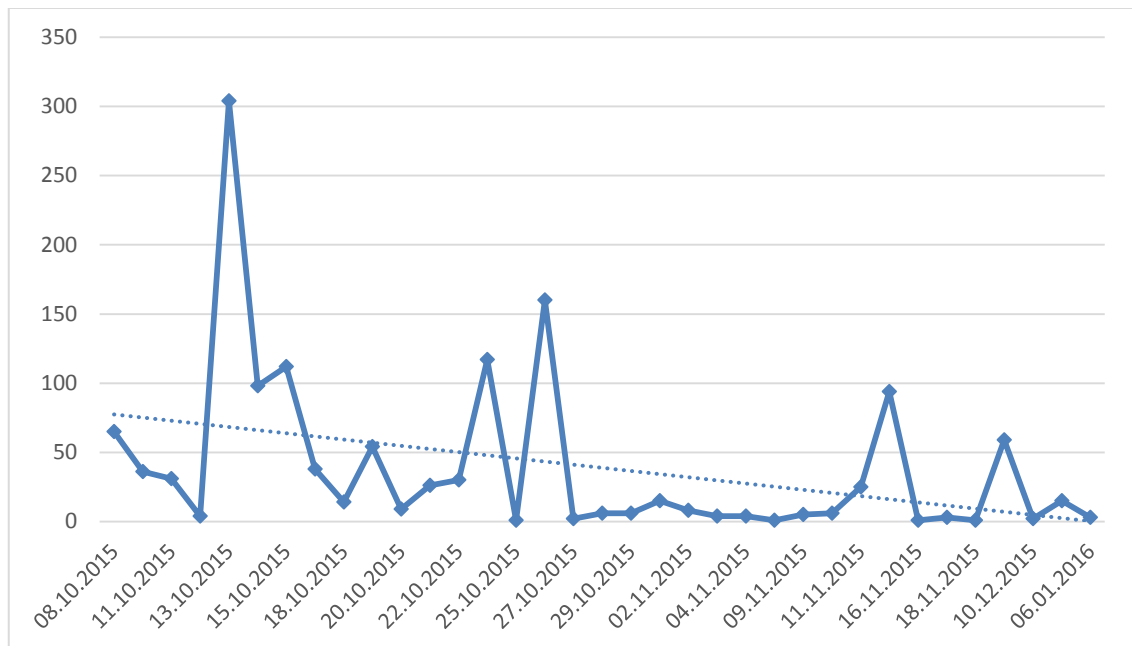
Tabelle 3: Anzahl Mietwohnungen und durch die Erhebung erfasste Mietwohnungen

	Gesamt
Anzahl Mietwohnungen	9.128
Gesamtrücklauf	1.349
fehlerhafte Angaben	70
erfasste Wohnungen	1.279
in %	14,0%

Quelle: eigene Erhebung *transfer* - Unternehmen für soziale Innovation, Zensus 2011

Zu Beginn des Erhebungszeitraums war der Rücklauf am stärksten, am 13.10.2015 gingen Fragebögen mit Angaben zu 304 Wohnungen ein. In den folgenden Wochen sank der Rücklauf – bei einigen Spitzen – insgesamt stetig ab.

Abbildung 10: Rücklauf Erhebung Bestandsmieten bezogen auf Wohnungen nach Tagen



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

Der Datenbestand zur Ermittlung der Vergleichsmiete muss weiterhin 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 3-fache Standardabweichung vom Mittelwert abweicht. Die Standardabweichung wird nach folgender Formel berechnet:

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

N = Anzahl der Werte

μ = Mittelwert (arithmetisches Mittel)

a_i = Wert i

Für den Bereich, in dem sich die Werte bewegen sollten, kann sowohl 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

	Gesamt
Ausgangsstichprobe	1.349
Bereinigung Substandard / fehlende Angaben	70
Nettostichprobe 1	1.279
außerhalb 3-fache Standardabweichung	13
Nettostichprobe 2	1.266
Anteil Mietwohnungen (Basis Nettostichprobe 2)	13,9%

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

Wird der Anteil der erfassten Mietwohnungen auf Basis der Nettostichprobe 2 berechnet, werden 13,9 Prozent des Mietwohnungsbestands in der Analyse berücksichtigt.

Aus den zur Verfügung stehenden Mietwerten wurde für jede erfasste Wohnung der Quadratmeterpreis berechnet. Anschließend wurde – für jede Größenklasse von Wohnungen – der Wert, unterhalb dessen 30 Prozent der Werte liegen, als Referenzwert zur Bestimmung der Vergleichsmiete herangezogen. Der Quadratmeterpreis des 30%-Perzentils der Wohnraumbesichtigung wird als zulässiger Quadratmeterpreis im Rahmen des schlüssigen Konzepts festgelegt.

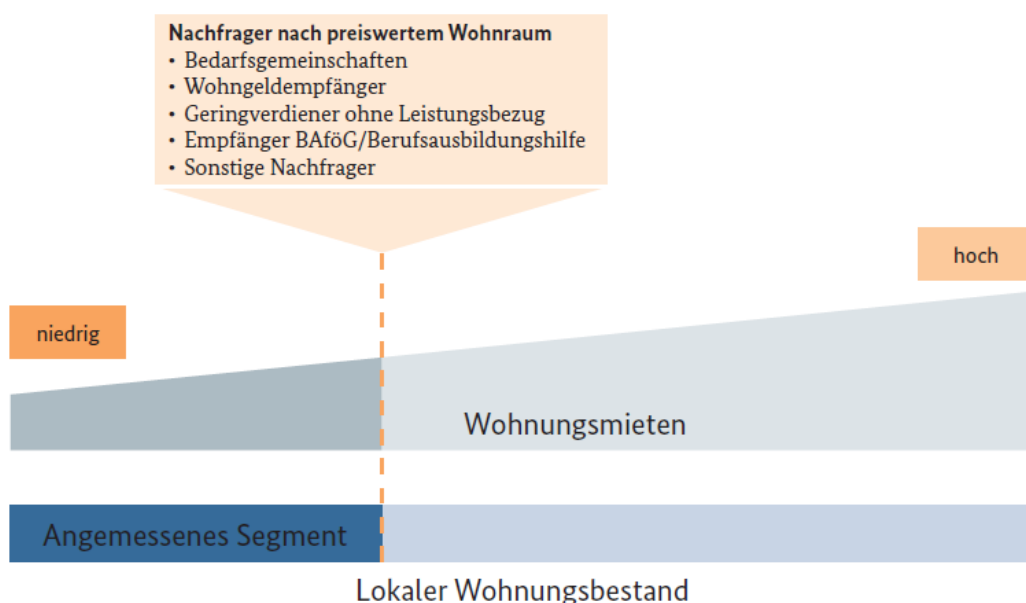
Die Festlegung auf ein bestimmtes Perzentil als „unteres Segment“ sollte in etwa den

Umfang des Anteils der Nachfrager nach günstigem Wohnraum widerspiegeln. Daher müssen in die Analyse der Angemessenheitsgrenzen 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.“²⁵

Die Angemessenheitsgrenzen müssen so gewählt werden, dass ein Abgleich zwischen Angebot und Nachfrage nach günstigem Wohnraum hergestellt wird. Zu den ermittelten Preisen muss der Umfang der Nachfrage dem Angebot entsprechen, d.h. der Anteil der Bestandsmieten, der bis zu diesem Quadratmeterpreis vermietet wird, muss dem Anteil der Haushalte entsprechen, die günstigen Wohnraum nachfragen.

Abbildung 11: Abgrenzung des unteren Segments des Wohnungsmarktes



Quelle: Bundesministerium für Verkehr 2013, S. 46

An dieser Stelle ist zu beachten, dass hier nicht auf Personen abgestellt wird, sondern der Anteil der jeweiligen Haushalte an allen Haushalten im Landkreis Cochem-Zell ermittelt werden muss. Dabei wird eine Bedarfsgemeinschaft mit einem Haushalt gleichgesetzt. Im November 2015 erhielten nach Auskunft des Jobcenters Cochem-Zell 981 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II laufende Kosten für Unterkunft und Heizung. Die folgende Tabelle verdeutlicht den Umfang der weiteren Nachfragerhaushalte.

²⁵ Bundesministerium für Verkehr 2013, S. 41.

Tabelle 5: Umfang der Nachfrage nach günstigem Wohnraum im Landkreis Cochem-Zell

Nachfragergruppe	abs.	in % aller Haushalte	Datenquelle
Bedarfsgemeinschaften SGB II mit laufenden Kosten der Unterkunft ¹⁾	981	3,6%	Jobcenter Cochem-Zell
Bedarfsgemeinschaften Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kap. SGB XII) ²⁾	51	0,2%	Statistisches Landesamt RLP
Personen Grundsicherung (4. Kap. SGB XII) ²⁾	382	1,4%	Statistisches Landesamt RLP
Personen 5.-9. Kap. SGB XII ³⁾	268	1,0%	Statistisches Landesamt RLP
Haushalte nach Asylbewerberleistungsgesetz ²⁾	257	0,9%	Statistisches Landesamt RLP
Haushalte mit Wohngeldbezug ⁴⁾	420	1,5%	Statistisches Landesamt RLP
weitere Geringverdiener-Haushalte (10%)	2.723	10,0%	Bundesministerium für Verkehr 2013
„Fehlbeleger“ (5%)	1.362	5,0%	Bundesministerium für Verkehr 2013
Gesamter Nachfrage-Umfang	6.444	23,7%	
Haushalte Gesamt	27.233	100,0%	Zensus 2011

1) Stand August 2015, 2) Stand 31.12.2013, außerhalb von Einrichtungen, 3) im Lauf des Jahres 2013, außerhalb von Einrichtungen, 4) Stand 31.12.2012 5) im Jahr 2014

Bei den Empfängerinnen und Empfängern von Grundsicherung nach dem 4. Kapitel sowie 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. Vereinfacht wird hier davon ausgegangen, dass jede/r Empfänger/-in eine Bedarfsgemeinschaft bildet, tatsächlich dürfte die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften 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, aber in preisgünstigem Wohnraum leben, beispielsweise „Fehlbeleger“ von Sozialwohnungen²⁶, berücksichtigt werden. Der Umfang dieses Personenkreises kann nur geschätzt werden.²⁷ Im vorliegenden Fall wird für die erste Gruppe der Geringverdiener-Haushalte ein Anteil von zehn Prozent aller Haushalte angenommen, für die zweite Gruppe fünf Prozent aller Haushalte. Im Anteil der Geringverdiener-Haushalte sind auch Wohngeldempfänger/-innen enthalten, die hier gesondert ausgewiesen werden. Dies führt dazu, dass Nachfragergruppen doppelt erfasst werden und damit die Nachfragerseite eher über- als unterschätzt wird.

Insgesamt dürften nach diesen Überlegungen etwa 24 Prozent der Haushalte im Landkreis Cochem-Zell günstigen Wohnraum nachfragen. Unter Berücksichtigung dieser

²⁶ 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.

²⁷ vgl. Bundesministerium für Verkehr 2013, S. 42.

Werte wird deutlich, dass mit der Festlegung auf das 30%-Perzentil die Nachfrageseite ausreichend bemessen wird, es wird eher ein Aufschlag auf die tatsächliche Anzahl an Nachfrage-Haushalten eingeräumt, insbesondere da das Angebot an günstigem Wohnraum nicht gleichzeitig abgefragt wird. Das 30%-Perzentil gleicht eventuelle Verzerrungen aus, die dadurch entstehen, dass zum Teil mit Anteilswerten gearbeitet wird, für die kein völlig gesicherter Wert für jeden Vergleichsraum vorliegt, wie der Umfang des Anteils der Geringverdiener-Haushalte und der sogenannten „Fehlbeleger“. Gleichzeitig ist sichergestellt, dass die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt gering bleiben. Denn das BSG hat 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.“²⁸

Aus der Erhebung ergeben sich folgende Mietwerte pro Quadratmeter nach Vergleichsräumen:

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

Vergleichsraum	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	pro weitere Person 15 m ² zusätzlich	pro weitere Person 15 m ² zusätzlich
	bis 50 m ²	50 bis 60 m ²	60 bis 80 m ²	80 bis 90 m ²	90 bis 105 m ²	105 bis 120 m ²
Cluster 1	4,60 €	4,34 €	4,00 €	4,11 €	3,81 €	3,74 €
Anzahl Mietwerte	136	129	428	615	156	124

Quelle: eigene Berechnungen transfer – Unternehmen für soziale Innovation

Neben der Nettokaltmiete wurden die Vermieterinnen und Vermieter des Landkreises gebeten, auch die Heizkosten und die kalten Betriebskosten des von ihnen vermieteten Wohnraums anzugeben.

Allerdings hat das Bundessozialgericht in der jüngsten Rechtsprechung hohe Hürden für die Ermittlung der Heizkosten aufgestellt.

„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

²⁸ Bundessozialgericht, Urteil vom 04.06.2014, Rn 56.

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.“²⁹

Eine derart differenzierte Datenabfrage ist mit einer Erhebung der Bestandsmieten bei den Vermieterinnen und Vermietern kaum zu realisieren bzw. ist mit einem geringen Rücklauf und/oder in hohem Maße fehlerbehafteten Angaben zu rechnen. In solchen Fällen ist auf den „Bundesweiten Heizspiegel“ zurückzugreifen, da im Landkreis Cochem-Zell kein kommunaler Heizspiegel vorliegt. Zur Berechnung der angemessenen Heizkosten aus dem „Bundesweiten Heizspiegel“ sind die Werte der rechten Spalte („zu hoch“) zu Grunde zu legen³⁰. Um eine Angemessenheitsgrenze zu finden, die alle Energieträger abdeckt, wird auf den kostenaufwendigsten Energieträger des Heizspiegels abgestellt.³¹ Es wird der Wert für die kleinste Gebäudefläche gewählt, da dies den betrachteten Mietwohnungen am nächsten kommt. In Abbildung 12 ist dafür ein Wert von 22,90 Euro pro Quadratmeter und Jahr zu entnehmen. Dieser Wert ist für alle Wohnungsgrößen einheitlich als obere Grenze zu verwenden, bei der von angemessenen Heizkosten ausgegangen wird. Das bedeutet nicht, dass darüber liegende Werte zwingend unangemessen sind, allerdings gilt dies als Hinweis, dass von unangemessenen Heizkosten auszugehen ist

„Dies hat im Streitfall zur Folge, dass es dem hilfebedürftigen Leistungsempfänger obliegt vorzutragen, warum seine Aufwendungen gleichwohl als angemessen anzusehen sind“³².




²⁹ Bundessozialgericht, Urteil vom 12.06.2013 Rn 21.

³⁰ Ebd. Rn 25.

³¹ Ebd.

³² Ebd. Rn 23.

Abbildung 12: Heizkosten nach dem „Bundesweiten Heizspiegel“

Gebäudefläche (2) in m ²		Kosten in € je m ² und Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2013)			
		niedrig	mittel*	erhöht*	zu hoch*
 Heizöl	100 – 250	< 12,20	12,20 – 16,70	16,71 – 22,90	> 22,90
	251 – 500	< 11,70	11,70 – 16,10	16,11 – 22,10	> 22,10
	501 – 1.000	< 11,10	11,10 – 15,50	15,51 – 21,30	> 21,30
	> 1.000	< 10,40	10,40 – 14,70	14,71 – 20,20	> 20,20
 Erdgas	100 – 250	< 9,50	9,50 – 14,20	14,21 – 20,30	> 20,30
	251 – 500	< 9,00	9,00 – 13,50	13,51 – 19,30	> 19,30
	501 – 1.000	< 8,60	8,60 – 13,00	13,01 – 18,50	> 18,50
	> 1.000	< 8,00	8,00 – 12,30	12,31 – 17,50	> 17,50
 Fernwärme	100 – 250	< 11,60	11,60 – 16,60	16,61 – 23,50	> 23,50
	251 – 500	< 11,00	11,00 – 15,60	15,61 – 22,50	> 22,50
	501 – 1.000	< 10,60	10,60 – 15,10	15,11 – 21,80	> 21,80
	> 1.000	< 9,80	9,80 – 13,80	13,81 – 20,40	> 20,40

Quelle: www.heizspiegel.de

Bei der Erfassung der Betriebskosten muss beachtet werden, dass die Kosten für Trinkwasser und Abwasser je nach Verbandsgemeinde des Landkreises Cochem-Zell unterschiedlich hoch sind. Nach der Wasserstatistik des Bundesverbands der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) verbrauchte im Jahr 2013 jede/r Einwohner/-in Deutschlands im Durchschnitt 122 Liter Wasser pro Tag.³³ Dies entspricht knapp 45 Kubikmetern im Jahr. Für die Berechnung der Kosten, die durch verbrauchsabhängige Trinkwasser- und Abwasserpreise entstehen, wird von einem Verbrauch von 47 Kubikmetern pro Jahr und Person ausgegangen, um eine mögliche Erhöhung des Bedarfs nicht zu unterschätzen.

³³ Vgl. <http://www.bdew.de>.

Tabelle 7: Wasserentgelte nach Verbandsgemeinden ohne flächenabhängige und verbrauchsunabhängige Entgelte

Verbandsgemeinde	Abwasserentgelt je m ³	Anteil des zu Grunde gelegten Frischwasserverbrauchs	Trinkwasserentgelt je m ³	Verbrauch / Jahr	Summe pro Jahr und Person
Cochem	2,86 €	90%	1,12 €	47	173,62 €
Cochem, Stadt	2,15 €	90%	1,12 €	47	143,59 €
Kaisersesch	2,51 €	90%	1,12 €	47	158,81 €
Ulmen	2,60 €	100%	1,12 €	47	174,84 €
Treis-Karden	2,90 €	95%	1,12 €	47	182,13 €
Zell	2,11 €	90%	1,12 €	47	141,89 €

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2015

Werden diese Werte auf Monatswerte umgerechnet und mit der Anzahl der Personen je Wohnungsgrößenklasse multipliziert und anschließend durch die zulässige Wohnungsgröße dividiert, ergeben sich für die Verbandsgemeinden Treis-Karden und Zell folgende Werte für die monatlichen Wasserkosten pro Quadratmeter.

Tabelle 8: Wasserentgelte pro Quadratmeter Verbandsgemeinden Treis-Karden und Zell

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen
Treis-Karden	0,30 €	0,51 €	0,57 €	0,67 €	0,72 €	0,76 €
Zell	0,24 €	0,39 €	0,44 €	0,53 €	0,56 €	0,59 €
Differenz	0,07 €	0,11 €	0,13 €	0,15 €	0,16 €	0,17 €

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2015, eigene Berechnungen transfer- Unternehmen für soziale Innovation

In die Abfrage der Betriebskosten der Vermieter/-innen sind unter anderem die Kosten für Wasserentgelte mit eingeflossen. Um den personenabhängigen Wasserverbrauch adäquat abzubilden, müssen die ermittelten Werte um eine personenbezogene Komponente ergänzt werden. Dies geschieht durch die Multiplikation des durchschnittlich angenommenen Wasserverbrauchs mit der Größe der Bedarfsgemeinschaft. Weiterhin muss eine Differenzierung nach Verbandsgemeinden erfolgen, die jedoch im vorliegenden Fall schwierig ist, da sich der Vergleichsraum (Landkreis Cochem-Zell) nicht an den Grenzen der Verbandsgemeinden orientiert. Diese Differenzierung nach Verbandsgemeinden kann umgangen werden, indem allen Werten der kalten Betriebskosten jeweils der Differenzbetrag der Wasserentgelte aus teuerster und günstigster Gebietskörperschaft hinzuaddiert werden. Die günstigsten Wasserentgelte sind in jedem Fall in allen ermittelten Betriebskosten enthalten. Wird allen quadratmeterbezogenen Betriebskosten die Differenz der Wasserentgelte der Verbandsgemeinde Treis-Karden und der Verbandsgemeinde Zell hinzugerechnet, ist es jeder Bedarfsgemeinschaft freigestellt, die teuersten vorgefundenen Kosten für Trink- und Abwasser aufzuwenden.

Für die Ableitung von quadratmeterbezogenen Betriebskosten stehen zwei Datenquellen zur Verfügung. Neben den bei Vermieterinnen und Vermietern erhobenen Bestandsdaten hat das Jobcenter des Landkreises Cochem-Zell *transfer* die Daten der SGB II-Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung gestellt. Darin sind auch die tatsächlich gezahlten Betriebskosten angegeben. Analog zum Vorgehen bei den Nettokaltmieten wurden die Betriebskosten für jede Wohnung in Kosten pro Quadratmeter umgerechnet, anschließend die Ausreißer nach der 3-Sigma-Methode eliminiert. Auch hier wurden aus der Analyse die in Bezug auf den Standard der Wohnungen als unzumutbar eingestuft Wohnungen entfernt. In der folgenden Tabelle ist jeweils der Median aus beiden Datenquellen für die einzelnen Größenklassen dargestellt. Angegeben werden Mittelwerte (Median) der Kosten pro Quadratmeter, da Verbrauchskosten nicht auf das „untere Segment“ reduziert werden dürfen. Die Übersicht verdeutlicht die hohe Plausibilität der mit der Erhebung der Bestandsdaten gewonnenen Werte, da innerhalb der Größenklassen keine großen Unterschiede zwischen den Datenquellen bestehen. Im Sinne der Leistungsberechtigten wird für die Festsetzung der Angemessenheitsgrenzen der jeweils höchste Wert verwendet.

Tabelle 9: Übersicht kalte Betriebskosten

Größenklasse	Daten Jobcenter		Bestandsdaten		höchster Wert
	kalte Betriebskosten / qm	Anzahl Fälle	kalte Betriebskosten / qm	Anzahl Fälle	
(50 m ²)	1,00 €	178	1,11 €	119	1,11 €
(60 m ²)	0,96 €	130	0,88 €	102	0,96 €
(80 m ²)	0,92 €	286	0,93 €	313	0,93 €
(90 m ²)	0,83 €	95	0,78 €	139	0,83 €
(105 m ²)	0,79 €	71	0,78 €	129	0,79 €
(120 m ²)	0,75 €	65	0,75 €	109	0,75 €
Gesamt	0,88 €	891	0,83 €	1009	0,88 €

Quelle: Jobcenter Cochem-Zell, eigene Erhebung *transfer*- Unternehmen für soziale Innovation

Die kalten Betriebskosten müssen um eine personenbezogene Komponente und einen Raumbezug ergänzt werden.

Die Unterkunftskosten setzen sich zusammen aus Nettokaltmieten und kalten Betriebskosten. Daher werden die berechneten Quadratmeterpreise für die Nettokaltmiete und die kalten Betriebskosten - ergänzt um die Werte in Tabelle 8 - aufsummiert. Daraus ergeben sich die in der folgenden Tabelle dargestellten Gesamtquadratmeterpreise.

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

Vergleichsraum		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen
		(50 m ²)	(60 m ²)	(80 m ²)	(90 m ²)	15 m ² zus. (hier: 105 m ²)	15 m ² zus. (hier: 120 m ²)
LK COC	Nettokaltmiete	4,60 €	4,34 €	4,00 €	4,11 €	3,81 €	3,74 €
	Betriebskosten	1,11 €	0,96 €	0,93 €	0,83 €	0,79 €	0,75 €
	Ergänzung Betriebskosten	0,07 €	0,11 €	0,13 €	0,15 €	0,16 €	0,17 €
	Bruttokaltmiete	5,78 €	5,42 €	5,05 €	5,09 €	4,76 €	4,65 €

Quelle: eigene Erhebung *transfer* - Unternehmen für soziale Innovation, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz
*Die dargestellten Werte sind auf zwei Nachkommastellen gerundet, die angemessenen Miethöhen wurden mit den tatsächlichen, nicht gerundeten Werten berechnet.

Ein Vergleich der tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II belegt für die Nettokaltmiete eine hohe Plausibilität der gefundenen Werte. Seitens des Jobcenters des Landkreises Cochem-Zell wurden *transfer* die Angaben zur Wohnkostensituation der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) zur Verfügung gestellt (Stand August 2015). Auch bei diesen Daten wurde das 30%-Perzentil gebildet, so dass eine einheitliche und vergleichbare Datenbasis vorliegt. Es wurden nur Datensätze verwendet, bei denen Angaben zur Wohnungsgröße und zur tatsächlichen Kaltmiete vorliegen. In den meisten Fällen liegen die ermittelten Quadratmeterpreise unterhalb der Werte, die durch die Analyse der Bestandsdaten berechnet wurden. Daran kann abgelesen werden, dass die Bestandsdaten – die die tatsächliche Wohnsituation im Landkreis Cochem-Zell wiedergeben sollen – offensichtlich bezüglich des Wohnstandards höher liegen als die SGB II-Daten. Dies bestätigt die Annahme, dass Bedarfsgemeinschaften, die SGB II-Leistungen erhalten, im Vergleich zum Durchschnitt der Gesamtbevölkerung in eher schlechter ausgestatteten Wohnungen leben.

Tabelle 11: 30%-Perzentil Nettokaltmiete SGB II-Bedarfsgemeinschaften

Landkreis Cochem-Zell	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	pro weitere Person 15 m ² zusätzlich	pro weitere Person 15 m ² zusätzlich	Gesamt
	(50 m ²)	(60 m ²)	(80 m ²)	(90 m ²)	105 m ²	120 m ²	
€/qm	4,60 €	4,03 €	3,75 €	3,68 €	3,50 €	3,16 €	3,76 €
Anzahl	200	130	290	91	63	57	887

Quelle: Jobcenter Cochem-Zell, eigene Berechnungen *transfer* – Unternehmen für soziale Innovation

Werden die auf Basis der Bestandsdaten ermittelten Quadratmeterpreise jeweils mit den angemessenen Wohnungsgrößen multipliziert, ergibt sich der Betrag, der maximal je nach Größe der Bedarfsgemeinschaft für die Kosten der Unterkunft im Landkreis Cochem-Zell aufgewendet werden kann.

Tabelle 12: angemessene Miethöhen in €

Vergleichsraum		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen
		(50 m ²)	(60 m ²)	(80 m ²)	(90 m ²)	15 m ² zus. (105 m ²)	16 m ² zus. (120 m ²)
LK COC	Nettokaltniete	230,00 €	260,55 €	320,00 €	369,73 €	399,99 €	448,47 €
	Bruttokaltniete	288,91 €	325,05 €	404,34 €	457,71 €	499,92 €	558,58 €

Quelle: eigene Erhebung transfer - Unternehmen für soziale Innovation

4.3 KONKRETE ANGEMESSENHEIT

Aufgrund der auf Basis der Bestandsmieten ermittelten Mietwerte können noch keine Aussagen zur Angemessenheit dieser Grenzen getroffen werden. In einem weiteren Schritt muss überprüft werden, ob zu den berechneten Mietpreisen tatsächlich Wohnraum im Landkreis Cochem-Zell angemietet werden kann, erst durch diesen Analyseschritt kann die konkrete Angemessenheit geprüft werden.

Zur Überprüfung der konkreten Angemessenheit wird auf Angebotsmieten für Mietwohnungen im Landkreis Cochem-Zell zurückgegriffen, die in unterschiedlichen Medien publiziert werden. Als Datenquelle für diese Angebotsmieten dienen Daten der IDN Immodaten GmbH (<http://www.immodaten.net>). Die IDN Immodaten GmbH verfügt über eine umfangreiche Immobilienstatistikdatenbank, in der kontinuierlich 125 Datenquellen (Stand Januar 2016) auf Inserate in Tageszeitungen und Online-Börsen ausgewertet werden. Das entspricht monatlich rund 1,8 Millionen Anzeigen.³⁴ 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.³⁵

Bei Angebotsmieten ist zu beachten, dass das Mietniveau in der Regel höher liegt als bei Bestandsmieten.

„Bei den freien Wohnungen, die auch tatsächlich als Angebot publiziert werden, handelt es sich zudem tendenziell um die teureren Angebote. Denn die günstigeren Wohnungsangebote fallen überproportional unter die Gruppe, die direkt ohne Publikation neu vermietet werden. Daher ist davon auszugehen, dass durch eine Angebotsmieten-Recherche und Analyse die preiswerten Wohnungen schlechter erfasst werden, je angespannter die Wohnungsmärkte sind.“³⁶

³⁴ vgl. www.immodaten.net.

³⁵ Deutscher Bundestag 2011.

³⁶ Bundesministerium für Verkehr 2013, S. 44.

Wenn der Nachweis erbracht wird, dass zu den ermittelten Angemessenheitsgrenzen Wohnungen auf Basis von Angebotsmieten angemietet werden können, kann davon ausgegangen werden, dass den Leistungsberechtigten tatsächlich deutlich mehr als die ermittelte Anzahl Wohnungen zur Verfügung stehen.

Neben den Angebotsmieten werden auch Neuvertragsmieten zur Überprüfung der konkreten Angemessenheit genutzt. Neuvertragsmieten sind eine Untergruppe der Bestandsmieten, die innerhalb eines eingegrenzten Zeitraums vor dem Erhebungsstichtag abgeschlossen wurden. Im vorliegenden Fall wurden erhobene Mieten, die ab dem 01.01.2013 vereinbart wurden, als Neuvertragsmieten gewertet. Bereits mit diesem für Neuvertragsmieten recht langen Zeitraum ist die Anzahl der Mietwerte in machen Tabellenfeldern zu gering, um eine belastbare Aussage zum Mietniveau treffen zu können. Eine weitere Verkürzung des Zeitraums würde zu noch weniger aussagekräftigen Mietwerten führen, so dass mit dem Stichtag 01.01.2013 ein Kompromiss zwischen möglichst aktuellen Mietwerten und einer ausreichenden Datengrundlage eingegangen wurde.

Der Vorteil von Neuvertragsmieten im Vergleich zu Angebotsmieten besteht darin, dass auch Wohnungen erfasst werden, die nicht als Angebote inseriert waren, insofern geben sie das aktuelle Mietniveau besser wieder und sind daher durchaus auch für die Überprüfung der konkreten Angemessenheit geeignet. Neuvertragsmieten liegen in der Regel unterhalb des Niveaus der Angebotsmieten. In entspannten Wohnungsmärkten kommt es häufig dazu, dass die tatsächlich abgeschlossenen Mieten unter den ursprünglichen Angeboten liegen. Tabelle 13 zeigt, dass in den größeren Wohnungssegmenten die Neuvertragsmieten über den Angebotsmieten liegen, was auf einen eher angespannten Wohnungsmarkt in diesem Segment schließen lässt.

Tabelle 13: Vergleich Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten im Landkreis Cochem-Zell (jeweils 30%-Perzentil)

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen
	bis 50	50 bis 60	60 bis 80	80 bis 90	90 bis 105	105 bis 120
LK Cochem-Zell						
Bestandsmieten	4,60 €	4,34 €	4,00 €	4,11 €	3,81 €	3,74 €
Neuvertragsmieten	4,80 €	4,50 €	4,28 €	4,39 €	4,00 €	3,75 €
Angebotsmieten	5,42 €	4,74 €	4,31 €	4,06 €	3,98 €	4,00 €

Quelle: IDN Immodaten GmbH, eigene Erhebung *transfer* - Unternehmen für soziale Innovation, bei Fallzahlen unter 10 werden keine Werte angegeben

Auch die Angebotsmieten wurden zunächst wie die Bestandsmieten zu einer einheitlichen Datenbasis aufbereitet. Die angegebenen Kaltmieten wurden nach der 3-Sigma-Methode um Ausreißer bereinigt.

Damit ein ausreichend großer Datenbestand zur Verfügung steht, der das Niveau der Angebotsmieten zum Zeitpunkt der Erhebung der Bestandsdaten wiedergibt, wurden Angebote erfasst, die den Stichtag der Bestandsdaten umschließen. Konkret wurden Ange-

botsdaten ausgewertet, die zwischen dem 01.01.2012 und dem 01.01.2016 inseriert wurden. Nach Bereinigung der Daten standen insgesamt 936 Angebotsmieten für die Analyse zur Verfügung, 556 Neuvertragsmieten konnten analysiert werden.

Tabelle 14: Fallzahlen und 30%-Perzentil Angebots- und Neuvertragsmieten

		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen
		(50 m ²)	(60 m ²)	(80 m ²)	(90 m ²)	(105 m ²)	(120 m ²)
LK COC	Angebotsmieten	5,42 €	4,74 €	4,31 €	4,06 €	3,98 €	4,00 €
	Anzahl Fälle	119	88	254	114	132	85
	Neuvertragsmieten	4,80 €	4,50 €	4,28 €	4,39 €	4,00 €	3,75 €
	Anzahl Fälle	61	54	200	82	63	46

Quelle: IDN Immodaten GmbH, eigene Erhebung *transfer* - Unternehmen für soziale Innovation; 30%-Perzentil, bei Fallzahlen unter 10 werden keine Werte angegeben

Inwieweit tatsächlich zu den ermittelten Mietobergrenzen Wohnraum zur Verfügung steht, kann überprüft werden, indem der Anteil an Wohnungen berechnet wird, der für die entsprechenden Miethöhe der Bestandsmieten angemietet werden kann. Daran kann abgelesen werden, ob ein hinreichend großes Angebot konkret zur Verfügung steht.

Tabelle 15 gibt jeweils für Angebots- und Neuvertragsmieten an, wie viele Mietwerte im Landkreis Cochem-Zell zu den ermittelten Mietobergrenzen zur Verfügung standen. Weiterhin wird der prozentuale Anteil der Wohnungen angegeben, der für diesen Mietpreis angemietet werden kann. Beispielsweise wurden in der Größenklasse bis 80 m² 114 Wohnungen für eine Nettokaltmiete von bis zu 320,00 € angeboten. Dies entspricht 44,9 Prozent der insgesamt vorhandenen 254 Wohnungsangebote (vgl. Tabelle 14) in dieser Größenklasse. In Bezug auf die Neuvertragsmieten könnten 56 Prozent der insgesamt 200 neu vermieteten Wohnungen angemietet werden. Für den Anteil der anmietbaren Wohnungen gibt es keine feste Regel bzw. keinen bestimmten Anteilswert, der nicht unterschritten werden dürfte. Allerdings wird in der Regel angenommen, dass ein Wert zwischen 10 und 20 Prozent allgemein als ausreichend gewertet wird. Aus Tabelle 15 geht hervor, dass in allen Größenklassen sowohl hinsichtlich der Angebots- als auch der Neuvertragsmieten ein ausreichendes Angebot vorhanden ist. Bei den Angebotsmieten muss beachtet werden, dass diese nicht den realen Wohnungsmarkt widerspiegeln, da ein größerer Anteil der vermieteten Wohnungen nicht inseriert wurde. Darunter fallen insbesondere günstigere Wohnungen, so dass das tatsächliche Angebot an zur Verfügung stehenden Wohnungen höher sein dürfte (vgl. Fußnote 36, S. 34), als dies durch die konkrete Angemessenheitsprüfung anhand der Angebotsdaten zum Ausdruck kommt.

Tabelle 15: konkrete Angemessenheit der Angemessenheitsgrenzen

Cluster		Angebotsmieten		Neuvertragsmieten		Bestandsmieten
		Anzahl Mietwerte	Anteil Bestandsmieten	Anzahl Mietwerte	Anteil Bestandsmieten	Nettokaltmiete
1	50 m ²	61	51,3%	36	59,0%	230,00 €
	60m ²	24	27,3%	20	37,0%	260,55 €
	80 m ²	114	44,9%	112	56,0%	320,00 €
	90 m ²	42	36,8%	30	36,6%	369,73 €
	105 m ²	47	35,6%	20	31,7%	399,99 €
	120 m ²	25	29,4%	14	30,4%	448,47 €

Quelle: IDN Immodaten GmbH, eigene Erhebung *transfer* - Unternehmen für soziale Innovation; 30%-Perzentil

Insgesamt kann der Nachweis, dass im Landkreis Cochem-Zell Wohnraum zum berechneten 30%-Perzentil verfügbar ist, für jede Größenklasse von Wohnungen erbracht werden. Die Prüfung der konkreten Angemessenheit im Rahmen des vorliegenden Konzeptes ersetzt jedoch nicht die Einzelfallprüfung der Angemessenheit.

5 VERZEICHNISSE

5.1 TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: angemessene Miethöhen in €	5
Tabelle 2: Infrastruktureinrichtungen im Landkreis Cochem	21
Tabelle 3: Anzahl Mietwohnungen und durch die Erhebung erfasste Mietwohnungen	23
Tabelle 4: Nettostichprobe	24
Tabelle 5: Umfang der Nachfrage nach günstigem Wohnraum im Landkreis Cochem-Zell	26
Tabelle 6: Nettokaltmieten pro m ² nach Vergleichsräumen und Größe der Bedarfsgemeinschaften	27
Tabelle 7: Wasserentgelte nach Verbandsgemeinden ohne flächenabhängige und verbrauchsunabhängige Entgelte	31
Tabelle 8: Wasserentgelte pro Quadratmeter Verbandsgemeinden Treis-Karden und Zell	31
Tabelle 9: Übersicht kalte Betriebskosten	32
Tabelle 10: Gesamtangemessenheitsgrenzen in €/ m ² nach Vergleichsräumen und Größe der Bedarfsgemeinschaften	33
Tabelle 11: 30%-Perzentil Nettokaltmiete SGB II-Bedarfsgemeinschaften	33
Tabelle 12: angemessene Miethöhen in €	34
Tabelle 13: Vergleich Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten im Landkreis Cochem-Zell (jeweils 30%-Perzentil)	35
Tabelle 14: Fallzahlen und 30%-Perzentil Angebots- und Neuvertragsmieten	36
Tabelle 15: konkrete Angemessenheit der Angemessenheitsgrenzen	37

5.2 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Fahrtzeit Kalenborn - Altlay	14
Abbildung 2: Fahrtzeit Ulmen - Lieg	15
Abbildung 3: regionale Verflechtung des Verkehrsknotenpunktes Cochem	16
Abbildung 4: Fahrtzeit Ulmen - Cochem	17
Abbildung 5: Fahrtzeit Kalenborn - Cochem	18
Abbildung 6: Fahrtzeit Mönchenich - Cochem	18
Abbildung 7: Fahrtzeit Moselkern - Cochem	19
Abbildung 8: Fahrtzeit Altlay - Cochem	19
Abbildung 9: Fahrtzeit Bad-Bertrich - Cochem	20
Abbildung 10: Rücklauf Erhebung Bestandsmieten bezogen auf Wohnungen nach Tagen	23
Abbildung 11: Abgrenzung des unteren Segments des Wohnungsmarktes	25
Abbildung 12: Heizkosten nach dem „Bundesweiten Heizspiegel“	29
Abbildung 13: Entwicklung des personenbezogenen Wasserverbrauchs in Deutschland	30

6 LITERATURVERZEICHNIS

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

Bundessozialgericht, Urteil vom 04.06.2014, Aktenzeichen B 14 AS 53/13 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 16.05.2012, Aktenzeichen B 4 AS 109/11 R.

Bundessozialgericht, Urteil vom 19.10.2010, Aktenzeichen B 14 AS 65/09 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 19.02.2009, Aktenzeichen B 4 AS 30/08 R.

Bundessozialgericht, Urteil vom 18.06.2008, Aktenzeichen B 14/7b AS 44/06 R.

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

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 25.05.2012.

Deutscher Bundestag (Hg.) (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 01.03.2013.

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 Mietspiegel. 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 (Hg.) (2012): Statistik der Ausgaben und Einnahmen der Sozialhilfe 2010. Qualitätsbericht. Wiesbaden.

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

<http://www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel/heizspiegel-pdf/heizspiegel-bund-2014-abrechnungsjahr-2013-web.pdf>, zuletzt geprüft am 14.07.2015.

[https://www.bdew.de/internet.nsf/id/C125783000558C9FC125766C0005B64B/\\$file/Entwicklung%20des%20personenbez.%20Wassergebrauchs%20D%201990%20bis%202014p.pdf](https://www.bdew.de/internet.nsf/id/C125783000558C9FC125766C0005B64B/$file/Entwicklung%20des%20personenbez.%20Wassergebrauchs%20D%201990%20bis%202014p.pdf), zuletzt geprüft am 14.07.2015.