

A background image showing a business meeting. Several people are seated around a wooden table, looking at and pointing to various documents and charts. The charts include bar graphs and pie charts. A laptop and a calculator are also visible on the table.

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

**im Auftrag des
Landkreises Mayen-Koblenz
Referat für
Soziale Grundleistungen, Bildung und Teilhabe, Asylwesen**

Methodenbericht

Hamburg, Dezember 2022

FUB-00169-F

INHALT

TABELLENVERZEICHNIS	III
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	IV
1 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN	1
2 INDEXFORTSCHREIBUNG	2
2.1 Grundlagen	2
2.2 Berechnung	3
3 TATSÄCHLICHE VERFÜGBARKEIT	5
3.1 Ermittlung des jährlichen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger	5
3.2 Analyse der Mietwohnungsangebote	6
3.3 Festlegung der Mietobergrenzen	10
4 NEUE MIETBERGRENZEN	19

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 2.1	Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Rheinland-Pfalz (Basis 2015 = 100)	3
Tab. 2.2	Fortgeschriebene abstrakte Angemessenheit nach Städten/Verbandsgemeinden und Bedarfsgößenklassen der Nettokaltmieten in Euro pro m ² im Landkreis Mayen-Koblenz (Juni 2022)	4
Tab. 3.1	Bedarf an preisgünstigem Wohnraum differenziert nach Bedarfsgößenklassen und Stadt/Verbandsgemeinde	6
Tab. 3.2	Verfügbares Wohnungsangebot im Landkreis Mayen-Koblenz – Anzahl und Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit	8
Tab. 3.3	Versorgungsgrad des Bedarfs an angemessenen Wohnungen im Landkreis Mayen-Koblenz vor einer Anpassung der Miethöhe	11
Tab. 3.4	Versorgungsgrad des Bedarfs an angemessenen Wohnungen im Landkreis Mayen-Koblenz nach einer Anpassung der Miethöhe	14
Tab. 3.5	Ergebnisse der Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit nettokalt in Euro	16
Tab. 4.1	Neue Mietobergrenzen nettokalt in Euro im Landkreis Mayen-Koblenz	19

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AsylbLG	Asylbewerberleistungsgesetz
BA	Bundesagentur für Arbeit
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BSG	Bundessozialgericht
BSGE	Entscheidungssammlung des BSG
EU-SILC	European Union Statistics on Income and Living Conditions
KdU	Kosten der Unterkunft
LSG	Landessozialgericht
LPK-SGB	Lehr- und Praxiskommentar zum Sozialgesetzbuch
SGB II	Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II)
SGB XII	Sozialgesetzbuch (SGB) Zwölftes Buch (XII)
SozR	Sozialrecht
VG	Verbandsgemeinde

Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Bericht das generische Maskulinum verwendet. Dieses bezieht jedoch immer alle Geschlechter mit ein.

1 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

Als Leistungsträger nach SGB II und SGB XII ist der Landkreis Mayen-Koblenz verpflichtet, die angemessenen Kosten der Unterkunft für Hilfebedürftige zu übernehmen. In einem Urteil vom 07.11.2006 hat das Bundessozialgericht entschieden, dass die Unterkunftskosten allerdings nicht pauschal, sondern nach den örtlichen Verhältnissen bestimmt werden müssen.

Der Landkreis Mayen-Koblenz hat am 24. August 2022 zum Zwecke der Feststellung des örtlichen Mietenniveaus, als Grundlage der Aktualisierung der derzeit gültigen Richtwerte der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII das Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH Hamburg (im Folgenden FUB IGES GmbH), mit der Indexfortschreibung des bestehenden schlüssigen Konzepts beauftragt.

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

Im Rahmen der Novellierung des Sozialgesetzbuches (SGB) wurde für die neu geschaffene Option der Regelung der Kosten der Unterkunft im Rahmen von Satzungen ebenfalls ein zeitlicher Überprüfungsabstand von zwei Jahren vorgegeben (vgl. SGB § 22c Absatz 2). Damit sollten die Mietwerte eines "Schlüssigen Konzeptes" ebenfalls nach zwei Jahren überprüft und bei signifikanten Abweichungen aktualisiert werden.

Sowohl bei der Frage nach sinnvollen zeitlichen Abständen als auch nach einer angemessenen Methode, erscheint eine Orientierung an der Vorgehensweise sinnvoll, wie sie bisher für die Aktualisierung von qualifizierten Mietspiegeln gesetzlich vorgeschrieben ist (vgl. § 558 d BGB). Qualifizierte Mietspiegel sind im Abstand von zwei bis drei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Hierfür stehen zwei gleichberechtigte Verfahren zur Verfügung: Eine Fortschreibung kann durch eine Neuerhebung von Mietdaten oder durch eine Fortschreibung auf Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (Indexfortschreibung) erfolgen.

Als Methode für die Aktualisierung der Richtwerte hat sich der Landkreis Mayen-Koblenz für eine Indexfortschreibung analog zur Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln entschieden. Die Grundlage für die Aktualisierung sind die zum Stichtag 1. Juni 2020 auf Basis der im Rahmen der Mieterhebung ermittelten abstrakten Angemessenheit (vgl. Methodenbericht zum schlüssigen Konzept vom November 2020).

2 INDEXFORTSCHREIBUNG

2.1 Grundlagen

Die Fortschreibung der Richtwerte mit Hilfe eines Indexes im Sinne des BGB bedeutet, dass keine Neuerhebung von Mieten stattfindet. Die Grundlage für die neuen Richtwerte ist die im Rahmen einer Ersterhebung abgeleiteten Mieten (abstrakte Angemessenheit), welche mittels eines Indexes fortgeschrieben werden.

Für qualifizierte Mietspiegel ist im BGB gesetzlich vorgeschrieben, dass für eine Fortschreibung der Mietspiegelwerte der "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland" herangezogen werden muss. Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Dieser Index spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorbes mit unterschiedlichen Gütergruppen wider, der nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten berücksichtigt. Ausgangspunkt des sogenannten Warenkorbs sind sämtliche Waren und Dienstleistungen, die aktuell von den Konsumenten am häufigsten gekauft werden; hierunter fallen auch die Heiz- und Energiekosten.

Die Entwicklung der Lebenshaltungskosten wird stark von der Entwicklung der Energiekosten beeinflusst. Da die Heizenergiekosten im Rahmen der im Landkreis Mayen-Koblenz geltenden Richtlinien für die Kosten der Unterkunft gesondert berücksichtigt werden, würde bei einer Fortschreibung auf Basis des VPI die Entwicklung der Nettokaltmiete stark durch andere Faktoren beeinflusst.

Daher ist es für die Fortschreibung eines schlüssigen Konzepts empfehlenswert, nicht den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zu verwenden, sondern einen Index, der nur die Entwicklung der Mietkosten berechnet. Dieser differenzierte Preisindex liegt auch auf Ebene der Bundesländer vor und berücksichtigt damit besser die von den Gerichten geforderte Einbeziehung regionalen Gegebenheiten bei der Mietpreisentwicklung.

Deshalb wird für die Fortschreibung der Mietwerte (abstrakte Angemessenheit) für den Landkreis Mayen-Koblenz der Verbraucherpreisindex nach Verwendungszweck des Individualkonsums genutzt, der die Entwicklung der Mietkosten für Rheinland-Pfalz wiedergibt. Dieser Index wird monatlich berechnet, ist ein Spezialindex des VPI und wird vom Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz veröffentlicht.

Die Fortschreibung der Mietenentwicklung auf Basis dieses Preisentwicklungsindex stellt eine angemessene Methode dar, um Verzerrungen der Mietpreisentwicklungen durch die Berücksichtigung der Preisentwicklung in anderen Gütergruppen, die ebenfalls bei der Berechnung des VPI Berücksichtigung finden, zu vermeiden.

2.2 Berechnung

Auf Grundlage der vorliegenden Indexwerte erfolgt die Fortschreibung der Nettokaltmieten 2020 (abstrakten Angemessenheit) aus dem letzten schlüssigen Konzept.

Dabei erfolgt die Fortschreibung allgemein nach der folgenden Formel:

$$\text{Indexveränderung in Prozent} = ((\text{neuer Indexwert} * 100) / \text{alter Indexwert} - 100) / 100$$

Der Stichtag des letzten schlüssigen Konzepts war der 1. Juni 2020. Vor dem Hintergrund der Auftragsvergabe und der Datenverfügbarkeit wird der Zeitraum bis zum Juni 2022 für die Fortschreibung herangezogen.

Tab. 2.1 Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Rheinland-Pfalz (Basis 2015 = 100)

	Juni 2020	Juni 2022	Veränderung	Multiplikationsfaktor
Wohnungsmieten ohne Nebenkosten	105,9	108,7	2,6 %	1,02644

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz und Berechnung FUB IGES GmbH

Wohnungsmieten ohne Nebenkosten:

$$((108,7 * 100) / 105,9 - 100) / 100 = 2,6 \%$$

Die in 2020 ermittelten abstrakten Nettokaltmieten pro Quadratmeter des letzten schlüssigen Konzepts werden demnach jeweils mit 1,02644 multipliziert, um die fortgeschriebene abstrakte Angemessenheit der Nettokaltmieten pro Quadratmeter zu erhalten.

Die auf Basis des Verbraucherpreisindex Rheinland-Pfalz fortgeschriebenen 2020 ermittelten abstrakten Nettokaltmieten sind die Grundlage für die Ermittlung der absoluten abstrakten Nettokaltmieten unter Berücksichtigung der Produkttheorie (vgl. Tab. 2.2). Die fortgeschriebenen abstrakten Nettokaltmieten sind die Basis für die nachfolgende Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit. Es wird geprüft, ob eine ausreichende Anzahl an Wohnungen zu diesem Mietpreisniveau auf dem Wohnungsmarkt der Vergleichsräume im Landkreis Mayen-Koblenz verfügbar ist, um die Bedarfsgemeinschaften mit einer zu hohen Miete gegebenenfalls zu versorgen.

Tab. 2.2 Fortgeschriebene abstrakte Angemessenheit nach Städten/Verbandsgemeinden und Bedarfsgrößenklassen der Nettokaltmieten in Euro pro m² im Landkreis Mayen-Koblenz (Juni 2022)

Stadt/ Verbandsgemeinde (VG)	Größe der Bedarfsgemeinschaft				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
zulässige Wohnungsgröße	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Stadt Andernach	254,00	307,80	420,00	467,10	83,10
Stadt Bendorf	362,00	334,80	473,60	522,00	101,25
Stadt Mayen	342,50	328,20	416,00	472,50	70,05
VG Maifeld	289,00	342,60	379,20	484,20	74,55
VG Mendig	285,50	302,40	421,60	446,40	71,85
VG Pellenz	305,00	307,80	395,20	431,10	70,05
VG Rhein-Mosel	321,00	319,20	410,40	425,70	75,30
VG Vallendar	369,50	411,00	410,40	495,00	88,80
VG Vordereifel	321,00	272,40	378,40	434,70	63,00
VG Weißenthurm	359,50	358,80	472,00	497,70	83,85

Berechnung FUB IGES GmbH 2022

3 TATSÄCHLICHE VERFÜGBARKEIT

Gemäß den höchstrichterlichen Vorgaben ist nach der abstrakten Angemessenheit die tatsächliche Verfügbarkeit zu überprüfen, also die aktuelle Verfügbarkeit von Wohnraum zu den durch die Höchstbeträge definierten Mieten. Durch diesen Abgleich mit dem Wohnungsangebot zum Zeitpunkt der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen soll geprüft werden, ob in einem konkreten Wohnungsmarkt strukturell ein ausreichendes Wohnungsangebot für die gewählten Angemessenheitsgrenzen vorhanden ist.

Zur Überprüfung der neu ermittelten Angemessenheitsgrenzen und der Verfügbarkeit von Wohnraum zu angemessenen Bedingungen wurden von der FUB IGES GmbH folgende Analysen durchgeführt:

- Ermittlung der Zahl der Antragsfälle, die eine Nettokaltmiete aufweisen ohne die Antragsfälle ab März 2020 (Corona-Schutzpaket) und ohne die Antragsfälle vor dem April 2020, für die keine Kürzung wegen Unangemessenheit vorgenommen wurde,
- Erhebung der von Juli 2021 bis Juni 2022 in den elektronischen und Printmedien im Landkreis Mayen-Koblenz angebotenen Wohnungen und Bestimmung der Zahl der Wohnungen, die innerhalb der ermittelten abstrakten Angemessenheitsgrenzen liegen.

3.1 Ermittlung des jährlichen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger

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

In der Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit wurden nur Fallkonstellationen berücksichtigt, die eine ausreichende und valide Datenbasis aufweisen. So wurden diejenigen Fälle nicht in der Analyse berücksichtigt, für die keine tatsächliche Miete vorlag. Daneben blieben Sonderfälle, wie z. B. Bedarfsgemeinschaften mit Sonderbedingungen, die auch zukünftig keinen entsprechenden Wohnraum auf dem regionalen Mietwohnungsmarkt nachfragen werden, unberücksichtigt. Auch die bewilligten Sondermieten aufgrund der Corona-Pandemie seit März 2020 sind nicht in die Prüfung eingeflossen. Bei diesen Fällen wird aufgrund des Sozialschutzpaketes keine Kürzung

der Nettokaltmiete vorgenommen. Die in diesen Einzelfällen bewilligte und durch den Kreis gezahlte, über der Mietobergrenze liegende Miete, würde den Bedarf deutlich zu hoch ansetzen und kein realistisches Abbild der Bedarfssituation in den Städten und Verbandsgemeinden des Landkreises geben. Nach Ablauf des Sozialschutzpaketes am 31. Dezember 2022 folgt die Einführung des Bürgergeldes zum 1. Januar 2023, das am 25. November 2022 im Bundestag beschlossen wurde („Bürgergeld-Gesetz“). Damit ergibt sich zum Jahresbeginn 2023 ein weiteres Jahr Karenzzeit.

Bei den Bestandskunden vor Inkrafttreten des Sozialschutzpaketes werden nur die Fälle berücksichtigt, für die kein Kürzungsbetrag vorliegt. Es wird davon ausgegangen, dass, wenn die tatsächliche Nettokaltmiete übernommen wird, obwohl eine Überschreitung der Richtwerte vorliegt, besondere Gründe hierfür vorliegen.

Auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten erfolgte die Ermittlung des Bedarfs differenziert nach Bedarfsgrößenklassen und den drei Städten und sieben Verbandsgemeinden. Insgesamt ergibt sich nach der zuvor beschriebenen Datenbereinigung der 3.736 Fälle ein Bedarf von 524 preisgünstigen Wohnungen. Die in der Tab. 3.1 dargestellte Verteilung ist die Grundlage für die weiteren Auswertungsschritte.

Tab. 3.1 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum differenziert nach Bedarfsgrößenklassen und Stadt/Verbandsgemeinde

Stadt/ Verbandsgemeinde	Größe der Bedarfsgemeinschaft					Insgesamt
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person	
Stadt Andernach	37	21	14	5	5	82
Stadt Bendorf	31	23	12	7	7	80
Stadt Mayen	32	32	19	11	15	109
VG Maifeld	15	11	6	5	8	45
VG Mendig	9	4	3	3	1	20
VG Pellenz	5	6	5	4	0	20
VG Rhein-Mosel	13	11	8	7	3	42
VG Vallendar	10	5	1	4	3	23
VG Vordereifel	4	3	1	2	3	13
VG Weißenthurm	27	25	14	16	8	90
Landkreis Mayen-Koblenz	183	141	83	64	53	524

3.2 Analyse der Mietwohnungsangebote

Zur Feststellung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe im Landkreis Mayen-Koblenz wurde ein Abgleich der vom Juli 2021 bis Juni 2022 im Internet und in Zeitungen angebotenen Mietobjekte mit den zuvor

berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen auf Basis der Bruttokaltmieten pro Monat vorgenommen.

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

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

Die Dublettenbereinigung besteht daher aus den beiden Arbeitsschritten:

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

Aus den erhobenen Angeboten wurden nicht plausible Objekte oder nicht relevante Wohnungsbestände entfernt. Hierbei wurden anhand folgender Kriterien Objekte bzw. Wohnungen aus der Datenbank entfernt:

- Wohnungen, für die keine vollständigen Angaben vorlagen (fehlende Wohnfläche, fehlende Mietangabe etc.),
- Mietangaben, bei denen es sich offensichtlich nicht um Nettokaltmieten handelt, also Bruttokalt- bzw. Bruttowarmmieten,
- Keine Berücksichtigung von Heimplätzen (Studierendenheime, Seniorenheime), da es sich bei diesen Angeboten um Spezialimmobilien handelt, die einen besonderen Wohnungsteilmarkt darstellen und in der Regel hohe Mietwerte durch inkludierte Zusatzkosten aufweisen,
- Möblierte Wohnungen, da die Möblierung ein Teil der Miete ist und somit nicht die korrekte Nettokaltmiete abgeleitet werden kann,
- Wohnungen, die erkennbar nicht den vom BSG geforderten Mindeststandard aufweisen, also z. B. über Einzelöfen verfügen.

Nach diesen Datenbereinigungen standen von den erfassten 3.531 angebotenen Wohnungen noch 1.550 Wohnungen für die Auswertung zur Verfügung. Diese Wohnungsangebote wurden differenziert nach den drei Städten und sieben Verbandsgemeinden sowie den fünf Größenklassen ausgewertet.

Tab. 3.2 Verfügbares Wohnungsangebot im Landkreis Mayen-Koblenz – Anzahl und Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft/ Haushaltsgemeinschaft	Anzahl Angebotsmieten	Anzahl Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheit	
			absolut	Anteil an allen Angeboten
Stadt Andernach				
bis zu 50 m ²	1 Person	33	2	6%
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	24	1	4%
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	72	7	10%
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	23	1	4%
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	49	4	8%
Stadt Bendorf				
bis zu 50 m ²	1 Person	31	17	55%
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	23	0	0%
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	52	14	27%
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	20	3	15%
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	39	9	23%
Stadt Mayen				
bis zu 50 m ²	1 Person	44	16	36%
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	47	3	6%
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	95	27	28%
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	37	7	19%
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	50	11	22%
Verbandsgemeinde Maifeld				
bis zu 50 m ²	1 Person	12	4	33%
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	16	5	31%
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	27	1	4%
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	14	3	21%
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	42	12	29%
Verbandsgemeinde Mendig				
bis zu 50 m ²	1 Person	13	1	8%
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	6	0	0%
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	14	4	29%
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	14	1	7%
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	29	2	7%

Tabelle wird auf der nächsten Seite fortgesetzt

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft/ Haushaltsgemeinschaft	Anzahl Angebots- mieten	Anzahl Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheit	
			absolut	Anteil an allen Angeboten
Verbandsgemeinde Pellenz				
bis zu 50 m ²	1 Person	5	1	20%
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	3	0	0%
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	18	2	11%
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	12	0	0%
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	28	0	0%
Verbandsgemeinde Rhein-Mosel				
bis zu 50 m ²	1 Person	26	16	62%
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	15	0	0%
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	31	5	16%
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	17	0	0%
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	47	7	15%
Verbandsgemeinde Vallendar				
bis zu 50 m ²	1 Person	34	6	18%
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	23	4	17%
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	68	3	4%
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	13	1	8%
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	70	3	4%
Verbandsgemeinde Vordereifel				
bis zu 50 m ²	1 Person	5	1	20%
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	12	0	0%
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	9	4	44%
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	9	1	11%
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	28	5	18%
Verbandsgemeinde Weißenthurm				
bis zu 50 m ²	1 Person	40	29	73%
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	31	12	39%
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	67	12	18%
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	38	3	8%
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	79	9	11%
Landkreis Mayen-Koblenz				
bis zu 50 m ²	1 Person	243	93	38%
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	200	25	13%
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	453	79	17%
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	193	20	10%
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	461	62	13%
Insgesamt		1.550	279	18%

Berechnung FUB IGES GmbH 2022

Zur Feststellung des verfügbaren Angebotes zu angemessenen Mietpreisen erfolgte ein Abgleich der Nettokaltmieten pro Monat der von Juli 2021 bis Juni 2022 angebotenen Wohnungen mit den zuvor fortgeschriebenen abstrakten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tab. 2.2). Insgesamt lagen die Nettokaltmieten von 279 Wohnungen der von Juli 2021 bis Juni 2022 im Internet und den Zeitungen angebotenen Wohnungen im Landkreis Mayen-Koblenz innerhalb der fortgeschriebenen abstrakten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tab. 3.2).

Das Angebot an Wohnungen, die eine angemessene Miethöhe aufweisen, ist allein kein ausreichender Indikator, um die Angemessenheitsgrenzen für die Versorgung von Transferleistungsempfängern zu ermitteln.

3.3 Festlegung der Mietobergrenzen

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

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

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

In der Analyse des Wohnungsangebotes auf Wohnungen mit angemessenen Mietkosten wurden nur die relevanten Mieten der Leistungsempfänger sowie die Mietwohnungsangebote aus einem Jahr (Juli 2021 bis Juni 2022) berücksichtigt.

In einem ersten Schritt wird den zuvor ermittelten Mietwohnungsangeboten mit einer abstrakt angemessenen Miethöhe der Bedarf an Wohnungen, d. h. den Bedarfsge-

meinschaften, die keine abstrakt angemessenen Mietkosten aufweisen, gegenübergestellt. Aus dieser Gegenüberstellung wird der Versorgungsgrad durch das verfügbare angemessene Mietwohnungsangebot nach Stadt bzw. Verbandsgemeinde und Bedarfsgrößenklassen ausgewiesen (vgl. Tab. 3.3). Liegt das angemessene Angebot deutlich über dem Bedarf; wird in der Tabelle nur der maximale Versorgungsgrad von 100 % ausgewiesen.

Tab. 3.3 Versorgungsgrad des Bedarfs an angemessenen Wohnungen im Landkreis Mayen-Koblenz vor einer Anpassung der Miethöhe

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft/ Haushaltsgemeinschaft	Bedarf*	Angebote**	Bedarfsdeckung
Stadt Andernach				
bis zu 50 m ²	1 Person	35	2	6%
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	19	1	5%
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	11	7	64%
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	5	1	20%
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	4	4	100%
Insgesamt		74	15	20%
Stadt Bendorf				
bis zu 50 m ²	1 Person	18	17	94%
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	22	0	0%
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	10	14	100%
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	7	3	43%
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	3	9	100%
Insgesamt		60	43	73%
Stadt Mayen				
bis zu 50 m ²	1 Person	24	16	67%
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	24	3	13%
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	16	27	100%
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	8	7	88%
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	15	11	73%
Insgesamt		87	64	74%
Verbandsgemeinde Maifeld				
bis zu 50 m ²	1 Person	14	4	29%
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	11	5	45%
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	6	1	17%
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	5	3	60%
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	8	12	100%
Insgesamt		44	25	57%

Tabelle wird auf der nächsten Seite fortgesetzt

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft/ Haushaltsgemeinschaft	Bedarf*	Angebote**	Bedarfsdeckung
Verbandsgemeinde Mendig				
bis zu 50 m ²	1 Person	6	1	17%
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	4	0	0%
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	3	4	100%
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	3	1	33%
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	1	2	100%
Insgesamt		17	8	47%
Verbandsgemeinde Pellenz				
bis zu 50 m ²	1 Person	1	1	100%
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	6	0	0%
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	4	2	50%
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	3	0	0%
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	0	0	--
Insgesamt		14	3	21%
Verbandsgemeinde Rhein-Mosel				
bis zu 50 m ²	1 Person	13	16	100%
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	11	0	0%
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	7	5	71%
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	7	0	0%
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	3	7	100%
Insgesamt		41	28	68%
Verbandsgemeinde Vallendar				
bis zu 50 m ²	1 Person	9	6	67%
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	4	4	100%
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	1	3	100%
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	4	1	25%
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	2	3	100%
Insgesamt		20	17	85%
Verbandsgemeinde Vordereifel				
bis zu 50 m ²	1 Person	2	1	50%
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	3	0	0%
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	1	4	100%
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	2	1	50%
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	3	5	100%
Insgesamt		11	11	100%

Tabelle wird auf der nächsten Seite fortgesetzt

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft/ Haushaltsgemeinschaft	Bedarf*	Angebote**	Bedarfsdeckung
Verbandsgemeinde Weißenthurm				
bis zu 50 m ²	1 Person	22	29	100%
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	24	12	50%
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	13	12	92%
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	15	3	20%
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	7	9	100%
Insgesamt		81	65	80%
Landkreis Mayen-Koblenz				
bis zu 50 m ²	1 Person	144	93	65%
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	128	25	20%
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	72	79	100%
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	59	20	34%
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	46	62	100%
Insgesamt		449	279	62%

* Bedarfsgemeinschaften mit einer nicht angemessenen Nettokaltmiete

** Angebote mit einer angemessenen Nettokaltmiete

Berechnung FUB IGES GmbH

Insgesamt ergibt die Analyse einen Bedarf von 449 Wohnungen im Landkreis Mayen-Koblenz bei einem angemessenen Angebot von 279 Wohnungen (Juli 2021 bis Juni 2022). Damit sind rechnerisch nur 62 % der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum zu angemessenen Nettomieten (fortgeschriebene abstrakte Angemessenheit) durch entsprechende Angebote versorgt., Die Tab. 3.3 zeigt auch, dass eine ausreichende Versorgung nicht in allen Teilmarktsegmenten (Stadt/Verbandsgemeinden und Bedarfsgößenklassen) erreicht werden kann.

Insgesamt hat sich in 31 Teilmarktsegmenten gezeigt, dass die Zahl der angebotenen Wohnungen mit angemessenen Nettokaltmieten für die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften, die in Wohnungen mit nicht angemessenen Bruttokaltmieten wohnen, nicht ausreicht.

In einem zweiten Schritt wird daher in diesen Teilmarktsegmenten die Angemessenheitsgrenze erhöht. Daraus ergibt sich auf der einen Seite ein zusätzliches angemessenes Mietwohnungsangebot und auf der anderen Seite verringert sich dadurch der Bedarf an Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe, also von Bedarfsgemeinschaften mit einer derzeitigen nicht angemessenen tatsächlichen Miethöhe. Die Anhebung der Angemessenheitsgrenze wird solange fortgesetzt, bis auch in diesen 31 Teilmarktsegmenten mindestens ein Versorgungsgrad von 100 % erreicht wird. Die Tab. 3.4 zeigt das Ergebnis dieses Verfahrens, also die Zahl der Mietwohnungsangebote mit einer angemessenen Miethöhe sowie die Anzahl an Bedarfsgemeinschaften, die derzeit keine Wohnung mit einer angemessenen Miete bewohnen.

Tab. 3.4 Versorgungsgrad des Bedarfs an angemessenen Wohnungen im Landkreis Mayen-Koblenz nach einer Anpassung der Miethöhe

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft/ Haushaltsgemeinschaft	Bedarf*	Angebote**	Bedarfsdeckung
Stadt Andernach				
bis zu 50 m ²	1 Person	19	19	100 %
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	14	14	100 %
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	10	10	100 %
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	4	4	100 %
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	4	4	100 %
Insgesamt		51	51	100 %
Stadt Bendorf				
bis zu 50 m ²	1 Person	18	18	100 %
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	13	13	100 %
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	10	14	>100 %
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	4	4	100 %
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	3	9	100 %
Insgesamt		47	58	>100 %
Stadt Mayen				
bis zu 50 m ²	1 Person	16	19	>100 %
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	17	18	>100 %
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	16	27	>100 %
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	8	8	100 %
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	13	13	100 %
Insgesamt		70	85	>100 %
Verbandsgemeinde Maifeld				
bis zu 50 m ²	1 Person	8	8	100 %
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	9	9	100 %
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	5	5	100 %
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	3	3	100 %
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	8	12	>100 %
Insgesamt		33	37	>100 %
Verbandsgemeinde Mendig				
bis zu 50 m ²	1 Person	6	6	100 %
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	1	3	>100 %
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	3	4	>100 %
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	3	3	100 %
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	1	2	>100 %
Insgesamt		14	18	>100 %

Tabelle wird auf der nächsten Seite fortgesetzt

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft/ Haushaltsgemeinschaft	Bedarf*	Angebote**	Bedarfsdeckung
Verbandsgemeinde Pellenz				
bis zu 50 m ²	1 Person	1	1	100 %
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	3	3	100 %
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	3	3	100 %
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	1	2	>100 %
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	0	0	--
Insgesamt		8	9	>100 %
Verbandsgemeinde Rhein-Mosel				
bis zu 50 m ²	1 Person	13	16	>100 %
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	7	8	>100 %
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	7	7	100 %
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	4	4	100 %
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	3	7	>100 %
Insgesamt		34	42	>100 %
Verbandsgemeinde Vallendar				
bis zu 50 m ²	1 Person	5	8	>100 %
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	4	4	100 %
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	1	3	>100 %
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	2	2	100 %
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	2	3	>100 %
Insgesamt		14	20	>100 %
Verbandsgemeinde Vordereifel				
bis zu 50 m ²	1 Person	2	3	>100 %
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	3	4	>100 %
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	1	4	>100 %
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	2	2	100 %
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	3	5	>100 %
Insgesamt		11	18	>100 %
Verbandsgemeinde Weißenthurm				
bis zu 50 m ²	1 Person	22	29	>100 %
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	18	18	100 %
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	13	13	100 %
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	9	10	>100 %
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	7	9	>100 %
Insgesamt		69	79	>100 %

Tabelle wird auf der nächsten Seite fortgesetzt

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft/ Haushaltsgemeinschaft	Bedarf*	Angebote**	Bedarfsdeckung
Landkreis Mayen-Koblenz				
bis zu 50 m ²	1 Person	110	127	>100 %
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	89	94	>100 %
mehr als 60 m ² bis 80 m ²	3 Personen	69	90	>100 %
mehr als 80 m ² bis 90 m ²	4 Personen	40	42	>100 %
mehr als 90 m ²	5 Personen und mehr	44	64	>100 %
Insgesamt		352	417	>100 %

* Bedarfsgemeinschaften mit einer nicht angemessenen Nettokaltmiete,

** Angebote mit einer angemessenen Nettokaltmiete

Berechnung FUB IGES GmbH

Durch die Anhebung der Angemessenheitsgrenze in den 31 Teilmarktsegmenten erhöht sich das angemessene Mietwohnungsangebot (Juli 2021 bis Juni 2022) auf 417 Wohnungen. Demgegenüber steht ein Bedarf an Wohnungen mit einer nicht angemessenen Miethöhe von 352 Wohnungen (vgl. Tab. 3.4).

In der Tab. 3.5 sind die Ergebnisse der Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit aufgeführt. Die Tabelle weist die mit dem Index fortgeschriebene abstrakte Angemessenheit aus den im Jahr 2020 erhobenen Mietdaten sowie den möglicherweise notwendigen Erhöhungsbetrag aus, falls keine ausreichende Versorgung der Leistungsbezieher mit einer nicht angemessenen Miete durch die fortgeschrieben abstrakte Angemessenheit erzielt werden konnte. Zusätzlich werden in der Tabelle die sich daraus ergebenden möglichen neuen Mietobergrenzen und die bisherigen Mietobergrenzen sowie die sich daraus ergebenden Veränderungen ausgewiesen.

Tab. 3.5 Ergebnisse der Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit nettokalt in Euro

zulässige Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Stadt Andernach	Beträge in Euro				
abstrakte Angemessenheit	254,00	307,80	420,00	467,10	83,10
Anhebung	96,00	102,20	20,00	92,90	0,00
<i>angepasste Mietobergrenze</i>	<i>350,00</i>	<i>410,00</i>	<i>440,00</i>	<i>560,00</i>	<i>83,10</i>
bisherige Mietobergrenze	325,00	370,00	420,00	540,00	81,00
Veränderung	+25,00	+40,00	+20,00	+20,00	+2,10

Tabelle wird auf der nächsten Seite fortgesetzt

zulässige Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Stadt Bendorf	Beträge in Euro				
abstrakte Angemessenheit	362,00	334,80	473,60	522,00	101,25
Anhebung	3,00	95,20	0,00	33,00	0,00
<i>angepasste Mietobergrenze</i>	<i>365,00</i>	<i>430,00</i>	<i>473,60</i>	<i>555,00</i>	<i>101,25</i>
bisherige Mietobergrenze	352,50	400,00	461,60	508,50	98,70
Veränderung	+12,50	+30,00	+12,00	+46,50	+2,55
Stadt Mayen					
abstrakte Angemessenheit	342,50	328,20	416,00	472,50	70,05
Anhebung	7,50	51,80	0,00	7,50	7,95
<i>angepasste Mietobergrenze</i>	<i>350,00</i>	<i>380,00</i>	<i>416,00</i>	<i>480,00</i>	<i>78,00</i>
bisherige Mietobergrenze	333,50	375,00	405,60	470,00	68,25
Veränderung	+16,50	+5,00	+10,40	+10,00	+9,75
Verbandsgemeinde Maifeld					
abstrakte Angemessenheit	289,00	342,60	379,20	484,20	74,55
Anhebung	71,00	37,40	70,80	35,80	0,00
<i>angepasste Mietobergrenze</i>	<i>360,00</i>	<i>380,00</i>	<i>450,00</i>	<i>520,00</i>	<i>74,55</i>
bisherige Mietobergrenze	335,00	350,00	425,00	471,60	72,60
Veränderung	+25,00	+30,00	+25,00	+48,40	+1,95
Verbandsgemeinde Mendig					
abstrakte Angemessenheit	285,50	302,40	421,60	446,60	71,85
Anhebung	54,50	97,60	0,00	48,60	0,00
<i>angepasste Mietobergrenze</i>	<i>340,00</i>	<i>400,00</i>	<i>421,60</i>	<i>495,00</i>	<i>71,85</i>
bisherige Mietobergrenze	335,00	374,00	410,40	475,00	70,05
Veränderung	+5,00	+26,00	+11,20	+20,00	+1,80
Verbandsgemeinde Pellenz					
abstrakte Angemessenheit	305,00	307,80	395,20	431,10	70,05
Anhebung	0,00	142,20	30,80	98,90	0,00
<i>angepasste Mietobergrenze</i>	<i>305,00</i>	<i>450,00</i>	<i>426,00</i>	<i>530,00</i>	<i>70,05</i>
bisherige Mietobergrenze	350,00	395,00	400,00	520,00	68,25
Veränderung	-45,00	+55,00	+26,00	+10,00	+1,80

Tabelle wird auf der nächsten Seite fortgesetzt

zulässige Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Verbandsgemeinde Rhein-Mosel					
abstrakte Angemessenheit	321,00	319,20	410,40	425,70	75,30
Anhebung	0,00	70,80	29,60	84,30	0,00
<i>angepasste Mietobergrenze</i>	<i>321,00</i>	<i>390,00</i>	<i>440,00</i>	<i>510,00</i>	<i>75,30</i>
bisherige Mietobergrenze	330,00	350,00	400,00	500,00	73,35
Veränderung	-9,00	+40,00	+40,00	+10,00	+1,95
Verbandsgemeinde Vallendar					
abstrakte Angemessenheit	369,50	411,00	410,40	495,00	88,80
Anhebung	+10,50	0,00	0,00	85,00	0,00
<i>angepasste Mietobergrenze</i>	<i>380,00</i>	<i>411,00</i>	<i>410,40</i>	<i>580,00</i>	<i>88,80</i>
bisherige Mietobergrenze	360,00	400,20	430,00	510,00	86,55
Veränderung	+20,00	+10,80	-19,60	+70,00	+2,25
Verbandsgemeinde Vordereifel					
abstrakte Angemessenheit	321,00	272,40	378,40	434,70	63,00
Anhebung	9,00	37,60	0,00	45,30	0,00
<i>angepasste Mietobergrenze</i>	<i>330,00</i>	<i>310,00</i>	<i>378,40</i>	<i>480,00</i>	<i>63,00</i>
bisherige Mietobergrenze	312,50	340,00	368,80	450,00	61,35
Veränderung	+17,50	-30,00	+9,60	+30,00	+1,65
Verbandsgemeinde Weißenthurm					
abstrakte Angemessenheit	359,50	358,80	472,00	497,70	83,85
Anhebung	0,00	77,20	3,00	42,30	0,00
<i>angepasste Mietobergrenze</i>	<i>359,50</i>	<i>436,00</i>	<i>475,00</i>	<i>540,00</i>	<i>83,85</i>
bisherige Mietobergrenze	350,00	400,00	460,00	500,00	81,75
Veränderung	+9,50	+36,00	+15,00	+40,00	+2,10

Berechnung FUB IGES GmbH 2022

4 NEUE MIETBERGRENZEN

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

Die Ergebnisse aus der im Rahmen der fortgeschriebenen abstrakten Angemessenheitsgrenzen sowie aus der anschließenden Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe sind die Grundlagen für die in der Tab. 4.1 dargestellten neuen Mietobergrenzen. In einigen Wohnungsteilmärkten liegt die mögliche Mietobergrenze durch das gewählte Verfahren unterhalb der bisherigen Mietobergrenze. In diesen Teilmärkten sollte die bisherige Mietobergrenze beibehalten und im Rahmen der nächsten Mieterhebung auf eine Absenkung hin überprüft werden.

Tab. 4.1 Neue Mietobergrenzen nettokalt in Euro im Landkreis Mayen-Koblenz

zulässige Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 80 m ²	mehr als 80 m ² bis zu 90 m ²	jeweils bis zu 15 m ²
Stadt Andernach	350,00	410,00	440,00	560,00	83,10
Stadt Bendorf	365,00	430,00	473,60	555,00	101,25
Stadt Mayen	350,00	380,00	416,00	480,00	78,00
VG Maifeld	360,00	380,00	450,00	520,00	74,55
VG Mendig	340,00	400,00	421,60	495,00	71,85
VG Pellenz	350,00*	450,00	426,00	530,00	70,05
VG Rhein-Mosel	330,00*	390,00	440,00	510,00	75,30
VG Vallendar	380,00	411,00	430,00*	580,00	88,80
VG Vordereifel	330,00	340,00*	378,40	480,00	63,00
VG Weißenthurm	359,50	436,00	475,00	540,00	83,85

* Keine Absenkung der bisherigen Mietobergrenzen, trotz eines ausreichenden Angebots zu niedrigeren Mieten

Berechnung FUB IGES GmbH 2022

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