

StädteRegion Aachen

**Konzept zur Ermittlung  
der Bedarfe für  
Unterkunft 2018**

**Korrekturbericht nach  
Vergleichsraumbildung**

Bericht, Dezember 2019



**ANALYSE &  
KONZEPTE**

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

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

## Inhalt

1	Vorwort.....	1
2	Vergleichsraumbildung .....	2
2.1	Rechtlicher Rahmen der Vergleichsraumbildung .....	2
2.2	StädteRegion Aachen .....	4
2.3	Ausreichend großer Raum der Wohnbebauung .....	4
2.4	Räumliche Nähe, infrastrukturelle Versorgung und verkehrstechnische Verbundenheit ....	6
2.5	Unterschiede im Mietpreisniveau.....	11
2.6	Zusammenfassung .....	11
2.7	Homogener Lebens- und Wohnbereich.....	13
3	Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte .....	15
3.1	Datengrundlage.....	15
3.2	Methodische Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte .....	19
3.3	Angemessenheitsrichtwerte .....	20
3.4	Anmietbarkeit von Wohnraum .....	21

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen .....	6
Tab. 2	Erreichbarkeit von Ober- und Mittelzentren je Kommune mit dem öffentlichen Nahverkehr .....	9
Tab. 3	Angemessenheitsrichtwerte .....	11
Tab. 4	Ergebnisse der Extremwertkappung .....	16
Tab. 5	Mietwohnungsbestand und Datengrundlage .....	16
Tab. 6	Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte (Bestandsmieten) .....	17
Tab. 7	Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten .....	18
Tab. 8	Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten .....	18
Tab. 9	Perzentile (in %) .....	19
Tab. 10	Netto-Kaltmiete (€/m <sup>2</sup> ) .....	20
Tab. 11	Brutto-Kaltmiete (€/m <sup>2</sup> ) .....	20
Tab. 12	Brutto-Kaltmiete (in €) .....	21
Tab. 13	Angemessenheitsrichtwerte und Anteil anmietbarer Angebotsmieten .....	22
Tab. 14	Angemessenheitsrichtwerte und Anteil an Neuvertragsmieten .....	22

## Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Vergleichsräume in der StädteRegion Aachen .....	12
---------	--	----

## 1 Vorwort

Dieser Korrekturbericht wurde auf Grundlage der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes vom 30.01.2019 erstellt. Das Bundessozialgericht hat in mehreren Grundsatzurteilen entschieden, dass es innerhalb eines Vergleichsraumes nur einen Angemessenheitsrichtwert geben darf. Eine Unterteilung in mehrere Wohnungsmarkttypen oder Mietkategorien entspricht nicht den Vorgaben des Bundessozialgerichts.<sup>1</sup>

Diese Entscheidung hat auch Auswirkungen auf das 2018 erstellte Konzept zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft für die StädteRegion Aachen (im Folgenden Konzept 2018).<sup>2</sup>

Im Zuge des Konzepts 2018 wurde die StädteRegion Aachen als Raum der Datenerhebung und als Gebiet des Leistungsträgers als ein Vergleichsraum definiert. Um das unterschiedliche Mietpreisniveau der Kommunen abbilden zu können, wurden Mietkategorien gebildet. Diese Unterteilung stellt allerdings keine Vergleichsräume im Sinne der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts dar.

Die bisherige Vorgehensweise wird mit dem vorliegenden Korrekturbericht insofern an die aktuelle Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes angepasst, als dass die Bildung von Mietkategorien unterbleibt. Da das Bundessozialgericht in seinen Urteilen zusätzliche Ausführungen zur Vergleichsraumbildung gemacht hat<sup>3</sup>, wurde gleichzeitig die bisherige Vergleichsraumbildung überprüft und in der Folge revidiert.

Die grundlegende Methodik, bezogen auf die Erhebung und die Auswertung der Daten, wurde vom Bundessozialgericht nicht kritisiert und demzufolge auch nicht verändert.

Die folgenden Punkte aus dem Methodenbericht zum Konzept 2018 werden hiermit korrigiert:

- Die Kapitel 5 und 6 des Methodenberichtes entfallen und werden durch diesen Bericht ersetzt.
- Der Begriff Mietkategorie entfällt.
- Die Anlagen 1 und 2 entfallen.
- Die Ergebnistabellen aus dem Methodenbericht werden ersetzt.

Alle übrigen Kapitel gelten weiterhin und können im Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft vom 23. März 2018 eingesehen werden.

---

<sup>1</sup> BSG vom 30.1.2019 – u.a. B 14 AS 11/18 R.

<sup>2</sup> StädteRegion Aachen: Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2018, Bericht vom 23. März 2018

<sup>3</sup> BSG vom 30.1.2019, B 14 AS 41/18 R, Rz. 21,22

## 2 Vergleichsraumbildung

### 2.1 Rechtlicher Rahmen der Vergleichsraumbildung

Bei der Erstellung eines schlüssigen Konzeptes hat das Bundessozialgericht die Festlegung eines Vergleichsraumes gefordert und dies in seinem Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R näher ausgeführt.

*"Da es bei der Festlegung des Vergleichsraumes um die Ermittlung einer (angemessenen) Referenzmiete am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld des Hilfebedürftigen geht, sind die Grenzen des Vergleichsraumes insbesondere nach folgenden Kriterien abzustecken: Es geht darum zu beschreiben, welche ausreichend großen Räume (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden."*

Entsprechend hält das Bundessozialgericht es für möglich, die Stadt München als einen Vergleichsraum zu betrachten (ebenda).

Im Urteil des Bundessozialgerichtes vom 30.01.2019 – wird die Definition der Vergleichsraumbildung erneut aufgegriffen:

*„Der Vergleichsraum ist der Raum, für den ein grundsätzlich einheitlicher abstrakter Angemessenheitswert zu ermitteln ist (BSG vom 19.2.2009 - B 4 AS 30/08 R - BSGE 102, 263 = SozR 4-4200 § 22 Nr 19 <München I>, RdNr 21), innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist (vgl BSG vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R - SozR 4-4200 § 22 Nr 27 <Essen> RdNr 32 ff) und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs 1 Satz 2 SGB II zu einer Deckelung der Aufwendungen auf die bisherigen führt (vgl in Abgrenzung hierzu BSG vom 1.6.2010 - B 4 AS 60/09 R - BSGE 106, 147 = SozR 4-4200 § 22 Nr 35 <Umzug in anderen Vergleichsraum>, RdNr 18 ff; letzters BSG vom 17.2.2016 - B 4 AS 12/15 R - SozR 4-4200 § 22 Nr 88 RdNr 13 ff). Der Vergleichsraum ist ein ausgehend vom Wohnort der leistungsberechtigten Person bestimmter ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet (vgl zB BSG vom 19.2.2009 - B 4 AS 30/08 R - BSGE 102, 263 = SozR 4-4200 § 22 Nr 19 <München I>, RdNr 20 a).“<sup>4</sup>*

*„Nach der auch für schlüssige Konzepte im Rahmen des § 22 Abs 1 SGB II entsprechend anzuwendenden gesetzgeberischen Vorgabe in § 22b Abs 1 Satz 4 SGB II bildet das Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum, der indes aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in mehrere Vergleichsräume zu unterteilen sein kann, für die jeweils eigene Angemessenheitswerte bestimmt werden können. Als solche örtlichen Gegebenheiten kommen weniger unterschiedliche Landschaften, sondern eher räumliche Orientierungen, wie Ta-*

---

<sup>4</sup> BSG-Urteil vom 30.1.2019 - B 14 AS 11/18 R, RdNr. 21.

*gespindelbereiche für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen, sowie aus der Datenerhebung ersichtliche, deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau in Betracht.“<sup>5</sup>*

Das Bundessozialgericht führt weiter aus:

*„Soweit in der Rechtsprechung des BSG für Großstädte insbesondere zur Vermeidung einer sozialen Segregation das gesamte Stadtgebiet als ein Vergleichsraum angesehen wurde (...), ist dies auf Flächenlandkreise nicht ohne Weiteres übertragbar (...).“<sup>6</sup>*

Andererseits würden dann, wenn innerhalb eines Landkreises jede Kommune als eigener Vergleichsraum betrachtet würde, *„die angeführten Entscheidungen zu (Groß-)Städten in ihr Gegenteil“ verkehrt, , weil aus eher großen eher kleinteilige Vergleichsräume werden...“<sup>7</sup>*

Zunächst wird angenommen, dass die gesamte StädteRegion Aachen als Leistungsträger einen Vergleichsraum im Sinne des § 22b Abs 1 Satz 4 SGB II bildet. Dann ist zu entscheiden, ob eventuell Gründe vorliegen, die eine Unterteilung in mehrere Vergleichsräume begründen.

Entsprechend der BSG-Rechtsprechung wird geprüft, ob eine räumliche Orientierung vorliegt, wie zum Beispiel Tagespendelbereiche für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen oder aus der Datenerhebung ersichtliche, deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau.

Aufgrund deutlicher Unterschiede im Mietpreisniveau und der Nachfrage nach günstigem Wohnraum wird das Gebiet der StädteRegion Aachen in zwei Vergleichsräume unterteilt:

- Stadt Aachen
- Übriges Städtereionsgebiet ohne die Stadt Aachen, mit den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg und Würselen, sowie den Gemeinden Roetgen und Simmerath.

In den folgenden Kapiteln wird die Vergleichsraumbildung anhand der Kriterien des BSG überprüft und begründet.

---

<sup>5</sup> BSG-Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 11/18 R, Rz. 21

<sup>6</sup> BSG-Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 12/18 R, Rz. 34

<sup>7</sup> BSG-Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 12/18 R, Rz. 35

## 2.2 StädteRegion Aachen

Die StädteRegion Aachen liegt im Südwesten Nordrhein-Westfalen im Dreiländereck Deutschland, Niederlande und Belgien. Angrenzende Kreise sind im Norden der Kreis Heinsberg und im Osten die Kreise Düren und Euskirchen.

Am 31.12.2018 zählte die StädteRegion Aachen 555.465 Einwohner<sup>8</sup> auf einer Fläche von 706,95 km<sup>2</sup><sup>9</sup> (786 Einwohner pro km<sup>2</sup>). Verwaltungssitz ist die im Westen des Städtereionsgebietes gelegene Stadt Aachen mit 247.380 (31.12.2018) Einwohnern<sup>10</sup>.

Die StädteRegion Aachen ist das erste Kommunalmodell dieser Art in Nordrhein-Westfalen. Sie setzt sich zusammen aus acht Städten (Aachen, Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg und Würselen) sowie zwei Gemeinden (Roetgen und Simmerath).

## 2.3 Ausreichend großer Raum der Wohnbebauung

Hinsichtlich der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabes sind zwei Ziele zu berücksichtigen.

Zum einen müssen die Vergleichsräume so klein gebildet werden, dass sie sich am Wohnort und Wohnumfeld der Leistungsberechtigten orientieren. Die Vergleichsräume dürfen deshalb nicht zu groß sein, da sonst das Aufrechterhalten des sozialen Umfelds der Hilfebedürftigen unter Umständen gefährdet ist.

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

Die grundsätzliche Schwierigkeit bei der Vergleichsraumbildung besteht darin, diese beiden sich zueinander diametral verhaltenden Anforderungen an den Vergleichsraum zu vereinen. Das Bun-

---

<sup>8</sup> Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, im Internet: <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online/data;sid=8646430470BCEE0033E20830983E923F.ldb2?sequenz=tabell eErgebnis&selectionname=12411-01i>, zuletzt aufgerufen am 29.11.2019

<sup>9</sup> Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, im Internet: <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online/data;sid=3CD4C04EA09DCC11084DA3B0FC821ABA.ldb2?operation=abrufabelleBearbeiten&levelindex=2&levelid=1575013138729&auswahloperation=abrufabelleAuspraegungAuswael hlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&selectionname=11111-01ir&auswahltext=&nummer=2&variable=2&name=KREISE&werteabruf=Werteabruf>, zuletzt aufgerufen am 29.11.2019

<sup>10</sup> Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, im Internet: <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online/data;sid=B8449A062106462E03C454E3B8DB70F2.ldb2?operation=abrufabelleBearbeiten&levelindex=2&levelid=1575013936179&auswahloperation=abrufabelleAuspraegungAuswael hlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&selectionname=12491-01ir&auswahltext=&nummer=2&variable=2&name=GEMEIN&werteabruf=Werteabruf>, zuletzt aufgerufen am 29.11.2019

dessozialgericht hat im Urteil für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald bereits zwei Hinweise zur Mindestgröße und zur Flächenausdehnung des Vergleichsraumes im ländlichen Raum gegeben.

So stellt das BSG fest, dass eine Gemeinde mit weniger als 8.607 Mietwohnungen

*„[...] zu klein ist, um einen eigenen Mietwohnungsmarkt abbilden zu können. Es begegnet daher keinen Bedenken, wenn der Beklagte in seinem Flächenlandkreis mit vielen Klein- und Kleinstgemeinden, in denen Mietspiegel nicht vorliegen, Gemeinden im Umkreis von 10 bis 20 km im ländlichen Raum in sog "Raumschaften" zusammengefasst hat“<sup>11</sup>.*

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

Da bereits das Bundessozialgericht mit der Raumschaft Freiburg einen kleineren Bestand mit 8.607 Mietwohnungen als Vergleichsraum bestätigt hat, muss davon ausgegangen werden, dass die für die StädteRegion Aachen gebildeten Vergleichsräume ausreichend große Räume der Wohnbebauung darstellen.<sup>12</sup>

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

---

<sup>11</sup> BSG-Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 45/14 R

<sup>12</sup> Statistik: Zensus 2011, zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen und Personenzahlen. Siehe zum BSG, Urteil vom 16.06.2015 - B 4 AS 44/14 R.

In der Tabelle 1 wird der Mietwohnungsbestand der Vergleichsräume dargestellt.

<b>Tab. 1 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen<sup>1</sup></b>				
	<b>Wohnungen<sup>1</sup></b>	<b>Zielgröße<sup>2</sup></b>	<b>Erhebung<sup>3</sup></b>	<b>Anteil</b>
Vergleichsraum Aachen	92.147	9.215	17.087	19%
Vergleichsraum Übriges Städteregionsgebiet ohne Stadt Aachen	70.980	7.098	16.062	23%
<b>StädteRegion Aachen</b>	<b>163.127</b>	<b>16.313</b>	<b>33.149</b>	<b>20%</b>
<sup>1</sup> „zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen“ ohne Wohnheime, laut Zensus 2011. <sup>2</sup> 10 % des relevanten Mietwohnungsbestand. <sup>3</sup> Erhobene, vollgültige Bestandsmieten vor Extremwertkappung. Quelle: Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft StädteRegion Aachen 2018, Darstellung November 2019.				

Insofern bilden alle Vergleichsräume der StädteRegion Aachen jeweils ausreichend große Räume der Wohnbebauung.

Hinsichtlich der Repräsentativität der Erhebung hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass diese dann bestehen, "wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht".<sup>13</sup>

In beiden Vergleichsräumen wurden mehr als die geforderten 10 % des Mietwohnungsbestandes erhoben.

## **2.4 Räumliche Nähe, infrastrukturelle Versorgung und verkehrstechnische Verbundenheit**

Den Ausführungen des Bundessozialgerichts weiter folgend, sind Vergleichsräume nicht nur ausreichend große Räume der Wohnbebauung, sondern auch gekennzeichnet durch räumliche Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnische Verbundenheit. Es ist hierbei auf räumliche Orientierungen, wie Tagespendelbereich für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen abzustellen.<sup>14</sup>

Der räumlichen Orientierung in Bezug auf die Erreichbarkeit von Ballungsräumen beziehungsweise der infrastrukturellen Verbundenheit wird in der Wirtschaftsgeografie mit dem Konzept der Zentralen Orte Rechnung getragen. Das Zentrale-Orte-System ist das raumordnerische Instrument, mit dem die Leistungserbringung der Daseinsvorsorge räumlich organisiert wird. Es handelt sich um ein

<sup>13</sup> BSG-Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R

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

raumwissenschaftlich bedeutendes Konzept, welches unter anderem in den Landesentwicklungsplänen der Bundesländer Anwendung findet.

Das System der Zentralen Orte teilt Kommunen hinsichtlich ihrer Versorgungsleistungen an Ware, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten in Grund-, Mittel- und Oberzentren ein. Je höher eine Kommune in dem System eingeordnet wird, desto bessere und spezialisiertere Angebote zur Daseinsversorgung werden angeboten.<sup>15</sup>

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

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

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

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

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

---

<sup>15</sup> [https://de.wikipedia.org/wiki/System\\_der\\_zentralen\\_Orte](https://de.wikipedia.org/wiki/System_der_zentralen_Orte) (Zugriff: 20.11.2019).

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) werden folgende Prämissen gesetzt:

*„Anzustreben ist eine dauerhafte, großräumig ausgewogene Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen des Landes. Nordrhein-Westfalen verfügt in allen Teilen des Landes über ein vielfältiges, hochwertiges und leistungsfähiges Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen. Die über das Land verteilten Zentralen Orte ermöglichen es, in angemessener Zeit die unterschiedlichen zentralörtlichen Einrichtungen zu erreichen.*

[...]

*Gleichwertige Lebensverhältnisse zeigen sich insbesondere beim Zugang zu privaten und öffentlichen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen. Dies setzt ein entsprechendes Angebot an öffentlichen und privaten Einrichtungen der Bildung und Kultur, der sozialen, medizinischen und pflegerischen Betreuung, der Erholung, des Sports und der Freizeit, der Verwaltung und der Versorgung voraus. Dabei soll sichergestellt werden, dass sozialer Segregation und Ausgrenzung entgegengewirkt werden.<sup>16</sup>*

Für die Versorgung in der StädteRegion Aachen sind das Oberzentrum Aachen sowie die Mittelzentren Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg und Würselen relevant.

Eine Analyse der Verkehrsanbindung zeigt, dass innerhalb der gebildeten Vergleichsräume eine starke infrastrukturelle Verflechtung besteht (siehe Tabelle 2). Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV innerhalb des jeweiligen Vergleichsraumes ist gegeben. Die Stadt Aachen, die selbst einen Vergleichsraum bildet, ist durch die vorhandenen Stadtbuss- und S-Bahn-Linien in sich verkehrstechnisch verbunden. Jede Kommune des Vergleichsraumes „Übriges Städtereionsgebiet ohne die Stadt Aachen“ bildet entweder selbst ein Mittelzentrum oder ist maximal 26 Minuten mit dem ÖPNV vom nächsten Mittelzentrum entfernt.

Das BSG hat Berlin als einen Vergleichsraum akzeptiert. Da in Berlin Fahrzeiten von bis zu zwei Stunden durch das gesamte Stadtgebiet benötigt werden,<sup>17</sup> können die für die StädteRegion Aachen gebildeten Vergleichsräume im Sinne einer verkehrstechnischen Verbundenheit den Leistungsberechtigten ebenfalls als Suchbereich für Alternativwohnraum auf abstrakter Ebene zugemutet werden.

---

<sup>16</sup> Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), im Internet: [https://www.land.nrw/sites/default/files/asset/document/lep\\_nrw\\_04072016.pdf](https://www.land.nrw/sites/default/files/asset/document/lep_nrw_04072016.pdf), Seite 11, zuletzt aufgerufen am 29.11.2019

<sup>17</sup> Die Fahrzeit von Berlin Alt-Kladow nach Berlin Alt-Müggelheim beträgt die Fahrzeit 1 Stunde und 58 Minuten mit jeweils 3 mal Umsteigen in Berlin Köpenick, Berlin Ostbahnhof und Berlin Heerstraße.

<b>Tab. 2 Erreichbarkeit von Ober- und Mittelzentren je Kommune mit dem öffentlichen Nahverkehr<sup>1</sup> (in Fahrminuten)</b>									
Kommune	Referenzpunkt	Zielpunkt (Mittelzentren)							
		Aachen	Alsdorf	Baesweiler	Eschweiler	Herzogenrath	Monschau	Stolberg	Würselen
<b>Vergleichsraum Stadt Aachen</b>									
Aachen	Hauptbahnhof	-	26	54	21	13	62	23	35
<b>Vergleichsraum Übriges Städtereionsgebiet ohne Stadt Aachen</b>									
Alsdorf	Alsdorf-Annapark	29	-	15	47	11	116	53	18
Baesweiler	Gymnasium	52	18	-	66	29	137	76	36
Eschweiler	Talbahnhof	24	48	76	-	42	109	25	50
Herzogenrath	Bahnhof	16	9	27	39	-	102	42	27
Monschau	Busbahnhof	53	90	131	85	81	-	75	105
Roetgen	Busbahnhof	25	62	99	52	50	37	47	73
Simmerath	Bushof	51	88	130	83	79	26	73	103
Stolberg	Mühlener (Bahnhof)	25	51	76	17	43	75	-	50
Würselen	Markt	35	25	42	49	23	103	42	-
<p><sup>1</sup> Verbindung in Fahrminuten, erhoben am 15.11.2017 für Fahrten zwischen 07:00 und 12:00 Uhr laut Fahrplanauskunft auf <a href="http://www.bahn.de">www.bahn.de</a>.</p> <p>Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2018, Korrekturbericht 2019</p>									

Generell kann es einem Leistungsberechtigten im Rahmen der abstrakten Prüfung zugemutet werden, innerhalb des Wohnortes beziehungsweise Vergleichsraumes Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden (BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R).<sup>18</sup> Unabhängig von der abstrakten Erreichbarkeit ist auch immer der konkrete Einzelfall zu prüfen, ob der gesamte Vergleichsraum einem Leistungsberechtigten als Verweisungsgebiet zugemutet werden kann.

<sup>18</sup> Zumutbar sind nach § 140 Absatz 4 Satz 2 SGB III tägliche Pendelzeiten von bis zu zweieinhalb Stunden bei einer Arbeitszeit von mehr als sechs Stunden.

Um die hinreichende verkehrstechnische Verbundenheit innerhalb der Vergleichsräume zu untermauern, weist Analyse & Konzepte auf den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) hin. Dort heißt es:

*„Die Erreichbarkeit insbesondere der Einrichtungen der Daseinsvorsorge spielt angesichts des demographischen Wandels und der Verpflichtungen aus der UN-Behindertenrechtskonvention eine zunehmend größere Rolle. Zum einen wird sich das Mobilitätsverhalten einer alternden Gesellschaft verändern. Zum anderen werden in vielen Landesteilen durch den Bevölkerungsrückgang und die damit einhergehende Konzentration der öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungsangebote die von den Einzelnen zu überwindenden Entfernungen größer. Dies macht eine enge Verknüpfung der Siedlungen mit einem für alle Bevölkerungsgruppen nutzbaren Angebot des öffentlichen Personenverkehrs notwendig.*

*[...]*

*In Nordrhein-Westfalen hat jede Gemeinde mindestens den Status eines Grundzentrums und gewährleistet ihren Einwohnerinnen und Einwohnern eine Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Für die höherwertige Versorgung ist von jedem Standort mit privaten und öffentlichen Verkehrsmitteln in zumutbaren Zeiträumen ein Mittel- und Oberzentrum erreichbar. Zur Sicherung dieser Erreichbarkeit, aber auch zur Gewährleistung der Mobilität eines zunehmenden Anteils der Bevölkerung mit Einschränkungen, ist die Qualität der öffentlichen verkehrlichen Anbindung zu erhalten und zu verbessern.<sup>19</sup>*

---

<sup>19</sup> Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), im Internet: [https://www.land.nrw/sites/default/files/asset/document/lep\\_nrw\\_04072016.pdf](https://www.land.nrw/sites/default/files/asset/document/lep_nrw_04072016.pdf), Seite 3 und 11, zuletzt aufgerufen am 29.11.2019

## 2.5 Unterschiede im Mietpreisniveau

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

Vergleicht man die berechneten Richtwerte der Vergleichsräume (siehe Tabelle 3 oder 12) miteinander, so sind deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau erkennbar. Je nach Haushaltsgröße sind die Richtwerte in der Stadt Aachen zwischen 63,05 und 122,10 € höher als im Vergleichsraum „Übriges Städteregionsgebiet ohne die Stadt Aachen“.

<b>Tab. 3 Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmiete im Produkt)</b>						
<b>Haushaltsgröße</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>	<b>Jede weitere Person</b>
Stadt Aachen	424,50	494,65	600,00	704,90	821,70	+112,05
Übriges Städteregionsgebiet ohne Stadt Aachen	358,00	431,60	523,20	624,15	699,60	+95,40

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2018, Korrekturbericht 2019

ANALYSE &  
KONZEPTE

Zudem wurde die durchschnittliche Höhe der Angebotsmieten der Stadt Aachen und der Kommunen des übrigen Städteregionsgebietes ermittelt. Die Angebotsmieten in der Stadt Aachen liegen im Durchschnitt um mindestens 0,95 Euro pro Quadratmeter höher, als in dem übrigen Städteregionsgebiet.

Aufgrund der signifikanten Unterschiede im Mietniveau wird die Unterteilung in die beiden Vergleichsräume weiter untermauert.

## 2.6 Zusammenfassung

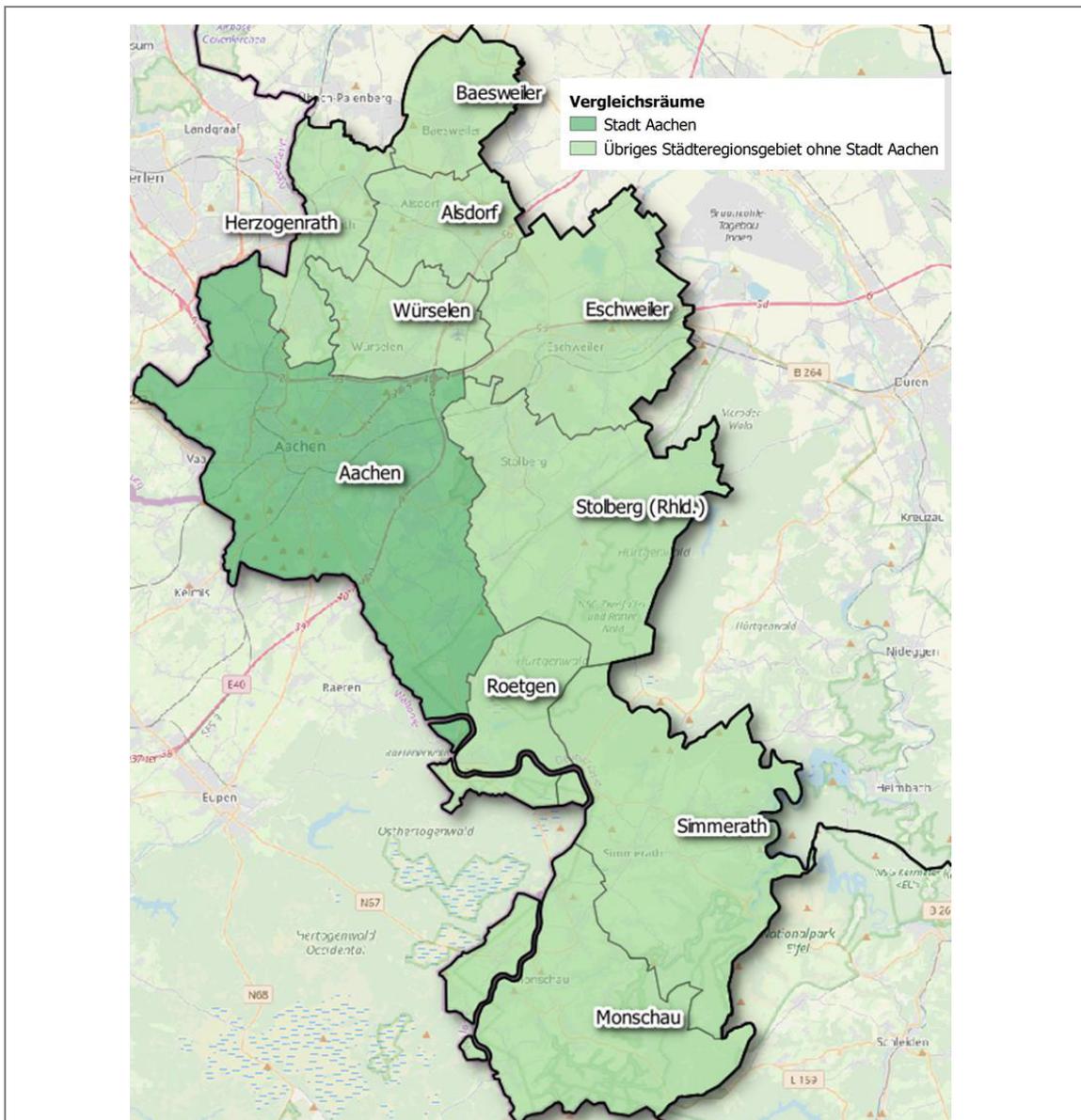
Die Stadt Aachen bildet einen eigenen Vergleichsraum. Sie hebt sich durch ihre Funktion als Oberzentrum von den anderen Kommunen in der StädteRegion Aachen ab. Durch das signifikant höhere Mietniveau in der Stadt Aachen (siehe Tabelle 3 oder 13) wird die besondere Stellung ebenfalls hervorgehoben.

Der zweite Vergleichsraum „Übriges Städteregionsgebiet ohne die Stadt Aachen“ besteht aus sieben Mittelzentren und zwei Grundzentren. Die Mittelzentren stellen die Versorgungskerne für die Städte und Gemeinden ihres jeweiligen Einzugsbereiches (Verflechtungsbereiche) dar. Sie tragen zum Erhalt eines engen tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung mit höherwertigen und spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen sowie hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei.

Die beiden Vergleichsräume in der StädteRegion Aachen bilden für sich genommen einen homogenen Lebens- und Wohnbereich. Durch die verkehrstechnische Verbundenheit zu den Mittelzentren innerhalb der Vergleichsräume ist eine gleichwertige Versorgungslage der Bevölkerung gewährleistet. Eine gute Erreichbarkeit und flächendeckende Präsenz von Gesundheits-, Versorgungs- und Bildungsstandorten in den jeweiligen Vergleichsräumen ist gegeben.

Die auf Grundlage der vorangegangenen Begründung gebildeten Vergleichsräume sind in der folgenden Karte dargestellt.

### Karte 1 Vergleichsräume in der StädteRegion Aachen



Quelle: Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft für die StädteRegion Aachen 2018, Neuberechnung November 2019  
Geobasisinformation © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie ([www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de))

## 2.7 Homogener Lebens- und Wohnbereich

Eine Überschreitung der Angemessenheitsrichtwerte hat eine individuelle Prüfung zur Folge, ob auch höhere Mieten, als die ermittelten Angemessenheitsrichtwerte durch den Leistungsträger zu gewähren sind. Diese individuelle Prüfung muss für den Einzelfall den individuellen homogenen Lebens- und Wohnbereich (Wohnort im Sinne des Bundessozialgerichts) bestimmen. In der Folge ist die konkrete Angemessenheitsprüfung hinsichtlich Zeitraum und Mietangebot eine Einzelfallentscheidung.

Im Falle einer unangemessenen Miete soll, sofern vorhanden, der Verweis auf angemessenen Wohnraum innerhalb des Wohnortes im Sinne des Bundessozialgerichts erfolgen. Dadurch soll der Lebensmittelpunkt eines Leistungsberechtigten geschützt werden. Prämisse bei der Definition von Wohnräumen ist, dass dem grundsätzlich zu respektierenden Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird (vergleiche BSG, Urteil vom 20.08.2009 - B 14 AS 65/08 R). Entsprechend soll bei der Festlegung von Angemessenheitsrichtwerten einbezogen werden, dass am Wohnort (im Sinne des Bundessozialgerichts) eine angemessene Wohnung auch verfügbar ist (BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R).

Ob der gesamte Vergleichsraum einem Leistungsberechtigten tatsächlich zugemutet werden kann, kann nur im Rahmen einer Einzelfallprüfung analysiert werden. So ist der Schulbesuch nur für einen vergleichsweise kleinen Teil der Leistungsberechtigten relevant, nämlich für Haushalte mit Kindern, und kann daher nicht im Rahmen der abstrakten Prüfung berücksichtigt werden. Auch können Kindern mit zunehmendem Alter längere Wegstrecken zugemutet werden. Wesentlich wäre in diesen Fällen, wie die Schulen erreicht werden können. Für Empfänger von Grundsicherung im Alter nach SGB XII ist die Frage des Schulortes gänzlich hinfällig. Ähnlich argumentiert das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 11.12.2012 - B 4 AS 44/12 R.

Dieses Beispiel verdeutlicht, dass sich der homogene Lebens- und Wohnbereich im Einzelfall zu meist bestimmen lässt, die Einzelfälle insgesamt jedoch so unterschiedlich sind, dass sich

- zum einen kaum ein für eine Stadt verallgemeinerbarer Lebensbereich definieren lässt
- und zum anderen sich dieser empirisch nicht berechnen lässt, aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Indikatoren und Merkmalsausprägungen, für die zum Teil keine Daten vorliegen und die auch nicht sinnhaft zueinander in Beziehung gesetzt werden können.

Der homogene Lebens- und Wohnbereich selbst kann im individuellen Fall sowohl Teile des eigenen Vergleichsraumes als auch anderer Vergleichsräume umfassen.

Zumindest im Regelfall wird allerdings davon ausgegangen, dass ein Vergleichsraum alle vier unten genannten Funktionen erfüllen soll:

- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen es für einen Leistungsberechtigten auf Wohnungssuche zumutbar ist, alternativen Wohnraum zu suchen (Suchbereich). Als Orientierungsmaßstab verweist die Rechtsprechung (vgl. BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 2/10R)

auf § 140 SGB III, durch den Fahrzeiten beschrieben werden, die erwerbstätigen Pendlern zugemutet werden.

- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II greift. Bei einem nicht notwendigen - aber erfolgten - Umzug gilt also innerhalb des Vergleichsraums für die neu bezogene Unterkunft die bisherige angemessene Höhe der Unterkunftskosten als Grenze der Bedarfsdeckung, außerhalb des Vergleichsraums wegen Art. 11 GG die Angemessenheitsgrenze des Zielorts (vgl. BSG, Urteil vom 01.06.2010 - B 4 AS 60/09 R).
- Er ist auch derjenige Bereich, innerhalb dessen die gleiche Angemessenheitsgrenze gilt (Preiszone).
- Gleichzeitig gilt der Vergleichsraum gemäß BSG-Rechtsprechung auch als Bereich, innerhalb dessen Daten ausgewertet werden müssen (vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R).

Die für die StädteRegion Aachen gebildeten Vergleichsräume sind verkehrstechnisch erschlossen und bieten eine ausreichende infrastrukturelle Versorgung. Zugleich bilden sie ausreichend große Wohnungsmärkte, sodass eine Versorgung mit Wohnraum im Vergleichsraum möglich ist. Das heißt, dass mit einem üblichen Erhebungsaufwand in der Regel auch zukünftig ausreichend Fallzahlen für die Ermittlung von Richtwerten für die Vergleichsräume erhoben werden können und das individuelle Preisniveau berücksichtigt werden kann. Da von jeder Kommune im Städteregionsgebiet mehrere Zentren erreichbar sind, gewährleisten alle Vergleichsräume den Leistungsberechtigten ausreichende Angebote zur Daseinsvorsorge.

### 3 Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte

Im nachfolgenden Kapitel werden die Erhebungsgrundlagen und die Vorgehensweise zur Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte erläutert.

#### 3.1 Datengrundlage

Die Datengrundlage bilden die Erhebungsdaten, welche im Rahmen des Konzepts 2018 erhoben und im Bericht dokumentiert worden sind.<sup>20</sup>

Ausgangsbasis der Berechnung sind 36.198 Bestandsmieten aus allen Gemeinden der StädteRegion Aachen. Die Bestandsmieten wurden einheitlich zum Erhebungstichtag 01.08.2017 erhoben.

Die Mietdaten sind anschließend standardisiert über ein 95 %-Intervall um Extremwerte bereinigt worden. In jedem Tabellenfeld wurden alle Werte aussortiert, die außerhalb des Bereichs um den Mittelwert herum liegen, der durch die um den Faktor 1,96 multiplizierte Standardabweichung definiert ist.

Dieses Vorgehen wurde in Anlehnung an die Verteilungsverhältnisse einer Normalverteilung ("Gauß-Glockenkurve") gewählt, bei der sich in diesem Intervall 95 % aller Fälle befinden.<sup>21</sup> Die außerhalb des Bereichs liegenden 5 % der Werte werden in der Statistik als "Ausreißer" (Extremwerte) behandelt. Die Idee dieses Verfahrens ist daher, dass in den meisten Fällen die günstigsten 2,5 % und die teuersten 2,5 % Mietwerte standardmäßig von der weiteren Analyse ausgeschlossen werden. Standardmäßig bedeutet hierbei, dass dies ein reproduzierbares Verfahren ist und dass das Verfahren gleichmäßig auf alle Tabellenfelder und Mietarten angewendet werden kann. Letztlich bietet ein standardisiertes Vorgehen auch den Vorteil, dass dieses frei von willkürlichen Entscheidungen ist.

Zur Berechnung der Intervalle wird das arithmetische Mittel (der sogenannte "Mittelwert") und die Standardabweichung aller Angebotsmieten (€/m<sup>2</sup>) in einem Tabellenfeld ermittelt. Anschließend werden die Kappungsgrenzen mit der nachfolgenden Formel für jedes Tabellenfeld berechnet:

$$\text{Kappungsgrenze}_i = \text{Mittelwert}_i \pm 1,96 * \text{Standardabweichung}_i$$

für die Tabellenfelder  $i = 1 \dots 10$ .

Im Rahmen der Extremwertkappung sind 1.664 Mietwerte als Extremwerte identifiziert und als solche bereinigt worden (siehe Tabelle 4).

Die abweichende Anzahl der Mietwerte zu denen im ursprünglichen Konzept 2018 resultiert aus den unterschiedlichen Grundgesamtheiten, auf die die Extremwertkappung angewendet wird.

---

<sup>20</sup> StädteRegion Aachen: Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2018, Bericht vom 23. März 2018.

<sup>21</sup> Siehe Beispiel zur Intervallschätzung, Seite 450, Statistische Methoden der VWL und BWL, Theorie und Praxis, 2. Auflage, Josef Schira, Pearson Studium, 2005, München.

Die Tabelle 4 ersetzt die Tabelle 6 im Konzept 2018.

<b>Tab. 4 Ergebnisse der Extremwertkappung</b>	
<b>Alle erhobenen Bestandsmieten</b>	<b>36.198</b>
./. Ausschluss nicht relevanter Mietwerte	3.049
<b>Vollgültige Mietwerte</b>	<b>33.149</b>
./. Extremwertkappung	1.664
<b>Mietwerte für weitere Auswertungen</b>	<b>31.485</b>
Quelle: Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft für die StädteRegion Aachen 2018, Neuberechnung November 2019.	
ANALYSE & KONZEPTE	

Bezogen auf die Vergleichsräume konnten zwischen 19 % und 23 % des relevanten Mietwohnungsbestands erhoben werden (siehe Tabelle 5).

<b>Tab. 5 Mietwohnungsbestand und Datengrundlage<sup>2</sup></b>			
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Mietwohnungsbestand<sup>1</sup></b>	<b>Erhebungsgrundlage<sup>2</sup></b>	<b>Anteil</b>
<b>Stadt Aachen</b>	92.147	17.087	19%
<b>Übriges Städte- regionsgebiet ohne Stadt Aachen</b>	70.980	16.062	23%
Quellen: <sup>1</sup> Zensus 2011, Zu Wohnzwecken vermietete (auch mietfrei) Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) mit Bad/WC. <sup>2</sup> Erhobene Bestandsmieten aus: Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft für die StädteRegion Aachen 2018			ANALYSE & KONZEPTE

Hinsichtlich der Repräsentativität der Erhebung hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass dies dann der Fall sein kann, "wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht".<sup>22</sup>

Die vorliegenden Fallzahlen sind aus statistischer Sicht ausreichend, um Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft herleiten zu können. Schließlich ist auch für die tabellenweise Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete in qualifizierten Mietspiegeln lediglich eine Feldbesetzung von 30 Mietwerten je Tabellenfeld notwendig.<sup>23</sup> Bei Anwendung anderer mathematischer Modelle wie beispielsweise der Regressionsanalyse wird lediglich ein Datensatz von mindestens 500 Mietdaten bis hin zu 1 % des relevanten Mietwohnungsmarktes bei großen Kommunen gefordert.<sup>24</sup>

<sup>22</sup> BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R.

<sup>23</sup> Siehe Seite 26, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2., inhaltlich unveränderte Auflage 2014, Bonn.

<sup>24</sup> Ebenenda.

Der nachfolgenden Tabelle 6 kann entnommen werden, dass alle Tabellenfelder mit mehr als 30 Fällen besetzt sind und die Datengrundlage daher den Anforderungen an qualifizierte Mietspiegel genügt.

Die Tabelle 6 ersetzt die Tabelle 7 im Konzept 2018.

<b>Tab. 6 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte (Bestandsmieten)</b> (Fallzahlen)						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25$ bis $\leq 50$ m <sup>2</sup>	$> 50$ bis $\leq 65$ m <sup>2</sup>	$> 65$ bis $\leq 80$ m <sup>2</sup>	$> 80$ bis $\leq 95$ m <sup>2</sup>	$> 95$ m <sup>2</sup>	
<b>Stadt Aachen</b>	5.101	4.107	4.094	1.917	955	<b>16.174</b>
<b>Übriges Städte- regionsgebiet ohne Stadt Aachen</b>	3.646	4.757	4.015	1.803	1.090	<b>15.311</b>
<b>Summe</b>	<b>8.747</b>	<b>8.864</b>	<b>8.109</b>	<b>3.720</b>	<b>2.045</b>	<b>31.485</b>

Quelle: Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft für die StädteRegion Aachen 2018, Neuberechnung November 2019.

ANALYSE &  
KONZEPTE

Ergänzend zu den Bestands- und Neuvertragsmieten sind im Zeitraum von Mai 2017 bis Oktober 2017 insgesamt 2.900 Wohnungsinsereate, sogenannte Angebotsmieten, erfasst worden. Die Angebotsmieten sind ebenfalls tabellenfeldbezogen einer Extremwertkappung unterzogen worden. Nach Bereinigung dieser verbleiben 2.785 Angebotsmieten.

Bezogen auf die einzelnen Tabellenfelder konnten 106 bis 471 Angebotsmieten erhoben werden (siehe Tabelle 7). Die oben zitierte Faustregel von einer Mindestfeldbesetzung von 30 Mietwerten je Tabellenfeld ist auf Angebotsmieten allerdings nicht anwendbar.

Die Hinweise zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln richten sich an Stichprobenverfahren, wie sie bei der Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten zum Einsatz kommen. Bei den Angebotsmieten handelt es sich statistisch-wissenschaftlich nicht um eine Stichprobe, sondern um eine nahezu vollständige Erfassung aus Online-Immobilienportalen und Zeitungen. Eine "Verbesserung" der Fallzahlen kann lediglich durch eine Verlängerung des Beobachtungszeitraums erreicht werden, sodass hier Überlegungen zum Stichprobenumfang, die sich in den notwendigen Stichprobengrößen niederschlagen, nicht relevant sind.

Die abweichende Anzahl der Angebotsmieten zu denen im ursprünglichen Konzept 2018 resultiert aus den unterschiedlichen Grundgesamtheiten, auf die die Extremwertkappung angewendet wird.

Die Tabelle 7 ersetzt die Tabelle 8 im Konzept 2018.

<b>Tab. 7 Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten</b>						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25$ bis $\leq 50$ m <sup>2</sup>	$> 50$ bis $\leq 65$ m <sup>2</sup>	$> 65$ bis $\leq 80$ m <sup>2</sup>	$> 80$ bis $\leq 95$ m <sup>2</sup>	$> 95$ m <sup>2</sup>	
<b>Stadt Aachen</b>	471	383	412	284	131	<b>1.681</b>
<b>Übriges Städte- regionsgebiet ohne Stadt Aachen</b>	167	319	303	209	106	<b>1.104</b>
<b>Summe</b>	<b>638</b>	<b>702</b>	<b>715</b>	<b>493</b>	<b>237</b>	<b>2.785</b>

Quelle: Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft für die StädteRegion Aachen 2018, Neuberechnung November 2019.

ANALYSE &  
KONZEPTE

Zusätzlich zu den Angebotsmieten bieten die Neuvertragsmieten eine gute Aussagekraft hinsichtlich der Anmietbarkeit von Wohnraum. Als Neuvertragsmieten werden alle Bestandsmieten verstanden, die im Zeitraum vom 01.11.2016 bis zum 01.08.2017 neu abgeschlossenen wurden. Nach dieser Definition wurden 1.437 Neuvertragsmieten erhoben, von denen nach Durchführung der feldspezifischen Extremwertkappung 1.387 Mietwerte für die eigentliche Auswertung verbleiben (siehe Tabelle 8). Je Tabellenfeld konnten 24 bis 271 Neuvertragsmieten erhoben werden.

<b>Tab. 8 Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten</b>						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25$ bis $\leq 50$ m <sup>2</sup>	$> 50$ bis $\leq 65$ m <sup>2</sup>	$> 65$ bis $\leq 80$ m <sup>2</sup>	$> 80$ bis $\leq 95$ m <sup>2</sup>	$> 95$ m <sup>2</sup>	
<b>Stadt Aachen</b>	223	230	271	145	97	<b>966</b>
<b>Übriges Städte- regionsgebiet ohne Stadt Aachen</b>	57	177	105	58	24	<b>421</b>
<b>Summe</b>	<b>280</b>	<b>407</b>	<b>376</b>	<b>203</b>	<b>121</b>	<b>1.387</b>

Quelle: Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft für die StädteRegion Aachen 2018, Neuberechnung November 2019.

ANALYSE &  
KONZEPTE

### 3.2 Methodische Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte

Bei der Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft findet das Perzentilwertverfahren Anwendung, bei dem das Perzentil – stellvertretend für das erforderliche Marktvolumen – anhand einer Nachfrageanalyse ermittelt wird.

Im Methodenbericht zum Konzept 2018 ist ein Nachfragepotenzial nach preiswertem Wohnraum von durchschnittlich 27 % ermittelt worden. Hierbei zeigt sich, dass das Nachfragepotenzial bei 1- und 5-Personen-Haushalten überdurchschnittlich und bei den 2- bis 4- Personen-Haushalten unterdurchschnittlich ausgeprägt ist.

Auch die besondere Nachfragesituation der Studenten in der Stadt Aachen wird bei der Perzentilwahl berücksichtigt. In der Stadt Aachen ist die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum deutlich höher als im übrigen Städtereionsgebiet, was zu einer höheren Perzentilausweisung führt. Dies wurde im Methodenbericht 2018 bereits umfangreich erläutert.

Die Tabelle 9 ersetzt die Tabelle 11 im Konzept 2018.

<b>Tab. 9 Perzentile (in %)</b>					
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Haushaltsgröße</b>				
	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Stadt Aachen</b>	60%	60%	60%	60%	65%
<b>Übriges Städte- regionsgebiet ohne Stadt Aachen</b>	35%	35%	40%	45%	40%

Quelle: Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft für die StädteRegion Aachen 2018, Neuberechnung November 2019.

ANALYSE &  
KONZEPTE

### 3.3 Angemessenheitsrichtwerte

Mit Anwendung der in der Tabelle 9 ausgewiesenen Perzentile ergeben sich die in der nachfolgenden Tabelle 10 ausgewiesenen abstrakt angemessenen Netto-Kaltmieten je Quadratmeter.

Die Tabelle 10 ersetzt die Tabelle 12 im Konzept 2018.

<b>Tab. 10 Netto-Kaltmiete (€/m<sup>2</sup>)</b>					
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>				
	<b>≥ 25 bis ≤ 50 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 50 bis ≤ 65 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 65 bis ≤ 80 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 80 bis ≤ 95 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 95 m<sup>2</sup></b>
<b>Stadt Aachen</b>	6,43	5,68	5,77	5,71	5,80
<b>Übriges Städte- regionsgebiet ohne Stadt Aachen</b>	5,10	4,71	4,81	4,86	4,69

Quelle: Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft für die StädteRegion Aachen 2018, Neuberechnung November 2019.

ANALYSE &  
KONZEPTE

Die Addition der abstrakt angemessenen Netto-Kaltmiete je Quadratmeter (Tabelle 10) mit den durchschnittlichen kalten Betriebskosten je Quadratmeter (Werteübernahme aus dem Methodenbericht 2018 Tabelle 13) ergibt die abstrakt angemessenen Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter (Tabelle 12).

Die Tabelle 11 ersetzt die Tabelle 14 im Methodenbericht 2018.

<b>Tab. 11 Brutto-Kaltmiete (€/m<sup>2</sup>)</b>					
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>				
	<b>≥ 25 bis ≤ 50 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 50 bis ≤ 65 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 65 bis ≤ 80 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 80 bis ≤ 95 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 95 m<sup>2</sup></b>
<b>Stadt Aachen</b>	8,49	7,61	7,50	7,42	7,47
<b>Übriges Städte- regionsgebiet ohne Stadt Aachen</b>	7,16	6,64	6,54	6,57	6,36

Quelle: Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft für die StädteRegion Aachen 2018, Neuberechnung November 2019.

ANALYSE &  
KONZEPTE

Die ermittelten Brutto-Kaltmieten je Quadratmeter werden mit der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße multipliziert. Die so ermittelten Angemessenheitsrichtwerte im Produkt sind in der Tabelle 12 ausgewiesen. Aufgrund der Produkttheorie (vergleiche Methodenbericht 2018, Seite 36)

und der Ausweisung der Brutto-Kaltmiete als Richtwert pro Haushaltsgröße, werden in den folgenden Tabellen keine Wohnungsgrößen abgebildet.

Die Tabelle 12 ersetzt die Tabelle 15 im Konzept 2018.

<b>Tab. 12 Brutto-Kaltmiete</b> (in €)						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Haushaltsgröße</b>					
	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>	<b>Jede weitere Person +15 m<sup>2</sup></b>
<b>Stadt Aachen</b>	424,50	494,65	600,00	704,90	821,70	+112,05
<b>Übriges Städte- regionsgebiet ohne Stadt Aachen</b>	358,00	431,60	523,20	624,15	699,60	+95,40

Quelle: Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft für die StädteRegion Aachen 2018, Neuberechnung November 2019.

ANALYSE &  
KONZEPTE

### 3.4 Anmietbarkeit von Wohnraum

Anhand einer Auswertung von Angebotsmieten wird nachfolgend belegt, dass mit den in der Tabelle 13 dargelegten Angemessenheitsrichtwerten eine Anmietbarkeit von Wohnraum in den Vergleichsräumen der StädteRegion Aachen möglich ist.

Zudem wird in der Tabelle 14 der Anteil der Neuvertragsmieten angegeben. Dieser Anteil zeigt wieviel Prozent der neuvermieteten Wohnungen zum Angemessenheitsrichtwert vermietet wurden.

Die Tabellen 13 und 14 ersetzen die Tabellen 16 und 17 im Methodenbericht 2018.

<b>Tab. 13 Angemessenheitsrichtwerte und Anteil anmietbarer Angebotsmieten</b>										
Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	BKM	Anteil Angebotsmieten	BKM	Anteil Angebotsmieten	BKM	Anteil Angebotsmieten	BKM	Anteil Angebotsmieten	BKM	Anteil Angebotsmieten
<b>Stadt Aachen</b>	424,50	51%	494,65	28%	600,00	28%	704,90	19%	821,70	11%
<b>Übriges Städtereionsgebiet ohne Stadt Aachen</b>	358,00	50%	431,60	38%	523,20	32%	624,15	32%	699,60	20%

Quelle: Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft für die StädteRegion Aachen 2018, Neuberechnung November 2019.

<b>Tab. 14 Angemessenheitsrichtwerte und Anteil an Neuvertragsmieten</b>										
Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	BKM	Anteil NVM	BKM	Anteil NVM	BKM	Anteil NVM	BKM	Anteil NVM	BKM	Anteil NVM
<b>Stadt Aachen</b>	424,50	90%	494,65	97%	600,00	89%	704,90	82%	821,70	65%
<b>Übriges Städtereionsgebiet ohne Stadt Aachen</b>	358,00	98%	431,60	95%	523,20	96%	624,15	90%	699,60	75%

Quelle: Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft für die StädteRegion Aachen 2018, Neuberechnung November 2019.