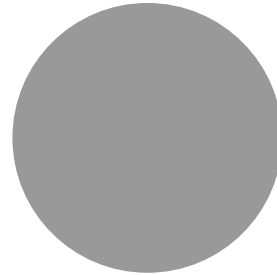
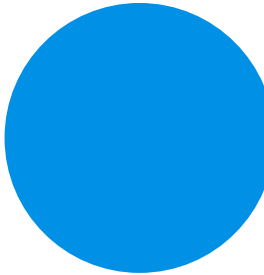
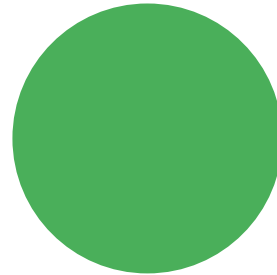
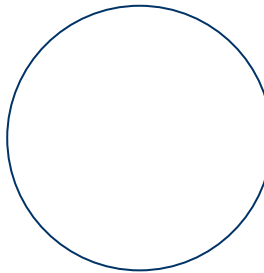


StädteRegion Aachen

Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2026

12.02.2026



Auftraggeber

StädteRegion Aachen

Berater

DOMUS Consult
Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Gasstraße 10
22761 Hamburg
Telefon: +49 (0)40 4850 098 – 0
Telefax: +49 (0)40 4850 098 – 98

Lentzeallee 107
14195 Berlin

Schornsteinfegergasse 13
14482 Potsdam-Babelsberg

An der Dreikönigskirche 5
01097 Dresden

Regierungsstraße 58
99084 Erfurt

team@domusconsult.de
www.domusconsult.de

Inhalt

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft für die StädteRegion Aachen.....	1
2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise.....	2
3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz	4
4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard	5
4.1 Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße	5
4.2 Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards	6
5 Vergleichsraum	8
5.1 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen	12
5.2 Räumliche Nähe und Infrastruktur	13
5.3 Verkehrstechnische Verbundenheit	14
5.4 Homogener Lebens- und Wohnbereich	17
5.5 Unterschiede im Mietniveau.....	18
6 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestandes.....	20
6.1 Grundgesamtheit.....	20
6.2 Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten	21
6.2.1 Datenaufbereitung und Extremwertkappung	23
6.2.2 Bestandsmieten	25
6.2.3 Neuvertragsmieten.....	26
6.2.4 Kalte Betriebskosten	26
6.3 Erhebung der Angebotsmieten	27
7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen	29
7.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes	29
7.2 Iteratives Verfahren.....	32
7.3 Angemessenheitsrichtwerte	35
Anlage Erhebungsunterlagen der Mietwerterhebung	40

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten).....	1
Tabelle 2	Abstrakt angemessene Wohnflächen.....	5
Tabelle 3	Vergleichsräume und Kommunen StädteRegion Aachen	10
Tabelle 4	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen.....	12
Tabelle 5	Verkehrstechnische Verbundenheit der Kommunen in den Vergleichsräumen mit dem ÖPNV und PKW	14
Tabelle 6	Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten aus der Mietwerterhebung	22
Tabelle 7	Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten aus der Mietspiegelerhebung	23
Tabelle 8	Ergebnisse der Extremwertkappung der Netto-Kaltmieten für Vergleichsraum I.....	24
Tabelle 9	Ergebnisse der Extremwertkappung der Netto-Kaltmieten für Vergleichsraum II.....	25
Tabelle 10	Anzahl und Verteilung der relevanten Bestands- und Neuvertragsmieten	25
Tabelle 11	Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten.....	26
Tabelle 12	Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte	27
Tabelle 13	Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten	28
Tabelle 14	Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet)	30
Tabelle 15	Perzentilgrenzen.....	35
Tabelle 16	Netto-Kaltmieten in €/m ² nach Vermietertyp.....	36
Tabelle 17	Kalte Betriebskosten in €/m ² nach Vermietertyp	37
Tabelle 18	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	37
Tabelle 19	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot	39
Tabelle 20	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und Neuvertragsmieten	39

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Definition des angemessenen Marktsegmentes.....	31
Abbildung 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten	34
Abbildung 3	Datenschutzinformation institutionelle Vermieter	41
Abbildung 4	Merkblatt institutionelle Vermieter	42
Abbildung 5	Fragebogen institutionelle Vermieter	43
Abbildung 6	Datenschutzinformation private Vermieter	44
Abbildung 7	Merkblatt private Vermieter.....	45
Abbildung 8	Fragebogen private Vermieter	46

Kartenverzeichnis

Karte 1	Vergleichsräume - StädteRegion Aachen	11
Karte 2	Verkehrswege im Gebiet der StädteRegion Aachen	17

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft für die StädteRegion Aachen

Für die StädteRegion Aachen wurden im Auftrag der StädteRegion durch die DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH (im Folgenden DOMUS Consult) die Bedarfe für Unterkunft ermittelt. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst. Herleitung, Definition und Hinweise zur Anwendung sind in den nachfolgenden Kapiteln ausführlich beschrieben.

Für Leistungsempfänger werden die Bedarfe für Unterkunft übernommen, soweit diese angemessen sind. Die angemessenen Brutto-Kaltmieten für die StädteRegion Aachen sind in der untenstehenden Tabelle 1 dargestellt.

Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts werden die Mietpreise für Wohnungen des einfachen Standards ermittelt. Anwendung findet dabei die vom Bundessozialgericht entwickelte Produkttheorie. Der Angemessenheitsrichtwert wird als Produkt einer maximalen abstrakt angemessenen Wohnfläche und der Summe aus Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter und den kalten Betriebskosten pro Quadratmeter ausgewiesen. Er soll gewährleisten, dass es den Leistungsberechtigten möglich ist, im Vergleichsraum ausreichend Wohnraum des einfachen Standards anzumieten. Zudem ist er Garant für ein gleichmäßiges Verwaltungshandeln.


Für die StädteRegion Aachen wurden 2 Vergleichsräume gebildet:

- Vergleichsraum I, bestehend aus der Stadt Aachen
- Vergleichsraum II, mit den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen sowie den Gemeinden Roetgen und Simmerath

Bei der Anwendung der Angemessenheitsrichtwerte ist nicht die Wohnfläche maßgeblich, sondern die Anzahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft.

Tabelle 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)						
Vergleichsraum	Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Vergleichsraum I	543,00	657,15	782,40	955,70	1.122,00	+ 153,00
Vergleichsraum II	443,00	533,00	693,60	849,30	986,70	+ 134,55

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2026



2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Seit Januar 2005 wird das System der Mindestsicherung in Deutschland in drei Rechtskreisen geregelt: in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Ein wichtiger Bestandteil ist hierbei die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft (KdU) und Heizung. Diese setzen sich zusammen aus den Kosten für die Grundmiete, den kalten Betriebskosten sowie den Kosten für Heizung und Warmwasser.¹

Für Leistungsempfänger werden die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt, jedoch nur bis zur Höhe der „angemessenen“ Kosten.²

Eine Definition dessen, was unter „angemessen“ zu verstehen ist, also ob und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen³ jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen. Unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten können die Angemessenheitsrichtwerte deshalb durch ein „schlüssiges Konzept“ bestimmt werden.

Der Begriff der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung unterliegt dabei der richterlichen Kontrolle. Für die Erstellung von schlüssigen Konzepten wurde deshalb ein Anforderungs- und Prüfungsschema entwickelt. Dieses Schema beinhaltet folgende Punkte:⁴

- *„Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung),*
- *es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen werden betrachtet- Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße,*
- *Angaben über den Beobachtungszeitraum,*
- *Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z. B. Mietspiegel),*
- *Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten,*
- *Validität der Datenerhebung,*
- *Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und*
- *Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).“*

Die Bestimmung der Angemessenheitsrichtwerte erfolgt unter Einhaltung dieses Anforderungs- und Prüfungsschemas. Das vorliegende Konzept dokumentiert die methodischen Grundlagen sowie die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für das Gebiet der StädteRegion Aachen.

Hinsichtlich der Vorgehensweise hat das Bundessozialgericht ausgehend von der bisherigen Rechtsprechung und unter Einbeziehung der Rechtsentwicklung festgestellt, dass die Ermittlung der

¹ Mit den Änderungen des SGB II im Jahr 2011 wurde der ursprüngliche Begriff "Kosten der Unterkunft" in "Bedarfe für Unterkunft" geändert. Die alte Abkürzung "KdU" und der Begriff "KdU-Regelung" haben sich jedoch als eigenständige Begriffe etabliert. Im Folgenden werden daher auch hier diese Begrifflichkeiten weiterhin genutzt und synonym verwandt.

² § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II, § 35 Absatz 1 Satz 1 SGB XII

³ DOMUS Consult verwendet nachfolgend den Begriff Angemessenheitsrichtwert.

⁴ BSG, Urteil vom 17.12.2009 – B 4 AS 27/09 R und BSG, Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R und BSG, Urteil vom 10.9.2013 – B 4 AS 77/12 R und BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 44/14 R.

Angemessenheitsrichtwerte in einem mehrstufigen Verfahren erfolgen soll: „(1) *Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße für die leistungsberechtigte(n) Person(en)*, (2) *Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards*, (3) *Ermittlung der aufzuwendenden Nettokaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum nach einem schlüssigen Konzept*, (4) *Einbeziehung der angemessenen kalten Betriebskosten*.“⁵

Die Konzeption und die einzelnen Schritte der Vorgehensweise sind hier kurz im Überblick dargestellt.

Die ausführlichen methodischen Erläuterungen erfolgen im jeweiligen Kapitel:

1. Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße

In einem ersten Schritt wird, unter Zuhilfenahme der Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, die abstrakt angemessene Wohnungsgröße definiert (siehe Kapitel 4.1).

2. Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards

Im zweiten Schritt erfolgt die methodische Herleitung des einfachen Wohnungsstandards (siehe Kapitel 4.2 sowie deren Anwendung im Kapitel 7).

3. Ermittlung der Netto-Kaltmiete im örtlichen Vergleichsraum

Die Ermittlung der Netto-Kaltmieten und die Festlegung des örtlichen Vergleichsraumes sind nach Rechtsprechung nicht voneinander zu trennen. Die Beschreibung des Vergleichsraumes erfolgt in Kapitel 5, die Ermittlung der Netto-Kaltmiete in Kapitel 7.

4. Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten

Im vierten und letzten Schritt erfolgt die Auswertung der kalten Betriebskosten. Die Vorgehensweise ist in Kapitel 7 beschrieben.

⁵ Zusammenfassend BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

Die Ermittlung angemessener Brutto-Kaltnieten erfordert eine Primärerhebung von Mietdaten. Für die Datenerhebung besteht keine gesetzliche Anspruchsgrundlage, sodass eine Datenerhebung nur auf freiwilliger Basis durchgeführt werden kann.

Im Falle der StädteRegion Aachen erfolgte eine schriftliche Befragung von Vermietern. Es wurde jedoch erstmalig für den Vergleichsraum I auf die Neuregelungen in § 22 Abs. 11 SGB II und die Nutzung von bereits erhobenen Daten eines Mietspiegels zurückgegriffen (im Detail siehe Kapitel 6.2).

Die Freiwilligkeit der Angaben erfordert - insbesondere, wenn zwecks Aktualisierung des Konzeptes Folgebefragungen erforderlich werden - einen sehr sensiblen Umgang mit den erhobenen Daten. Auch wenn es sich bei den Mietwerten nicht um personenbezogene Daten handelt, so stellen die konkreten, wohnungsbezogenen Daten der Unternehmen beziehungsweise Eigentümer elementare Daten ihres Geschäftsbetriebes dar.

Anwendung finden datenschutzrechtliche Aspekte bei der Adressgenerierung für die Anschreiben und der Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten nach § 9 Datenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSG NRW) beziehungsweise nach § 3 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) und Art. 28 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

Die Wahrung schutzwürdiger Daten erfolgte während der Projektbearbeitung durch die Umsetzung und Einhaltung folgender Punkte:

- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft für die StädteRegion Aachen,
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter,
- Löschung aller nicht mehr benötigten personenbezogenen Daten (Adressdaten) nach Abschluss der Untersuchung,
- Verpflichtung aller Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß § 3 BDSG.
- Verpflichtung aller beteiligten Mitarbeiter, die im Projektverlauf Einblick in personenbezogene Daten hatten, auf das Steuergeheimnis nach § 1 Abs. 1 bis 3 des Verpflichtungsgesetzes,
- Abschluss eines Auftragsverarbeitungsvertrages.

Der für die StädteRegion Aachen zuständige Datenschutzbeauftragte wurde im Vorfeld der Erhebung über die Vorgehensweise und die verwendeten Daten informiert und das Untersuchungskonzept mit ihm abgestimmt.

Die befragten Personen wurden in den Anschreiben über die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Befragung informiert. Die anonymisierten Originaldaten werden nur für Streitfälle im Sozialgerichtsprozess zur Verfügung gestellt. Dabei muss sichergestellt werden, dass die Daten nur von berechtigten Personen genutzt werden können. Diese Personen sind auf die Einhaltung des Datenschutzes zu verpflichten, sodass auszuschließen ist, dass die Originaldaten den Kreis der berechtigten Personen verlassen.

4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard


Im Vorfeld der Datenerhebung sind die abstrakt angemessene Wohnungsgröße und der angemessene Wohnungsstandard zu definieren.

4.1 Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße

In einem ersten Schritt ist die abstrakt angemessene Wohnungsgröße festzustellen.⁶ Sie bildet die Basis für die Berechnung der Mieten nach dem Prinzip der Produkttheorie. Das Produkt zur Beurteilung der Angemessenheit berechnet sich aus der für die jeweilige Wohnungsgrößenklasse ermittelten Quadratmetermiete für Wohnungen einfachen Standards und der für die Größe der Bedarfsgemeinschaft definierten abstrakt angemessenen Wohnfläche. Die Festlegung der angemessenen Wohnungsgrößen erfolgt dabei unabhängig von der Anzahl der Räume.⁷

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wurden für Nordrhein-Westfalen die in Tabelle 2 angegebenen Größenklassen für das Konzept übernommen.⁸

Tabelle 2 Abstrakt angemessene Wohnflächen	
Haushaltsgröße	Wohnungsgröße
1 Person	≥ 25 bis ≤ 50 m ²
2 Personen	> 50 bis ≤ 65 m ²
3 Personen	> 65 bis ≤ 80 m ²
4 Personen	> 80 bis ≤ 95 m ²
5 Personen	> 95 bis ≤ 110 m ²
Jede weitere Person	+ 15 m ²
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2026	



Aufgrund der geringen Zahl sehr großer Bedarfsgemeinschaften einerseits und der relativ geringen Anzahl sehr großer Wohnungen andererseits wird für Haushalte mit mehr als fünf Personen kein Richtwert abgeleitet. Hierbei sind für jede weitere Person 15 Quadratmeter zusätzlich zu berücksichtigen. Grundlage bildet der Mietpreis für die 5-Personen-Haushalte.

⁶ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R und BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 4 AS 24/18 R.

⁷ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R.

⁸ BSG Urteil vom 16.05.2012 B 4 AS 109/11 R. Für das Bundesland Nordrhein-Westfalen sind diese in der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – IV.5-619-1665/09 v. 12.12.2009 geregelt.

4.2 Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards

In einem zweiten Schritt ist die Angemessenheit der Mietkosten für Wohnungen des einfachen Standards zu bestimmen.⁹ Maßgeblich sind dabei die regionalen Gegebenheiten, da nur so eine entsprechende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sichergestellt wird. Die Festlegung von Angemessenheitsgrenzen für das einfache Wohnungsmarktsegment ist dabei von zwei Einflussfaktoren abhängig, nämlich von der regional vorzufindenden Qualität des relevanten Mietwohnungsbestandes sowie von der Anzahl der zu versorgenden Bedarfsgemeinschaften. Denn wenn die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften beziehungsweise deren Anteil an den Haushalten im Untersuchungsgebiet größer ist, werden mehr Wohnungen zur hinreichenden Versorgung benötigt als bei einer geringeren Anzahl zu versorgender Bedarfsgemeinschaften.

In der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wurden zur Bestimmung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit (siehe § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II und § 35 Absatz 1 Satz 1 SGB XII) und des hierfür zugrunde gelegten einfachen Standards in der Entscheidung vom 22.09.2009 zwei Erhebungsansätze dargestellt:

„Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen. Legt der Grundsicherungsträger seiner Datenerhebung nur die Wohnungen so genannten einfachen Standards zu Grunde, muss er nachvollziehbar offenlegen, nach welchen Gesichtspunkten er dabei die Auswahl getroffen hat. In diesem Fall ist als Angemessenheitsgrenze der Spannenoberwert, d. h. der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne zu Grunde zu legen.“¹⁰

In beiden Ansätzen werden nur Wohnungsbestände berücksichtigt, die über eine vermierterseitige Ausstattung der Wohnung mit einem Bad und einer Sammelheizung (die Brennstoffzufuhr erfolgt nicht manuell) verfügen. Wohnungen ohne Bad oder Sammelheizung repräsentieren in der Regel das unterste Marktsegment, welches nach Ansicht des Bundessozialgerichts für eine Anmietung auf Dauer nicht zumutbar ist.¹¹

DOMUS Consult wendet den ersten Erhebungsansatz an und betrachtet eine Stichprobe des Gesamtwohnungsbestands. Die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard werden dann über die Höhe der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter definiert. Wie sich in Mietspiegelerhebungen zeigt, gibt es einen engen positiven Zusammenhang zwischen der Ausstattungsqualität einer Wohnung und deren Quadratmeterpreis. Je besser die Ausstattung der Wohnung ist, desto höher ist zumeist der Mietpreis pro Quadratmeter. Entsprechend bilden Wohnungen des einfachen Standards jene Bestände mit den niedrigsten Mieten. Auch das Bundessozialgericht weist in dessen

⁹ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

¹⁰ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

¹¹ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R.

Rechtsprechung darauf hin, dass sich der Standard nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz im Quadratmeterpreis niederschlägt.¹²

¹² BSG, Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

5 Vergleichsraum

Dem Prüfungsschema des Bundessozialgerichtes weiter folgend, gilt es in einem dritten Schritt die Netto-Kaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum zu ermitteln.¹³ Mit der Ermittlung der Netto-Kaltmiete im Vergleichsraum gilt es als Zwischenschritt jedoch zunächst eben diesen zu definieren.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes ist der Vergleichsraum der Raum, für den ein einheitlicher abstrakter Angemessenheitswert zu ermitteln ist, innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II zu einer Deckelung der Aufwendungen auf die bisherigen führt. Der Vergleichsraum ist ein, ausgehend vom Wohnort der leistungsberechtigten Person bestimmter, ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.¹⁴

Dabei bildet nach der auch für schlüssige Konzepte im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II entsprechend anzuwendenden gesetzgeberischen Vorgabe des § 22b Abs. 1 Satz 4 SGB II das Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum.¹⁵

Das Bundessozialgericht betont zudem, dass dessen Rechtsprechung zu Großstädten als ein Vergleichsraum nicht bei kleineren Städten zu kleinräumigen Einheiten führen soll, sondern im Gegenteil ein möglichst großes Gebiet erfasst werden sollte.¹⁶ Hinsichtlich der Größe des zu bildenden räumlichen Vergleichsmaßstabes sind zwei grundlegende Aspekte 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 Leistungsberechtigten unter Umständen gefährdet ist.

Zum anderen ist es hingegen notwendig, einen möglichst großen Vergleichsraum zu bilden, in dem 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.

Ein grundsätzlicher Anspruch bei der Vergleichsraumbildung besteht darin, diese beiden sich zueinander diametral verhaltenden Anforderungen an den Vergleichsraum zu vereinen. Das

¹³ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

¹⁴ vgl. insb. BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 11/18 R.

¹⁵ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

¹⁶ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

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

So stellt das Bundessozialgericht fest, dass eine Gemeinde mit weniger als 8.614 Einwohnern „[...] zu klein ist, um einen eigenen Mietwohnungsmarkt abbilden zu können. Es begegnet daher keinen Bedenken, wenn der Beklagte in seinem Flächenlandkreis mit vielen Klein- und Kleinstgemeinden, in denen Mietspiegel nicht vorliegen, Gemeinden im Umkreis von 10 bis 20 km im ländlichen Raum in sog. „Raumschaften“ zusammengefasst hat“.¹⁷

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).

Die Stadt Aachen bildet einen eigenen Vergleichsraum. Sie hebt sich durch ihre Größe und Funktion als Oberzentrum von den anderen Kommunen in der StädteRegion Aachen ab. Darüber hinaus unterscheiden sich die Mietpreise von den anderen Kommunen in der StädteRegion deutlich (siehe Kapitel 5.5).

Der zweite Vergleichsraum 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.

Auf Basis der Erhebungsdaten und der Empfehlungen von DOMUS Consult hat die StädteRegion Aachen entschieden, die Einteilung des Gebietes der StädteRegion in 2 Vergleichsräume beizubehalten. Die Vergleichsräume und die dazugehörigen Kommunen werden in der nachfolgenden Tabelle und Karte dargestellt.

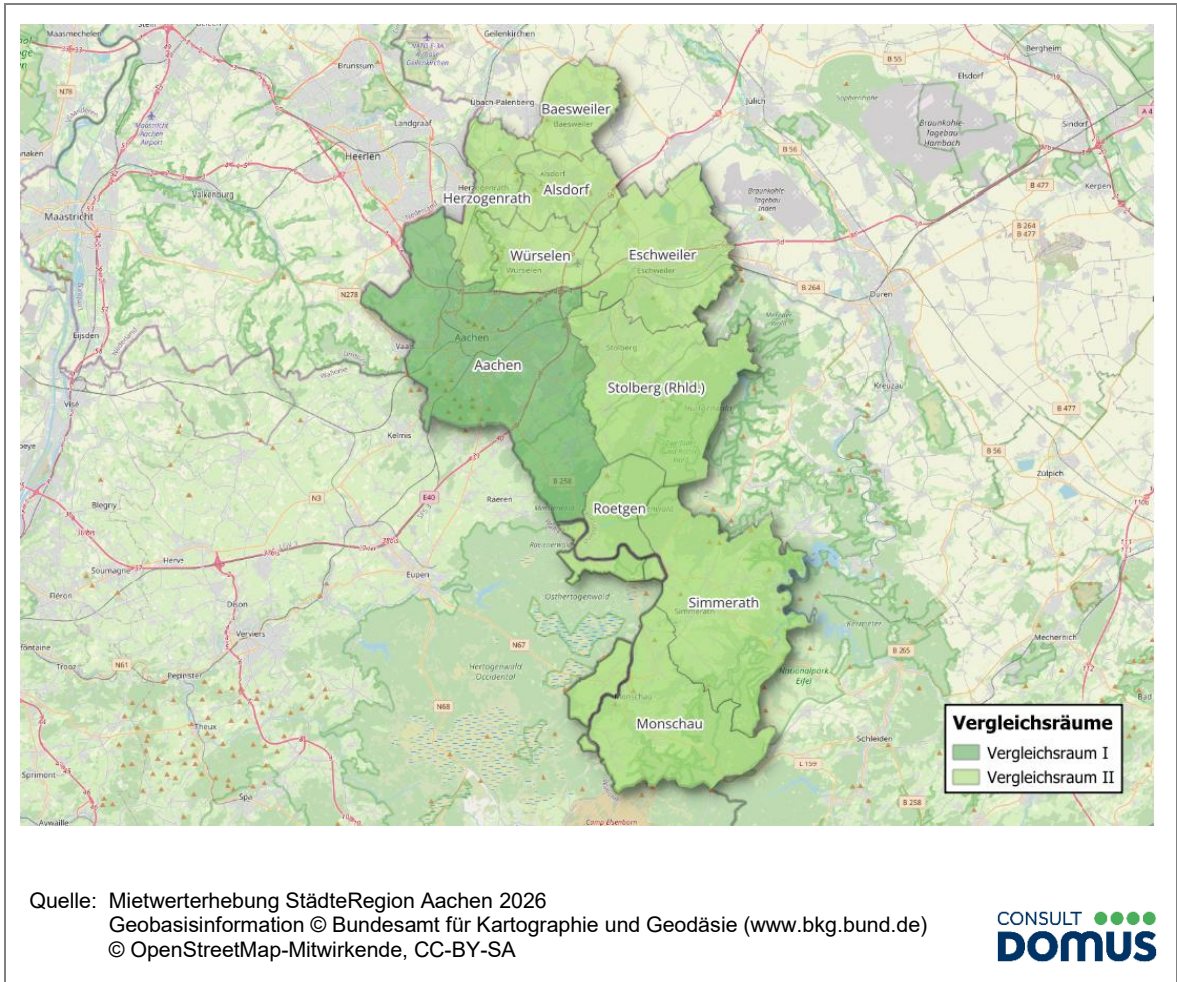
Eine ausführliche Beschreibung der Vergleichsräume im Untersuchungsgebiet folgt in den nächsten Kapiteln. Insbesondere Themen wie der Mietwohnungsbestand, die räumliche Nähe, Infrastruktur und verkehrstechnische Verbundenheit werden hierfür betrachtet.

¹⁷ BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 45/14 R.

Tabelle 3 Vergleichsräume und Kommunen StädteRegion Aachen	
Vergleichsraum	Kommune
Vergleichsraum I	Stadt Aachen
Vergleichsraum II	Stadt Alsdorf
	Stadt Baesweiler
	Stadt Eschweiler
	Stadt Herzogenrath
	Stadt Monschau
	Stadt Stolberg
	Stadt Würselen
	Roetgen
	Simmerath

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2026

Karte 1 Vergleichsräume - StädteRegion Aachen




5.1 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen

Das Bundessozialgericht definiert den Vergleichsraum, wie bereits dargestellt, unter anderem als „ausreichend großer Raum der Wohnbebauung“. Anhand des Mietwohnungsbestandes kann aufgezeigt werden, dass alle gebildeten Vergleichsräume ausreichend große Wohnungsmärkte darstellen. Dabei erfolgt ein Rückgriff auf die im Zensus 2022 erfassten, zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen (siehe Tabelle 4).

Tabelle 4 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen			
Vergleichsraum	Einwohner¹	Wohnungsbestand²	... davon zu Wohnzwecken vermietet³
Vergleichsraum I	261.178	145.070	108.831
Vergleichsraum II	316.394	154.756	80.634
StädteRegion Aachen	577.572	299.826	189.465

¹ Bevölkerung, laut Zensus 2022.
² Wohnungen, laut Zensus 2022.
³ Zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, laut Zensus 2022.



Der Mietwohnungsbestand stellt die empirische Grundgesamtheit für die Erhebung von Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten dar.¹⁸ Die wahre Grundgesamtheit ist hingegen niedriger, da Teile des Mietwohnungsbestandes nicht relevant für die Erstellung des schlüssigen Konzeptes sind. Hierbei handelt es sich unter anderem um Wohnungen mit einer einfachsten Ausstattung (sogenannte Substandardwohnungen), Wohnungen in Heimen und heimähnlichen Unterkünften, (teil)gewerblich genutzte Wohnungen und Wohnungen, die an ein Beschäftigungs- oder Dienstverhältnis gebunden sind. Diese Statistiken werden durch den Zensus nicht vollständig erfasst.

¹⁸ Ein Rückgriff auf Einwohnerzahlen oder die Anzahl der Wohngebäude ist aus Sicht von DOMUS Consult nicht sachgerecht, da durch einen solchen Rückgriff die regional sehr unterschiedliche Eigenheimquote (selbst genutztes Wohneigentum) nicht berücksichtigt werden kann.

5.2 Räumliche Nähe und Infrastruktur

Nach den Vorgaben des Bundessozialgerichts sind die Vergleichsräume in Landkreisen anhand der Kriterien räumliche Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnische Verbundenheit zu bilden. Bei der Zusammenfassung von Kommunen zu Vergleichsräumen ist dabei auf räumliche Orientierungen, Tagespendelbereich für Berufstätige, die Nähe zu Ballungsräumen oder auf deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau abzustellen.¹⁹

Die räumliche Orientierung von Kommunen und ihre infrastrukturelle Verbundenheit insbesondere in Bezug auf die Erreichbarkeit von Ballungsräumen wird in der Wirtschaftsgeografie mit dem Konzept der Zentralen Orte beschrieben. Es handelt sich um ein raumwissenschaftlich bedeutendes Konzept, welches unter anderem in den Landesentwicklungsplänen der Bundesländer Anwendung findet.

Das System der Zentralen Orte teilt Kommunen anhand ihrer Fähigkeit ein, Versorgungsleistungen an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten in Grund-, Mittel- und Oberzentren zu erbringen. Je höher eine Kommune in dem System eingeordnet wird, desto bessere und spezialisiertere Angebote zur Daseinsversorgung werden angeboten.²⁰

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

- Fachärzte und Krankenhäuser,
- Kaufhäuser,
- kulturelle Angebote (z. B. Kino),
- Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater,
- Schwimmbäder,
- weiterführende Schule und Berufsschule.

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

- besondere Warenhäuser und Spezialgeschäfte,
- Fachkliniken,
- Theater und Museen,
- Hochschulen,
- Regionalbehörden.

Im Gebiet der StädteRegion Aachen gibt es 7 Mittelzentren. Darüber hinaus ist das Oberzentrum Aachen von besonderer Bedeutung für die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen.

¹⁹ Siehe unter anderem BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 12/18 R.

²⁰ https://de.wikipedia.org/wiki/System_der_zentralen_Orte (Zugriff: 12.02.2026).

5.3 Verkehrstechnische Verbundenheit

Im Rahmen der abstrakten Prüfung kann es einer Bedarfsgemeinschaft grundsätzlich zugemutet werden, innerhalb des Vergleichsraumes Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden.²¹

Zunächst soll auf den vom Bundessozialgericht bestätigten Vergleichsraum der Stadt Berlin hingewiesen werden. Da in Berlin Fahrzeiten von bis zu zwei Stunden durch das gesamte Stadtgebiet möglich sind,²² können die hier für die StädteRegion Aachen gebildeten Vergleichsräume im Sinne einer verkehrstechnischen Verbundenheit den Leistungsempfängern ebenfalls als Suchbereich für Alternativwohnraum auf abstrakter Ebene zugemutet werden.

Es ist jedoch auch immer der konkrete Einzelfall zu prüfen, ob der gesamte Vergleichsraum einer Bedarfsgemeinschaft als Verweisungsgebiet zugemutet werden kann. Nachfolgend werden die gebildeten Vergleichsräume und ihre verkehrstechnische Verbundenheit mittels öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) und mit dem Personenkraftwagen (PKW) beschrieben. Die Fahrzeiten sind in der Tabelle 5 dargestellt.

Tabelle 5 Verkehrstechnische Verbundenheit der Kommunen in den Vergleichsräumen mit dem ÖPNV und PKW¹				
Vergleichsraum	Referenzpunkt	Zielort im Vergleichsraum	Fahrzeit ÖPNV	Fahrzeit PKW
Vergleichsraum I	Aachen, Hauptbahnhof	Aachen	-	-
	Alsdorf, Alsdorf-Annapark	Aachen	36 min	20 min
	Baesweiler, Bushof	Aachen	52 min	24 min
	Eschweiler, Hauptbahnhof	Aachen	13 min	20 min
	Herzogenrath, Bahnhof	Aachen	30 min	22 min
	Monschau, Altstadt	Aachen	56 min	40 min
	Roetgen, Post	Aachen	28 min	22 min
	Simmerath, Bushof	Aachen	48 min	35 min
	Stolberg, Altstadt	Aachen	28 min	22 min
	Würselen, Parkhotel	Aachen	26 min	12 min
Vergleichsraum II	Aachen, Hauptbahnhof	Alsdorf	36 min	18 min
	Alsdorf, Alsdorf-Annapark	Alsdorf	-	-
	Baesweiler, Bushof	Alsdorf	13 min	8 min
	Eschweiler, Hauptbahnhof	Alsdorf	33 min	18 min
	Herzogenrath, Bahnhof	Alsdorf	10 min	7 min
	Monschau, Altstadt	Alsdorf	99 min	45 min
	Roetgen, Post	Alsdorf	71 min	30 min
	Simmerath, Bushof	Alsdorf	92 min	45 min
	Stolberg, Altstadt	Alsdorf	48 min	26 min
	Würselen, Parkhotel	Alsdorf	11 min	8 min

²¹ 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 (siehe BSG, Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R.).

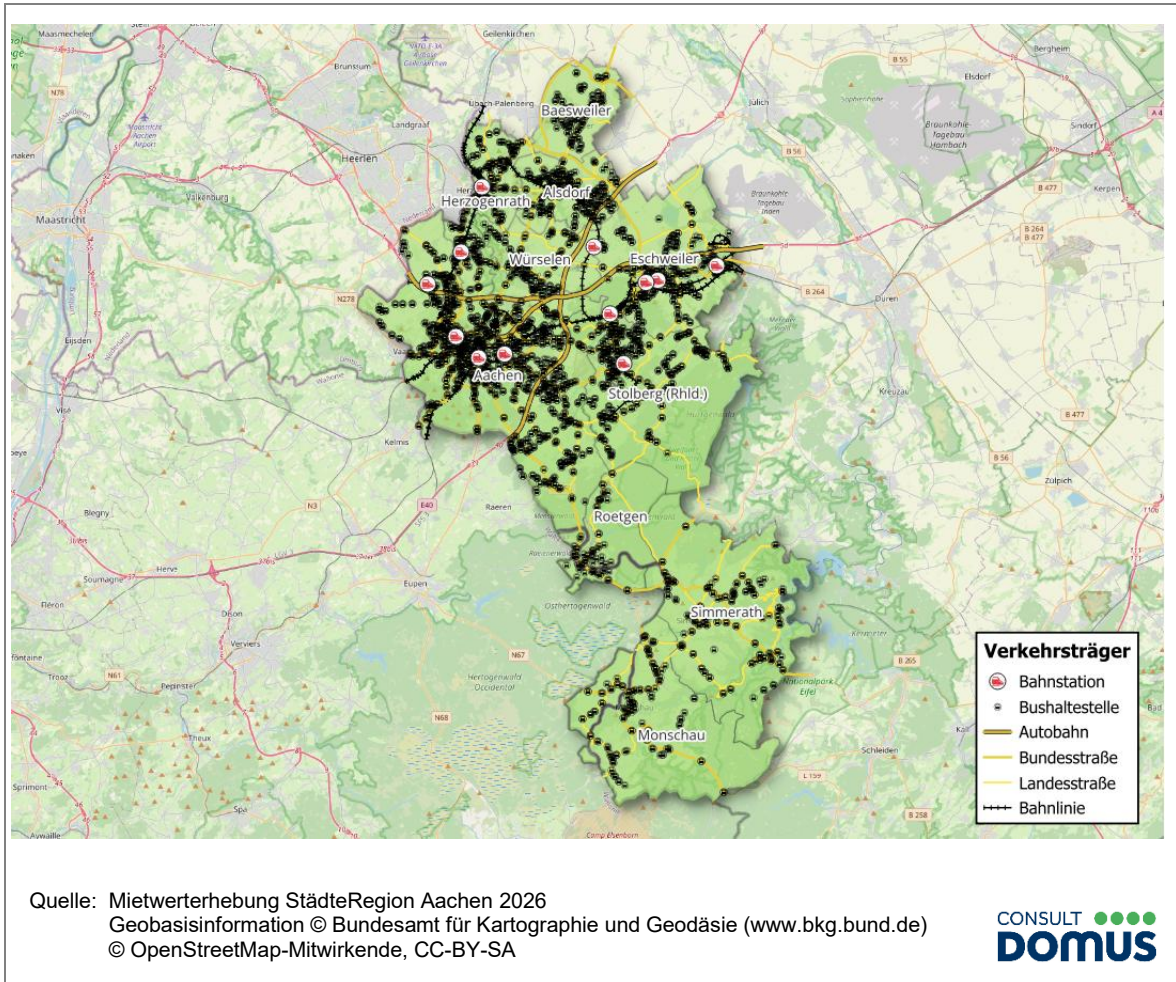
²² Die minimale Fahrzeit von Berlin Alt-Kladow nach Berlin Alt-Müggelheim beträgt 1 Stunde und 49 Minuten bei zwei Umstiegen in Berlin Köpenick und Berlin Heerstraße.

Vergleichsraum II	Aachen, Hauptbahnhof	Baesweiler	56 min	22 min
	Alsdorf, Alsdorf-Annepark	Baesweiler	12 min	8 min
	Baesweiler, Bushof	Baesweiler	-	-
	Eschweiler, Hauptbahnhof	Baesweiler	65 min	18 min
	Herzogenrath, Bahnhof	Baesweiler	46 min	14 min
	Monschau, Altstadt	Baesweiler	131 min	50 min
	Roetgen, Post	Baesweiler	103 min	35 min
	Simmerath, Bushof	Baesweiler	124 min	45 min
	Stolberg, Altstadt	Baesweiler	80 min	26 min
	Würselen, Parkhotel	Baesweiler	23 min	14 min
Vergleichsraum II	Aachen, Hauptbahnhof	Eschweiler	12 min	16 min
	Alsdorf, Alsdorf-Annepark	Eschweiler	32 min	18 min
	Baesweiler, Bushof	Eschweiler	58 min	20 min
	Eschweiler, Hauptbahnhof	Eschweiler	-	-
	Herzogenrath, Bahnhof	Eschweiler	50 min	22 min
	Monschau, Altstadt	Eschweiler	73 min	45 min
	Roetgen, Post	Eschweiler	45 min	28 min
	Simmerath, Bushof	Eschweiler	66 min	35 min
	Stolberg, Altstadt	Eschweiler	24 min	14 min
	Würselen, Parkhotel	Eschweiler	48 min	16 min
Vergleichsraum II	Aachen, Hauptbahnhof	Herzogenrath	30 min	22 min
	Alsdorf, Alsdorf-Annepark	Herzogenrath	11 min	7 min
	Baesweiler, Bushof	Herzogenrath	28 min	14 min
	Eschweiler, Hauptbahnhof	Herzogenrath	58 min	22 min
	Herzogenrath, Bahnhof	Herzogenrath	-	-
	Monschau, Altstadt	Herzogenrath	98 min	50 min
	Roetgen, Post	Herzogenrath	70 min	35 min
	Simmerath, Bushof	Herzogenrath	90 min	45 min
	Stolberg, Altstadt	Herzogenrath	64 min	28 min
	Würselen, Parkhotel	Herzogenrath	18 min	10 min
Vergleichsraum II	Aachen, Hauptbahnhof	Monschau	57 min	40 min
	Alsdorf, Alsdorf-Annepark	Monschau	99 min	45 min
	Baesweiler, Bushof	Monschau	113 min	50 min
	Eschweiler, Hauptbahnhof	Monschau	75 min	45 min
	Herzogenrath, Bahnhof	Monschau	95 min	50 min
	Monschau, Altstadt	Monschau	-	-
	Roetgen, Post	Monschau	26 min	20 min
	Simmerath, Bushof	Monschau	16 min	12 min
	Stolberg, Altstadt	Monschau	67 min	40 min
	Würselen, Parkhotel	Monschau	88 min	45 min
Vergleichsraum II	Aachen, Hauptbahnhof	Stolberg	27 min	20 min
	Alsdorf, Alsdorf-Annepark	Stolberg	53 min	26 min
	Baesweiler, Bushof	Stolberg	79 min	28 min
	Eschweiler, Hauptbahnhof	Stolberg	30 min	14 min
	Herzogenrath, Bahnhof	Stolberg	71 min	28 min
	Monschau, Altstadt	Stolberg	80 min	40 min
	Roetgen, Post	Stolberg	52 min	22 min
	Simmerath, Bushof	Stolberg	72 min	28 min
	Stolberg, Altstadt	Stolberg	-	-

	Würselen, Parkhotel	Stolberg	46 min	20 min
Vergleichsraum II	Aachen, Hauptbahnhof	Würselen	30 min	12 min
	Alsdorf, Alsdorf-Annapark	Würselen	10 min	8 min
	Baesweiler, Bushof	Würselen	24 min	14 min
	Eschweiler, Hauptbahnhof	Würselen	45 min	18 min
	Herzogenrath, Bahnhof	Würselen	20 min	10 min
	Monschau, Altstadt	Würselen	91 min	45 min
	Roetgen, Post	Würselen	63 min	28 min
	Simmerath, Bushof	Würselen	83 min	40 min
	Stolberg, Altstadt	Würselen	57 min	20 min
	Würselen, Parkhotel	Würselen	-	-
<p>1 Verbindung in Fahrminuten: Erhoben für Fahrten am 26.02.2026 zwischen 07.00 und 12.00 Uhr laut Fahrplanauskunft auf www.bahn.de und Google-Maps-Routenplaner.</p> <p>Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2026</p>				

Die verkehrstechnische und infrastrukturelle Verbundenheit der Kommunen in den Vergleichsräumen wird jeweils separat beschrieben. Ergänzend dazu sind in der nachfolgenden Karte die Verkehrsträger (Bundesautobahnen, Bundesstraßen, Landesstraßen, Bahnhöfe, Bushaltestellen) im Gebiet der StädteRegion Aachen dargestellt.

Karte 2 Verkehrswege im Gebiet der StädteRegion Aachen



5.4 Homogener Lebens- und Wohnbereich

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 einer Bedarfsgemeinschaft geschützt werden. Prämisse bei der Definition von Wohnraum ist, dass dem grundsätzlich zu respektierenden Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird.²³

Ob der gesamte Vergleichsraum einer Bedarfsgemeinschaft tatsächlich zugemutet werden kann, ist durch Einzelfallbetrachtung zu beurteilen. So ist der Schulbesuch nur für einen vergleichsweise kleinen Teil der Bedarfsgemeinschaften 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

²³ vergleiche BSG, Urteil vom 20.08.2009 – B 14 AS 65/08 R.

Schulen erreicht werden können. Für Empfänger von Grundsicherung im Alter nach SGB XII ist die Frage des Schulortes in der Regel gänzlich hinfällig. Ähnlich argumentiert auch das Bundessozialgericht.²⁴

Dieses Beispiel verdeutlicht, dass sich der homogene Wohn- und Lebensbereich im Einzelfall zu meist bestimmen lässt. Insgesamt sind die Einzelfälle jedoch so unterschiedlich, dass sich kaum ein für eine Stadt oder einen Landkreis verallgemeinerbarer Lebensbereich definieren lässt. Zudem lässt sich dieser empirisch nicht berechnen, 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 Wohn- und Lebensbereich selbst kann im Einzelfall sowohl Teile des eigenen Vergleichsraumes als auch anderer Vergleichsräume umfassen.

- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen es für eine Bedarfsgemeinschaft auf Wohnungssuche zumutbar ist, alternativen Wohnraum zu suchen (Suchbereich). Als Orientierungsmaßstab verweist die Rechtsprechung auf § 140 SGB III, durch den die Fahrzeiten beschrieben werden, die erwerbstätigen Pendlern zugemutet werden können.²⁵
- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen § 22 Absatz 1 Satz 6 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.²⁶
- Er ist auch derjenige Bereich, innerhalb dessen dieselbe Angemessenheitsgrenze gilt (Preiszone).
- Gleichzeitig gilt der Vergleichsraum gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts auch als Bereich, innerhalb dessen Daten ausgewertet werden müssen.²⁷

5.5 Unterschiede im Mietniveau

Das Urteil des Bundessozialgerichtes vom 30.01.2019 besagt, dass eine Unterteilung des Zuständigkeitsgebietes des Trägers aufgrund deutlicher Unterschiede im Mietpreisniveaus begründet werden kann.²⁸

Vergleicht man die berechneten Richtwerte der Vergleichsräume (siehe Tabelle 1) miteinander, so sind deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau erkennbar. Je nach Haushaltsgröße sind die Richtwerte in der Stadt Aachen zwischen 88,80 € und 135,30 € höher als im Vergleichsraum II.

²⁴ BSG, Urteil vom 11.12.2012 – B 4 AS 44/12 R.

²⁵ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R.

²⁶ BSG, Urteil vom 01.06.2010 – B 4 AS 60/09 R.

²⁷ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

²⁸ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 12/18 R.

Zudem wurde die durchschnittliche Höhe der Angebotsmieten der Stadt Aachen und der Kommunen des übrigen Städtereionsgebietes ermittelt. Die Angebotsmieten in der Stadt Aachen liegen im Durchschnitt um mindestens 2,14 € pro Quadratmeter höher als im übrigen Gebiet der StädteRegion.

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

6 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestandes

Die Erkenntnisquelle für die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte ist eine Datenerhebung, welche sowohl **Bestands-** und **Neuvertragsmieten** als auch **Angebotsmieten** umfasst.²⁹

6.1 Grundgesamtheit

Die Aufgabe, den gesamten Wohnungsmarkt abzubilden, bedeutet nicht, alle Wohnungen berücksichtigen zu müssen. Denn im Urteil vom 18.06.2008 hat das Bundessozialgericht dies auf den „in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestand“ beschränkt, ohne jenen jedoch genauer zu definieren.³⁰

Entscheidend ist, dass nur auf Mietwohnungen abzustellen ist. Darüber hinaus kann die Rechtsprechung - analog zu den Regelungen zum Mietspiegel - dahingehend ausgelegt werden, dass nur Mieten berücksichtigt werden, die prinzipiell für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich sind. Zusätzlich sind Wohnungen, die Zugangsbeschränkungen der sozialen Wohnraumförderung unterliegen, zu berücksichtigen, da diese gerade auch für Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung stehen sollen. Demgegenüber werden Mieten, die mit persönlichen Beziehungen oder mit weiteren Leistungen gekoppelt sind, nicht berücksichtigt. Hierzu gehören folgende Wohnungen:

- Wohnungen mit Freundschaftsmieten (Vermietung zu reduzierten Mieten an Angehörige oder nähere Verwandte),
- mietpreisreduzierte Werks- und Dienstwohnungen,
- Wohnungen in Wohn- und Pflegeheimen,
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen (mit Gewerbemietvertrag),
- möblierte Wohnungen.

Darüber hinaus werden sogenannte Substandardwohnungen nicht berücksichtigt. Diese umfassen solche Wohnungen, welche nicht über ein Bad oder eine Sammelheizung verfügen (siehe Abschnitt 4.2).

Solche Mietverhältnisse wurden durch entsprechende Filterfragen bei der Mietwerterhebung für die StädteRegion Aachen ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Bestände kann erst im Rahmen der Erhebung stattfinden, da entsprechende Merkmale nicht zentral erfasst sind.

²⁹ Das schlüssige Konzept folgt daher dem Rechtsgedanken für Satzungen nach § 22c SGB II, sodass einerseits „geeignete eigene statistische Datenerhebungen und -auswertungen oder Erhebungen Dritter einzeln oder kombiniert [zu] berücksichtigen“ sind und andererseits „sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieten [in die Auswertung] einfließen“.

³⁰ BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R.

Die Abschätzung der Anzahl relevanter und nicht relevanter Wohnungen in der StädteRegion Aachen ist mithilfe der amtlichen Statistik schwierig.³¹ Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Laut Zensus 2022 sind rund 189.465 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei). Von dieser Größe sind allerdings nicht relevante Mietwohnungsbestände abzuziehen (siehe Ausführungen oben) beziehungsweise die seit 2022 neu gebauten Wohnungen hinzuzurechnen.
- Die Zahl der relevanten Mietwohnungen reduziert sich nochmals über die Größe der Wohnungen. In dieser Analyse werden Wohnungen zwischen 25 und 110 m² betrachtet.
- Darüber hinaus sind auch Substandardwohnungen zu entfernen.

Entsprechend wurden im Rahmen der Erhebungen mittels Fragebogen beziehungsweise Auswertungen nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, die vermierterseitig zumindest über die Merkmale „Bad“ und „Sammelheizung“ verfügen. Wohnungen, die diesem Niveau nicht genügen, blieben unberücksichtigt.

6.2 Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten

Für den Vergleichsraum I konnten die Daten der Mietspiegelfortschreibung der Stadt Aachen verwendet werden. Da eine solche Datenbasis nicht für den Vergleichsraum II vorlag, wurde für diesen die Grundgesamtheit anhand einer Mietwerterhebung ermitteln. Die Mietwerterhebung für das schlüssige Konzept basiert auf einer umfangreichen Vermieterbefragung. Um die Mieten im Untersuchungsgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt:

1. Stufe

Im ersten Schritt wurden die größeren Vermieter und Verwalter identifiziert, die in der Lage sind, eine große Zahl an Mietwerten elektronisch zu übermitteln, da sie über eine professionelle Wohnungsverwaltung verfügen. Diese Vermieter wurden von der StädteRegion Aachen angeschrieben und anschließend von DOMUS Consult gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen.

2. Stufe

Um einen möglichst umfassenden Überblick über das örtliche Mietniveau zu erlangen, war es notwendig, auch die Mieten privater Vermieter in der Erhebung zu berücksichtigen, die voraussichtlich nicht auf eine elektronische Datenverarbeitung und professionelle Wohnungsverwaltungssoftware zurückgreifen können.

Für die Befragung der kleineren privaten Vermieter wurden Adressdaten aus den Grundsteuerveranlagungen der Kommunen der StädteRegion Aachen verwendet. Aus diesen wurden vorab

³¹ Nachfolgende Statistiken beziehen sich auf die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2022.

diejenigen Vermieter und Verwalter herausgefiltert, welche bereits im Rahmen der Befragung der institutionellen Vermieter kontaktiert wurden. Insgesamt wurden 2.800 Eigentümer im Vergleichsraum II angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten. Für die Berechnung der Mieten im Vergleichsraum I standen die Daten der Mietspiegelfortschreibung zur Verfügung.

Im Rahmen der Erhebung erhielten die Eigentümer ein Informationsanschreiben sowie entsprechende Erhebungsfragebögen (siehe Anlage).


Die befragten Personen hatten die Möglichkeit, kostenlos an der Befragung teilzunehmen, indem sie den Fragebogen mit dem beiliegenden und vorfrankierten Rücksendeumschlag zurückschickten oder den Fragebogen online ausfüllten. Darüber hinaus konnten Vermieter größerer Bestände auch eine Excel-Datei herunterladen und diese per E-Mail der DOMUS Consult zukommen lassen.

Die von DOMUS Consult durchgeführte Erhebung im Gebiet der StädteRegion Aachen fand von Oktober 2025 bis Januar 2026 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.06.2025 erhoben. Die stichtagsbezogene Befragung ermöglicht im Sinne einer systematischen Erhebung, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes vergleichbar erhoben werden können.

Dadurch, dass die Vermieter jeweils zu ihrem Gesamtbeständen befragt wurden, enthielt der Rücklauf der Mietwerterhebung sowohl Mietwerte für den Vergleichsraum I als auch für den Vergleichsraum II. Im Ergebnis umfasst die Mietwerterhebung für die StädteRegion Aachen 9.035 erhobene Mietwerte (siehe Tabelle 6).

Tabelle 6 Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten aus der Mietwerterhebung									
Vergleichsraum	Wohnungsgröße								Summe
	< 25 m ²	≥ 25 ≤ 50 m ²	> 50 ≤ 65 m ²	> 65 ≤ 80 m ²	> 80 ≤ 95 m ²	> 95 ≤ 110 m ²	> 110 m ²	nicht zuzuordnen	
Vergleichsraum I	10	408	603	597	221	80	38	10	1.957
Vergleichsraum II	6	1031	2354	2235	991	233	162	6	7.015
nicht zuzuordnen	0	4	8	12	9	1	5	0	63
StädteRegion Aachen	16	1443	2965	2844	1221	314	205	16	9.035

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2026




Von den 9.035 Bestandsmieten konnten 6.564 Datenelemente für die Analyse der Netto-Kaltmieten im Vergleichsraum II und 8.178 Datenelemente für die Analyse der kalten Betriebskosten in beiden Vergleichsräumen verwendet werden. Nicht relevante Angaben wurden im Rahmen der Datenaufbereitung (siehe 6.2.1) ausgeschlossen oder anhand von Filterfragen ausgesondert.

Die Mietspiegelerhebung enthielt einen Rücklauf von 833 Datensätzen (siehe Tabelle 7).

Tabelle 7 Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten aus der Mietspiegelerhebung									
Vergleichsraum	Wohnungsgröße								Summe
	< 25 m ²	≥ 25 ≤ 50 m ²	> 50 ≤ 65 m ²	> 65 ≤ 80 m ²	> 80 ≤ 95 m ²	> 95 ≤ 110 m ²	> 110 m ²	nicht zuzuordnen	
Vergleichsraum I	18	146	162	154	92	31	28	182	813
nicht zuzuordnen	3	2	7	2	2	0	1	3	20
Gesamt	21	148	169	156	94	31	29	185	833

Quelle: Mietspiegel für die Stadt Aachen 2026



Aus den Daten der Mietspiegelerhebung konnten von den 833 Bestandsmieten 549 Datenelemente für die Analyse der Netto-Kaltnieten im Vergleichsraum I verwendet werden. Auch wenn die Anzahl der Datensätze, die durch die Mietspiegelerhebung für die Auswertung zur Verfügung stehen, geringer ist als die der Mietwerterhebung, besteht keine Minderung in der Qualität der Auswertung. Die Fallzahlen würden den Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel gemäß des §11 Abs. 2 der Mietspiegelverordnung von 30 Mietwerten pro Tabellenfeld genügen.

Die resultierenden bereinigten Datensätze liegen den folgenden Auswertungen zugrunde und können für weitere Analysen im Rahmen gerichtlicher Verfahren herangezogen werden.

6.2.1 Datenaufbereitung und Extremwertkappung

Sämtliche erhobene Daten wurden in einem Datensatz zusammengefasst. Um die Daten auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu gehörte unter anderem:

- Bereinigung des Datensatzes um unvollständige Daten und nicht-auswertungsrelevante Daten wie beispielsweise Substandardwohnungen, Werks- oder Dienstwohnungen, gewerbliche Vermietungen oder Wohnungen, die zu einer Gefälligkeitsmiete an Freunde oder Verwandte vermietet wurden (siehe Kapitel 6.1),
- Plausibilitätsprüfungen,
- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltniete bzw. der kalten Betriebskosten pro Quadratmeter,
- Zuordnung der Mieten zu Vergleichsraum und Wohnungsgrößenklassen.

Da für die Datenaufbereitung nur auswertungsrelevante Datensätze verwendet werden können verringert sich die Datenmenge in den einzelnen Vergleichsräumen entsprechend. So wurden für den Vergleichsraum I von den insgesamt 833 Datensätzen aus der Mietspiegelerhebung 264 Datensätze entfernt, die aufgrund von fehlenden Angaben oder vorliegenden Ausschlussgründen (wie z. B. Substandard, nicht relevante Wohnungsgröße) nicht für die Auswertung verwendet werden konnten. Für den Vergleichsraum II mussten entsprechend 451 Datensätze aussortiert werden.

Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Extremwertkappung vorgenommen. Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die sich deutlich von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollen („Ausreißer“).

Für die Beantwortung der Frage, wann es sich bei einem Mietwert um einen Extremwert handelt, gibt es keine allgemeingültige Definition. In der Mietspiegelverordnung (MsV) wird in § 12 Abs. 2 MsV darauf hingewiesen, dass die Ermittlung von Ausreißern durch statistische Standardverfahren erfolgen soll. Bei der Festlegung der Angemessenheitsrichtwerte des vorliegenden Konzeptes wird zur Identifizierung von Ausreißern auf die Cook-Distanz abgestellt:

Es wurden Regressionen, mit welchen die Netto-Kaltmiete geschätzt werden kann, in Abhängigkeit der Wohnfläche berechnet. Für den Vergleichsraum I wurde nach Berechnung von polynomiellen Regressionsfunktionen bis zum dritten Grad eine lineare Regressionsfunktion ermittelt. Für den Vergleichsraum II wurden jeweils sowohl für die institutionellen Vermieter als auch die privaten Vermieter Regressionen gerechnet, um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass diese Mietwerte nicht der Erhebung im Rahmen der Mietspiegelerhebung entstammen (siehe 7.3). Für die institutionellen Vermieter lieferte dies eine kubische Regressionsfunktion, für die privaten Vermieter lieferte dies eine lineare Regressionsfunktion. Daraufhin wurde jedem Objekt i seine Cook-Distanz D_i auf Basis der berechneten Regressionen zugewiesen. Anschließend wurden solche Mietwerte betrachtet, die der Anforderung $D_i \leq q_f(\alpha, df_1, df_2)$ nicht genügen. Hierbei gibt q_f die Quantilsfunktion der F-Statistik wieder, df_1 entspricht der Anzahl der Koeffizienten der ersten Regressionsstufe, df_2 entspricht der Differenz von df_1 und der Anzahl der Beobachtungen. Bei $\alpha = 0,05$ wurden für den Vergleichsraum I drei Mietwerte als Ausreißer eingestuft, für den Vergleichsraum II wurde ein Mietwert als Ausreißer deklariert. Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung der Netto-Kaltmieten insgesamt 546 Mieten für den Vergleichsraum I und 6.563 Mieten für den Vergleichsraum II zur Verfügung (vergleiche Tabelle 8 und Tabelle 9).

Tabelle 8 Ergebnisse der Extremwertkappung der Netto-Kaltmieten für Vergleichsraum I	
Alle erhobenen Bestands- und Neuvertragsmieten	813
./. Ausschluss (nicht relevante Wohnungen)	264
Vollgültige Mietwerte (aus der Mietspiegelerhebung)	549
./. Extremwertkappung	3
Mietwerte für weitere Auswertungen	546
Quelle: Mietspiegelerhebung Stadt Aachen 2025	

Tabelle 9 Ergebnisse der Extremwertkappung der Netto-Kaltmieten für Vergleichsraum II	
Alle erhobenen Bestands- und Neuvertragsmieten	7.015
./. Ausschluss (nicht relevante Wohnungen)	451
Vollgültige Mietwerte (aus der Mietwerterhebung)	6.564
./. Extremwertkappung	1
Mietwerte für weitere Auswertungen	6.563
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2026	

6.2.2 Bestandsmieten

Hinsichtlich der Repräsentativität der Erhebung sei auf die Entscheidung des Bundessozialgerichts vom 03. September 2020 hingewiesen. Die Anforderung einer „Datenbasis von mindestens 10 % der Wohnungen des in Betracht zu ziehenden Wohnungsmarktes [...] lässt sich aus § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II nicht herleiten“.³² Diese Quote ist auch statistisch nicht begründet und hinsichtlich der Stichprobentheorie nicht notwendig. Für die Erstellung qualifizierter Tabellenmietpiegel ist nach § 11 Abs. 2 der Mietspiegelverordnung im Regelfall eine Besetzung von 30 Fällen je Tabellenfeld erforderlich.

Hierbei handelt es sich um eine Faustformel für den notwendigen Mindestumfang. In der hier vorliegenden Auswertung weisen sämtliche Tabellenfelder mit 27 bis 2.249 Mietwerten Fallzahlen auf, welche bis auf ein Feld den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel genügen. Die Differenz zu der gemäß Mietspiegelverordnung erforderlichen Fallzahl von 30 in der fünften Wohnungsgrößenklasse im Vergleichsraum I kann über den Abgleich mit den Angebotsmieten als nicht problematisch eingestuft werden.

Tabelle 10 Anzahl und Verteilung der relevanten Bestands- und Neuvertragsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 95 \text{ m}^2$	$> 95 \text{ m}^2$	
Vergleichsraum I¹	137	152	144	86	27	546
Vergleichsraum II²	942	2.249	2.186	971	215	6.563
StädteRegion Aachen	1.079	2.401	2.330	1.057	242	7.109
¹ Datenquelle: Mietspiegelerhebung ² Datenquelle: Mietwerterhebung Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2026						

³² Bundessozialgericht, Terminbericht Nr. 31/20 vom 03.09.2020 zu B 14 AS 34/19 R


6.2.3 Neuvertragsmieten

Zur Ermittlung des aktuellen Mietniveaus werden die Neuvertragsmieten aus den erhobenen Bestandsmieten gesondert betrachtet. Es handelt sich bei den Neuvertragsmieten um eine Teilmenge aller erhobener Bestandsmieten (siehe Tabelle 10).

Abweichend zu der Definition von Neuvertragsmieten in Mietspiegeln werden nachfolgend alle Bestandsmieten, die im Zeitraum vom 01.06.2024 bis zum 01.06.2025 neu abgeschlossen wurden, als Neuvertragsmieten betrachtet. Somit ist die Definition der Neuvertragsmieten deutlich restriktiver als sie in Mietspiegeln vorgesehen ist.³³

Tabelle 11 Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 95 \text{ m}^2$	$> 95 \text{ m}^2$	
Vergleichsraum I¹	26	21	14	9	-	70
Vergleichsraum II²	93	190	198	69	8	558
StädteRegion Aachen	119	211	212	78	8	628

¹ Datenquelle: Mietspiegelerhebung
² Datenquelle: Mietwerterhebung
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2026



Berücksichtigung finden die Neuvertragsmieten bei der Beurteilung des aktuellen Mietniveaus. Anhand derer wird bemessen, wie hoch der Anteil an Wohnungen ist, die tatsächlich zu den ermittelten Angemessenheitsrichtwerten angemietet wurden. Die Ausführungen dazu können Kapitel 7 entnommen werden.

6.2.4 Kalte Betriebskosten

Ziel bei der Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte ist es, eine Brutto-Kaltmiete, bestehend aus der Netto-Kaltmiete und den kalten Betriebskosten, auszuweisen. Dafür wurden alle ausgefüllten Fragebögen, in denen vollständige Angaben zu den Betriebskosten vorhanden waren, ausgewertet.

Da im Fragebogen für die Fortschreibung des Aachener Mietspiegels keine Abfrage nach den Kosten für Wasser und Abwasser enthalten war, beruht die Berechnung der kalten Betriebskosten für beide Vergleichsräume auf den Daten aus der Mietwerterhebung. Daher liegen für den Vergleichsraum I mehr Datensätze für die Auswertung der kalten Betriebskosten vor, als für die Auswertung der Netto-Kaltmieten.


Die Fallzahl unterscheidet sich von den erhobenen Bestandsmieten, da nicht in jedem Fragebogen auch eindeutige Angaben zu den kalten Betriebskosten vorhanden waren. Darüber hinaus wurden

³³ Seit dem 01.01.2020 werden in qualifizierten Mietspiegeln Mietverträge berücksichtigt, die in den letzten 6 Jahren neu abgeschlossen oder geändert wurden.

nur die Betriebskostenwerte berücksichtigt, in denen die Kosten für Wasser und Abwasser enthalten waren (siehe Tabelle 12).

Tabelle 12 Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 95 \text{ m}^2$	$> 95 \text{ m}^2$	
Vergleichsraum I	389	596	578	218	80	1.861
Vergleichsraum II	921	2.171	2.139	902	184	6.317
StädteRegion Aachen	1.310	2.767	2.717	1.120	264	8.178

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2026



6.3 Erhebung der Angebotsmieten

Neben den Bestands- und Neuvertragsmieten werden Angebotsmieten erfasst, um das aktuelle Vermietungsgeschehen abzubilden und die abstrakte Verfügbarkeit prüfen zu können. Daher wurde im Rahmen der Untersuchung neben der Erhebung der Bestands- und Neuvertragsmieten auch eine Recherche der aktuellen Angebotsmieten vorgenommen.

Die Recherche der Angebotsmieten wurde für den Zeitraum Juni 2025 bis November 2025 durchgeführt. Dabei wurden unter anderem die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immobilie1,
- Immobilienscout24,
- Immonet,
- Immopool,
- Kleinanzeigen,
- Yourimmo,
- Institutionelle Vermieter.

Sämtliche Daten wurden in einem Datensatz gespeichert. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu gehörten unter anderem:


- Zuordnung der Mieten zum Vergleichsraum,
- Bereinigung der Daten um Dubletten (Mehrfachinserate),
- Eliminierung von Extremwerten.

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 12.775 Anzeigen ermittelt werden. Nach einer Plausibilitätskontrolle und Duplikatsprüfung konnten davon 4.919 Wohnungsangebote weiterverwendet werden. Vor den weiteren Auswertungen wurde geprüft, ob die erhobenen Angebotsmieten Extremwerte enthielten, welche die Ergebnisse einer Auswertung verzerren könnten. Dabei wurde

das in Abschnitt 6.2.1 beschriebenen Verfahren angewendet, bei dem keine Extremwerte festgestellt wurden. Im Ergebnis standen für die Auswertung insgesamt 4.919 Mieten zur Verfügung (siehe Tabelle 13).

Tabelle 13 Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 95 \text{ m}^2$	$> 95 \leq 110 \text{ m}^2$	
Vergleichsraum I	851	698	626	360	161	2.696
Vergleichsraum II	370	595	628	427	203	2.223
StädteRegion Aachen	1.221	1.293	1.254	787	364	4.919

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2026



Diese Anzahl liegt unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen über die oben genannten Medien vermarktet und erfasst werden können. Dieses Phänomen soll an folgender Überschlagsrechnung verdeutlicht werden:

- In 6 Monaten wurden 4.919 verwertbare Angebote erfasst. Auf das Jahr hochgerechnet ergeben sich 9.838 Angebote.
- Für die StädteRegion Aachen gibt es laut Zensus 2022 rund 189.465 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) im Bundesland Nordrhein-Westfalen liegt bei 9,2 % pro Jahr.³⁴
- Es werden also circa 17.431 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot beträgt folglich ca. 56 %.

Für diese Diskrepanz gibt es eine Reihe von Ursachen: So wird ein Teil des Angebotes direkt vermarktet, ohne dass Anzeigen geschaltet werden. Zum Beispiel bieten Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst den ihnen bekannten Interessenten an. Auch werden gleichartige Wohnungen von Wohnungsunternehmen nur einmal inseriert, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen. Ebenso vermitteln Mieter ihre Wohnung an Bekannte als Nachmieter weiter.

Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen im Internet und in den Printmedien erhobenen Angebotsmieten nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes dar, die die Preisstruktur des Angebotsmarktes jedoch gut abbildet. Das heißt, auch wenn absolut betrachtet - bezogen auf die Anzahl der Fälle - scheinbar kein ausreichendes Angebot öffentlich vermarktet wird, zeigt die Betrachtung des Anteils der tatsächlich verfügbaren Wohnungen (siehe Tabelle 19), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.

³⁴ Umzugsquote in den Bundesländern 2017. www.techem.de (Zugriff: 11.02.2026)

7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

In einem dritten Prüfschritt ist die „Nettokaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum“ herzuleiten.³⁵

Bei der Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte werden sowohl Bestands- als auch Angebotsmieten herangezogen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits die erforderliche Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum richtig abzubilden. Hierbei werden der abstrakte Richtwert und die abstrakte Verfügbarkeit von Wohnraum überprüft. Mit diesem Vorgehen wird dem Rechtsgedanken des § 22c Abs. 1 Satz 3 SGB II gefolgt.

Um sowohl zu niedrige Richtwerte - und damit ein zu geringes Wohnungsangebot - als auch zu hohe Richtwerte - und damit eine Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat DOMUS Consult ein iteratives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird.

7.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes

Da der Gesetzgeber keine Legaldefinition des „unteren Wohnungsmarktsegmentes“ vorgenommen hat, sondern die Mieten über einen unbestimmten Rechtsbegriff (angemessen) regional definieren will, muss das untere Wohnungsmarktsegment aus den örtlichen Verhältnissen abgeleitet werden.

Diese Vorgehensweise erlaubt es, die Richtwerte den regionalen Besonderheiten differenziert anpassen zu können und so den Umfang des Wohnungsangebots dem benötigten Bedarf anzugleichen. Ziel ist es dabei, eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment sicherzustellen und eine räumliche Konzentration von Leistungsempfängern zu verhindern (soziale Segregation).

Dabei werden die Leistungsempfänger (SGB II und SGB XII) nicht als alleinige Nachfragegruppe nach preisgünstigem Wohnraum betrachtet. Es wurden auch konkurrierende Nachfragegruppen, die auf den gleichen preiswerten Wohnraum angewiesen sind, berücksichtigt.

Hierzu gehören insbesondere Wohngeldempfänger, Leistungsempfänger nach AsylbLG und Geringverdiener ohne Leistungsbezug, sowie Studierende.

Die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment darf nicht zu einer Besserstellung gegenüber anderen Nachfragegruppen, wie etwa Geringverdienern ohne Leistungsbezug, führen.

Zur Festlegung des angemessenen Marktsegmentes geht DOMUS Consult so vor, dass zunächst für das Untersuchungsgebiet der konkrete Umfang der Nachfragegruppen nach preiswertem Wohnraum ermittelt wird (siehe Tabelle 14).

³⁵ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

Tabelle 14 Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet)

Haushalte mit ...	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II¹	14.130	4.640	2.770	1.830	1.710	25.080
Wohngeldempfänger-Haushalte¹	5.030	1.660	990	1.220	1.380	10.280
Leistungsempfänger nach SGB XII¹	7.230	2.240	680	260	230	10.640
Geringverdiener ohne Leistungsbezug²	9.040	5.880	2.340	1.650	870	19.780
Haushalte nach AsylbLG¹	450	130	130	130	230	1.070
Studierende³	7.690	9.310	1.850	660	470	19.980
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	43.570	23.860	8.760	5.750	4.890	86.830
Haushalte insgesamt⁴	131.600	85.650	34.120	23.950	12.660	287.987
Anteil Nachfragehaushalte	33 %	28 %	26 %	24 %	39 %	30 %

¹ StädteRegion Aachen, 01.06.2025² Statistik der Bundesagentur für Arbeit, 31.12.2024³ Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen, Studierende nach Hochschularten und Hochschulen im WS 2023/24⁴ Zensus 2022, 15.05.2022

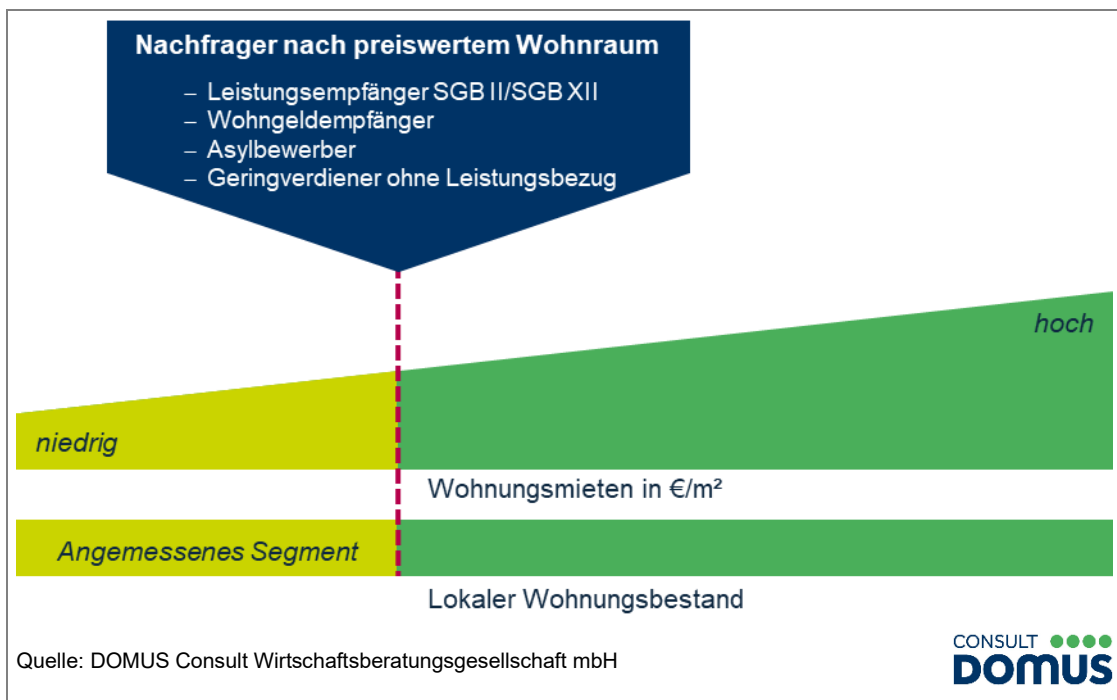
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2026

Dieses Nachfragevolumen wird nun dem Mietwohnungsbestand gegenübergestellt: Wenn der ermittelte Umfang der Nachfragegruppe zum Beispiel 30 % der Haushalte beträgt, sollten entsprechend mindestens die preisgünstigsten 30 % des lokalen Wohnungsbestandes auch dieser Gruppe zur Verfügung stehen. Diese Abgrenzung über die Miethöhe erfolgt dergestalt, dass entsprechende Perzentile³⁶ der im Rahmen der Untersuchung erhobenen Quadratmetermietwerte (Bestandsmieten) ermittelt werden (siehe Abbildung 1).

Hierbei werden nur relevante Mietwerte berücksichtigt. Nicht relevante Wohnungsbestände, wie beispielsweise Substandardwohnungen oder Freundschaftsmieten, wurden bereits ausgeschlossen (siehe Kapitel 6.1).

Die quantitative Bestimmung und Abgrenzung des Segments für die geringverdienenden Nachfragegruppen erfolgt für jede Haushaltsgrößenklasse separat. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Anteil der Nachfrager (SGB II und SGB XII) nicht in allen Haushaltsgrößenklassen gleich ist.

Abbildung 1 Definition des angemessenen Marktsegmentes



Diese Abgrenzung ist jedoch eine vorläufige, denn sie erfolgt unter der Annahme, dass sich alle Haushalte bei ihrer Wohnungswahl an den Wohnungsgrößenvorgaben des geförderten Wohnungsbaus orientieren.³⁷

³⁶ Ein Perzentil ist ein Maß zur Beschreibung von Werteverteilungen: Das 30. Perzentil beschreibt zum Beispiel den Wert in der Verteilung, bis zu dem 30 % aller Werte liegen, im vorliegenden Falle die untersten 30 % der Mieten pro Quadratmeter.

³⁷ Unberücksichtigt bleibt die aufgrund der Produkttheorie mögliche Variante, sowohl größere als auch kleinere Wohnungen mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete anzumieten.

Deshalb können die berechneten Anteile der Nachfrager (vergleiche Tabelle 14) nicht ohne weitere Prüfung als ausreichend zur Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum angewandt werden. Diese Prüfung erfolgt mit einem iterativen Verfahren, in dem der Anteil der verfügbaren Wohnungen auf dem Angebotsmarkt berücksichtigt wird. Hierzu sind zunächst die Perzentilwerte der Bestandsmieten zu ermitteln.

7.2 Iteratives Verfahren

Bei der Ableitung der Angemessenheitsgrenzen muss berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch andere Nachfragegruppen, wie etwa Geringverdiener ohne Transferbezug, ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (angemessene Wohnfläche multipliziert mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete in €/m²) die Angemessenheitsrichtwerte sich nicht negativ (preisstigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken sollen.³⁸

Um den Wohnungsmarkt durch die Höhe der Transferzahlungen so gering wie möglich zu beeinflussen, gleichzeitig aber auch ein ausreichendes Wohnungsangebot für die Leistungsempfänger zu gewährleisten, wurde der Umfang des zur Verfügung stehenden Wohnungsangebotes an die Nachfrage der Leistungsempfänger im unteren Wohnungsmarktsegment angepasst. Mit einem iterativen Verfahren können die Ungleichverteilungen zwischen Haushaltsgrößen und Wohnungsgrößen ausgeglichen werden, wenn zum Beispiel dem hohen Anteil an 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften ein proportional kleinerer Anteil an Wohnungen bis 50 m² gegenübersteht. Auch können Besonderheiten der Anbieterstruktur oder Aspekte der sozialen Segregation berücksichtigt werden.

Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird zunächst aus der Verteilung der Bestandsmieten für jeden Vergleichsraum und jede Wohnungsgrößenklasse ein Anteil p (Perzentilgrenze) abgeleitet. Die Anfangsperzentilgrenze wird dabei durch die Nachfrageanalyse (Kapitel 7.1) definiert. Ausgehend hiervon erfolgt eine iterative Prüfung und gegebenenfalls eine Anpassung der Perzentilgrenze und somit des Perzentils, bis ein Angemessenheitswert festgelegt wird. Berücksichtigung bei der Setzung des Perzentils finden:

- die Nachfrageanalyse,
- die Angebotsmieten,
- die Neuvertragsmieten,
- die bisherigen Richtwerte sowie
- die allgemeine Marktstruktur insgesamt.

Die Nachfrageanalyse definiert dabei in der Regel die Untergrenze der möglichen Perzentilgrenzen. Die Angebotsmieten werden insgesamt, in größeren Vergleichsräumen aber auch regional differenziert betrachtet, um sicherzustellen, dass zu den Richtwerten nicht nur in einem kleinen Teilbereich des Vergleichsraums Anmietbarkeit besteht. Die Anmietbarkeit, sowohl bezogen auf die

³⁸ Vergleiche hierzu Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): „Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte“, Forschungen, Heft 142, Bonn 2009.

Angebotsmieten als auch auf die Neuvertragsmieten, wird bei der Perzentilsetzung im Produkt und je Quadratmeter betrachtet. Die bisherigen Richtwerte geben einen Hinweis, ob durch die aktuelle Richtwertsetzung Unangemessenheiten ausgelöst und damit zusätzliche Nachfrage innerhalb des unteren Marktsegmentes induziert wird. Sofern die vorherigen Richtwerte sachgerecht ermittelt wurden, gibt die Marktentwicklung auch einen Hinweis, ob steigende oder sinkende Richtwerte zu erwarten sind, wobei sich Richtwerte unter bestimmten Bedingungen auch gegen den Markttrend entwickeln können. Konkret wurden folgende Kriterien für das iterative Verfahren der StädteRegion Aachen bestimmt:

- Der Nachfrageanteil der Größenklasse bildet die Untergrenze möglicher Perzentilgrenzen.
- Die Anmietbarkeit der Angebote liegt im Produkt bei 1-Personen-Haushalten bei mindestens 30 % und bei allen weiteren Wohnungsgrößenklassen bei 20 %.
- Die Anmietbarkeit der Neuvertragsmieten liegt im Produkt bei mindestens 20 %.
- Innerhalb der Vergleichsräume ist eine Anmietbarkeit in unterschiedlichen Bereichen sichergestellt.

Sollten also beispielsweise die Anteile der erfassten Wohnungsangebote, die zu den auf Basis der Nachfrage abgeleiteten Perzentilgrenzen in dem jeweiligen Wohnungsmarkt verfügbar sind, zu niedrig liegen, werden so lange um 5%-Punkte erhöhte Perzentilgrenzen iterativ geprüft, bis die Angebotsanteile als ausreichend unter den aktuellen Marktbedingungen bewertet werden können (siehe Abbildung 2).

Dieser Wert wird nochmals in Beziehung zu den Neuvertragsmieten gesetzt, da üblicherweise die Neuvertragsmieten die reale Wohnungsmarktsituation abbilden.

Exkurs: Unterschiede zwischen Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten

Zwischen diesen drei Mietarten bestehen hinsichtlich der durchschnittlichen Netto-Kaltmieten teilweise deutliche Unterschiede. Die Gründe hierfür sind, dass:

- Sozialwohnungen zumeist nicht inseriert werden (und somit bei den Angebotsmieten nur in kleinen Anteilen berücksichtigt werden),
- günstige und interessante Wohnungen von den Wohnungsunternehmen über Interessentenlisten vermarktet werden,
- nicht jede günstige Wohnung eigenständig vermarktet wird,
- teure Wohnungen wesentlich intensiver vermarktet werden.

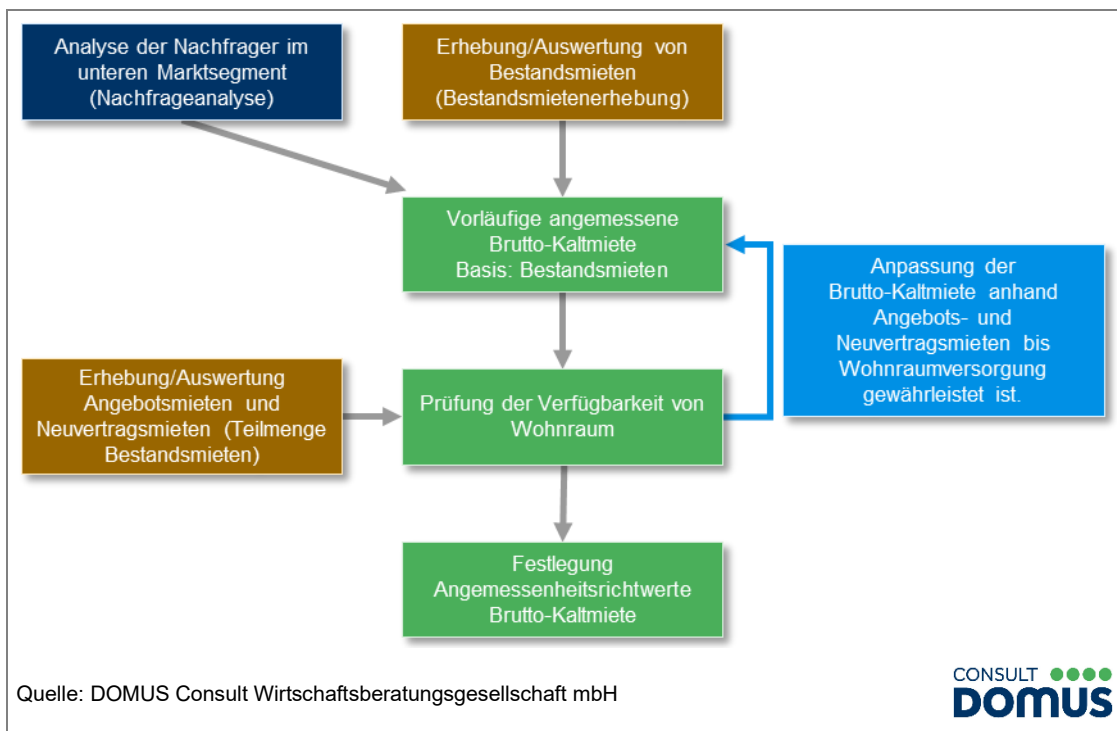
Zu dieser Einschätzung kommt auch das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS):³⁹

„Angebotsmieten liegen im Mittel meist höher als der Mittelwert von repräsentativ erhobenen Neuvertragsmieten. Der Grund hierfür liegt weniger in der Tatsache begründet, dass der Mieter

³⁹ Seite 182, Forschungsbericht 478, Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) – Endbericht incl. Materialband –, Bundesministerium für Arbeit und Soziales, 2017, Berlin.

Verhandlungsspielraum besetzt und der letztlich vereinbarte Mietpreis unter dem Angebot liegt (der so genannte Kontrahierungsabschlag). Wichtiger sind Verzerrungen durch die nicht repräsentative Abbildung des Angebots bzw. der Transaktionen. So werden ca. 50% (etwas mehr im städtischen, etwas weniger im ländlichen Raum) der Mietwohnungstransaktionen öffentlich inseriert. Unterproportional vertreten sind dabei die Wohnungen der meist preisgünstigen institutionellen Vermieter (insbesondere kommunaler Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, die oft mit Wartelisten arbeiten). Auch Vergaben im Freundes- und Verwandtenkreis sowie Aushänge bspw. im örtlichen Supermarkt oder in den Mensen der Universitätsstädte tendieren dazu, günstiger zu sein als die kostenpflichtige Annonce in der Zeitung oder einem Internetportal. Gleiches gilt für die lokal oftmals bedeutenden kostenlosen Anzeigenblättchen. Kommunale Angebotsmietdatenbanken haben deshalb gegenüber den bundesweiten Datenbanken den Vorteil, dass sie auch das institutionelle Segment und lokale Anzeigenblättchen berücksichtigen können.“


Abbildung 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten



Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses wurden für die StädteRegion Aachen folgende Perzentilgrenzen bestimmt:

Tabelle 15 Perzentilgrenzen					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Vergleichsraum I	40 %	50 %	50 %	50 %	75 %
Vergleichsraum II	55 %	60 %	70 %	70 %	75 %

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2026



Die Ableitung der konkreten Richtwerte und der Nachweis eines ausreichenden Angebotes für diese Perzentilgrenzen werden in den folgenden Abschnitten dargestellt.

7.3 Angemessenheitsrichtwerte

Für die in Tabelle 15 dargestellten Perzentilgrenzen werden die entsprechenden empirischen Perzentile der erhobenen Bestandsmieten ermittelt.

Laut Zensus 2022 beträgt der Anteil der Privatpersonen und der Gemeinschaften von Wohnungseigentümern im Vergleichsraum I 74 % und im Vergleichsraum II 83 %.⁴⁰ Diese Anteile sind als Gewichtungsfaktoren zur Berechnung der Netto-Kaltmiete im Vergleichsraum II und der kalten Betriebskosten in beiden Vergleichsräumen verwendet worden. Hieraus ergeben sich die in der Tabelle 16 dargestellten Netto-Kaltmieten je Quadratmeter. Sie bilden die Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards.⁴¹

Dabei wurde das Gewichtungsverfahren in beiden Vergleichsräumen für die kalten Betriebskosten und für die Netto-Kaltmiete im Vergleichsraum II angewendet, um einem Missverhältnis zwischen den Daten der institutionellen und der privaten Vermieter entgegenzuwirken. Die gesamten kalten Betriebskosten sowie die Netto-Kaltmieten im Vergleichsraum II aus der Mietwerterhebung gehen auf eine Befragung zurück, für welche keine gesetzliche Grundlage für eine Auskunftspflicht besteht.

Die Daten, welche der Auswertung der Netto-Kaltmieten des Vergleichsraumes I dienen, entstammen hingegen der Mietwerterhebung für die Fortschreibung des Aachener Mietspiegels 2026 und somit einer Befragung mit Auskunftspflicht. Daher kann davon ausgegangen werden, dass diese Daten die entsprechende Grundgesamtheit widerspiegeln und die Verteilung der Vermietertypen

⁴⁰ Den privaten Vermietern werden die zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen zugerechnet, die nach Zensus 2022 in Gebäuden mit der Eigentumsform „Privatperson/en“ oder „Gemeinschaft von Wohnungseigentümer/innen“ liegen. Alle anderen zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen werden den institutionellen Vermietern zugerechnet.

⁴¹ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

nicht durch unterschiedliches Antwortverhalten der Befragten beeinflusst wird. Infolgedessen wurde auf eine Gewichtung verzichtet.

Tabelle 16 Netto-Kaltmieten in €/m² nach Vermietertyp					
	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Vergleichsraum I					
Gesamt	8,60	8,08	7,87	7,91	8,47
Vergleichsraum II					
Private Vermieter	6,93	6,37	6,78	7,18	7,52
Institutionelle Vermieter	6,01	5,90	6,16	6,00	5,75
Gesamt	6,77	6,29	6,67	6,98	7,22
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2026					


Exkurs: Gewichtungsverfahren

Bei den Netto-Kaltmieten zeigt sich, dass sich die Grundmieten von privaten (Klein-)Vermietern und institutionellen (Groß-)Vermietern je nach Haushaltsgrößenklasse voneinander unterscheiden. Da der Anteil der privaten Vermieter in der Grundgesamtheit im Vergleichsraum II 83 % beträgt, wird dieser Wert als Gewichtungsfaktor angewendet, damit diese Vermietergruppe in der Auswertung nicht unterrepräsentiert ist.


Beispiel für das 55 %-Perzentil für 1-Personen-Haushalte im Vergleichsraum II:

- Netto-Kaltmiete institutionelle Vermieter: 6,01 €
- Netto-Kaltmiete private Vermieter: 6,93 €
- Anteil privater Vermieter im Vergleichsraum: 83 %
- Gewichtete Netto-Kaltmiete = $(6,93 \text{ €} \cdot 0,83) + (6,01 \text{ €} \cdot (1 - 0,83)) = \mathbf{6,77 \text{ €}}$

Um die vom Bundessozialgericht geforderte Brutto-Kaltmiete ausweisen zu können, werden die Netto-Kaltmieten um die durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergänzt, die aus der Mietwerterhebung abgeleitet werden. Dabei wurde jeweils der Median berücksichtigt, wobei ein Gewichtungsverfahren wie oben beschrieben verwendet wurde (siehe Tabelle 17).

Tabelle 17 Kalte Betriebskosten in €/m² nach Vermietertyp					
	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Vergleichsraum I					
Private Vermieter	2,02	1,87	1,72	2,07	1,38
Institutionelle Vermieter	2,93	2,49	2,44	2,36	2,74
Gesamt	2,26	2,03	1,91	2,15	1,73
Vergleichsraum II					
Private Vermieter	2,02	1,81	1,93	1,86	1,72
Institutionelle Vermieter	2,46	2,41	2,33	2,46	1,90
Gesamt	2,09	1,91	2,00	1,96	1,75
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2026					

Aus der Addition der Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards mit den durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergeben sich die Brutto-Kaltmieten je Quadratmeter (siehe Tabelle 18).

Tabelle 18 Brutto-Kaltmiete in €/m²					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Vergleichsraum I	10,86	10,11	9,78	10,06	10,20
Vergleichsraum II	8,86	8,20	8,67	8,94	8,97
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2026					

Die Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter ist die Grundlage für die Berechnung des Angemessenheitsrichtwerts im Sinne der Produkttheorie. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist das Produkt aus den Quadratmeterpreisen für Wohnungen des einfachen Standards und den abstrakt angemessenen Wohnflächen zu bilden, um die abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete zu bestimmen.⁴²

Dieser Berechnungsschritt erfolgt für jede Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum. Die so berechneten Angemessenheitsrichtwerte sind in Tabelle 1 dargestellt.

⁴² Siehe zur Produkttheorie: BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R, BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R, BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 65/09 R, und BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 44/14 R.

Gemäß der von der Rechtsprechung entwickelten Produkttheorie wird nach der Anzahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft unterschieden. Die Wohnfläche ist dabei ein Richtwert, der einzig für die Ermittlung des Produktes relevant ist. Es kann auch eine größere oder kleinere Wohnfläche bewohnt werden, solange das maximale Produkt (angemessene Brutto-Kaltmiete) nicht überschritten wird.

Für 6-Personen-Haushalte und größer wird kein abstrakter Angemessenheitsrichtwert abgeleitet. Der Orientierungswert für jede weitere Person über einen 5-Personen-Haushalt hinaus berechnet sich aus dem Angemessenheitsrichtwert für 5-Personen-Haushalte zuzüglich eines Aufschlages. Dieser Aufschlag ist das Produkt aus dem abstrakten Quadratmeterpreis für 5-Personen-Haushalte (siehe Tabelle 18) und dem zusätzlichen Wohnraumbedarf für jede weitere Person (siehe Tabelle 2).

Die Tabelle 19 und die Tabelle 20 stellen dar, wie hoch der Anteil der Angebots- und Neuvertragsmieten ist, der zum Niveau der Angemessenheitsrichtwerte (Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessener Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter) angemietet werden kann.

Die Angebotsmieten werden hierbei ebenfalls als „Produkte“ betrachtet. Die erhobenen tatsächlichen Netto-Kaltmieten der Angebotsmieten zuzüglich der durchschnittlichen kalten Betriebskosten werden mit den erhobenen tatsächlichen Wohnflächen der Angebote multipliziert.

Da nicht alle verfügbaren Wohnungen als Angebotsmieten vermarktet werden und sich die Vermarktung vor allem auf die hochpreisigen Wohnungen konzentriert, resultiert daraus eine deutlich bessere Anmietbarkeit von Wohnraum, als dies die Angebotsmieten suggerieren.⁴³ Erkennbar ist dies am Vergleich der Tabelle 19 und der Tabelle 20. Schließlich liegen von den tatsächlich neu abgeschlossenen Mietverträgen zumeist deutlich mehr auf dem Niveau der ermittelten Angemessenheitsrichtwerte.

⁴³ Das Landessozialgericht Thüringen hat es im Urteil vom 08.07.2015 – L 4 AS 718/14 als ausreichend angesehen, wenn 13 % der Angebotsmieten mit dem Angemessenheitsrichtwert angemietet werden können.

Tabelle 19 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot										
Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
Vergleichsraum I	543,00	40 %	657,15	23 %	782,40	21 %	955,70	21 %	1.122,00	22 %
Vergleichsraum II	443,00	31 %	533,00	21 %	693,60	25 %	849,30	22 %	986,70	23 %

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2026





Tabelle 20 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und Neuvertragsmieten										
Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag
Vergleichsraum I	543,00	77 %	657,15	48 %	782,40	43 %	955,70	56 %	1.122,00	-
Vergleichsraum II	443,00	56 %	533,00	55 %	693,60	59 %	849,30	60 %	986,70	59 %

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2026



Anlage Erhebungsunterlagen der Mietwerterhebung

Abbildung 3 Datenschutzinformation institutionelle Vermieter

Informationspflichten nach Artikel 14 DSGVO

Lieber Befragter, falls Sie uns die Mietwerte per Fax oder E-Mail zukommen lassen, bitten wir Sie folgende Hinweise zu beachten.

1. Namen und Kontaktdaten des Verantwortlichen sowie gegebenenfalls seiner Vertreter:

StädteRegion Aachen, Amt für Soziales und Senioren, Frau Dagmar Noßke
Zollernstr. 10, 52070 Aachen, Tel.: 0241/ 5198-5050

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg (als Auftragsverarbeiter)
Tel.: 040/4850098-0

2. Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten/der Datenschutzbeauftragten:

StädteRegion Aachen, Herr Ulrich Grysar
Zollernstr. 10, 52070 Aachen, Tel.: 0241/ 5198-1410
E-Mail: Ulrich.Grysar@staedtereion-aachen.de

3. Zwecke, für die personenbezogene Daten verarbeitet werden:

Die E-Mail sowie Faxnummer und etwaige Kennungen, die zusammen mit den Erhebungsunterlagen übersandt werden, werden von uns nicht weiter verarbeitet.

4. Rechtsgrundlagen, auf Grund derer die Verarbeitung erfolgt:

Die Durchführung der Erhebung ist erforderlich, um die angemessenen Kosten der Unterkunft für die StädteRegion Aachen rechtssicher zu ermitteln (Art. 6 Abs. 1 lit. e DSGVO.)

5. Die Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten:

Eine Weitergabe an Dritte findet nicht statt.

6. Die Dauer, für die die personenbezogenen Daten gespeichert werden oder, falls dies nicht möglich ist, die Kriterien für die Festlegung der Dauer:

Die E-Mail sowie Faxnummer und etwaige Kennungen, die zusammen mit den Erhebungsunterlagen übersandt werden, werden Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungsfrist gelöscht.

7. Der betroffenen Person stehen unter den in den Artikeln jeweils genannten Voraussetzungen die nachfolgenden Rechte zu:

- das Recht auf Auskunft nach Artikel 15 DSGVO,
- das Recht auf Berichtigung nach Artikel 16 DSGVO,
- das Recht auf Löschung nach Artikel 17 DSGVO,
- das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung nach Artikel 18 DSGVO,
- das Recht auf Datenübertragbarkeit nach Artikel 20 DSGVO,
- das Widerspruchsrecht nach Artikel 21 DSGVO,
- das Recht auf Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde nach Artikel 77 DSGVO
- das Recht, eine erteilte Einwilligung jederzeit widerrufen zu können, ohne dass die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung hierdurch berührt wird.

8. Die Quelle, aus der die personenbezogenen Daten stammen:

Die personenbezogenen Daten (E-Mail sowie Faxnummer und etwaige Kennungen) werden nur bei Übermittlung des Erhebungsbogens per Fax oder E-Mail erhoben.

Abbildung 4 Merkblatt institutionelle Vermieter

**Mietwerterhebung
StädteRegion Aachen 2025**

Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

DOMUS Consult wurde von der StädteRegion Aachen beauftragt, eine Erhebung von aktuellen Mietwerten durchzuführen. Diese Übersicht wird benötigt, um bei den Leistungsberechtigten nach dem SGB II und SGB XII die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (KdU) feststellen zu können.

Damit die Ergebnisse repräsentativ sind, ist es wichtig, dass Sie als Vermieter an der Erhebung teilnehmen.

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie auch öffentlich geförderten Wohnungen.

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen des Datenschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSG NRW) beziehungsweise des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von DOMUS Consult ausschließlich für die Mietwerterhebung in der StädteRegion Aachen erfasst und ausgewertet. Sie werden für keine anderen Zwecke verwendet. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt.

Wenn Sie Rückfragen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich gern an unser Info-Telefon: **040 / 485 00 98 - 89**

Und so verläuft die Erhebung:

Wir setzen uns in den nächsten Tagen mit Ihnen persönlich in Verbindung. Sollten Sie nicht der richtige Ansprechpartner sein, so wäre es sehr hilfreich, wenn Sie uns den richtigen Ansprechpartner nennen könnten.

Der Fragebogen umfasst Mietinformationen, wobei der Mietername und die Adresse nicht benötigt werden. Welche Informationen wir benötigen, können Sie der Rückseite dieses Schreibens entnehmen. Gern mailen wir Ihnen die Struktur der Erhebungstabellen zu. Wir hoffen und gehen davon aus, dass Ihnen Ihre EDV diese Informationen mittels einer Datenbankabfrage zur Verfügung stellen kann, so dass für Sie der Aufwand überschaubar sein sollte.


Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir die Höhe der Netto-Kaltmiete und der zu zahlenden Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten und für die Heizkosten zum Stichtag **01.06.2025**.

Wir benötigen die Daten von Ihnen bis zum **12.12.2025**. Die Art der Datenübergabe werden wir mit Ihnen im persönlichen Gespräch vereinbaren.

Wir bitten Sie, die Mietwerterhebung zu unterstützen,
und bedanken uns herzlich für Ihre Mithilfe!

**Ein Musterfragebogen befindet sich auf der Rückseite,
bitte wenden!**

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg
mieten@domusconsult.de, www.domusconsult.de



Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2026




Abbildung 5 Fragebogen institutionelle Vermieter

- 2 -

Musterfragebogen:
Den Fragebogen stellen wir als Excel-Datei zur Verfügung.

Stadt/Gemeinde ggf. Ortsteil	_____
Verfügt die Wohnung über ein Bad <u>und</u> eine Heizung (Sammel-, Etagen-, Öl-, Gas-, oder Nachtspeicherheizung)?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Datum des Mietvertragsbeginns	_____._____._____
Datum der letzten Mietänderung (bezogen auf die Netto-Kaltmiete)	_____._____._____
Wohnfläche der Wohnung	_____._____ m ²
Höhe der Nettokaltmiete in € am 01.06.2025 (inkl. Modernisierungumlage, ohne Stellplatzmiete etc.)	_____._____ €
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am 01.06.2025 (ohne Sonderzahlungen wie z. B Nachzahlungen oder Garagenmiete)	_____._____ €
Beinhaltet die Vorauszahlung für die kalten Betriebskosten auch die Kosten für Wasser- und Abwasser?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die Heizkosten am 01.06.2025 (in €)	_____._____ €
Sind in den Heizkosten die Kosten für die Erstellung von Warmwasser enthalten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2026

Abbildung 6 Datenschutzinformation private Vermieter

Informationspflichten nach Art. 13 & Art. 14 DSGVO

1. Namen und Kontaktdaten des Verantwortlichen sowie gegebenenfalls seiner Vertreter:

StädteRegion Aachen, Amt für Soziales und Senioren, Frau Dagmar Noßke
Zollernstr. 10, 52070 Aachen, Tel.: 0241/ 5198-5050

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg (als Auftragsverarbeiter)
Tel.: 040/4850098-0

2. Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten:

StädteRegion Aachen, Herr Ulrich Grysar
Zollernstr. 10, 52070 Aachen, Tel.: 0241/ 5198-1410
E-Mail: Ulrich.Grysar@staedteregion-aachen.de

3. Die Quelle, aus der die personenbezogenen Daten stammen:

Verwendung finden Adressdaten aus den Grundsteuerunterlagen der Kommunen der StädteRegion Aachen.

4. Zwecke, für die die personenbezogenen Daten verarbeitet werden:

Erstellung eines Konzeptes zur Ermittlung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII.

5. Rechtsgrundlagen, auf Grund derer die Verarbeitung erfolgt:

Die Teilnahme an der Erhebung und die Beantwortung aller Fragen sind freiwillig. Die Nutzung der Adressdaten erfolgt zu statistisch-wissenschaftlichen Zwecken auf der Grundlage von Art. 6 Abs. 1 lit. e, Abs. 2 und Abs. 3 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) i. V. m. § 17 Datenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSG NRW).

6. Die Dauer, für die die personenbezogenen Daten gespeichert werden oder, falls dies nicht möglich ist, die Kriterien für die Festlegung der Dauer:

Nach Abschluss der Qualitätskontrollen durch DOMUS Consult (Rücklaufkontrolle, Repräsentativitätsprüfung, Prüfung einer Nachfassaktion) werden die personenbezogenen Daten gelöscht. Personenbezogene Daten auf Erhebungsmaterialien werden nach Eingang unverzüglich gelöscht.

7. Der betroffenen Person stehen unter den in den Artikeln jeweils genannten Voraussetzungen die nachfolgenden Rechte zu:

- das Recht auf Auskunft nach Artikel 15 DSGVO,
- das Recht auf Berichtigung nach Artikel 16 DSGVO,
- das Recht auf Löschung nach Artikel 17 DSGVO,
- das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung nach Artikel 18 DSGVO,
- das Recht auf Datenübertragbarkeit nach Artikel 20 DSGVO,
- das Widerspruchsrecht nach Artikel 21 DSGVO,
- das Recht auf Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde nach Artikel 77 DSGVO (siehe 8.)
- das Recht, eine erteilte Einwilligung jederzeit widerrufen zu können, ohne dass die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung hierdurch berührt wird.

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2026

Abbildung 7 Merkblatt private Vermieter

**Mietwerterhebung
StädteRegion Aachen 2025**

Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

DOMUS Consult wurde von der StädteRegion Aachen beauftragt, eine Erhebung aktueller Mietwerte im Gebiet der StädteRegion durchzuführen. Diese Übersicht wird benötigt, um für den Bereich der sozialen Leistungen (Kosten der Unterkunft) das örtliche Mietpreisniveau feststellen zu können.

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie öffentlich geförderten Wohnungen.

Damit die Ergebnisse repräsentativ sind, ist es wichtig, dass Sie als Vermieter*in an der Erhebung teilnehmen. Die sich in Ihrem Eigentum bzw. Ihrer Verwaltung befindlichen Gebäude wurden für die Erhebung in einem reinen Zufallsverfahren ermittelt.

Wir möchten Sie bitten, uns für alle in den jeweiligen Objekten befindlichen, vermieteten Wohnungen die benötigten Daten zur Verfügung zu stellen. Bitte beantworten Sie alle Fragen. Nur so können wir prüfen, ob die Wohnung erhebungsrelevant ist. Bei Bedarf können Sie eine Erhebungstabelle als Excel-Datei auf unserer Internetseite (www.domusconsult.de/mwe) herunterladen.

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sowie des Landesdatenschutzgesetzes strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von DOMUS Consult ausschließlich für die Mietwerterhebung der StädteRegion erhoben und ausgewertet. Weitere Informationen zum Datenschutz entsprechend Artikel 13 DSGVO entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt.

Bitte geben Sie bei Rücksendung keinen Absender an!

Wenn Sie Rückfragen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich gern an unser Info-Telefon: **040 / 485 00 98 - 88**

Und so verläuft die Erhebung:

Sie sind Eigentümer*in/ Verwalter*in eines oder mehrerer Objekte mit vermieteten Wohneinheiten. Bitte tragen Sie in den Erhebungsbogen für jede vermietete Wohnung die entsprechenden Informationen und Daten ein. Machen Sie dieses bitte so genau wie möglich.

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir zum Stichtag **01.06.2025** die Höhe der Netto-Kaltmiete und die Abschlagszahlungen für die kalten Betriebskosten sowie die Heizkosten.

Senden Sie dann bitte den Erhebungsbogen auf einem der folgenden Wege an uns zurück:

Online: www.domusconsult.de/mwe
Zugangsschlüssel:
Auch über nebenstehenden QR Code erreichbar

Download des Erhebungsbogens als Excel-Datei unter:
www.domusconsult.de/mwe

Per Fax: 040 / 485 00 98 - 98
Per E-Mail: mieten@domusconsult.de
Per Post: (bitte nutzen Sie den beiliegenden Freiumschlag)
DOMUS Consult
Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Wir bitten Sie, die Mietwerterhebung zu unterstützen und bedanken uns herzlich für Ihre Mithilfe!

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg
mieten@domusconsult.de, www.domusconsult.de



Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2026



Abbildung 8 Fragebogen private Vermieter

Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2025

Wenn einer der folgenden Punkte auf eine Ihrer Wohnungen zutrifft, brauchen Sie für die betreffende Wohnung keine weiteren Angaben zu machen.

Für alle anderen Wohnungen füllen Sie bitte jeweils eine Spalte aus.

- Sie haben die Wohnung für sich selbst.
- Die Wohnung ist Teil eines Wohnzweiges, eines sonstigen Heimes oder einer ähnlichen Unterkunft.
- Es handelt sich um eine Wohnung um keine Wohn-, Dienst- oder Betriebswohnung, für die eine reduzierte Miete gezahlt wird.
- Die Wohnung ist als Mietwohnung zu Verfügung gestellt.
- Die Wohnung ist als mobile oder temporäre Wohnung vermarktet (nicht gemeint sind Küchenmöbel und/oder Einbauschränke)
- Die Wohnung ist an einen Angehörigen oder nahen Verwandten preisgünstiger vermietet.

Bitte zurücksenden bis zum 09.01.2026

Online-Fragebogen:

Ihr Zugangsschlüssel für den Online-Fragebogen befindet sich auf dem Merkblatt.

Wenn Sie kein privater Vermieter sind, kreuzen Sie bitte an: Genossenschaft Wohnungsunternehmen Verwaltung Organisation ohne Erwerbszweck

	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4	Wohnung 5
In welcher Gemeinde befindet sich die Wohnung? Bitte unbedingt angeben!					
Verfügt die Wohnung über ein Bad und WC in der Wohnung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Ist eine Heizung ohne Handbefeuerung vorhanden? (z.B. Fernwärme, Elektro-, Öl-, Gas-, Nachspeicherheizung)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Datum des Mietvertragsbeginns (tt.mm.jj)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Datum der letzten Mieterhöhung (tt.mm.jj)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Wohnfläche der Wohnung (in m ²)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Netto-Kaltmiete am 01.06.2025 (in €) (inklusive etwaiger Modernisierungszuschläge ohne Untervermietungsuschläge, Stempelpflichtkosten)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Kalte Betriebskostenvorauszahlung am 01.06.2025 (in €) (inklusive aller Kosten, auch Hausenutzungsgebühren, aber ohne Sonderzahlungen wie z. B. Nachzahlungen oder Garagenmiete)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Enthalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die Heizkosten am 01.06.2025 (in €)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Sind in den Heizkosten die Kosten für die Erstellung von Warmwasser enthalten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

5811259900

© DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Sollten Sie mehr als 5 Wohnungen haben, kopieren Sie bitte diesen Fragebogen oder laden Sie ihn auf unserer Internetseite unter www.domusconsult.de/mwe herunter. Danke!

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2026