
Schlüssiges Konzept für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII für den Landkreis Südliche Weinstraße 2026

01.05.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	2
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	2
3	Datenerhebung	3
3.1	Stichprobenziehung	3
3.2	Fragebogen	4
3.3	Durchführung der Befragung	5
4	Prüfung der Datengrundlage	6
4.1	Rücklauf	6
4.2	„Unterster Standard“	6
4.3	Plausibilisierung	6
4.4	Bewertung der Datengrundlage	6
4.5	Einheitliche Bezugsgröße	7
5	Vergleichsraumbildung	7
6	Gewichtung	10
7	Ableitung der Angemessenheitsgrenzen für die Nettokaltmiete	11
7.1	Quantifizierung der Nachfrage	12
7.1.1	Miethaushalte insgesamt	12
7.1.2	Niedrigeinkommensbezieher – TLE-Haushalte	12
7.2	Niedrigeinkommensbezieher ohne Leistungsbezug	14
7.3	Wohnungsgrößenklassen	17
7.4	Ableitung der angemessenen Nettokaltmiete	19
8	Ableitung der angemessenen kalten Betriebskosten	22
9	Zusammenführung zur angemessenen Bruttokaltmiete	23
10	Vermeidung von „Brennpunkten“ durch soziale Segregation	25
A	Anhang: Fragebogen	26

1 Vorbemerkungen

Der Landkreis Südliche Weinstraße ist als Leistungsträger nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII dazu verpflichtet, für Transferleistungsempfänger (im Folgenden TLE genannt) die angemessenen Kosten der Unterkunft zu übernehmen. Das Bundessozialgericht (BSG) hat festgestellt, dass Wohngeldtabellen kein geeigneter Maßstab für die Bestimmung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft sind¹, und ein sogenanntes Schlüssiges Konzept als Alternative benannt.²

Der Landkreis Südliche Weinstraße hat das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im Juni 2025 damit beauftragt, einen neuen Schlüssigen Konzept zur Ermittlung der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII zu entwickeln. Hierfür wurde eine Bestandsmietenerhebung anhand einer Vermieterbefragung durchgeführt.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern bisweilen die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform beinhaltet keine Wertung.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Im Urteil vom 22. September 2009 (B 4 AS 18/09 R) hat das BSG die Mindestanforderungen an ein Schlüssiges Konzept ausformuliert:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghattobildung),
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen – 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 eingezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Das vorliegende Schlüssige Konzept für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für den Landkreis Südliche Weinstraße erfüllt diese Bedingungen.

¹Etwa BSG-Urteil vom 7. November 2006 - B 7b AS 18/06 R.

²Etwa BSG-Urteil vom 18. Juni 2008 - B 14/7b AS 44/06 R.

3 Datenerhebung

Die zur Erstellung des Schlüssigen Konzepts für den Landkreis Südliche Weinstraße benötigten Daten wurden im Rahmen einer freiwilligen Vermieterbefragung zum Stichtag 1. November 2025 abgefragt. Bei der Befragung wurde konkret darauf abgestellt, die Nettokaltmiete sowie die monatlichen Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten zu ermitteln, also nicht die Bruttowarmmiete, die zusätzlich noch die Kosten für Heizung und/oder Warmwasser beinhaltet. Es wurden ausschließlich Mietwohnungen aus dem Landkreis Südliche Weinstraße berücksichtigt.

3.1 Stichprobenziehung

ALP hat zunächst eine Erhebungsgrundgesamtheit erstellt, aus der eine Zufallsstichprobe von Vermietern gezogen wurde. Die Datengrundlage für die Erhebungsgrundgesamtheit bildeten Einwohnermelde- und Grundsteuerdaten, die ALP durch den Landkreis Südliche Weinstraße bzw. durch die sieben Verbandsgemeinden des Landkreises zur Verfügung gestellt wurden. Hierfür haben der Landkreis Südliche Weinstraße bzw. die Verbandsgemeinden einen Auftragsverarbeitungsvertrag mit ALP geschlossen. Folgende Daten hat ALP von den Verbandsgemeinden erhalten:

- Einwohnermeldedaten (Namen und Anschriften der volljährigen Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) ohne Sperrvermerk)
- Grundsteuerdaten (Namen und Anschrift von Grundstückseigentümern und Grundstücksadressen)
- Adressen von Heimen

Zur Bildung der Erhebungsgrundgesamtheit wurde zunächst ein Haushaltsgenerierungsverfahren in den Meldedaten durchgeführt. Personen mit dem gleichen Nachnamen, die außerdem an der gleichen Adresse gemeldet waren, wurden zu Haushalten zusammengefasst. Ein Haushalt steht somit für eine Wohnung im Landkreis Südliche Weinstraße. Aus den Meldedaten wurden Adressen mit bekannten Heimen (etwa Seniorenheime, Studierendenwohnheime, Asylunterkünfte etc.) entfernt, da diese nicht in die Erhebung einfließen sollten.

Die verbliebenen Datensätze hat ALP mit den Grundsteuerdaten zusammengeführt. Die Daten enthalten die Information, an welcher Adresse Personen Eigentum haben. Mit Hilfe dieser Information konnten zunächst selbstnutzende Eigentümer identifiziert und aus der Erhebungsgrundgesamtheit herausgenommen werden. Die Grundsteuerdaten wurden anschließend dafür verwendet, um sowohl Vermieter als auch deren näherungsweise Anzahl von Mietverhältnissen im Landkreis Südliche Weinstraße zu bestimmen. Insgesamt konnten 22.703 potentielle Mietwohnungen identifiziert werden. Bei 5.104 dieser Wohnungen konnte kein eindeutiger

Vermieter identifiziert werden, d.h. an diesen Adressen gibt es mehrere Eigentümer, die potenziell Vermieter dieser Wohnung sein könnten (etwa Wohnungseigentümergeinschaften – sogenannte WEGs). Die Erhebungsgrundgesamtheit auf Vermieterebene bestand aus 14.282 potenziellen Vermietern. ALP hat die Erhebungsgrundgesamtheit in vier Gruppen eingeteilt: Größere Vermieter mit mindestens 10 Wohnungen, kleinere Vermieter mit mindestens 2 Wohnungen, kleinere Vermieter mit einer Wohnung und Vermieter, die nicht alleinige Besitzer eines Wohngebäudes sind (etwa WEGs). Die Vermieter mit mindestens zwei eindeutig zuordenbaren Wohnungen wurden allesamt angeschrieben – insgesamt 3.311, darunter 79 größere und 3.232 kleinere Vermieter. Bei den kleineren Vermietern mit genau einer Wohnung und Vermietern, die nicht alleinige Besitzer eines Wohngebäudes sind (etwa WEGs) wurden Stichproben in Höhe von jeweils 845 Vermietern gezogen. Insgesamt wurden somit 5.001 Vermieter zu ihren Mietverhältnissen im Landkreis Südliche Weinstraße befragt.

3.2 Fragebogen

Der versendete Fragebogen bestand aus 2 Teilen. Auf der ersten Seite befanden sich Hinweise dazu, für welche Wohnungen der Fragebogen ausgefüllt werden sollte (sogenannte Filterfragen) sowie die Datenschutzhinweise. Die zweite Seite des Fragebogens bot Platz, Angaben für bis zu fünf Mietwohnungen zu machen. Der Fragebogen ist in Anhang A abgedruckt.

Hinsichtlich der Filterfragen hat sich ALP am Vorgehen zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln orientiert. Anders als bei Mietspiegeln wurden jedoch keine geförderten Wohnungen ausgeschlossen, da der geförderte Wohnraum den TLE neben dem freifinanzierten Wohnraum, der für Mietspiegel ausschließlich relevant ist, ebenfalls zur Verfügung steht.

Folgende Wohnungen wurden daher über die Filterfragen ausgeschlossen, da sie nicht in den Anwendungsbereich von Mietspiegeln fallen:

- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Daneben wurden weitere besondere Wohnraumverhältnisse aus der Erhebung ausgeschlossen:

- Wohnungen, für die aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Tätigkeit als Hausmeister) eine ermäßigte oder keine Miete gezahlt wird;
- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);
- Wohnraum, der möbliert oder teilmöbliert vermietet wurde (gilt nicht für Einbauküche und/oder Einbauschränke) und Möblierungszuschläge nicht gesondert ausgewiesen sind;
- einzelne WG-Zimmer oder Wohnungen, denen ein eigener Eingang fehlt (vom Treppenhauseingang, vom Hausflur, von außen);
- Wohnungen in sonstigen Wohnheimen (z. B. Pflegeheim).

Für alle übrigen Mietwohnungen sollten die Fragen im zweiten Teil des Fragebogens beantwortet werden. Hier wurde nach dem Ort der Wohnung, der Wohnfläche und Nettokaltmiete sowie nach den Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten gefragt (siehe Anhang A). Alle Zahlungen sollten sich auf den Stichtag der Befragung, den 1. November 2025, beziehen.

3.3 Durchführung der Befragung

Alle Vermieter der Stichprobe erhielten im November 2025 ein Anschreiben im Namen des Landkreises Südliche Weinstraße, in dem um Unterstützung bei der Befragung für das Schlüssige Konzept 2026 geworben wurde. Der Zweck der Erhebung wurde erläutert und die Möglichkeiten der Teilnahme erklärt. Die Vermieter wurden gebeten, zu allen ihren Mietwohnungen, welche nicht durch die Filterfragen fallen, Angaben zu machen.

Die Befragung erfolgte getrennt für größere Vermieter, sowie für kleinere, hauptsächlich private Vermieter, die im Besitz relativ weniger Wohnungen sind. Kleinere Vermieter konnten entweder den beigefügten Fragebogen ausfüllen und zurücksenden oder einen Online-Fragebogen pro Wohnung ausfüllen. Bei Bedarf konnte der Papier-Fragebogen kopiert oder heruntergeladen und ausgedruckt werden. Große Vermieter (mit mehr als 10 Wohnungen in der Stichprobe) erhielten nach Rückmeldung eine Excel-Abfragemaske zur effizienteren Teilnahme. Insgesamt gab es 79 als groß eingestufte Vermieter und 4.922 kleine Vermieter in der Stichprobe.

4 Prüfung der Datengrundlage

4.1 Rücklauf

Insgesamt konnten aus den zurückgesandten Fragebögen und Excel-Abfragemasken 1.628 verwertbare Datensätze erhoben werden. Unter Anwendung von §558 Abs. 2 BGB, wonach für die Berechnung der für Mietspiegel relevanten ortsüblichen Vergleichsmiete nur Wohnungen mit einer in den letzten sechs Jahren neu vereinbarten oder geänderten Nettokaltmiete zu berücksichtigen sind, verringerte sich die Fallzahl um 289 Wohnungen auf 1.339 Datensätze. Demnach wurden Angaben zu Wohnungen, bei denen die Nettokaltmiete nach dem 1. November 2019 nicht neu vereinbart oder geändert wurde, auch nicht ausgewertet. Bei der Rücklaufkontrolle wurden keine Unregelmäßigkeiten bei der räumlichen Verteilung der Datensätze festgestellt.

4.2 „Unterster Standard“

Da Wohnungen des „untersten Standards“ nicht in die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft einfließen, wurden Wohnungen, die vermierterseitig nicht mit Bad, WC oder einer Heizung ausgestattet sind, aus der Datenbasis entfernt. Konkret wurden insgesamt 38 Wohnungen entfernt, welche (entsprechend Frage 5) nicht über eine Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung, die alle Wohnräume beheizt (auch Nachtspeicherheizung, falls in allen Wohnräumen vorhanden), verfügen. Entsprechend Frage 6 verfügten weitere 10 Wohnungen nicht über ein Bad und ein WC in der Wohnung. Auch diese Fälle wurden ausgeschlossen, sodass 1.291 Wohnungen in der Ergebnisstichprobe verblieben.

4.3 Plausibilisierung

Die Daten wurden auf Plausibilität hin geprüft. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche und Nettokaltmiete wurden dahingehend überprüft, ob sie einzeln und in Relation zueinander eine plausible Höhe aufwiesen. In 13 Fällen waren die Angaben derart unplausibel, dass sie aus der Datenbasis entfernt wurden. Es verblieben schließlich 1.278 Wohnungen zur Auswertung in der Ergebnisstichprobe.

4.4 Bewertung der Datengrundlage

Die Ergebnisstichprobe (=bereinigte Nettostichprobe) mit 1.278 Datensätzen entspricht 6,6 % der Grundgesamtheit, die basierend auf Ergebnissen des Zensus 2022 und der Gebäude- und Wohnungszählung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz zum 1. November 2025 19.329 Mietwohnungen umfasste (siehe auch Abschnitt 7.1.1). Die Datenbasis ist damit sowohl

quantitativ als auch bezogen auf den Anteil an der Grundgesamtheit ausreichend, um Schlüsse auf die Grundgesamtheit ziehen zu können.

4.5 Einheitliche Bezugsgröße

Die einheitliche Bezugsgröße für die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen ist die Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten). Für diese beiden Teilgrößen werden im Folgenden getrennt angemessene Werte bestimmt. Die Ermittlung der angemessenen Heizkosten (ggf. inkl. Kosten für Warmwasserbereitung) erfolgt nicht im Rahmen dieses Schlüssigen Konzeptes. Für die Ermittlung der angemessenen Heizkosten wird auf den bundesweiten Heizspiegel verwiesen (heizspiegel.de).

5 Vergleichsraumbildung

Der Vergleichsraum ist der Raum, für den ein grundsätzlich einheitlicher abstrakter Angemessenheitswert zu ermitteln ist,³ innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist⁴ und ein nicht erforderlicher Umzug nach §22 Abs 1 Satz 2 SGB II zu einer Deckelung der Aufwendungen auf die bisherigen führt.⁵ 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.⁶

Das Gebiet des Landkreises Südliche Weinstraße gehört vollständig zum Zuständigkeitsgebiet des Jobcenters Landau-Südliche Weinstraße. Daher bildet der Landkreis zunächst einen Vergleichsraum. Dieser kann nach dem BSG wiederum in mehrere Vergleichsräume zu unterteilen sein. Hierfür kommen „eher räumliche Orientierungen, wie Tagespendelbereiche für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen, sowie aus der Datenerhebung ersichtliche, deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau in Betracht“.⁷

Die Fläche des Landkreises Südliche Weinstraße beträgt 639,93 km². Das ist etwa halb so groß wie die durchschnittliche Größe der 294 Landkreise in Deutschland, die bei 1.163,05 km² liegt. Unter den 24 Landkreisen in Rheinland-Pfalz liegt der Landkreis Südliche Weinstraße in Bezug

³Bundessozialgericht, Urt. v. 19.2.2009 – B 4 AS 30/08.

⁴Bundessozialgericht, Urt. v. 17.12.2009 – B 4 AS 27/09 R.

⁵Bundessozialgericht, Urt. v. 17.2.2016 – B 4 AS 12/15 R.

⁶Bundessozialgericht, Urt. v. 19.2.2009 – B 4 AS 30/08.

⁷Bundessozialgericht, Urt. v. 30.1.2019 – B 14 AS 24/18 R.

auf die Größe an 17. Stelle:⁸ Es handelt sich beim Landkreis Südliche Weinstraße also um einen im Vergleich eher kleinen Landkreis.

Der Landkreis umschließt komplett das Gebiet der kreisfreien Stadt Landau in der Pfalz, die kein Teil des Landkreises ist.⁹ Der Landkreis besteht aus sieben Verbandsgemeinden: Annweiler am Trifels, Bad Bergzabern, Edenkoben, Herxheim, Landau-Land, Maikammer und Offenbach an der Queich. Das Gebiet der Verbandsgemeinden ist dabei zusammenhängend. Ausnahmen bilden die Verbandsgemeinde Edenkoben, deren Gemeinde Gleisweiler eine Exklave im Pfälzerwald besitzt, sowie die Verbandsgemeinde Landau-Land: Hier gehören zu den Gemeinden Birkweiler, Frankweiler, Siebeldingen jeweils noch eine Exklave im Pfälzerwald, zu Böchingen und Walsheim noch jeweils zwei solche Exklaven. Für die weitere Analyse werden diese Exklaven ignoriert, da hier keine (nennenswerte) Wohnbebauung vorhanden ist.

Nach dem aktuell gültigen Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz¹⁰ stellt die Stadt Landau in der Pfalz ein Mittelzentrum dar, das teilweise oberzentrale Einrichtungen vorhält. Mit Landau in der Pfalz kooperieren die im nördlichen Bereich des Landkreises Südliche Weinstraße gelegenen Mittelzentren Annweiler am Trifels, Edenkoben und Herxheim bei Landau/Pfalz. Diese Mittelzentren liegen in einem Gebiet, das die nördlichen sechs Verbandsgemeinden des Landkreises Südliche Weinstraße umfasst („mittelzentraler Verbund kooperierender Zentren“) und im Landesentwicklungsprogramm 2008 als Verdichtungsraum gekennzeichnet ist. Nach raumstruktureller Einschätzung sind vom überwiegenden Teil dieses Gebietes acht und mehr Zentren in bis zu 30 Pkw-Minuten erreichbar. Lediglich für einige wenige, weitgehende unbebaute Gebiete im Pfälzerwald im nordwestlichen Teil des Landkreises gilt dies nicht.

Der südliche Teil des Landkreises, der die Verbandsgemeinde Bad Bergzabern umfasst, weist eine andere Struktur auf: Für diesen stellt der Verbandsgemeindensitz Bad Bergzabern das Mittelzentrum dar. Im Landesentwicklungsprogramm 2008 ist das Gebiet als ländlicher Raum eingestuft. Einige zugehörigen Gemeinden im Süden und Westen der Verbandsgemeinde (etwa Schweighofen, Schweigen-Rechtenbach, Oberschlettenbach und Vorderweidenthal) sind dahingehend etwa peripherer gelegen, als dass von hier aus weniger als acht Zentren in bis zu 30 Minuten erreichbar sind. Die nach dem BSG zu untersuchende Nähe zu Ballungsräumen

⁸Alle Angaben abgeleitet aus Statistisches Bundesamt 2025: Kreisfreie Städte und Landkreise nach Fläche, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte am 23.9.2025: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Administrativ/04-kreise.html>

⁹Daneben umschließt es auch die Exklave „Wollmesheimer Wald“, die an die Verbandsgemeinden Annweiler am Trifels und Landau-Land grenzt. Am nordwestlichen Rand des Landkreises Südliche Weinstraße liegt eine weitere Exklave der Stadt Landau in der Pfalz: die Oberhaingeraide. Beide Gebiete verfügen ebenfalls über keine (nennenswerte) Wohnbebauung.

¹⁰Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz 2008: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

unterscheidet sich laut LEP IV also zwischen der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern einerseits und den anderen sechs Verbandsgemeinden andererseits.

Aktuellere Forschung zu Mittelbereichen liefert zusätzlich das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) indem auf Mobilfunkdaten zurückgegriffen wird.¹¹ Diese könnten laut Studie die alltäglichen sozialräumlichen Verflechtungen der Bevölkerung besser abbilden, als die zuvor durch das BBSR und in der Regel durch die Länder genutzten Pendlerdaten. In den so überarbeiteten BBSR-Mittelbereichen erstreckt sich der Landkreis Südliche Weinstraße über drei Mittelbereiche: den Mittelbereich Bad Bergzabern, den Mittelbereich Landau in der Pfalz und den Mittelbereich Neustadt an der Weinstraße (siehe Abbildung 1). Nur die kleinste Verbandsgemeinde Maikammer¹² im Norden des Landkreises Südliche Weinstraße gehört demnach zum Mittelbereich Neustadt an der Weinstraße. Die fünf Verbandsgemeinden Annweiler am Trifels, Edenkoben, Herxheim, Landau-Land und Offenbach an der Queich liegen im Mittelbereich Landau in der Pfalz. Die Verbandsgemeinde Bad Bergzabern bildet zusammen mit der Verbandsgemeinde Dahnener-Felsenland aus dem Landkreis Südwestpfalz den Mittelbereich Bad Bergzabern.

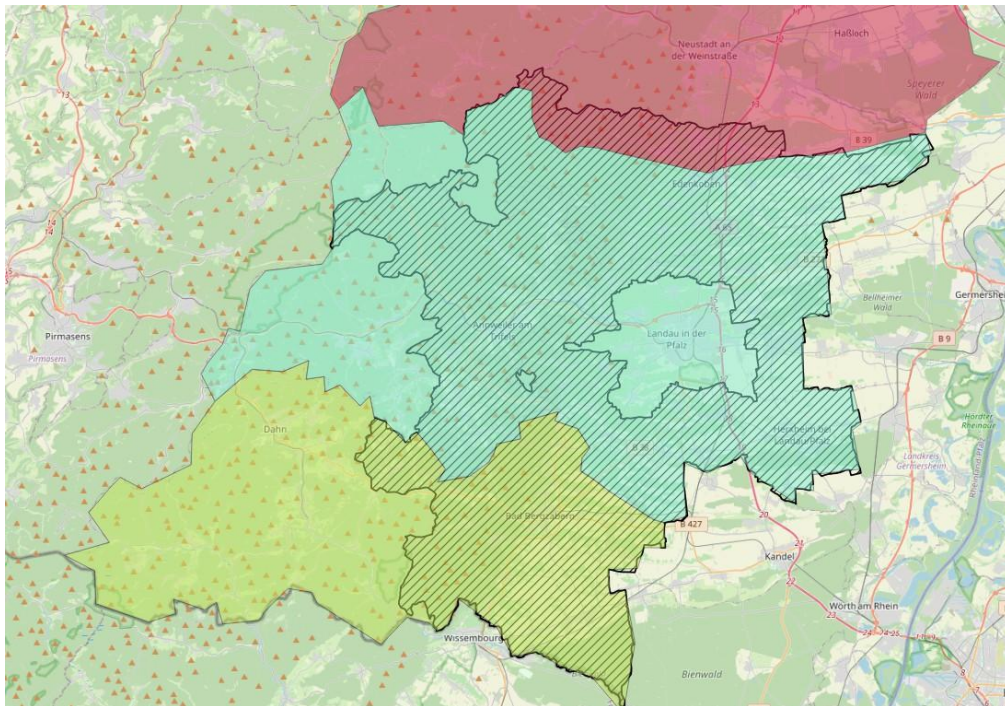


Abbildung 1: BBSR-Mittelbereiche (2025) und Gebiet des Landkreises Südliche Weinstraße (schraffiert, Quelle: OpenStreetMap und Mitwirkende 2026)

¹¹Misof, J.; Furkert, M.; Pütz, T., 2025: Neue BBSR-Mittelbereiche: Innovative Abgrenzung anhand von Mobilfunkdaten. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). BBSR-Online-Publikation 53/2025. Bonn. <https://doi.org/10.58007/k7m2-bk20>

¹²Laut Zensus 2022 leben in der Verbandsgemeinde Maikammer 8.135 Einwohner.

Auch wenn die Orientierung in der Verbandsgemeinde Maikammer laut BBSR eher in Richtung Neustadt an der Weinstraße geht (im Zuständigkeitsbereich eines anderen Jobcenters), so ist die Verbandsgemeinde doch von der Siedlungsstruktur und den Pendlerzeiten her mit den Verbandsgemeinden des BBSR-Mittelbereichs Südliche Weinstraße vergleichbar. Es erscheint daher – auch vor dem Hintergrund der relativ geringen Größe der Verbandsgemeinde Maikammer – sinnvoll, im Landkreis Südliche Weinstraße zwei Vergleichsräume zu betrachten: das Gebiet der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern und das der anderen sechs Verbandsgemeinden.

Diese Orientierung der Vergleichsräume an den Mittelbereichen der Regionalplanung wurde bereits 2017 in einer Studie für das Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2017 als Operationalisierungsmöglichkeit genannt.¹³ Auch das Bayerische Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales nennt die Orientierung an Mittelbereichen als eine „im Grundsatz den Anforderungen der Rechtsprechung Rechnung“ tragende Möglichkeit der Vergleichsraumbildung.¹⁴

Alle Datensätze wurden bezogen auf das Gebiet des Landkreises Südliche Weinstraße erhoben. Es gingen weder Datensätze aus anderen Kommunen in die Auswertung ein noch wurden Datensätze aus bestimmten Gebieten des Landkreises Südliche Weinstraße nicht berücksichtigt. Die Datensätze wurden anschließend einem der beiden Vergleichsräume zugeordnet.

6 Gewichtung

Wie in Abschnitt 3.1 zur Stichprobenziehung geschildert, hat ALP bei Vermietern, die Eigentümer von genau einer Wohnung sind und Vermietern, die nicht alleinige Besitzer eines Objektes sind, Stichproben gezogen. Um dies in der Auswertung zu berücksichtigen (Redressment), wurde für jeden Datensatz ein Gewichtungsfaktor ermittelt, der nach Vermietertyp differenziert: Dazu wurden die Anteile der vier Vermietergruppen in der Erhebungsgrundgesamtheit zu den Anteilen in der bereinigten Nettostichprobe ins Verhältnis gesetzt. Da die oben genannten Vermietertypen, für die Stichproben gezogen wurden, unterdurchschnittlich im Auswertungsdatsatz (=bereinigte Nettostichprobe) vertreten sind, wurden sie mit einem Gewichtungsfaktor größer eins hochgewichtet. Im Gegensatz dazu war der Rücklauf und auch die Quote der verwertbaren Wohnungen von Vermietern mit mindestens zwei Wohnungen relativ hoch, sodass

¹³Siehe Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2017 (Hrsg.): 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, S. 157.

¹⁴Siehe Bayerisches Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales (4.4.2019): Vollzug des SGB II; Abstrakte Angemessenheit der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach §22 Abs. 1 SGB II und Erstellen eines „schlüssigen Konzepts“; Herausgabe interner kommunaler Richtlinien zur Angemessenheit an Bürger, S. 20.

diese Wohnungen mit einem Gewichtungsfaktor kleiner eins heruntergewichtet wurden. Alle nachfolgenden Auswertungen beziehen sich auf die gewichteten Datensätze.

7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen für die Nettokaltmiete

Bei der Ableitung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen ist von einem angemessenen, einfachen Wohnungsstandard auszugehen.¹⁵ Eine eindeutige Definition für den einfachen Wohnungsstandard liegt nicht vor. Weder die Rechtsprechung noch der Gesetzgeber haben eine klare Abgrenzung vorgenommen. Nach dem BSG müssen die Wohnungen hinsichtlich Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.¹⁶ Wohnungen des „untersten Standards“ dürfen jedoch nicht zur Bedarfsdeckung herangezogen werden, da Leistungsberechtigte bei der Wohnungssuche grundsätzlich nicht auf Wohnungen des „untersten Standards“ verwiesen werden dürfen.¹⁷

Zur Abgrenzung des unteren Standards wird im vorliegenden Konzept auf den Mietpreis abgestellt. Eine Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales stellt fest: „Da sich in der Nettokaltmiete alle Wohnwertmerkmale als Mietpreis bestimmende Faktoren spiegeln, ist es am sinnvollsten, die einfache Wohnung durch die billige Wohnung zu definieren. Die zentrale Frage ist dann, welcher Anteil (d.h. welches Quantil oder Perzentil) der Häufigkeitsverteilung der Mieten angemessen ist und wie dies begründet wird.“¹⁸

In Abschnitt 5 wurde festgelegt, die Ableitung der Angemessenheitsgrenzen nach der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern und den anderen sechs Verbandsgemeinden aufzuteilen. Die folgenden Berechnungsschritte erfolgen daher getrennt nach diesen beiden Vergleichsräumen. Hierzu wird jeweils die Nachfrage im Niedrigpreissegment ermittelt und ins Verhältnis zum Gesamtmarkt gesetzt. Nachfrager im Niedrigpreissegment sind zum einen TLE und zum anderen Haushalte mit geringen Einkommen ohne Leistungsbezug. Folgende Berechnungsschritte sind hierfür erforderlich:

¹⁵Etwa BSG-Urteil vom 18. Juni 2008 - B 14/11b AS 61/06 R.

¹⁶Etwa BSG-Urteil vom 13. April 2011 - B 14 AS 106/10 R.

¹⁷Etwa BSG-Urteil vom 19. Oktober 2010 - B 14 AS 50/10 R.

¹⁸Siehe Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2017 (Hrsg.): 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, S. 200.

1. Berechnung der Anzahl der Nachfrager bzw. der Zahl der Miethaushalte insgesamt differenziert nach Haushaltsgröße.
2. Ermittlung der Anzahl der TLE-Haushalte differenziert nach Haushaltsgröße und Leistungsarten.
3. Ableitung des Umfangs der Niedrigeinkommensbezieher ohne Leistungsbezug (konkurrierende Haushalte).

7.1 Quantifizierung der Nachfrage

7.1.1 Miethaushalte insgesamt

In einem ersten Schritt wurde der Mietwohnungsbestand in den beiden Vergleichsräumen zum Stichtag der Befragung (1. November 2025) berechnet. Hierzu wurden die Zahlen des Zensus 2022 (Stichtag 15. Mai 2022) fortgeschrieben mit den Wachstumsquoten der Gebäude- und Wohnungszählung für den Landkreis Südliche Weinstraße des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz. Hier wird die Entwicklung aller Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (inkl. Wohnheime) ermittelt, ohne zwischen eigengenutzten und vermieteten Wohnungen zu unterscheiden. Daher wird eine konstante Mietquote seit der Erhebung des Zensus 2022 zur Fortschreibung unterstellt. Die Daten des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz lagen bis zum 31. Dezember 2024 vor. Für die Fortschreibung bis zum November 2025 wurde anteilig die Wachstumsrate des Jahres 2024 verwendet. So ergibt sich eine Mietwohnungszahl im Landkreis Südliche Weinstraße zum 1. November 2025 von 19.329 Wohnungen (davon 4.794 in der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern und 14.535 in den übrigen Verbandsgemeinden).

In einem zweiten Schritt wurde dann die Zahl der Miethaushalte differenziert nach Haushaltsgröße berechnet. Hierzu wurden aus den Ergebnissen des Zensus 2022 zur Größe der privaten Haushalte in Mietwohnungen die Anteile der 1- bis „6 und mehr“-Personen-Haushalte am Mietwohnungsmarkt bestimmt. Unter der Annahme von konstanten Anteilen der Haushaltsgrößen am Wohnungsmarkt seit 2022 wurde dann die Anzahl der Miethaushalte nach Haushaltsgröße zum Stichtag berechnet (siehe Ergebnisse in Tabelle 1 und 2).

7.1.2 Niedrigeinkommensbezieher – TLE-Haushalte

Zu den Haushalten mit niedrigem Einkommen zählt die Gruppe der TLE. Dies sind:

- Empfänger von Bürgergeld, Grundsicherung für Arbeitssuchende sowie Erwerbstätige, deren Einkommen mit Arbeitslosengeld II aufgestockt wird (SGB II),

- Empfänger von Sozialhilfe (SGB XII) außerhalb von Einrichtungen (Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung),
- Leistungsempfänger nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) sowie
- Empfänger von Wohngeld nach Wohngeldgesetz (WoGG).

Der Landkreis Südliche Weinstraße bzw. die Bundesagentur für Arbeit haben die Daten zu den TLE-Haushalten nach SGB II, SGB XII und Wohngeld zum Stichtag 1. November 2025 zur Verfügung gestellt. Für die Leistungsempfänger nach dem Asylbewerberleistungsgesetz konnten keine Daten bereitgestellt werden. Es gibt aber ohnehin nur sehr wenige Bedarfsgemeinschaften im AsylbLG in Wohnungen: Viele Asylbewerber sind nicht in Wohnungen, sondern in Sammelunterkünften untergebracht. Anerkannte Asylberechtigte, anerkannte Flüchtlinge und Flüchtlinge mit subsidiärem Schutz beziehen keine Leistungen nach AsylbLG, sondern – wenn sie arbeitslos sind – nach SGB II.

Die Anzahl der Wohngeldempfänger war nicht getrennt nach Verbandsgemeinde verfügbar. Für eine Annäherung an die Zahl der Wohngeldempfänger in der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern wurden die vorhandenen Zahlen der Wohngeldempfänger des gesamten Landkreises Südliche Weinstraße mit dem Anteil der Miethaushalte in der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern an allen Miethaushalten im Landkreis laut Zensus 2022 multipliziert. Ebenso wurde für die Zahlen aus den übrigen sechs Verbandsgemeinden verfahren. Die Anzahl der 5- und „6 und mehr“-Personen-Haushalte war ebenfalls nicht getrennt verfügbar. Auch hier wurden die Zahlen aus der vorhandenen Anzahl für „5 und mehr“-Personen-Haushalte und den Anteilen der 5- und den „6 und mehr“-Personen-Haushalte an allen Miethaushalten aus dem Zensus 2022 berechnet.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass ein (geringer) Teil der TLE Eigentümerhaushalte sind. Da entsprechende Informationen hierzu fehlen, wurde (zu Gunsten der TLE) darauf verzichtet, die Eigentümerhaushalte von den TLE abzugrenzen und aus der Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen herauszurechnen.¹⁹ Tabelle 1 und 2 geben einen Überblick über die Ausgangszahlen der Wohnraum nachfragenden TLE, getrennt in die Verbandsgemeinde Bad Bergzabern und die anderen sechs Verbandsgemeinden.

¹⁹Würde eine Abgrenzung erfolgen, wäre die Zahl der Leistungsbezieher (im Mietwohnungssegment) tendenziell geringer, was im Endeffekt zu geringeren Quoten (Perzentilen) und damit zu niedrigeren Angemessenheitsgrenzen führen würde.

Tabelle 1: Wohnraum nachfragende TLE in der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern

Haushaltsgröße	1	2	3	4	5	6+	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	382	172	109	69	42	30	804
Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII	174	62	13	9	2	4	264
Wohngeldempfänger	300	47	18	17	9	14	405
Summe TLE	856	281	140	95	53	48	1.473
Anzahl Miethaushalte	2.602	1.248	458	298	105	83	4.794
Anteil TLE an Miethaushalten	32,9 %	22,5 %	30,6 %	31,9 %	50,5 %	57,8 %	30,7 %

Tabelle 2: Wohnraum nachfragende TLE in den anderen sechs Verbandsgemeinden

Haushaltsgröße	1	2	3	4	5	6+	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	846	317	216	149	74	72	1.674
Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII	379	81	20	19	7	10	516
Wohngeldempfänger	852	152	66	61	32	17	1.180
Summe TLE	2.077	550	302	229	113	99	3.370
Anzahl Miethaushalte	7.277	3.997	1.614	1.048	362	237	14.535
Anteil TLE an Miethaushalten	28,5 %	13,8 %	18,7 %	21,9 %	31,2 %	41,8 %	23,2 %

7.2 Niedrigeinkommensbezieher ohne Leistungsbezug

Neben den TLE gibt es weitere Nachfrager nach Wohnungen im Niedrigpreissegment, die mit den TLE um die Wohnungen im Niedrigpreissegment konkurrieren. Zur quantitativen Abschätzung der Konkurrenzhaushalte (geringes Einkommen, kein Leistungsbezug) werden die Studien „Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte“ sowie „Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich“²⁰ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-

²⁰Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) 2015: Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich; Bearbeitet von Joachim Kirchner et al. BBSR-Online-Publikation 08/2015, Bonn.

und Raumforschung herangezogen. Zur Abgrenzung des Niedrigeinkommensbereichs wird hier auf die OECD-Definition abgestellt.²¹ Für die quantitative Bestimmung der Gruppe der Konkurrenzhaushalte greift die angeführte Studie auf eine Sonderauswertung der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe zurück.

In der genannten Studie wird nach Haushaltsgröße und Mietenstufe²² getrennt angegeben, welcher Anteil der Haushalte jeweils Transferleistungen bezieht und welcher Anteil dem Niedrigeinkommensbereich zuzuordnen ist. Basierend auf diesen Angaben wurde bezogen auf jede Haushaltsgröße ein Faktor gebildet, wie hoch der Anteil der Niedrigeinkommensbezieher, die keine Transferleistungen beziehen, in Relation zum Anteil der TLE ist. Dieser Faktor wurde mit der in Tabelle 1 und 2 ermittelten Summe der TLE multipliziert. Das Ergebnis ist als „Niedrigeinkommensbezieher, die nicht zugleich Transferleistungen beziehen“ in Tabelle 3 und 4 angegeben. Wird diese Zahl zur Zahl der TLE addiert, ergibt sich die Summe der Nachfrager im Niedrigpreissegment. Diese Summe wird nun ebenfalls wie in Tabelle 1 und 2 zur Zahl der Miethaushalte in Beziehung gesetzt. Es ergibt sich der Anteil der Nachfrager im Niedrigpreissegment an allen Miethaushalten. Dieser Anteil schwankt in der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern je nach Haushaltsgröße zwischen 36,8 % und 75,9 %. In den übrigen sechs Verbandsgemeinden schwankt der Anteil zwischen 22,5 % und 54,9 %.

²¹„Danach gehören Personen zum Niedrigeinkommensbereich, deren Nettoäquivalenzeinkommen die Armutsrisikogrenze nicht überschreitet. Diese beläuft sich auf 60 % des medianen Nettoäquivalenzeinkommens der Gesamtbevölkerung.“ (s.o., S. 31) Hieraus wird dann über eine Bedarfsgewichtung das zugehörige Haushaltseinkommen abgeleitet.

²²Der Landkreis Südliche Weinstraße gehört zur Mietenstufe II nach § 12 Wohngeldgesetz (WoGG).

Tabelle 3: Wohnraum nachfragende Haushalte im Niedrigpreissegment in der
Verbandsgemeinde Bad Bergzabern

Haushaltsgröße	1	2	3	4	5	6+	Summe
Summe TLE	856	281	140	95	53	48	1.473
Niedrigeinkommens- bezieher (keine TLE)	635	178	50	37	17	15	932
Summe Nachfrager im Niedrigpreisseg- ment	1.491	459	190	132	70	63	2.405
Anzahl Miethaushalte	2.602	1.248	458	298	105	83	4.794
Anteil Nachfrager im Niedrigpreissegment an allen Miethaus- halten	57,3 %	36,8 %	41,5 %	44,3 %	66,7 %	75,9 %	50,2 %
Perzentil	60 %	50 %	50 %	50 %	70 %	80 %	

 Tabelle 4: Wohnraum nachfragende Haushalte im Niedrigpreissegment in den übrigen sechs
Verbandsgemeinden

Haushaltsgröße	1	2	3	4	5	6+	Summe
Summe TLE	2.077	550	302	229	113	99	3.370
Niedrigeinkommens- bezieher (keine TLE)	1.540	349	108	90	35	31	2.153
Summe Nachfrager im Niedrigpreisseg- ment	3.617	899	410	319	148	130	5.523
Anzahl Miethaushalte	7.277	3.997	1.614	1.048	362	237	14.535
Anteil Nachfrager im Niedrigpreissegment an allen Miethaus- halten	49,7 %	22,5 %	25,4 %	30,4 %	40,9 %	54,9 %	38,0 %
Perzentil	55,0 %	33,3 %	33,3 %	33,3 %	50,0 %	60,0 %	

Die Angaben zu den Niedrigeinkommensbeziehern, die nicht zugleich Transferleistungen beziehen, basieren auf Angaben aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2008. Seitdem hat sich die Armutsrisikogrenze aber leicht nach oben entwickelt.²³ Daher werden unter Berücksichti-

²³Anstieg der Armutsrisikogrenze in Deutschland von 15,9 % in 2008 auf 16,1 % in 2026 laut Statistischem

gung eines Sicherheitspuffers – etwa für die Nicht-Berücksichtigung von Bedarfsgemeinschaften im AsylbLG in Wohnungen (siehe Abschnitt 7.1.2) – die in Tabelle 3 und 4 angegebenen Perzentile für die Ableitung der angemessenen Kosten der Unterkunft zugrunde gelegt. In der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern wird das 50 %-Perzentil angelegt, außer für die 1-Personen-Haushalte und Haushalte mit 5 und „6 und mehr“-Personen. Hier werden höhere Perzentile angelegt. In der übrigen Verbandsgemeinden wird das untere Terzil (also das 33,3 %-Perzentil) angelegt. Auch hier werden aber für die 1-Personen-Haushalte und Haushalte mit 5 und „6 und mehr“-Personen höhere Perzentile angelegt.

7.3 Wohnungsgrößenklassen

Nach ständiger Rechtsprechung des BSG ist die maßgebliche Größe der Wohnung anhand der landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen über die Förderung des sozialen Mietwohnbaus zu bestimmen.²⁴ Im Falle des Landkreises Südliche Weinstraße ist das Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz zum Vollzug der Bindungen bei geförderten Wohnungen vom 17. April 2025 maßgeblich. Darin heißt es:

„Angemessen nach §11 Satz 1 LWoFG und damit maßgeblich sind folgende Wohnungsgrößen: bei einer Wohnberechtigung für eine Sozialwohnung in der Regel:

- *für einen Alleinstehenden bis zu 50 m² oder ein Wohnraum,*
- *für einen Haushalt mit zwei Haushaltsangehörigen bis zu 60 m² oder zwei Wohnräume,*
- *für einen Haushalt mit drei Haushaltsangehörigen bis zu 80 m² oder drei Wohnräume,*
- *für einen Haushalt mit vier Haushaltsangehörigen bis zu 90 m² oder vier Wohnräume*
- *und für jeden weiteren Haushaltsangehörigen bis zu 15 m² oder ein Wohnraum.“*

Die Datensätze der bereinigten Nettostichprobe wurden entsprechend nach diesen Wohnungsgrößen gruppiert. In Tabelle 5 ist die Anzahl (ungewichtet) der Wohnungen in der Datenbasis der Vermieterbefragung nach Wohnungsgrößenklasse dargestellt. 26 Datensätze werden für Auswertung nicht herangezogen, da sie eine Wohnfläche von weniger als 35 m² aufweisen.

Bundesamt 2026.

²⁴Etwa BSG-Urteile vom 7. November 2006 - B 7b AS 18/06 R, vom 7. November 2006 - B 7b AS 10/06 R, vom 18. Juni 2008 - B 14/7b AS 44/06 und vom 18. November 2014 - B 4 AS 9/14 R.

Tabelle 5: Anzahl Wohnungen je Wohnungsgrößenklasse

Haushaltsgröße	1	2	3	4	5	6+
	≥ 35 m ² ≤ 50 m ²	> 50 m ² ≤ 60 m ²	> 60 m ² ≤ 80 m ²	> 80 m ² ≤ 90 m ²	> 90 m ² ≤ 105 m ²	> 105 m ²
VG Bad Bergzabern	29	105	133	40	48	61
Davon Neuverträge	9	24	28	8	11	8
Übrige Verbandsgemeinden	82	96	245	131	125	157
Davon Neuverträge	25	33	60	30	26	35

Für 1-Personen-Haushalte wurden nur Wohnungen mit 35 m² bis 50 m² herangezogen. Während in dem Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz zum Vollzug der Bindungen bei geförderten Wohnungen keine Untergrenze genannt, so wird beispielsweise in den Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023) von Bayern²⁵ eine Untergrenze für 1-Personen-Haushalte von 35 m² genannt, welche hier übernommen wird.²⁶

Als Neuverträge werden Wohnungen bezeichnet, deren Mietverträge innerhalb von zwei Jahren vor dem Stichtag neu abgeschlossen wurden. Sie werden für die Vorab-Prüfung der konkreten Verfügbarkeit benötigt.

²⁵Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über die Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023) vom 13. April 2023 (BayMBI. Nr. 206), die zuletzt durch Bekanntmachung vom 1. Dezember 2025 (BayMBI. Nr. 566) geändert worden ist.

²⁶Das Schleswig-Holsteinische Landessozialgericht stellte etwa für das Schlüssige Konzept für die Landeshauptstadt Kiel sogar für Wohnungen mit bis zu 45 m² fest: „Bei den Wohnungen der kleinsten Größenklasse handelt es sich um Kleinwohnungen und Apartments, die typischerweise besonderen Marktbedingungen unterliegen und wegen der Umlegung fixer Investitionskosten für elementare Ausstattungsgegenstände (z.B. Küche und Bad) auf eine geringere Fläche regelhaft einen deutlich höheren Quadratmeterpreis aufweisen. Es würde zu einer Verzerrung des Bildes führen und wäre im Rahmen der Produkttheorie nicht sachgerecht, würden diese sich ausschließlich aus den Besonderheiten des Marktsegments ergebenden Quadratmeterpreise Eingang in den Faktor „angemessener Quadratmeterpreis“ finden, um zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze dann mit der angemessenen Wohnfläche von 50 qm multipliziert werden zu werden, obwohl die Preise für diese Größenklasse überhaupt keine Aussagekraft haben.“ (LSG Schleswig-Holstein: Urteil vom 25. März 2015 - L 6 AS 166/12).

7.4 Ableitung der angemessenen Nettokaltmiete

Für die Ableitung der angemessenen Nettokaltmiete werden drei Bedingungen aufgestellt:

1. Die Nettokaltmiete je m² darf nicht niedriger sein als die in Abschnitt 7.2 ermittelten Perzentile der Nettokaltmiete je m² (**abstrakte Abdeckung der Nachfrage nach günstigem Wohnraum**).
2. Es müssen für jede Haushaltsgröße mindestens 20 % der Nettokaltmieten aus Neuvertragsmietverhältnissen unter der angemessenen Nettokaltmiete liegen bzw. der angemessenen Nettokaltmiete entsprechen (**Vorab-Prüfung der konkreten Verfügbarkeit des preisgünstigen Wohnraums**).
3. Die neuen Angemessenheitsgrenzen dürfen nicht unter den Grenzen des Schlüssigen Konzepts 2023 liegen (**Bestandsschutz**).

Bedingung 1: Abstrakte Abdeckung der Nachfrage nach günstigem Wohnraum

In Abschnitt 7.2 wurden die Perzentile hergeleitet, die für die Ableitung der angemessenen Kosten der Unterkunft je Haushaltsgröße zugrunde zu legen sind. Beispielsweise bei Verwendung des 1/3-Quantils also der Wert, bei dem gerade 33,3 % der nach der Größe geordneten Nettokaltmieten pro m² niedriger sind. Die Ableitung des unteren Perzentils erfolgt für die Nettokaltmieten pro m² nach Wohnungsgrößenklassensegment und Vergleichsraum. Die Tabellen 6 und 7 zeigen die errechnete abstrakte Angemessenheitsgrenze als Nettokaltmiete pro m² nach Bedingung 1.

Bedingung 2: Vorab-Prüfung der konkreten Verfügbarkeit des preisgünstigen Wohnraums

Neben einer abstrakt ermittelten Angemessenheitsgrenze wird auch eine Vorab-Prüfung der konkreten Angemessenheitsgrenze auf Basis der Verfügbarkeit des preisgünstigen Wohnraums berechnet. Es stellt sich die Frage, anhand welcher Größe die Verfügbarkeit sinnvollerweise zu prüfen ist: Die Angebotsmieten, die etwa auf den einschlägigen Immobilienmarktplätzen im Internet angegeben werden, sind dafür nicht geeignet. Zum einen handelt es sich eben um Angebotsmieten und nicht um Mieten abgeschlossener Mietverträge, die auch unter den Angebotsmieten liegen können. Zum anderen werden viele Wohnungen auch über andere Kanäle vermittelt, etwa über persönliche Kontakte und Wartelisten bei größeren Wohnungsunternehmen.

Für die Vorab-Prüfung der konkreten Verfügbarkeit des preisgünstigen Wohnraums werden die Nettokaltmieten der Neuverträge betrachtet. Als Neuverträge gelten Mietverträge, die innerhalb der letzten zwei Jahre ausgehend vom Stichtag (1. November 2025) neu abgeschlossen wurden. Die Fallzahlen sind Tabelle 5 zu entnehmen.

Um sicherzustellen, dass den TLE Wohnraum unter der Angemessenheitsgrenze auch tatsächlich auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht, müssen für jede Haushaltsgröße mindestens 20 % der Nettokaltmieten pro m² aus Neuverträgen unter der Angemessenheitsgrenze liegen. In den Tabellen 6 und 7 ist ersichtlich, dass das 20 %-Perzentil der Nettokaltmieten pro m² der Neuverträge nur für die 3-Personen-Haushalte in der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern über der abstrakten Angemessenheitsgrenze nach Bedingung 1 liegt. Damit die konkrete Verfügbarkeit für diese Haushalte gegeben ist, wird die Angemessenheitsgrenze hier entsprechend auf 6,53 € angehoben. Für alle anderen Haushalte ist die konkrete Verfügbarkeit basierend auf Neuverträgen mit den abstrakten Angemessenheitsgrenzen gegeben.

Bedingung 3: Bestandsschutz bisheriger höherer angemessener Nettokaltmieten

Sollte die angemessene Nettokaltmiete pro m² für eine Haushaltsgröße im vorherigen Schlüssigen Konzept des Landkreises Südliche Weinstraße aus dem Jahr 2023 höher liegen als die ermittelten angemessenen Werte der vorherigen Bedingungen, so wird der (höhere) Wert aus dem Schlüssigen Konzept 2023 beibehalten, um bestehende (bisher angemessene) Mietverhältnisse zu schützen. Die Werte aus dem Schlüssigen Konzept 2023 sind den Tabellen 6 und 7 zu entnehmen. Im Falle der „6 und mehr“-Personen-Haushalte in Bad Bergzabern ist der Bestandsschutz anhand der Angemessenheitsgrenze aus Bedingung 1 und 2 tatsächlich nicht gegeben. Die Angemessenheitsgrenze wird entsprechend auf den Wert 7,77 € aus dem Schlüssigen Konzept 2023 angehoben.

Den Tabellen 6 und 7 sind die finalen angemessenen Nettokaltmieten pro m² zu entnehmen. Diese ergeben sich aus dem höchsten Wert der vorangegangenen geprüften 3 Bedingungen.

7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen für die Nettokaltmiete

Tabelle 6: Angemessene Nettokaltmiete pro m² in der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern

Haushaltsgröße	1	2	3	4	5	6+
Angemessenheitsgrenze der Nettokaltmiete pro m ² nach Bedingung 1	8,40 €	6,88 €	6,50 €	6,50 €	8,03 €	7,27 €
Angemessenheitsgrenze der Nettokaltmiete pro m ² nach Bedingung 2	7,00 €	6,63 €	6,53 €	6,50 €	8,01 €	5,47 €
Angemessenheitsgrenze der Nettokaltmiete pro m ² nach Bedingung 3	7,81 €	6,35 €	6,14 €	6,13 €	7,31 €	7,77 €
Angemessene Nettokaltmiete pro m²	8,40 €	6,88 €	6,53 €	6,50 €	8,03 €	7,77 €

Tabelle 7: Angemessene Nettokaltmiete pro m² in den übrigen 6 Verbandsgemeinden

Haushaltsgröße	1	2	3	4	5	6+
Angemessenheitsgrenze der Nettokaltmiete pro m ² nach Bedingung 1	7,99 €	7,29 €	6,81 €	6,79 €	6,89 €	7,59 €
Angemessenheitsgrenze der Nettokaltmiete pro m ² nach Bedingung 2	6,76 €	6,37 €	6,58 €	6,31 €	6,26 €	6,92 €
Angemessenheitsgrenze der Nettokaltmiete pro m ² nach Bedingung 3	6,86 €	6,55 €	6,15 €	6,68 €	6,44 €	7,23 €
Angemessene Nettokaltmiete pro m²	7,99 €	7,29 €	6,81 €	6,79 €	6,89 €	7,59 €

8 Ableitung der angemessenen kalten Betriebskosten

Im Rahmen des Schlüssigen Konzeptes wird auf die Bruttokaltmiete abgestellt, nicht auf die Nettokaltmiete. Diese beinhaltet zusätzlich zur Nettokaltmiete noch die kalten Betriebskosten. Die Zahlungen für kalte Betriebskosten (Höhe der monatlichen Vorauszahlungen) wurden im Rahmen der Vermieterbefragung abgefragt.

Die Zahlungen für kalte Betriebskosten wurden plausibilisiert und um Ausreißer über 5,00 €/m² und unter 0,50 €/m² bereinigt. Es wurden zudem nur Datensätze verwendet, die mindestens die wichtigsten kalten Betriebskostenarten enthalten: Grundsteuer/laufende öffentliche Lasten, Wasser/Abwasser, Müllbeseitigung, Hausbeleuchtung (Allgemeinstrom), Sach- und Haftpflichtversicherung. Bei den Zahlungen für kalte Betriebskosten wird nicht zwischen den beiden Vergleichsräumen unterschieden, um die Vorteile der größeren Datenbasis bei gemeinsamer Auswertung auszuschöpfen.

Für die angemessenen kalten Betriebskosten wird das arithmetische Mittel, also die durchschnittlichen kalten Betriebskosten, getrennt nach Haushaltsgröße berechnet. Die Zahl der verfügbaren Datensätze für die jeweilige Haushaltsgröße sowie die arithmetischen Mittelwerte der kalten Betriebskosten sind Tabelle 8 zu entnehmen.

Tabelle 8: Kalte Betriebskosten pro m² und Monat

Haushaltsgröße	1	2	3	4	5	6+
	≥ 35 m ² ≤ 50 m ²	> 50 m ² ≤ 60 m ²	> 60 m ² ≤ 80 m ²	> 80 m ² ≤ 90 m ²	> 90 m ² ≤ 105 m ²	> 105 m ²
Anzahl (ungewichtet)	61	74	187	106	98	90
Mittelwert kalte Betriebskosten pro m² 2026	2,08 €	2,07 €	1,89 €	1,66 €	1,84 €	1,56 €

9 Zusammenführung zur angemessenen Bruttokaltmiete

Zur Bestimmung der angemessenen Bruttokaltmiete werden zunächst die angemessenen Nettokaltmieten pro m² sowie die angemessenen kalten Betriebskosten pro m² für jede Haushaltsgröße summiert. Die so berechneten angemessenen Bruttokaltmieten pro m² werden dann gemäß der sogenannten Produktregel des BSG²⁷ mit den jeweiligen Obergrenzen der Wohnungsgrößeklassen multipliziert. Die hier angegebene absolute angemessene Bruttokaltmiete kann auch für kleinere Wohnungen verwendet werden. Die Angemessenheitsgrenzen werden am Ende auf volle Euro aufgerundet. Die Ergebnisse sind den Tabellen 9 und 10 zu entnehmen.

Tabelle 9: Angemessene Bruttokaltmiete in der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern

Haushaltsgröße	1	2	3	4	5	6+
maximale Wohnungsgröße	50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	105 m ²	+15 m ²
Angemessene Nettokaltmiete pro m ²	8,40 €	6,88 €	6,53 €	6,50 €	8,03 €	7,77 €
Angemessene kalte Betriebskosten pro m ²	2,08 €	2,07 €	1,89 €	1,66 €	1,84 €	1,56 €
Angemessene Bruttokaltmiete pro m ²	10,48 €	8,95 €	8,42 €	8,16 €	9,87 €	9,33 €
Angemessene Bruttokaltmiete 2026	524,00 €	537,00 €	674,00 €	735,00 €	1.037,00 €	140,00 €
Angemessene Bruttokaltmiete 2023	503,00 €	503,00 €	620,00 €	706,00 €	946,00 €	137,00 €
Veränderung ggü. 2023	+ 21,00 €	+ 34,00 €	+ 54,00 €	+ 29,00 €	+ 91,00 €	+ 3,00 €

²⁷Siehe etwa BSG-Urteil vom 2. Juli 2009, B 14 AS 36/08 R: Nach der Produkttheorie kann die Bruttokaltmiete pro m² die angemessene Bruttokaltmiete pro m² übersteigen, falls die Wohnung kleiner als die angemessene Größe der Wohnung ist und im Produkt nicht mehr als die absolute Bruttokaltmiete in Tabelle 9 und Tabelle 10 beträgt. Gleiches gilt für eine größere Wohnung, die aber eine niedrigere Bruttokaltmiete pro m² aufweist.

Tabelle 10: Angemessene Bruttokaltmiete in den übrigen 6 Verbandsgemeinden

Haushaltsgröße	1	2	3	4	5	6+
maximale Wohnungsgröße	50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	105 m ²	+15 m ²
Angemessene Nettokaltmiete pro m ²	7,99 €	7,29 €	6,81 €	6,79 €	6,89 €	7,59 €
Angemessene kalte Betriebskosten pro m ²	2,08 €	2,07 €	1,89 €	1,66 €	1,84 €	1,56 €
Angemessene Bruttokaltmiete pro m ²	10,07 €	9,36 €	8,70 €	8,45 €	8,73 €	9,15 €
Angemessene Bruttokaltmiete	504,00 €	562,00 €	696,00 €	761,00 €	917,00 €	138,00 €
Angemessene Bruttokaltmiete 2023	462,00 €	494,00 €	642,00 €	763,00 €	843,00 €	131,00 €
Veränderung ggü. 2023	+ 42,00 €	+ 68,00 €	+ 54,00 €	- 2,00 €	+ 74,00 €	+ 7,00 €
Angemessene Bruttokaltmiete 2026, angepasst aufgrund Bestandsschutz	504,00 €	562,00 €	696,00 €	763,00 €	917,00 €	138,00 €

In den Tabellen 9 und 10 wird noch einmal ein Vergleich mit der angemessenen Bruttokaltmiete aus dem letzten Schlüssigen Konzept 2023 dargestellt. Im Falle der 4-Personen-Haushalte in den übrigen 6 Verbandsgemeinden ergibt sich 2026 eine leicht niedrigere Bruttokaltmiete als im letzten Schlüssigen Konzept 2023. Dies liegt an gesunkenen kalten Betriebskosten gegenüber dem Konzept 2023. Auch für die Bruttokaltmiete soll jedoch die Bedingung des Bestandsschutzes gelten, weshalb die angemessene Bruttokaltmiete 2026 auf den Wert aus dem Jahr 2023 angehoben wird.

Für die „6 und mehr“-Personen-Haushalte wird die angemessene Bruttokaltmiete pro m² mit 15 m² multipliziert. Der sich ergebene Wert kann für jede zusätzliche Person im Haushalt zur angemessenen Bruttokaltmiete der 5-Personen-Haushalte hinzugerechnet werden.

10 Vermeidung von „Brennpunkten“ durch soziale Segregation

Zur Prüfung der Entstehung möglicher „Brennpunkte“ wird die Verteilung der mit der angemessenen Bruttokaltmiete anmietbaren Wohnungen aus der Datenbasis über das Gebiet des Landkreises Südliche Weinstraße untersucht. Hierzu werden die Verbandsgemeinden des Landkreises Südliche Weinstraße herangezogen. Es werden nur Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 35 m² und 120 m² (also Wohnungen für bis zu 6 Personen) betrachtet.

Da aufgrund der Produkttheorie des BSG auch Wohnungen angemietet werden können, die eine kleinere als die jeweils angemessene Wohnungsgröße aufweisen, kann die angemessene Bruttokaltmiete pro m² auch überschritten werden. In der folgenden Auswertung wird daher auf die absolute angemessene Bruttokaltmiete abgestellt.

Es zeigt sich, dass mit den in Tabelle 10 und Tabelle 9 angegebenen angemessenen Bruttokaltmieten in allen betrachteten Verbandsgemeinden mindestens 40 % der Wohnungen angemietet werden können²⁸ (siehe Tabelle 11). Die Anmietbarkeit von Wohnungen ist tatsächlich relativ gleichmäßig über den Landkreis verteilt. Demnach ist keine Bildung von „Brennpunkten“ durch soziale Segregation zu erkennen.

Tabelle 11: Anteil anmietbarer Wohnungen nach Verbandsgemeinde

Verbandsgemeinde	Fälle gesamt gewichtet	Fälle verfügbar gewichtet	Anteil verfügbar (%) gewichtet
Herxheim	172	103	59,9 %
Edenkoben	135	60	44,4 %
Offenbach an der Queich	142	99	69,7 %
Annweiler am Trifels	146	84	57,5 %
Landau-Land	98	51	52,0 %
Maikammer	107	52	48,6 %
Bad Bergzabern	277	177	63,9 %

²⁸Fehlte eine Angabe zu den kalten Betriebskosten in der Datenbasis oder waren nicht alle fünf Betriebskostenarten abgedeckt, so wurden die kalten Betriebskosten mit dem Mittelwert der kalten Betriebskosten pro m² aus der Datenbasis (siehe Tabelle 8) multipliziert mit der Wohnfläche ersetzt.

A Anhang: Fragebogen



Fragebogen Mietwerterhebung



Bitte füllen Sie den Fragebogen für Ihre Mietwohnungen im Landkreis Südliche Weinstraße aus. Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig. Beachten Sie bitte, dass der Fragebogen nicht für Wohnungen auszufüllen ist, wenn mindestens einer der folgenden Aspekte zutrifft:

- Sie sind selbstnutzender Eigentümer der Wohnung.
- Es wird aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (*etwa Hausmeistertätigkeit*) eine ermäßigte oder keine Miete gezahlt.
- Die Wohnung ist Teil eines Wohnheimes (z. B. *Studierendenwohnheim, Pflegeheim*).
- Für die Wohnung ist eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen (*Arbeitszimmer zählen nicht dazu*).
- Die Wohnung wird möbliert oder teilmöbliert vermietet (*gilt nicht für Einbauküche und/oder Einbauschränke*) und Möblierungszuschläge sind nicht gesondert ausgewiesen.
- Bei dem vermieteten Wohnraum handelt es sich um ein einzelnes WG-Zimmer oder der Wohnung fehlt ein eigener Eingang (*vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen*).
- Sie haben die Wohnung laut (Zeit-)Mietvertrag nur für maximal ein Jahr vermietet (*zum vorübergehenden Gebrauch*).

Informationen gemäß Artikel 14 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

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

Kreisverwaltung Südliche Weinstraße – Abteilung Soziales, An der Kreuzmühle 2, 76829 Landau, Tel.: 06341 940-701

2. Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten:

Kreisverwaltung Südliche Weinstraße, An der Kreuzmühle 2, 76829 Landau, Tel.: 06341 940-122, E-Mail: datenschutz@suedliche-weinstrasse.de

3. Zwecke, für die personenbezogene Daten verarbeitet werden:

Erstellung eines schlüssigen Konzeptes zur Ermittlung angemessener Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII für das Gebiet des Landkreises Südliche Weinstraße.

4. 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. § 3 Landesdatenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LDSG).

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

Eine Weitergabe Ihrer Daten erfolgt an das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, das mit der Erfassung und Auswertung der Daten beauftragt wurde (Auftragsverarbeiter).

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 ALP (Rücklaufkontrolle, Repräsentativitätsprüfung, Dublettenprüfung, Prüfung einer Nachfassaktion) werden die personenbezogenen Daten 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 9.),
- 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:

Verwendung finden Adressdaten aus dem Melderegister und den Grundsteuerveranlagungen.

9. Beschwerde

Jede betroffene Person hat das Recht auf Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde Der Landesbeauftragte für den Datenschutz und die Informationsfreiheit Rheinland-Pfalz, Postfach 30 40, 55020 Mainz, Tel.: 06131 208-2449, E-Mail: poststelle@datenschutz.rlp.de wenn sie der Ansicht ist, dass ihre personenbezogenen Daten rechtswidrig verarbeitet werden.

Bitte bis zum 02.01.2026 teilnehmen. Gerne alternativ per **Online-Fragebogen**:



Zugangscode:

1. Ort der vermieteten Wohnung:	1. Wohnung	2. Wohnung	3. Wohnung	4. Wohnung	5. Wohnung
2. Datum Mietbeginn (Monat/Jahr):	/	/	/	/	/
3. Datum letzte Mietänderung (Monat/Jahr):	/	/	/	/	/
4. Wohnfläche:	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
5. Verfügt die Wohnung über eine Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung, die alle Wohnräume beheizt? (Auch Nachtspeicherheizung, falls in allen Wohnräumen vorhanden)	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein
6. Verfügt die Wohnung über ein Bad und ein WC in der Wohnung?	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein
7. Nettokaltmiete (Stichtag: 01.11.2025, Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, ohne Untervermietungszuschläge, Stellplatzkosten, Möblierungszuschläge)	Angabe in €: 	Angabe in €: 	Angabe in €: 	Angabe in €: 	Angabe in €:
8. Höhe der monatlichen Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten (Stichtag: 01.11.2025, ohne Sonderzahlungen wie z. B. Nachzahlungen, ohne Heizkosten)	Angabe in €: 	Angabe in €: 	Angabe in €: 	Angabe in €: 	Angabe in €:
9. Enthalten die kalten Betriebskosten die Kosten für					
I. Grundsteuer/laufende öffentliche Lasten?	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein
II. Wasser-/Abwasser?	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein
III. Müllbeseitigung?	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein
IV. Hausbeleuchtung (Allgemeinstrom)?	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein
V. Sach- und Haftpflichtversicherung?	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein

Falls Sie mehr als 5 Wohnungen haben, kopieren Sie bitte diesen Fragebogen oder laden Sie ihn über unsere Website herunter, unter: <https://www.alp-institut.de/suew-fragebogen>

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de