

Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ebersberg nach einem schlüssigen Konzept

Aktualisierung 2018

Entwurf (nur zum internen Gebrauch)

Auftraggeber:

Landkreis Ebersberg

Ansprechpartner:

Petra Heising, Arthur Rachowka, Jana Süße

Projektnummer:
201705631

Datum:
13. September 2018

Büro:
Bonn

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. (030) 88 47 95-0
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. (0228) 91 48 9-0
Fax (0228) 21 74 10

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen.....	1
1.1	Aufgabenverständnis	1
1.2	Bisherige Auswertungen für den Landkreis Ebersberg	2
1.3	Aufbau des Berichts.....	2
1.4	Landkreis Ebersberg: Regionale Einordnung und Wohnkennzahlen	3
2.	Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten).....	6
2.1	Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung	6
2.2	Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis.....	8
2.2.1	Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen	8
2.2.2	Filtersetzung und Fallzahl.....	9
2.3	Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen	11
2.3.1	Mietspektrum im Vergleichsraum I – Nordwest (Lesebeispiel)	11
2.3.2	Mietspektrum im Vergleichsraum II – Mitte	16
2.3.3	Mietspektrum im Vergleichsraum III – Nord	17
2.3.4	Mietspektrum im Vergleichsraum IV – Übriger Landkreis	18
2.3.5	Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica)	21
2.4	Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle.....	25
2.5	Arbeitsschritt 5: Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten	27
3.	Angemessene Wohnnebenkosten.....	28
3.1	Datenquellen zu Wohnnebenkosten	28
3.2	Wohnnebenkosten im LK Ebersberg	28
4.	Beurteilung der Angemessenheit im Landkreis Ebersberg.....	31
4.1	Ergebnistabellen (Übersicht)	31
4.2	Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit von Unterkunftsbedarfen	32
4.3	Prüfschema im Landkreis Ebersberg	33
5.	Ausblick und Aktualisierung.....	35
ANHANG		37
1.	Das empirica-Konzept.....	37
1.1	Kern der Analyse	37
1.2	Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts	39
1.3	Ergänzende Leistungsbausteine (optional).....	40

2.	Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)	41
2.1	Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung	41
2.1.1	Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen	41
2.1.2	Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen	42
2.1.3	Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments	44
2.2	Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank	46
2.3	Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung und Qualitätskontrolle	47
2.3.1	Plausibilitätsprüfung durch räumlichen Vergleich	47
2.3.2	Plausibilitätsprüfung durch zeitlichen Vergleich	49
2.3.3	Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen	52
2.3.4	Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard	56
2.4	Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle für Landkreis Ebersberg zur Aktualisierung 2018	61
3.	Anhang zu Kap. 3 (Wohnnebenkosten)	64
3.1	Datenquelle 1: Nebenkosten von Wohnungen im LK Ebersberg, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden	64
3.1.1	Datenquelle	64
3.1.2	Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)	65
3.1.2.1	Bandbreite der kalten Nebenkosten	65
3.1.2.2	Mittlere kalte Nebenkosten (Median)	66
3.1.2.3	Auffallend hohe kalte Nebenkosten	67
3.1.2.4	Auffallend niedrige kalte Nebenkosten	68
3.1.3	Warme Nebenkosten (Heizkosten)	69
3.1.3.1	Bandbreite der warmen Nebenkosten	69
3.1.3.2	Mittlere warme Nebenkosten (Median)	69
3.1.3.3	Auffallend hohe warme Nebenkosten	70
3.1.3.4	Auffallend niedrige warme Nebenkosten	71
3.1.4	Ergebnisübersicht	71
3.2	Datenquelle 2: Nebenkosten im LK Ebersberg lt. Angaben in Wohnungsinseraten	71
3.3	Datenquelle 3: Nebenkosten in Bayern lt. Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds	74
4.	Anhang zu Kap. 4 (Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen)	76
5.	Anforderungen an ein gutes Konzept im Sinne des § 22 SGB II	79
5.1	Einfache Herleitung (Anforderung von empirica)	79
5.2	Schlüssiges Konzept (Anforderungen des BSG)	80
6.	Erfahrungen mit der Umsetzung des empirica-Konzepts	82
6.1	Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern	82
6.2	Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern	83
6.3	Referenzliste	84

1. Vorbemerkungen

1.1 Aufgabenverständnis

Nach § 22 Abs.1 Sozialgesetzbuch II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Zuständige Leistungsträger für Kosten der Unterkunft (KdU) sind nach § 6 SGB II die Kreise und kreisfreien Städte. Es liegt in ihrer Zuständigkeit, den unbestimmten Rechtsbegriff der Angemessenheit unter Beachtung der Rechtsprechung auszufüllen. Der Landkreis Ebersberg hat empirica in diesem Zusammenhang mit der *Herleitung von Mietobergrenzen* im Landkreis Ebersberg beauftragt.

Angemessenheit von
Unterkunftskosten

Das empirica-Konzept zeichnet sich durch Einfachheit, Transparenz und Marktnähe aus: Im Vordergrund steht, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen auch wirklich Wohnungen *verfügbar* sind (sonst können sie den Wohnbedarf nicht decken) und dass diese Wohnungen nicht unangemessen teuer sind (darum geht es ja im Kern). Dazu wird das Mietspektrum *verfügbarer* Wohnungen einfach als Linie dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung - und über die Festlegung einer Mietobergrenze schon optisch ein Teil davon auch für Bedarfsgemeinschaften zugänglich gemacht. Zudem wird dargestellt, ab welcher Höhe vor Ort Nebenkostenvorauszahlungen auffallend hoch sind. Mehr ist unserer Erfahrung nach nicht erforderlich, um Unterkunftskosten zielführend auf ein angemessenes Maß zu beschränken.

empirica-Konzept

empirica hält den Aufwand für den Auftraggeber so gering wie möglich. Wir nutzen weitgehend Daten, die bei empirica bereits vorliegen. Daher ist das Konzept auch für ländliche Kreise geeignet, in denen andere Datenquellen nur unzureichend zur Verfügung stehen. Da von vornherein nur Mieten *verfügbarer* Wohnungen in die Analyse einfließen, bereitet auch der Verfügbarkeitsnachweis kein Problem. Es gibt praktisch keinen Grund zu klagen.

Einfachheit

Das Konzept wird bereits seit 2008 in über 40 Landkreisen und kreisfreien Städten verwendet (vgl. Seite 84). Vielerorts ging die Zahl der Klagen mit der Einführung unserer Richtwerte zurück. Sozialgerichte haben das empirica-Konzept bestätigt (vgl. Seite 83). Die Leistungsträger beauftragen regelmäßig Aktualisierungen. Alle Beteiligten können offenbar gut mit den Werten arbeiten. Das ist uns wichtig.

Erfahrung

Eine gute Methodik zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen ist auch effizient: Ein Konzept wird nicht dadurch besser, dass möglichst viele Daten erhoben werden. Leistungsträger benötigen ihre Ressourcen doch zur Arbeitsvermittlung und Grund-sicherung. Ein Konzept sollte zudem schlüssig sein. Aber das reicht noch nicht. Auch schlüssig hergeleitete Mietobergrenzen können zu niedrig sein. Wichtig ist weniger das Konzept als das Ergebnis: „Können zu den ermittelten Mietobergrenzen tatsächlich (immer noch) bedarfsgerechte Wohnungen *aktuell vor Ort* angemietet werden?“

Effizienz

Nur dann erfüllen Mietobergrenzen ihren Zweck, „*ein menschenwürdiges Dasein zu sichern*“ (§1 Abs.1 SGB I). Daher konzentrieren wir uns auf die dafür erforderlichen Auswertungen.

1.2 Bisherige Auswertungen für den Landkreis Ebersberg

Erstauswertung 2015 Für den Landkreis Ebersberg hat empirica erstmals im Jahr 2015 Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft hergeleitet.¹ Grundlage waren die Mieten der Quartale II/2013 bis I/2015.

Aktualisierung 2018 Ziel der vorliegenden Aktualisierung ist es nun, erneut Transparenz über die Höhe der aktuellen Mieten an den lokalen Wohnungsmärkten im Landkreis Ebersberg zu schaffen und die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) ggf. entsprechend anzupassen. Auswertungszeitraum der hier vorliegenden Aktualisierung 2018 sind die Quartale II/2016 bis I/2018.

1.3 Aufbau des Berichts

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Nettokaltmieten besteht aus fünf Arbeitsschritten (Kap. 2). Es kann um die Herleitung einer Obergrenze für kalte und warme Nebenkosten ergänzt werden.² Das Konzept ist systematisch für alle Wohnungsmärkte anwendbar – für ländliche ebenso wie für städtische und für Hochpreisregionen ebenso wie für Niedrigpreisregionen. Eine Aktualisierung im Rahmen des empirica-Konzepts ist keine simple Indexfortschreibung, die alle Teilmärkte gleich behandelt, sondern erfolgt nach dem gleichen Konzept wie die vorangegangenen Auswertungen. Es werden lediglich aktuellere Mieten berücksichtigt. Richtwerte verändern sich nur dann und nur so weit, wie sich auch der Wohnungsmarkt seit der letzten Auswertung verändert hat.

Jedes Kapitel beginnt mit Erläuterungen zur Methodik, wie sie in allen empirica-Gutachten zur Herleitung von KdU-Mietobergrenzen angewendet wird. So profitiert jeder Leistungsträger auch von Antworten auf Fragen und Anmerkungen, die schon andernorts zum empirica-Konzept gestellt wurden. Details zu den Auswertungen sind im Anhang dargestellt. Die konkreten Ergebnisse für den Landkreis Ebersberg sind zum schnelleren Auffinden durch Randstriche markiert.

Aufbau des Berichts Der Bericht ist folgendermaßen aufgebaut:

- Darstellung des aktuellen Mietspektrums verfügbarer Wohnungen im Landkreis Ebersberg (Kap. 2.1 bis 2.3)
- Herleitung von Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Ebersberg (Kap. 2.4 bis 2.5)
- Spektrum der kalten und warmen Wohnnebenkosten im Landkreis Ebersberg und Grenzwerte für Nebenkosten (Kap. 3)
- Prüfschema für angemessene Unterkunftskosten im Landkreis Ebersberg, Stand 2018 (Kap. 4).

¹ Erstauswertung (2015): empirica, Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept in Landkreis Ebersberg, Bonn, 26. Februar 2016.

² Allgemeine Hinweise zum empirica-Konzept im Anhang dargestellt.

1.4 Landkreis Ebersberg: Regionale Einordnung und Wohnkennzahlen

Der oberbayerische Landkreis Ebersberg liegt östlich von München. Der Landkreis setzt sich aus insgesamt 21 Städten und Märkten bzw. Gemeinden zusammen. 9 der 21 Kommunen haben sich zu zwei Verwaltungsgemeinschaften zusammengeschlossen. Im Norden grenzt der Landkreis an den Landkreis Erding, im Westen an den Landkreis Mühldorf am Inn, im Südwesten an den Landkreis Rosenheim und im Westen an den Landkreis München. Der nördliche Teil des Landkreises ist verkehrlich durch die A 94 und die A99 direkt an die Stadt München angebunden, der südliche Teil durch die B 304. Durch die S-Bahnlinien 2, 4 und 6 ist für weite Teile des Landkreises auch eine ÖPNV-Verbindung an die Stadt München gewährleistet.

Abbildung 1: Regionale Einbindung des LK Ebersberg



empirica

Im Landkreis Ebersberg wohnten 2011 lt. Zensus 54.100 Haushalte, davon rd. 25.300 zur Miete (Abbildung 2). Derzeit sind rd. 1.200 der zur Miete wohnenden Haushalte im Landkreis Ebersberg SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Stand März 2018).³ Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte seit 2011 proportional zur Einwoh-

³ Von 1.365 SGB-II-Bedarfsgemeinschaften wohnen 1.213 zur Miete (Quelle: BA-Statistik, Stand März 2018).

nerentwicklung verändert hat⁴, beträgt der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten derzeit rd. 4 %.⁵

Abbildung 2: Haushalte im LK Ebersberg nach Art der Wohnungsnutzung

Art der Wohnungsnutzung	Haushalte	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	28.762	53,2%
Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)	25.338	46,8%
Insgesamt	54.100	100,0%

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2011)

empirica

Im Jahr 2011 waren laut Zensus im Landkreis Ebersberg zudem rd. 26.300 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 3).⁶ Von diesen verfügten die meisten (81 %) über eine Zentralheizung (Abbildung 4). Nur 0,3 % dieser Mietwohnungen hatten gar keine Heizung, 4,7 % lediglich Einzel- oder Mehrraumöfen (darunter neben Nachtspeicherheizungen ggf. auch Kohleöfen). 99,3 % dieser Mietwohnungen im Landkreis Ebersberg hatten Badewanne/Dusche und WC.

Definiert man als Mindeststandard für eine zumutbare Wohnung das Vorhandensein (1.) einer Heizung, die (2.) besser als ein Kohleofen ist, und (3.) das Vorhandensein eines Bades (Badewanne/Dusche) und WCs, dann erfüllten 2011 *höchstens* (0,3 + 4,7 + 0,7 =) 5,7 % aller Mietwohnungen im Landkreis Ebersberg diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2011).⁷ Seit 2011 sind weitere Wohnungen gebaut worden, die den Mindeststandard erfüllen. Der Anteil der Wohnungen mit unzureichendem Standard dürfte seitdem weiter gesunken sein.

Abbildung 3: Wohnungen im LK Ebersberg nach Art der Wohnnutzung

Art der Wohnungsnutzung	Wohnungen	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	29.263	51,2%
Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)	26.296	46,0%
Ferien- und Freizeitwohnung	128	0,2%
Leer stehend	1.506	2,6%
Insgesamt	57.193	100,0%

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2011)

empirica

⁴ Seit 2011 ist die Einwohnerzahl im Landkreis Ebersberg von 128.870 auf 139.016 (2016) gestiegen, d.h. um +7,9 % (Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder).

⁵ Geschätzte Mieterhaushalte in 2016: $25.338 \cdot 1,079 = 27.340$. Durch den Trend zur Haushaltsverkleinerung dürfte die Zahl der Haushalte – und entsprechend auch der Mieterhaushalte – sogar stärker gewachsen sein als die Einwohnerzahl, so dass der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten niedriger liegt als hier ausgewiesen.

⁶ Die Zahl der Mietwohnungen entspricht nicht der Zahl der Mieterhaushalte. Grund sind Zweitwohnsitze (ein Haushalt bewohnt mehrere Wohnungen) und Wohngemeinschaften (eine Wohnung wird von mehreren Haushalten bewohnt).

⁷ De facto wird der Anteil geringer sein, weil zu den „Wohnungen mit Einzel- oder Mehrraumöfen“ auch Wohnungen mit Nachtspeicherheizungen zählen (die unproblematisch sind) und weil zudem einige der Wohnungen ohne WC und/oder ohne Badewanne/Dusche gleichzeitig auch keine ausreichende Heizung haben könnten, hier also doppelt gezählt wären.

Abbildung 4: Mietwohnungen im LK Ebersberg nach Heizungsart und Bad-Ausstattung

Ausstattungsmerkmale	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	Anteil
Fernheizung (Fernwärme)	2.376	9,0%
Etagenheizung	467	1,8%
Blockheizung	809	3,1%
Zentralheizung	21.307	81,0%
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	1.247	4,7%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	90	0,3%
Insgesamt	26.296	100,0%
Badewanne/Dusche und WC vorhanden	26.110	99,3%
Badewanne/Dusche und WC nicht vorhanden	65	0,2%
Badewanne/Dusche vorhanden, WC nicht vorhanden	36	0,1%
Badewanne/Dusche nicht vorhanden, WC vorhanden	85	0,3%
Insgesamt	26.296	100,00%

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2011)

empirica

Hinweis: Die hier genannten Zahlen aus dem Zensus 2011 beschreiben den Zustand des *gesamten Mietwohnungsbestands* im Landkreis Ebersberg. Die *nachfolgenden* Auswertungen zur Herleitung eines Richtwerts für angemessene Nettokaltmieten (Kap. 2) beziehen sich nur auf diejenigen Wohnungen des aktuellen Mietwohnungsbestands, die in der letzten Zeit zur *Neuvermietung* angeboten wurden. Dies sind tendenziell die besseren Wohnungen des aktuellen Bestands. Denn Mietwohnungen ohne Heizung und/oder ohne Bad/WC werden praktisch nie öffentlich inseriert oder von Wohnungsunternehmen angeboten. Wohnungen, die nicht angeboten wurden, fließen auch nicht in die nachfolgenden Auswertungen ein.

2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)

Die Herleitung der angemessenen Nettokaltmiete erfolgt in *fünf Arbeitsschritten*. Methodik und Aufbau des empirica-Konzepts sind im Anhang, Kap. 1, beschrieben.

2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

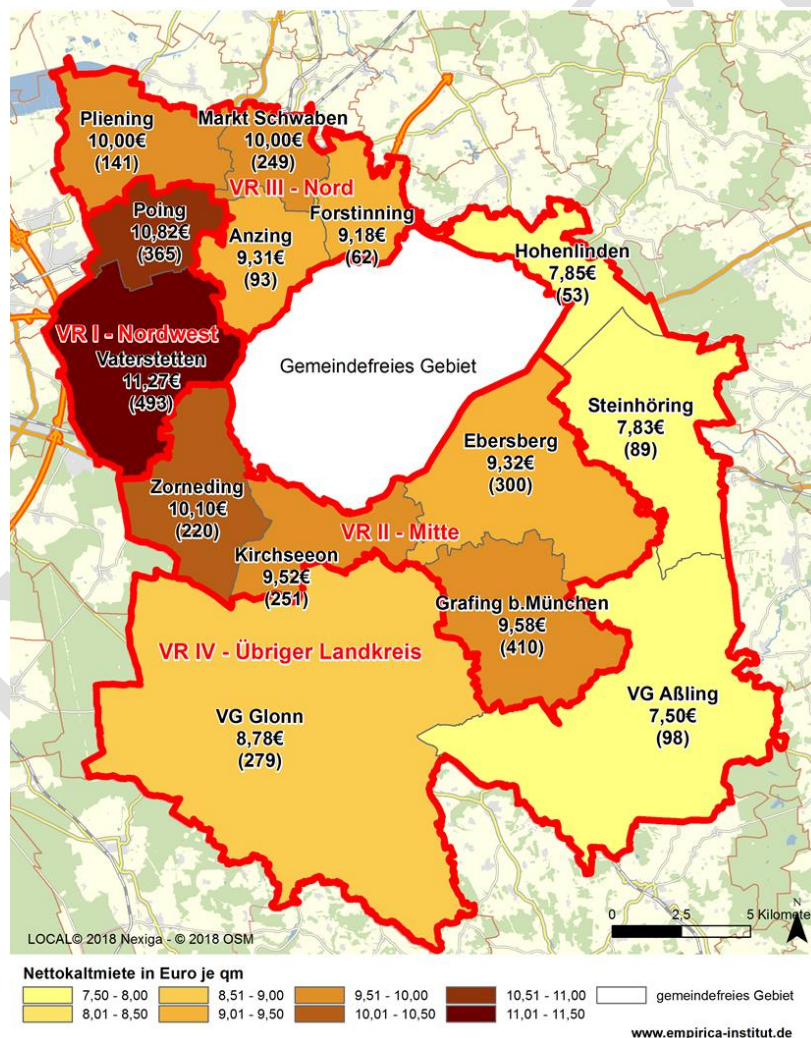
Die Angemessenheit von Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II und § 35 Abs. 2 Satz 1 SGB XII soll unter Berücksichtigung der aktuellen Wohnungsmarktsituation vor Ort festgestellt werden. Dazu ist eine Definition dessen erforderlich, was als „angemessene Wohnung“ gelten soll (Arbeitsschritt 1).

In der vorliegenden Aktualisierung 2018 werden die bisherigen Angemessenheitsdefinitionen im Landkreis Ebersberg beibehalten.

- **Physische Angemessenheit:** Wie bereits in der Erstauswertung 2015 wird die physische Angemessenheit im Landkreis Ebersberg auf Grundlage der Wohnflächengrenzen aus Ziffer 22.2 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 des Bayerischen Staatsministeriums des Innern folgendermaßen festgelegt: Eine Wohnung für eine Person wird als „angemessen groß“ bezeichnet, wenn sie bis zu 50 qm Wohnfläche hat. Für 2-Personen-Haushalte gilt eine Wohnung bis zu 65 qm Wohnfläche als angemessen groß, für drei Personen eine Wohnung bis zu 75 qm, für 4-Personen-Haushalte eine Wohnung bis 90qm. Bei größeren Bedarfsgemeinschaften werden jeder weiteren Person 15 qm zusätzlich zugesprochen. (Details dazu vgl. Anhang-Kap. 2.1.1.)
- **Räumliche Angemessenheit:** Wie bereits in der Erstauswertung 2015 wird der Landkreis Ebersberg in **vier Vergleichsräume** unterteilt: Vergleichsraum I „Nordwest“ umfasst die Kommunen Vaterstetten und Poing, Vergleichsraum II „Mitte“ umfasst die Kommunen Zorneding, Kirchseeon, Ebersberg und Grafing, Vergleichsraum III „Nord“ die vier Kommunen Pliening, Markt Schwaben, Anzing und Forstinning und Vergleichsraum IV „Übriger Landkreis“ umfasst die im Osten und Süden gelegenen Randkommunen. (vgl. Abbildung 5, Details dazu vgl. Anhang-Kap. 2.1.2)
- **Qualitative Angemessenheit:** Wie bereits in der Erstauswertung 2015 wird auch in der vorliegenden Aktualisierung 2018 die qualitative Angemessenheit folgendermaßen festgelegt: Als angemessenes Marktsegment, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, gilt das unteren Wohnungsmarktdrittel der verfügbaren Wohnungen. (Details dazu vgl. Anhang-Kap. 2.1.3)

Abbildung 5: Zusammenfassung der Kommunen im LK Ebersberg zu Vergleichsräumen im Rahmen der Erstausswertung*

Vergleichsraum	Gemeinde/ Verwaltungsgemeinschaft
VR I - Nordwest	Vaterstetten
VR I - Nordwest	Poing
VR II - Mitte	Zorneding
VR II - Mitte	Grafring b. München
VR II - Mitte	Kirchseeon
VR II - Mitte	Ebersberg
VR III - Nord	Markt Schwaben
VR III - Nord	Pliening
VR III - Nord	Anzing
VR III - Nord	Forstinning
VR IV - Übriger Landkreis	VG Glonn
VR IV - Übriger Landkreis	Hohenlinden
VR IV - Übriger Landkreis	Steinhöring
VR IV - Übriger Landkreis	VG Aßling



* Auswertungszeitraum: Quartale II/2013 bis I/2015. Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme). Vgl. Erstausswertung 2015: empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ebersberg Bonn, 26. Februar 2016; dort Abb. 8.

empirica

2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

In Arbeitsschritt 2 wird der Beobachtungsgegenstand näher beschrieben, die Art und Weise der Datenerhebung dokumentiert und auf die Repräsentativität und Validität der Datengrundlage verwiesen.

2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen

Datengrundlage zur Beurteilung von angemessenen Kosten der Unterkunft sind die Mieten *verfügbarer* Wohnungen. Denn mit *nicht* verfügbaren Wohnungen lässt sich der Wohnbedarf nicht decken.

- Dazu zählen zum einen die Mieten **öffentlich inserierter Wohnungen** (Wohnungsinserate in Internet und Zeitung), wie sie z.B. in der *empirica-Preisdatenbank* erfasst werden,
- zum anderen auch Mieten **nicht öffentlich inserierter Wohnungen**, die ebenfalls von Bedarfsgemeinschaften angemietet werden können, z.B. *Daten von örtlichen Wohnungsunternehmen*, die möglicherweise nicht alle ihre Angebote öffentlich inserieren, sondern über Wartelisten vergeben.⁸

Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

**empirica-
Preisdatenbank**

Eine repräsentative Stichprobe der Mieten und Kaufpreise *öffentlich inserierter* Immobilien wird in der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme, bis 2011 IDN Immodaten GmbH) erfasst. Die empirica-Preisdatenbank stützt sich auf einen ausgewogenen Mix an Datenquellen verschiedenster Vertriebskanäle. Neben großen Immobilienportalen fließen auch spezialisierte Internetquellen (z.B. für Privatanbieter, Genossenschaften oder Wohngemeinschaften) und Printmedien (Kleinanzeigen lokaler, regionaler und überregionaler Zeitungen) ein. Die Daten werden kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchiert und im Querschnitt (über alle Quellen) und im Längsschnitt (über die Zeit) professionell um Doppler bereinigt.

In der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) werden die in den Inseraten enthaltenen Wohnwertmerkmale (z.B. Ort, Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung usw.) mit erfasst. Auf die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) wird auch in der Fachliteratur verwiesen (vgl. u.a. Forschungsbericht des BMAS⁹). Weitere Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. Anhang-Kap.2.1.

⁸ Ausdrücklich **nicht** aufgenommen werden lediglich Wohnungsangebote, die „unter der Hand“ zwischen Freunden und Verwandten vermittelt werden. Denn diese sind für das Gros der Bedarfsgemeinschaften nicht zugänglich und sollten daher nicht als Grundlagen für Richtwerte gelten.

⁹ Quelle: Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS): 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), Download unter: <http://www.bmas.de/DE/Service/Medien/Publikationen/Forschungsberichte/Forschungsberichte-Arbeitsmarkt/fb478-ermittlung-existenzsicherende-bedarfe.html>, vgl. S.181.

Nicht öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Mietwohnungsangebote, die *nicht* öffentlich inseriert wurden, können zusätzlich mit ausgewertet werden. So wird z.B. ein Wohnungsunternehmen, das über größere Wohnungsleerstände verfügt oder das seine Wohnungen unterhalb der marktüblichen Miete anbietet (z.B. ein kommunales Wohnungsunternehmen), nicht alle Wohnungsangebote öffentlich inserieren. Das Gleiche gilt für freiwerdende Sozialwohnungen. Wenn Wohnungen, etwa aus sozialen Gründen, besonders günstig angeboten werden, erfolgt die Vergabe häufig nach Warteliste und einige Wohnungen werden erst gar nicht inseriert. Diese Angebote können dann auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein. Gleichwohl sind sie ein Teil des Marktes verfügbarer Wohnungen. Deshalb werden grundsätzlich weitere lokalspezifische Datenquellen erfragt. In einer standardisierten Tabellenabfrage können Wohnungsunternehmen angeben, zu welchen Mieten welche Wohnungen im letzten Jahr den Mieter gewechselt haben bzw. wie viele Wohnungen welcher Größe aktuell leer stehen und zu welcher Miete angemietet werden könnten. Abfragt werden von Wohnungsunternehmen nur Angebote, die nicht auch öffentlich inseriert wurden.¹⁰ Diese Daten werden über den Leistungsträger an empirica weitergeleitet und dann von empirica zusätzlich in den Auswertungsdatensatz aufgenommen.

Daten von
Wohnungsunter-
nehmen

Datengrundlage zur aktuellen Herleitung der Mietobergrenzen im Landkreis Ebersberg sind Mietwohnungsangebote aus der *empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)* erweitert um Daten von den Wohnungsunternehmen, die der Landkreis Ebersberg an empirica übermittelt hat.¹¹ Datengrundlage für die vorliegende Aktualisierung 2018 ist somit die um die Daten der Wohnungsunternehmen *erweiterte empirica-Preisdatenbank*.¹²

Datengrundlage im
LK Ebersberg

2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

Für die Auswertung werden für jeden Vergleichsraum alle bekannten Mietwohnungsangebote aller betrachteten Wohnungsgrößenklassen im gesamten Auswertungszeitraum aus der (ggf. um die Daten von Wohnungsunternehmen erweiterten) empirica-Preisdatenbank herausgefiltert. Auswertungszeitraum sind je nach Fallzahl die letzten vier, acht oder zwölf Quartale (bis einschließlich des letzten abgelaufenen Quartals), so dass es keine Verzerrungen durch saisonale Schwankungen gibt.

Mindestfallzahl

Um statistisch relevante Aussagen über das gesamte Mietspektrum treffen zu können, wird darauf geachtet, dass eine Mindestfallzahl von 100 angebotenen Wohnungen für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum im Auswertungszeit-

¹⁰ Wohnungen, die *nicht öffentlich inseriert* wurden, können nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein (keine Doppler).

¹¹ In die Auswertung zur vorliegenden Aktualisierung 2018 sind Daten der Wohnungsunternehmen *Kath. Siedlungswerk München GmbH*, *Oberbayerische Heimstätte* und *Wohnungsgenossenschaft Ebersberg eG* eingeflossen.

¹² Insgesamt wurde die empirica-Preisdatenbank durch die Daten der Wohnungsunternehmen um 23 Wohnungsangebote erweitert (vgl. Abbildung 6). Die Wohnungsunternehmen gaben alle ausdrücklich an, dass die genannten Mietwohnungsangebote nicht öffentlich inseriert wurden. Damit können diese nicht bereits in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein (keine Doppler).

raum erreicht wird.¹³ Bei zu geringer Fallzahl, z.B. in Kommunen mit nur geringem Mietwohnungsanteil, werden in Einzelfällen Näherungswerte berechnet, deren Herleitung ebenfalls transparent erläutert wird.

Fallzahlen im LK Ebersberg

- **Auswertungszeitraum:** In der vorliegenden Auswertung im Landkreis Ebersberg werden zur Richtwertbestimmung sämtliche in der erweiterten empirica-Preisdatenbank¹⁴ enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die im Landkreis Ebersberg zwischen dem 1. April 2016 und 31. März 2018 (Quartale II/2016 bis I/2018) angeboten wurden.
- **Fallzahl:** Im Ergebnis fließen über 2.900 Mietwohnungsangebote aus dem Landkreis Ebersberg in die Auswertung ein.¹⁵ Abbildung 6 zeigt, wie sich die Mietwohnungsangebote auf die Wohnungsgrößenklassen und Vergleichsräume verteilen.
- **Mindestfallzahl:** Die Mindestfallzahl von 100 wird im Landkreis Ebersberg für die meisten Wohnungsgrößen in den meisten Vergleichsräumen erreicht, allerdings nicht für große Wohnungen mit ca. 105 qm Wohnfläche und nicht im Vergleichsraum IV – Übriger Landkreis (vgl. eckige Klammern in Abbildung 6) wird die Mindestfallzahl für keine der fünf Wohnungsgrößenklassen erreicht. Dort werden die ermittelten Werte daher noch weiter über Näherungswerte plausibilisiert (vgl. Erläuterungen in Kap. 2.3.1).

Abbildung 6: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung für den LK Ebersberg 2018*

Vergleichsraum	Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***	davon lt. Daten von Kreis
	um 50 qm	um 65 qm	um 75qm	um 90 qm	um 105 qm		
VR I - Nordwest	162	228	237	165	[83]	889	4
VR II - Mitte	196	246	252	191	[97]	963	9
VR III - Nord	125	163	173	120	[52]	626	9
VR IV - Übriger Landkreis	[50]	[83]	[95]	[87]	[67]	431	1
Summe***	533	720	757	563	299	2.909	23
davon lt. Daten von Kreis	10	7	7	3	1	23	

* Auswertungszeitraum: Quartale II/2016 bis I/2018. -

** Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 qm („um 50 qm“ heißt genauer „40 qm bis unter 60 qm“).

*** Entspricht nicht der Zeilensumme (da hier: alle Wohnungsgrößen). Zur Aufteilung auf Wohnungsgrößenklassen vgl. Basistabelle (im Anhang, Kap. 2.4). – Eckige Klammern: Fallzahl < 100.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme); Daten von Wohnungsunternehmen.

empirica

¹³ Der relative Standardfehler ist ein Maß für die durchschnittliche Abweichung des Preises in der Stichprobe vom „wahren“ Preis in der Grundgesamtheit. Je kleiner der relative Standardfehler ist, desto genauer kann der unbekannte „wahre“ Preis mit Hilfe der Stichprobe ermittelt werden. Erfahrungsgemäß ist in unserer Preisdatenbank der relative Standardfehler <5%, wenn die Fallzahl min. 100 ist. Bei fünf Wohnungsgrößenklassen empfiehlt sich daher eine Mindestfallzahl von 500 Wohneinheiten.

¹⁴ Genauer: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) erweitert um Mietwohnungsangebote von Wohnungsunternehmen. Mietwohnungsangebote von Wohnungsunternehmen mit der Angabe, dass die Wohnung über kein Bad, kein WC oder keine Heizung bzw. nur über einen Kohleofen verfüge, lagen nicht vor.

¹⁵ Der Begriff „Mietwohnungen“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. dazu auch letzte Zeile der Basistabelle: Anhang, Kap. 2.4).

2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen

In Arbeitsschritt 3 wird ermittelt, was die (in Arbeitsschritt 1 definierten) angemessenen Wohnungen (auf Basis der in Arbeitsschritt 2 genannten Daten) aktuell vor Ort kosten. Das ist die Mietobergrenze. Denn teurere Wohnungen sind nicht mehr angemessen. Die Methodik wird beispielhaft beschrieben (Kap. 2.3.1). Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze ist selbstverständlich.

2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum I – Nordwest (Lesebeispiel)

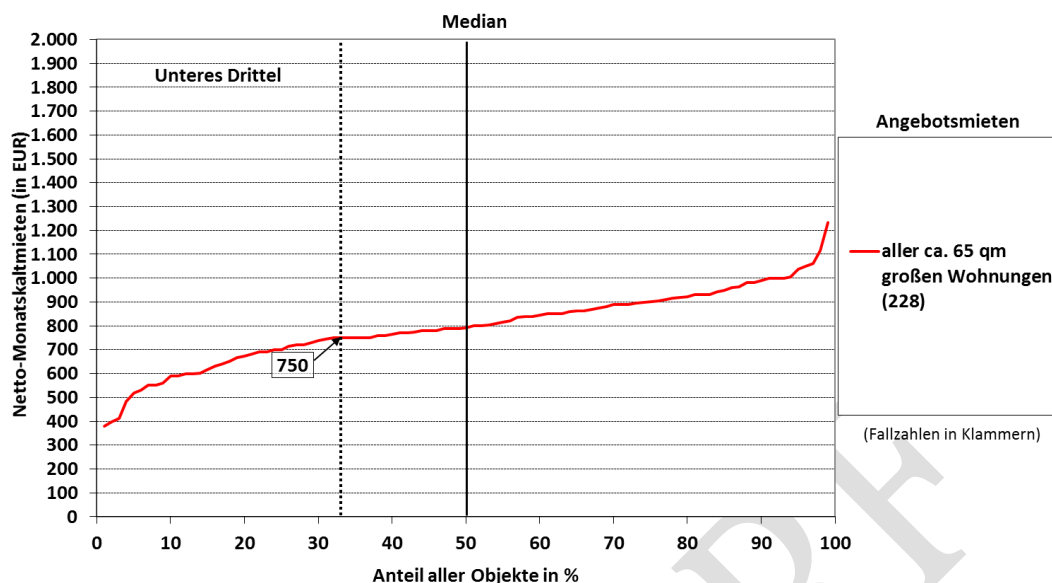
Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse und jeden Vergleichsraum wird zunächst das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die oben dargestellten Fallzahlen (Abbildung 6) werden in der Legende der Auswertungsgrafiken nochmals in Klammern angegeben (Abbildung 7 ff.). Zur Darstellung des Mietspektrums werden also in jedem Vergleichsraum und für jede relevante Wohnungsgrößenklasse die Mieten der im Auswertungszeitraum angebotenen Wohnungen *der Höhe nach sortiert* und grafisch als Kurve abgebildet. Diese Kurve stellt dann das *gesamte Mietspektrum verfügbarer Wohnungen* dieser Größe in diesem Vergleichsraum dar. Insbesondere werden damit die *Mieten aller angebotenen Wohnstandards* erfasst.

Zur Verdeutlichung geschieht dies hier im Lesebeispiel *für ca. 65 qm großen Wohnungen im Vergleichsraum I – Nordwest*. Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 65 qm großen Wohnungen, die innerhalb der letzten acht Quartale im Vergleichsraum I – Nordwest angeboten wurden (Fallzahl 228) nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 7). Der Verlauf der Kurve zeigt die Miethöhen, zu denen jede dieser 228 Mietobjekte angemietet werden konnten (Fallzahl in der Legende). Die Kurve beginnt links bei etwa 400 Euro/Wohnung (billigste Wohnung) und endet rechts bei etwa 1.200 Euro Monatsmiete (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß und im gleichen Vergleichsraum liegen, können Mietunterschiede nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr, kleinräumige Lage etc.) zustande kommen.

Lesebeispiel

Jeder Punkt der Kurve entspricht einem konkreten Wohnungsangebot. So zeigen die Wohnungsbeispiele in Abbildung 8, dass im Vergleichsraum I - Nordwest unter anderem folgende Wohnungen angeboten wurden: Für **550 Euro** eine 2-Zimmer-Wohnung in Vaterstetten mit 65 qm Wohnfläche, einem Wannenbad, Balkon, Einbauküche und Kellerraum; für **750 Euro** eine 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Vaterstetten aus dem Jahr 1991 mit 60 qm Wohnfläche, Tageslicht-Wannenbad, Einbauküche, Laminatboden, Balkon, Hauswirtschaftsraum und Kellerraum; für **790 Euro** eine im Jahr 2017 renovierte 2-Zimmer-Wohnung in Vaterstetten aus dem Jahr 1972 mit 66 qm, mit Tageslichtbad, Gäste-WC, Fliesen- und Parkettboden, Einbauküche, Abstellraum und Garagenstellplatz; und für **1.030 Euro** eine barrierefreie 2-Zimmerwohnung aus dem Jahr 2012 in Vaterstetten mit 74 qm Wohnfläche, Wannen- und Duschbad, Fliesen- und Holzboden, Einbauküche, Abstellraum, Tiefgaragenstellplatz und Aufzug.

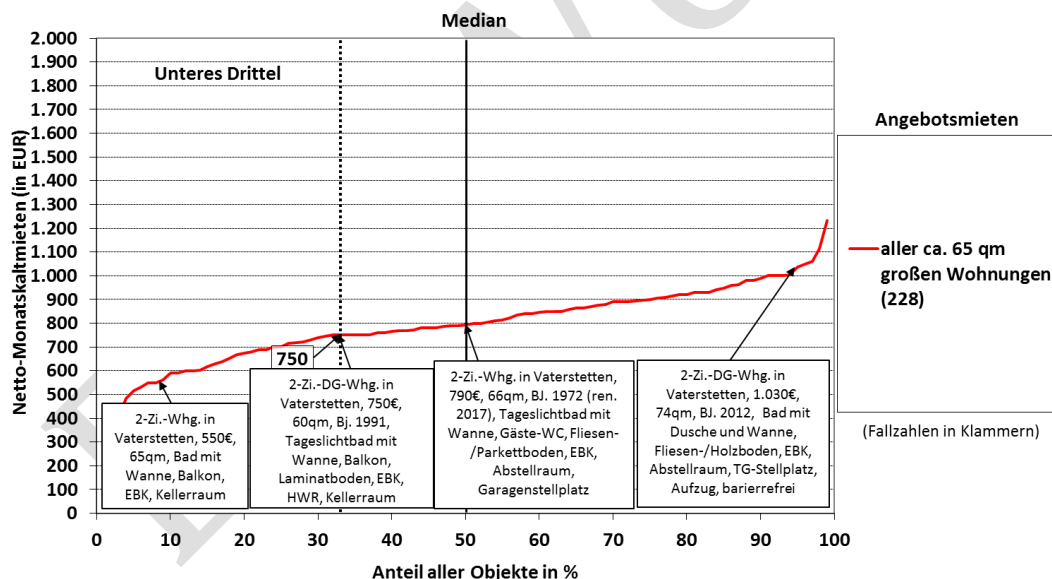
Abbildung 7: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 65 qm großer verfügbarer Wohnungen im VR I – Northwest, 2018*



*Auswertungszeitraum: Quartale II/2016 bis I/2018. Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 qm
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme); Daten von Wohnungsunternehmen.

empirica

Abbildung 8: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 65 qm großer verfügbarer Wohnungen im VR I – Northwest, 2018*



*Auswertungszeitraum: Quartale II/2016 bis I/2018. Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 qm.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme); Daten von Wohnungsunternehmen.

empirica

Wenn nun z.B. der Miethöchstwert des *unteren Drittels* (33%) als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der **33%-Linie** ablesen (bei ca. 65 qm großen Wohnungen hier z.B. **750 Euro**).¹⁶ Gemäß Abbildung 8 sind dann also die beiden linken Beispielwohnungen angemessen, die beiden rech-

¹⁶ Entsprechend lässt sich auch die Höchstmiete des unteren Viertels (25%), des unteren Fünftels (20%) und der unteren Hälfte (50%) der anmietbaren Wohnungen ablesen (vgl. dazu Abbildung 21).

ten aber nicht. Wenn diese Abgrenzung plausibel erscheint, ist 750 Euro ein guter Richtwert, bis zu dem die Nettokaltmiete für eine 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum I – Nordwest noch als angemessen gelten könnte. Denn er besagt: 33% aller im Auswertungsdatensatz enthaltener im Vergleichsraum I – Nordwest angebotenen Wohnungen mit etwa 65 qm Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 2-Personen-Haushalte angemessen ist) wurden für maximal 750 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.

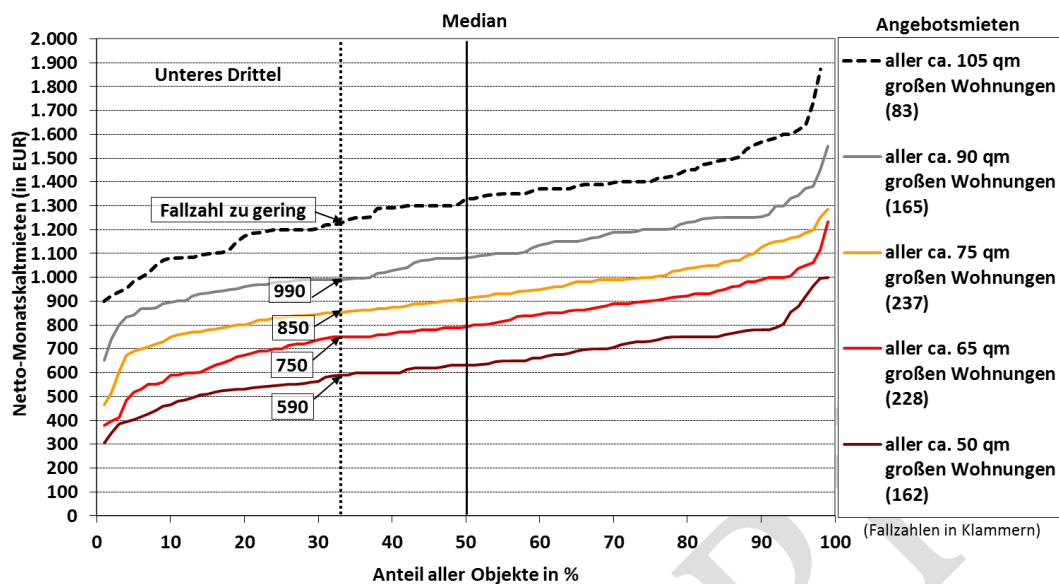
Fazit: Innerhalb des Auswertungszeitraums von zwei Jahren wurden mindestens diese 228 ca. 65 qm großen Mietwohnungen im Vergleichsraum I – Nordwest angeboten (vgl. Fallzahl in der Legende). Zum vorgeschlagenen Richtwert von **750 Euro** wären 33% davon auch für wohnungssuchende Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaften anmietbar. Umgekehrt gilt damit auch: Wenn das untere Wohnungsmarktdrittel als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dafür erforderliche Mietobergrenze eindeutig und einfach entlang der 33 %-Linie ablesen. Falls eine großzügigere oder engere Abgrenzung als ein Drittel gewählt werden soll, liegt die zielführende Mietobergrenze entsprechend höher oder niedriger.

Führt man diese Auswertung für alle relevanten Wohnungsgrößenklassen durch und zieht für alle Wohnungsgrößenklassen die Grenze beim unteren Drittel, so ergeben sich daraus folgende Richtwerte für den Vergleichsraum I – Nordwest (Abbildung 9): Verfügbare, ca. 50 qm große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **590 Euro** im Monat, verfügbare, ca. 75 qm große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **850 Euro**, verfügbare, ca. 90 qm große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **990 Euro**. Im Vergleichsraum I – Nordwest wird allerdings bei den ca. 105 qm großen Wohnungen die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht (vgl. eckige Klammern in Abbildung 6 bzw. Legende in Abbildung 9). Daher ist die entsprechende Mietspektrenkurve hier nur gestrichelt dargestellt, denn der Richtwert wird noch über Näherungswerte plausibilisiert.

Mietspektrum im
VR I – Nordwest

Im Vergleichsraum I – Nordwest sind für die Wohnungsgrößenklasse der ca. 105 qm großen Wohnungen in der Datenbank in der Summe über acht Quartale nur 83 Mietwohnungsangebote dieser Größenklasse enthalten (vgl. Abbildung 13: Fallzahlen in der Legende, Linie gestrichelt). Das sind im Schnitt nur *drei bis vier Wohnungsangebote pro Monat*. Möglicherweise *gibt es* insgesamt nur sehr wenige 105 qm große Mietwohnungen im Vergleichsraum I – Nordwest. Bei einer so geringen Fallzahl handelt es sich bei den verlangten Mieten jedenfalls nur um Einzelfälle, die aufgrund der Besonderheiten der einzelnen Wohnung zu einem verzerrten Preisbild führen können.

Abbildung 9: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR I – Nordwest, 2018*



* Auswertungszeitraum: Quartale II/2016 bis I/2018. Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 qm.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme); Daten von Wohnungsunternehmen.

empirica

Näherungswerte

Um auch für Teilmärkte mit geringer Fallzahl statistisch auswertbare Werte liefern zu können, erfolgt aus zwei verschiedenen Richtungen eine Annäherung an das tatsächliche Preisniveau:

1. **Wohnflächenausdehnung:** Wenn es faktisch nur wenige Wohnungen einer bestimmten Wohnungsgröße vor Ort gibt, könnte man der Bedarfsgemeinschaft in der Praxis auch erlauben, in etwas größere Wohnungen zu ziehen. Bezogen auf die Auswertung bedeutet dies, dass nun folgende Frage beantwortet wird: „Wie teuer sind die Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments vor Ort, wenn auch leicht größere Wohnungen (+10 qm Wohnfläche) mit betrachtet werden?“ – Der neue Richtwert daraus wird tendenziell zwar leicht höher liegen, aber durch die dann höhere Fallzahl ist der Wert statistisch besser abgesichert. Gegebenenfalls kann diese Größenausdehnung weiter geführt werden (weitere Erhöhung um +10 qm), bis mindestens 100 Wohnungsangebote aus dem Auswertungszeitraum bekannt sind und ausgewertet werden können. Dies ist der erste Näherungswert.
2. **Umkreisausdehnung:** Wenn die Bedarfsgemeinschaft nicht genau hier, sondern in der Nachbarkommune leben würde, müsste sie für eine Wohnung dieser Größe möglicherweise etwas mehr oder etwas weniger zahlen. Das Mietniveau verändert sich aber stetig im Raum und macht keine großen Sprünge. Die Frage lautet also hier: „Wie hoch ist das Preisniveau für Wohnungen dieser Größe eigentlich in den Nachbarkommunen?“ – Man kann davon ausgehen, dass Marktpreise sich nicht an Verwaltungsgrenzen orientieren, sondern sich kontinuierlich im Raum verändern. Das Preisniveau eines bestimmten Vergleichsraums wird daher immer auch von der Wohnungsmarktsituation in den angrenzenden Kommunen beeinflusst. Konkret betrachten wir daher alternativ zusätzlich zu den Wohnungsangeboten im Vergleichsraum auch noch angebo-

tene Wohnungen der entsprechenden Größenklasse in den angrenzenden Kommunen und ermitteln auf dieser Basis den Höchstwert der Mieten im unteren Wohnungsmarktsegment der entsprechenden Wohnungen im „Vergleichsraum und Umgebung“. Dies ist der zweite Näherungswert.

- 3. Vergleich:** Wenn der zunächst gemessene Wert (mit der geringen Fallzahl) zwischen den beiden Näherungswerten liegt, ist seine Höhe nicht unplausibel. Um die Richtwertermittlung allein auf statistisch abgesicherte Daten stützen zu können, verwenden wir in diesem Fall das arithmetische Mittel der beiden Näherungswerte. (Denn dieses liegt ebenfalls zwischen den beiden Näherungswerten, schwankt aber im Zeitablauf nicht so stark wie der ungesicherte zunächst gemessene Wert). Das arithmetische Mittel der beiden Näherungswerte wird in die Richtwerttabelle übernommen. – Wenn aber der zunächst gemessene Wert einem Näherungswert entspricht oder aber höher oder niedriger als beide Näherungswerte liegt, übernehmen wir denjenigen Näherungswert als Richtwert, der näher an diesen zunächst gemessenen Wert liegt. In den folgenden Grafiken sind die ermittelten exakten drei Werte jeweils mit einem weißen Kästchen gekennzeichnet; der gerundete übernommene Richtwert als graues Kästchen.

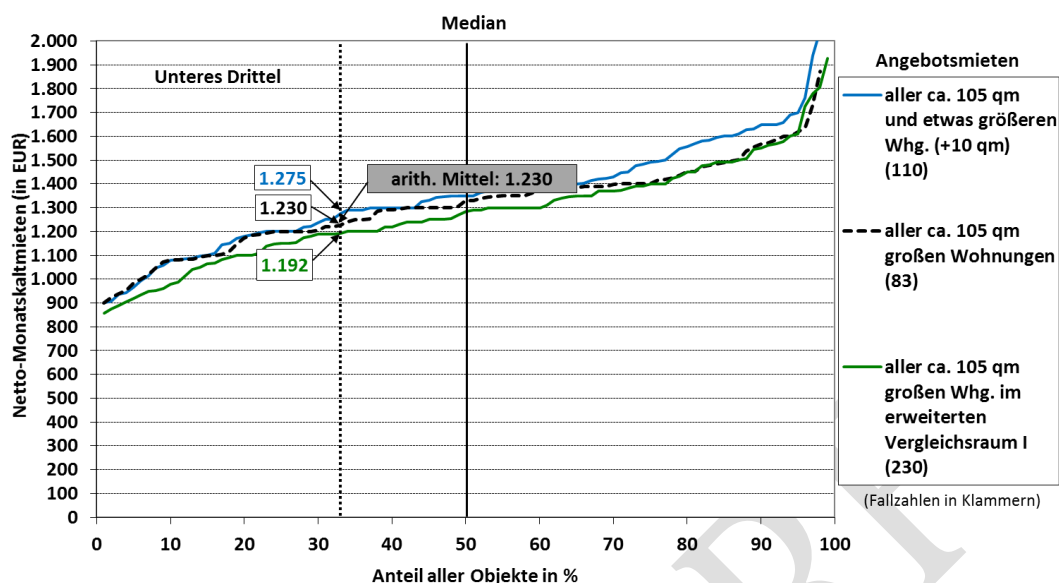
Abbildung 10 zeigt für die ca. 105 qm großen Wohnungen im Vergleichsraum I – Nordwest die Ergebnisse beider Überprüfungen:

Näherungswerte für
VR I - Nordwest

- **Zunächst gemessener Wert:** Dem zunächst gemessenen Wert (1.230 Euro) liegen nur 83 Fälle zugrunde (vgl. Legende zur schwarz-gestrichelten Linie), so dass die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht wird.
- **Erster Näherungswert:** Nach Erweiterung der Wohnflächenklasse um +10 qm beträgt die Fallzahl 110 und kann als statistisch abgesichert betrachtet werden (blaue Linie). Der erste Näherungswert für die ca. 105 qm „und etwas größere“ Wohnungen liegt bei 1.275 Euro/Monat (weißes Kästchen, blaue Schrift) und damit *höher* als der zunächst gemessene Wert.
- **Zweiter Näherungswert:** Bei Umkreisausdehnung, d.h. unter zusätzlicher Berücksichtigung der Wohnungen um 105 qm Wohnfläche in den Nachbarkommunen, liegt die Fallzahl abermals hoch genug (grüne Linie). Der zweite Näherungswert liegt mit 1.192 Euro/Monat (weißes Kästchen, grüne Schrift) *niedriger* als der zunächst gemessene Wert.

Richtwert: Ein Vergleich aller drei Kurven zeigt, dass der zunächst gemessene Wert *zwischen* den beiden Näherungswerten liegt. In Anlehnung an die oben beschriebene Vorgehensweise wird daher der Wert des arithmetischen Mittels gerundet in den Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) übernommen (1.230 Euro) und dort mit einem + markiert (vgl. Abbildung 21).

Abbildung 10: Fallzahlkontrolle der ca. 105 qm großen Wohnungen: Mietspektrum im VR 1 – Nordwest, 2018*



* Auswertungszeitraum: Quartale II/2016 bis I/2018.

Blaue Zahl: Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der erweiterte Vergleichsraum umfasst zusätzlich zum VR I - Nordwest die Kommunen Markt Schwaben, Anzing, Pliening, und Zorneding (LK Ebersberg) sowie Kirchheim b. München, Feldkirchen, Haar und Grasbrunn (LK München)

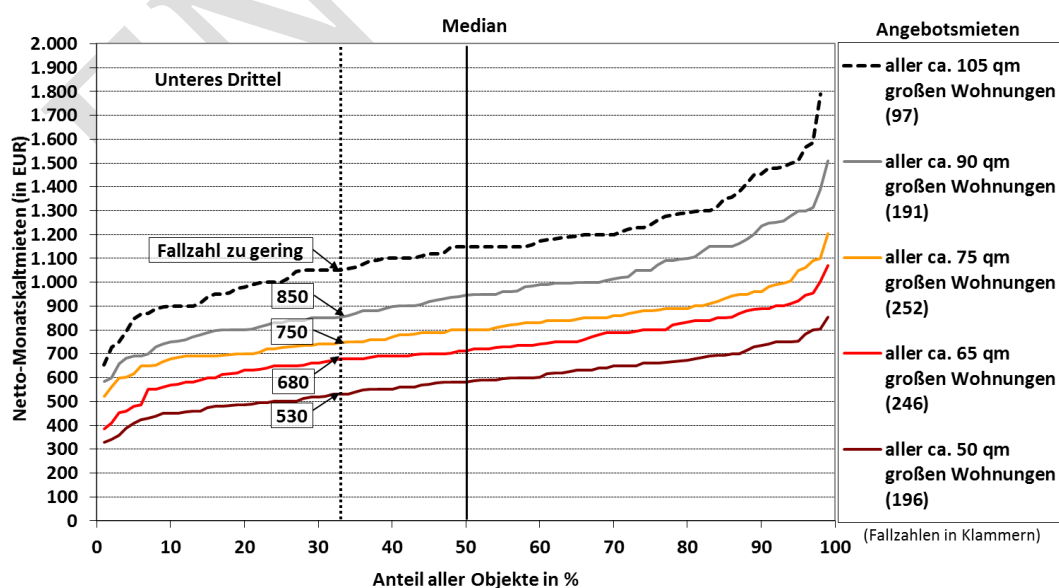
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen.

empirica

Auf gleiche Weise wird auch das Mietpreisspektrum für die weiteren Vergleichsräume dargestellt (Kap. 2.3.2ff.).

2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum II – Mitte

Abbildung 11: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR II – Mitte, 2018*

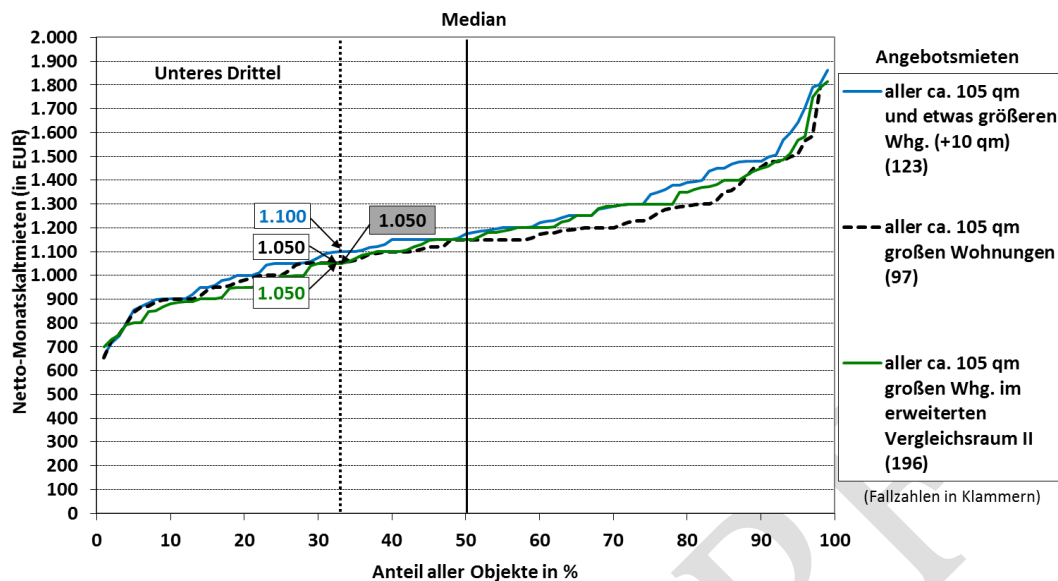


* Auswertungszeitraum: Quartale II/2016 bis I/2018. Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 qm.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme); Daten von Wohnungsunternehmen.

empirica

**Abbildung 12: Fallzahlkontrolle der ca. 105 qm großen Wohnungen:
Mietspektrum im VR II – Mitte, 2018***



* Auswertungszeitraum: Quartale II/2016 bis I/2018.

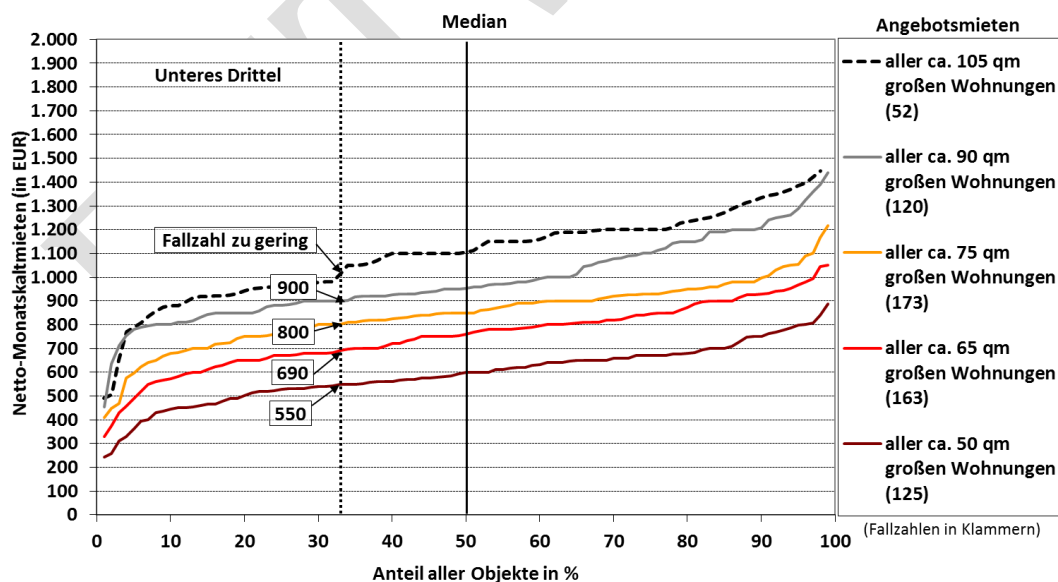
Blaue Zahl: Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der erweiterte Vergleichsraum umfasst zusätzlich zum VR II – Mitte die Kommunen Aßling, Bruck, Frauenneuharting, Hohenlinden, Moosach, Oberpfammern, Vaterstetten, Steinhöring (LK Ebersberg) sowie Grasbrunn (LK München)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen.

empirica

2.3.3 Mietspektrum im Vergleichsraum III – Nord

**Abbildung 13: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR III – Nord,
2018***

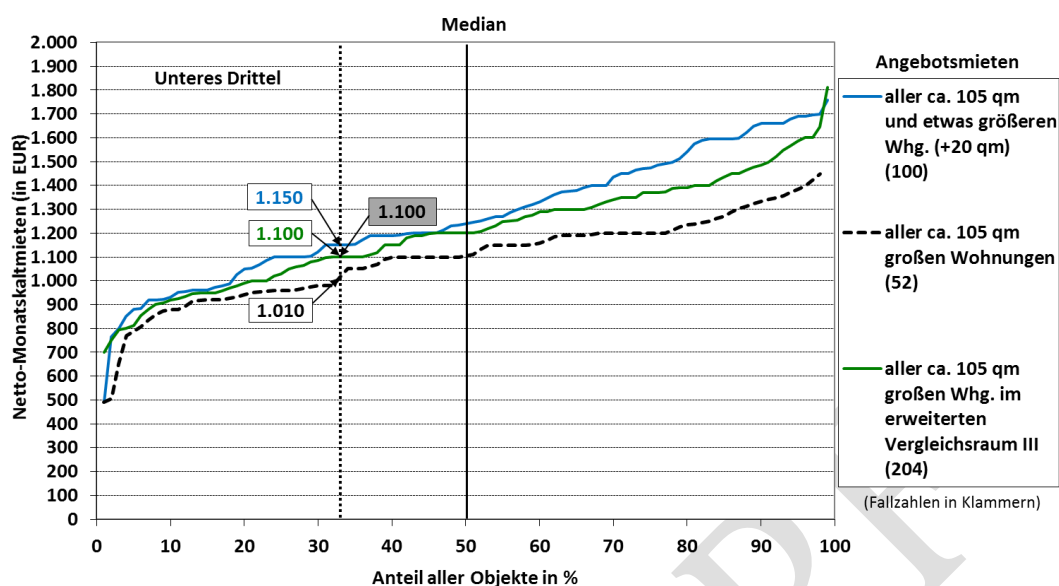


* Auswertungszeitraum: Quartale II/2016 bis I/2018.. Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 qm.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen

empirica

Abbildung 14: Fallzahlkontrolle der ca. 105 qm großen Wohnungen: Mietspektrum im VR III - Nord, 2018*



* Auswertungszeitraum: Quartale II/2016 bis I/2018.

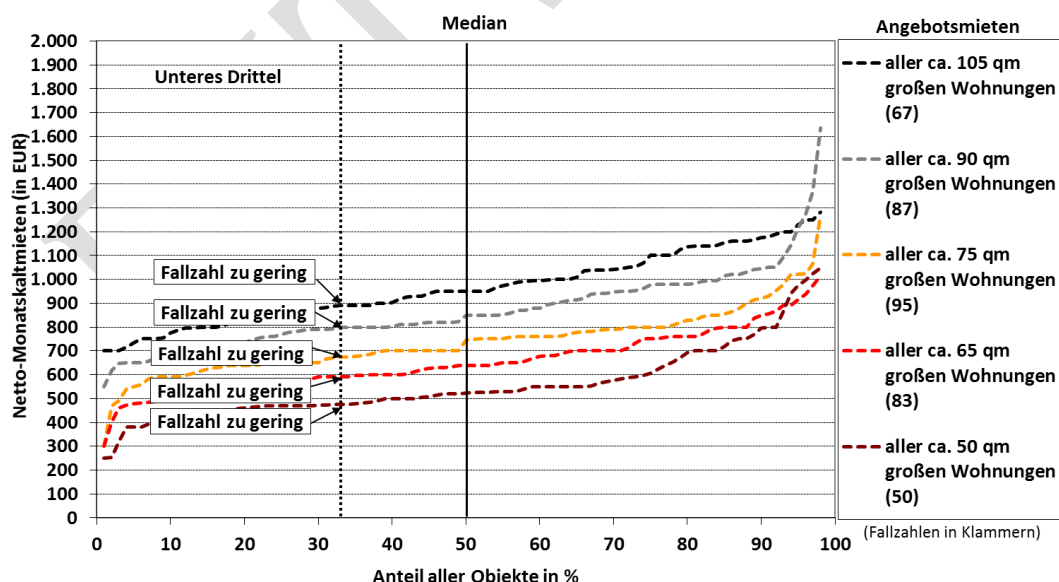
Blaue Zahl: Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der erweiterte Vergleichsraum umfasst zusätzlich zum VR III - Nord die Kommunen Hohenlinden, Poing und Vatterstetten (LK Ebersberg), Finsing, Forstern, Pastetten und Ottenhofen (LK Erding) sowie Kirchheim b. München und Aschheim (LK München).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen.

empirica

2.3.4 Mietspektrum im Vergleichsraum IV – Übriger Landkreis

Abbildung 15: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR IV – Übriger Landkreis, 2018*

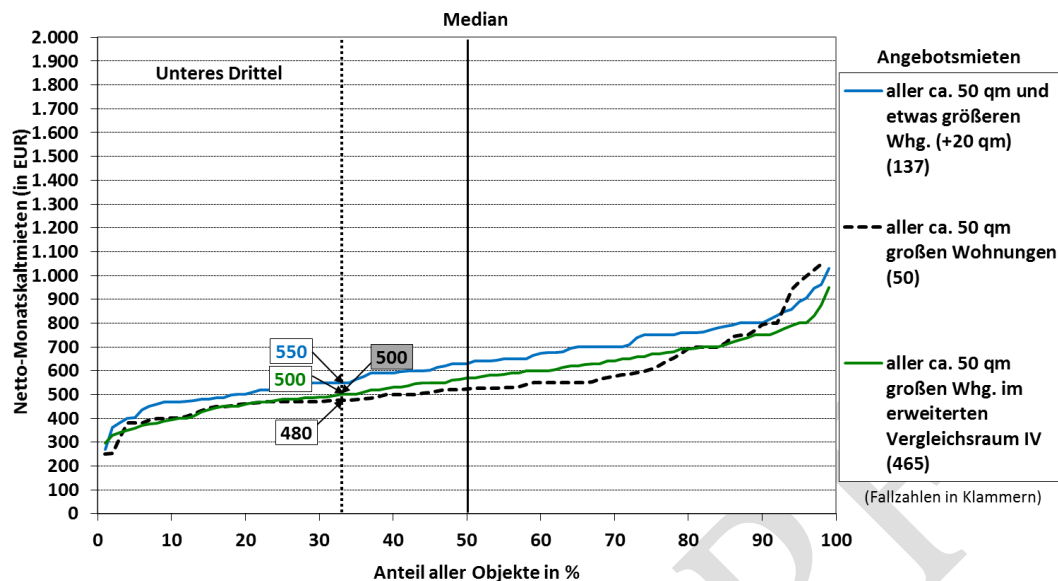


* Auswertungszeitraum: Quartale II/2016 bis I/2018. Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 qm.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen

empirica

**Abbildung 16: Fallzahlkontrolle der ca. 50 qm großen Wohnungen:
Mietspektrum im VR IV – Übriger Landkreis, 2018***



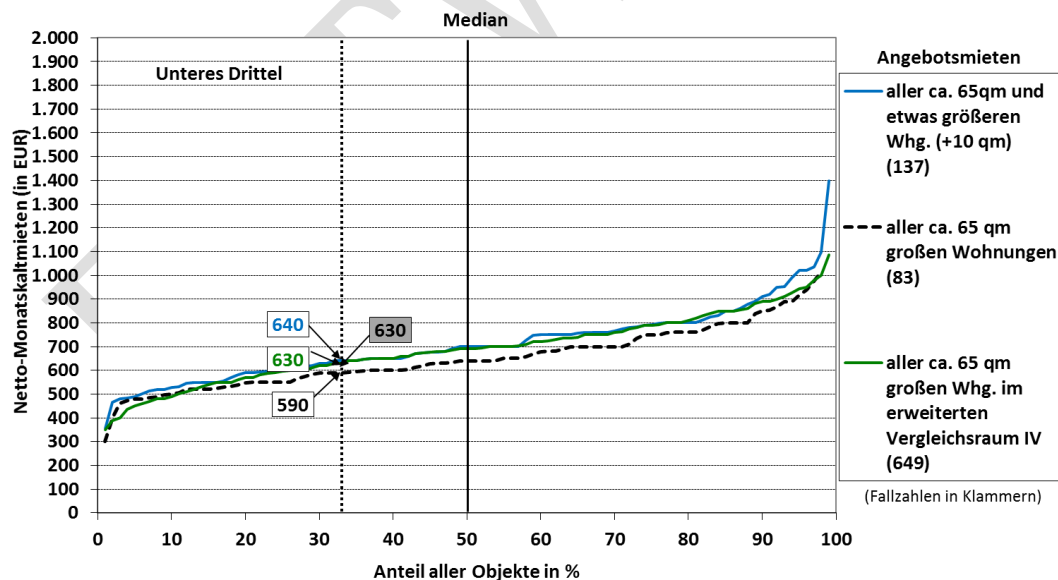
* Auswertungszeitraum: Quartale II/2016 bis I/2018.

Blaue Zahl: Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der erweiterte Vergleichsraum umfasst zusätzlich zum VR IV – Übriger Landkreis die Kommunen Grafing b. München, Kirchseeon, Forstinning, Ebersberg und Zorneding (LK Ebersberg), Forstern und Isen (LK Erding), Maitenbeth (LK Mühldorf am Inn), Pfaffing, Albaching, Tuntenhausen, Feldkirchen-Westerham, Bruckmühl, Rott a. Inn (LK Rosenheim) sowie Höhenkirchen-Siegertsbrunn, Aying und Grasbrunn (LK München).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen.

empirica

**Abbildung 17: Fallzahlkontrolle der ca. 65 qm großen Wohnungen:
Mietspektrum im VR IV – Übriger Landkreis, 2018***



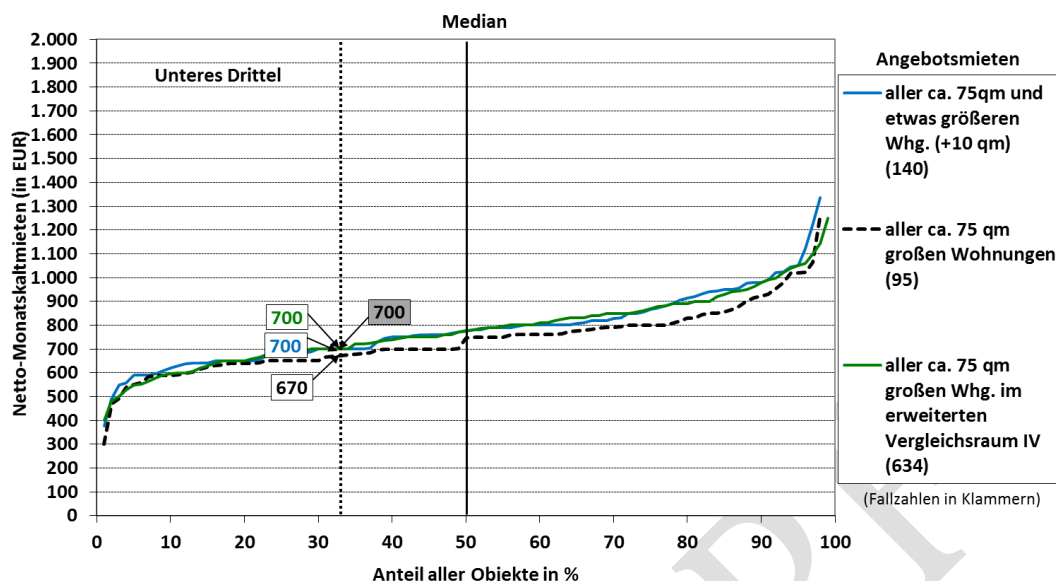
* Auswertungszeitraum: Quartale II/2016 bis I/2018.

Blaue Zahl: Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der erweiterte Vergleichsraum umfasst zusätzlich zum VR IV – Übriger Landkreis die Kommunen Grafing b. München, Kirchseeon, Forstinning, Ebersberg und Zorneding (LK Ebersberg), Forstern und Isen (LK Erding), Maitenbeth (LK Mühldorf am Inn), Pfaffing, Albaching, Tuntenhausen, Feldkirchen-Westerham, Bruckmühl, Rott a. Inn (LK Rosenheim) sowie Höhenkirchen-Siegertsbrunn, Aying und Grasbrunn (LK München).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen.

empirica

**Abbildung 18: Fallzahlkontrolle der ca. 75 qm großen Wohnungen:
Mietspektrum im VR IV – Übriger Landkreis, 2018***



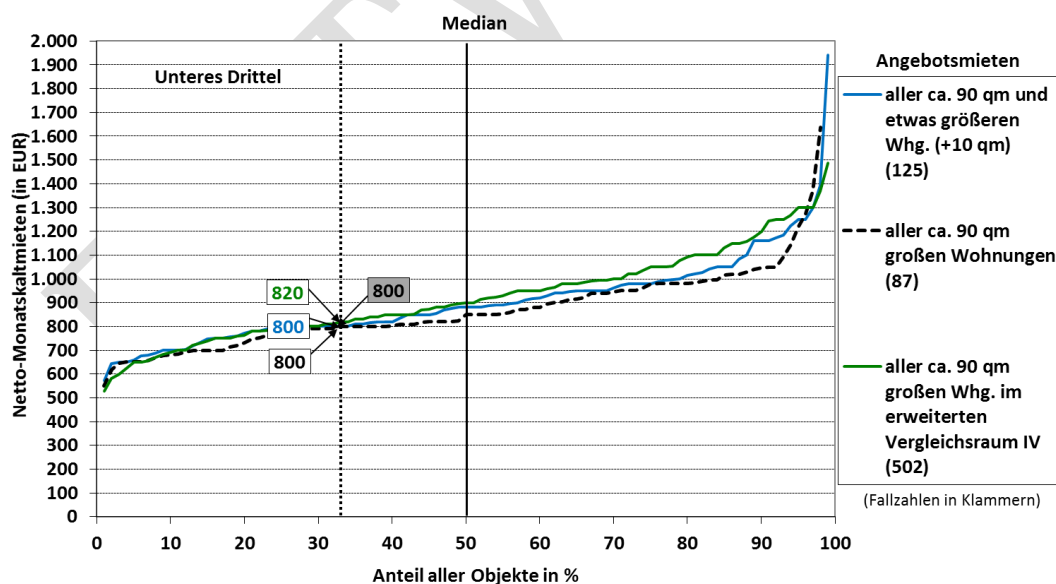
* Auswertungszeitraum: Quartale II/2016 bis I/2018.

Blaue Zahl: Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der erweiterte Vergleichsraum umfasst zusätzlich zum VR IV – Übriger Landkreis die Kommunen Grafing b. München, Kirchseeon, Forstinning, Ebersberg und Zorneding (LK Ebersberg), Forstern und Isen (LK Erding), Maitenbeth (LK Mühldorf am Inn), Pfaffing, Albaching, Tuntenhausen, Feldkirchen-Westerham, Bruckmühl, Rott a. Inn (LK Rosenheim) sowie Höhenkirchen-Siegertsbrunn, Aying und Grasbrunn (LK München).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen.

empirica

**Abbildung 19: Fallzahlkontrolle der ca. 90 qm großen Wohnungen:
Mietspektrum im VR IV – Übriger Landkreis, 2018***



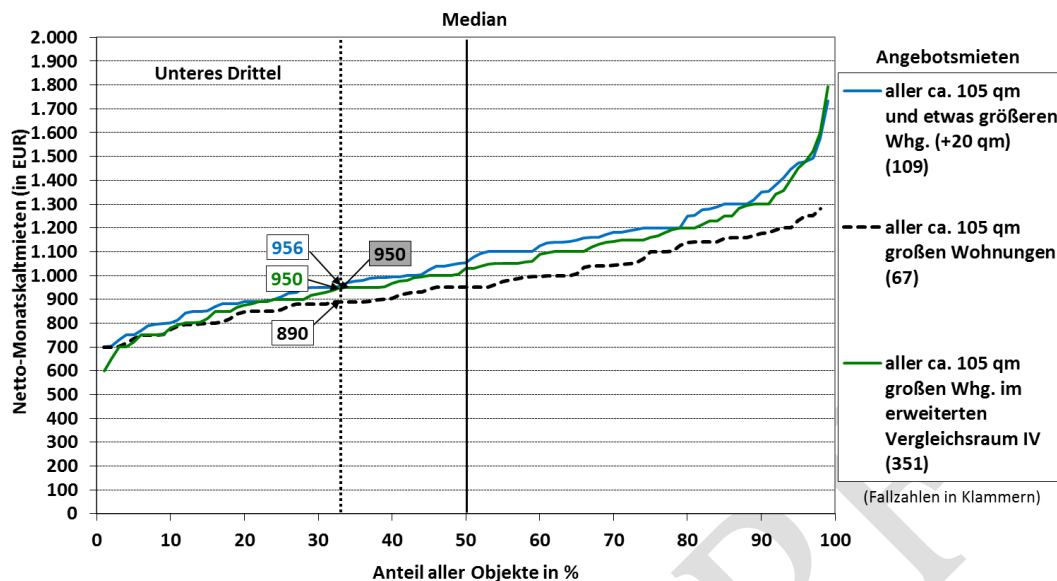
* Auswertungszeitraum: Quartale II/2016 bis I/2018.

Blaue Zahl: Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der erweiterte Vergleichsraum umfasst zusätzlich zum VR IV – Übriger Landkreis die Kommunen Grafing b. München, Kirchseeon, Forstinning, Ebersberg und Zorneding (LK Ebersberg), Forstern und Isen (LK Erding), Maitenbeth (LK Mühldorf am Inn), Pfaffing, Albaching, Tuntenhausen, Feldkirchen-Westerham, Bruckmühl, Rott a. Inn (LK Rosenheim) sowie Höhenkirchen-Siegertsbrunn, Aying und Grasbrunn (LK München).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen.

empirica

**Abbildung 20: Fallzahlkontrolle der ca. 105 qm großen Wohnungen:
Mietspektrum im VR IV – Übriger Landkreis, 2018***



* Auswertungszeitraum: Quartale II/2016 bis I/2018.

Blaue Zahl: Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der erweiterte Vergleichsraum umfasst zusätzlich zum VR IV – Übriger Landkreis die Kommunen Grafing b. München, Kirchseeon, Forstinning, Ebersberg und Zorneding (LK Ebersberg), Forstern und Isen (LK Erding), Maitenbeth (LK Mühldorf am Inn), Pfaffing, Albaching, Tuntenhausen, Feldkirchen-Westerham, Bruckmühl, Rott a. Inn (LK Rosenheim) sowie Höhenkirchen-Siegertsbrunn, Aying und Grasbrunn (LK München).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Daten von Wohnungsunternehmen.

empirica

2.3.5 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica)

Die Kurven bilden wertungsfrei das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen ab, also den aktuellen Wohnungsmarkt, wie er sich für jeden Wohnungssuchenden beim Blick in Zeitung/Internet und in Angebote von Wohnungsunternehmen darstellt. Ihr Verlauf ist unabhängig von der gewählten Mietobergrenze und vom verwendeten Konzept. Der erweiterte Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) zeigt die darin ermittelten Eckwerte in der Übersicht (Abbildung 21).

Aus den verschiedenen Spalten können die Mietobergrenzen abgelesen werden, die je nach Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments als Richtwerte gelten könnten. Grundsätzlich gilt: Je großzügiger die Abgrenzung gewählt wird, desto höher die Wohnqualität der Wohnungen, die Bedarfsgemeinschaften anmieten können. Damit es sich um ein „Konzept“ im Sinne des BSG handelt, sollte für alle Bedarfsgemeinschaften in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Teil des Wohnungsmarkts als qualitativ angemessen gelten, also die *gleiche Spalte* des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) herangezogen werden. Damit ist gewährleistet, dass für alle Haushaltsgößen in allen Vergleichsräumen der gleiche Anteil des Wohnungsmarktes anmietbar ist (z.B. für alle das untere Drittel oder für alle das untere Viertel usw.).

Der Landkreis Ebersberg grenzt das untere Marktsegment beim *unteren Drittel* (33 %) aller verfügbaren Wohnungen ab (vgl. Kap 2.1). Die Richtwerttabelle ergibt

Abgrenzung im LK Ebersberg

sich demnach aus der markierten Spalte „unteres Drittel“ des erweiterten Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für den Landkreis Ebersberg (Abbildung 21).

Das Ziel ist, die Abgrenzung (Spalte des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels) so zu wählen, dass dazu Wohnungen des einfachen Standards angemietet werden können, die die Daseinssicherung gewährleisten. Eine entsprechende Überprüfung und Plausibilisierung folgt (Arbeitsschritt 4). Danach werden die hier markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

ENTWURF

Abbildung 21: Erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Ebersberg, 2018*

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro/Wohnung)																			
	50 qm große Mietwohnungen**				65 qm große Mietwohnungen**				75 qm große Mietwohnungen**				90 qm große Mietwohnungen**				105 qm große Mietwohnungen**			
	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen			
	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
VR I - Nordwest	530	550	590	630	670	700	750	790	800	830	850	910	960	980	990	1080	k.A.	k.A.	1.230	[1.330]
VR II - Mitte	490	500	530	580	630	650	680	710	700	730	750	800	800	830	850	950	k.A.	k.A.	1.050	[1.150]
VR III - Nord	500	530	550	600	650	670	690	760	750	780	800	850	850	880	900	950	k.A.	k.A.	1.100	[1.110]
VR IV - Übriger Landkreis	k.A.	k.A.	500+	[520]	k.A.	k.A.	630+	[640]	k.A.	k.A.	700+	[750]	k.A.	k.A.	800+	[850]	k.A.	k.A.	950	[950]

* Auswertungszeitraum: Quartale II/2016 bis I/2018.** Wohnungsgrößen +/- 10 qm. Werte auf 10 Euro gerundet.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme); Daten von Wohnungsunternehmen.

empirica

ENTWURF

2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

Arbeitsschritt 4 stellt sicher, dass zu den ermittelten Richtwerten auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können, die den Unterkunftsbedarf decken.

Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) hervorgehobenen Werte nennen Nettokaltmieten, zu denen angemessen große Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments angemietet werden können (Abbildung 21). Bevor diese Werte in die „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten“ aufgenommen werden (Arbeitsschritt 5), wird sicherheitshalber noch Arbeitsschritt 4 zwischengeschaltet. Die Plausibilisierung erfolgt bei mehreren Vergleichsräumen *räumlich*, bei Aktualisierungen zusätzlich auch *zeitlich*. Die anmietbare Wohnqualität wird auf zwei Arten überprüft: Zum einen beispielhaft für eine konkrete Haushaltsgröße in einem konkreten Vergleichsraum über eine *Qualitätsbeschreibung* der zu diesen Mieten anmietbaren, öffentlich inserierten Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank), zum anderen durch den Nachweis der *konkreten Verfügbarkeit* angemessener Wohnungen zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt („Online-Stichprobe“). Die Datengrundlagen und Auswertungen dazu sind im Anhang enthalten (vgl. Anhang, Kap. 2.3).

Im **Ergebnis** zeigt sich in Vergleichsraum I – Nordwest: Die in Abbildung 21 hervorgehobenen Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Ebersberg sind

- **räumlich plausibel**, weil sie das Mietgefälle im Landkreis Ebersberg guter widerspiegeln (vgl. Abbildung 5, Seite 7): Das Mietniveau ist im Nordwesten des Landkreises Ebersberg am höchsten und nimmt mit zunehmender Entfernung zur Stadt München deutlich ab. Die Richtwerte liegen im Vergleichsraum I – Nordwest für alle Haushaltsgrößen tatsächlich auch am höchsten und im Vergleichsraum IV – Übriger Landkreis am niedrigsten. Sie sind also räumlich plausibel (Details vgl. Anhang, Kap. 2.3.1);
- **zeitlich plausibel**, weil die nun vorliegende Anhebung der Mietobergrenzen die enormen Mietsteigerungen im Landkreis Ebersberg seit der letzten Auswertung widerspiegelt: Das Mietniveau ist in diesem Zeitraum von 2,5 Jahren um mehr als 2,00 €/qm gestiegen (vgl. Abbildung 30, Seite 35). Daher ist es plausibel, wenn auch die Richtwerte so stark steigen (z.B. um +200 Euro für ca. 105 qm große Wohnungen (Details vgl. Anhang, Kap. 2.3.2).
- **hoch genug**, so dass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard erfüllen und die Daseinssicherung gewährleistet ist. So können zu den ermittelten Richtwerten z.B. auch Wohnungen mit Balkon oder Terrasse, Parkmöglichkeit, Einbauküche, Parkettboden oder Gartenanteil angemietet werden (Details vgl. Anhang, Kap. 2.3.3);
- **niedrig genug**, um gehobenen Wohnstandard auszuschließen: Zu den zu ihnen anmietbaren öffentlich inserierten Wohnungen wird z.B. *seltener* als zu anderen Wohnungen angegeben, dass sie über Aufzug, Parkettboden, ein Gäste-WC,

Balkon/Terrasse oder eine Parkmöglichkeit verfügen oder dass sie sich in einem Neubauwohnung befinden (Details vgl. Anhang, Kap. 2.3.3);

- **Zudem sind zu ihnen sind Wohnungen konkret verfügbar:** Auch an beliebigen späteren Stichtagen (hier am 20. und 24. August 2018) konnten zu den ermittelten Mietobergrenzen im Landkreis Ebersberg für die meisten Haushaltsgrößen Wohnungen in angemessener Größe angemietet werden (Details vgl. Anhang, Kap. 2.3.4).

Fazit: Die im erweiterten Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in der Spalte „unteres Drittel“ markierten Mietobergrenzen (vgl. Abbildung 21) sind plausibel und zielführend: Man kann zu ihnen vor Ort konkrete Wohnungen anmieten, die den Mindeststandard erfüllen und die Daseinssicherung gewährleisten, aber keinen gehobenen Standard aufweisen. Das Ziel, die Bedarfe der Unterkunft auf ein angemessenes Maß zu begrenzen, wird mit diesen Werten offensichtlich erreicht.

2.5 Arbeitsschritt 5: Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

In Arbeitsschritt 5 werden die gezogenen Schlüsse (Richtwerte/Mietobergrenzen) dargestellt und begründet: Die gemäß der Arbeitsschritte 1 bis 3 ermittelten Richtwerte werden nach erfolgreicher Plausibilitäts-, Verfügbarkeits- und Qualitätsprüfung (Arbeitsschritt 4) aus dem Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (Abbildung 21, gelbe Spalten) in die Richtwerttabelle (Abbildung 22) übernommen.

Erstellung einer Richtwerttabelle

Die **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Ebersberg** nennt für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen Richtwerte für die monatliche Nettokaltmiete, bis zu deren Höhe die Bedarfe für eine Unterkunft als angemessen gelten können (Abbildung 22). Die Richtwerte sagen aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität – angemessene Wohnung maximal kostet. Teurere Wohnungen sind grundsätzlich „nicht angemessen“.

Angemessene Nettokaltmieten im LK Ebersberg

Abbildung 22: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im LK Ebersberg (Stand 2018*)

Vergleichsraum	Angemessene Nettokaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I - Nordwest	590	750	850	990	1.230
VR II - Mitte	530	680	750	850	1050
VR III - Nord	550	690	800	900	1100
VR IV - Übriger Landkreis	500	630	700	800	950

*Quelle: Abbildung 21: erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Auswertungszeitraum Quartale II/2016 bis I/2018, unteres Drittel

empirica

Die Herleitung nach dem empirica-Konzept gewährleistet, dass Wohnungen zu diesen Mieten verfügbar sind, aber eben nur genau Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments. Damit wird das Ziel der Mietobergrenzen erreicht: Wohnungen mit gehobenem Standard sollen nicht angemessen sein (ihre Miete liegt über dem Richtwert), aber die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen ist gegeben.

3. Angemessene Wohnnebenkosten

3.1 Datenquellen zu Wohnnebenkosten

Nettokaltmieten und Bruttomieten

Die bisherige Analyse der Nettokaltmieten ist eine reine Marktbetrachtung: Es geht um die Höhe von Wohnungsmieten, wie sie sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage durch unterschiedliche Knappheiten für verschiedene Wohnungsgrößen und Wohnqualitäten am Wohnungsmarkt ergeben. Dies führt dazu, dass attraktivere Wohnungen eine höhere *Grundmiete* haben als unattraktivere, so dass eine Mietobergrenze für Nettokaltmieten verlässlich einen gehobenen Standard ausschließen kann. Zu den „Bedarfen für Unterkunft und Heizung“ (§ 22 SGB II) zählen aber auch *Wohnnebenkosten* wie kalte Betriebskosten und Heizkosten, die ebenfalls vom Mieter zu tragen sind.¹⁷ Im Mietvertrag wird vereinbart, welche Nebenkosten vom Mieter zu tragen sind (z.B. Kosten für Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Versicherungen, Allgemeinstrom, Heiz- und Heiznebenkosten und/oder Grundsteuer). Ihre Höhe kann von Gemeinde zu Gemeinde (Müllgebühren), von Gebäude zu Gebäude (Heizungsart), von Vermieter zu Vermieter (Versicherungen) und von Wohnung zu Wohnung je nach Lage im Gebäude (Heizkosten) variieren. Ihre Höhe ist also im Gegensatz zur Grundmiete relativ unabhängig von der Wohnlage und dem Wohnstandard der Wohnung. Daher erfolgt die Bewertung, bis zu welcher Höhe sie angemessen sind, hier separat von der Beurteilung einer angemessenen Grundmiete (Nettokaltmiete).

Datenquellen zu Wohnnebenkosten

Es gibt verschiedene Datenquellen, die Auskunft über örtliche Wohnnebenkosten geben. Mögliche Datenquellen sind z.B.: (1) Daten von Jobcentern und/oder Sozialämtern zu den Nebenkosten von Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; (2) Daten zu den in Wohnungsinseraten verlangten Nebenkostenvorauszahlungen gemäß empirica-Preisdatenbank und (3) den Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes (bundeslandspezifische Durchschnittswerte).¹⁸

3.2 Wohnnebenkosten im LK Ebersberg

Datengrundlage für NK im LK Ebersberg

Die Aussagen der jeweiligen Datenquellen zu den Wohnnebenkosten im Landkreis Ebersberg sind im Anhang dieses Berichtes dargestellt (vgl. Anhang-Kap. 3). **Datengrundlage** zur Festlegung einer Obergrenze für angemessene Nebenkosten im Landkreis Ebersberg sind Nebenkosten von Wohnungen, die im Landkreis Ebersberg von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden (Datenquelle 1). Dies sind zum einen Daten des Jobcenters des Landkreises Ebersberg aus dem Rechtsbereich des SGB II (Datenstand Juni 2018) und zum anderen Daten des Trägers für Sozialhilfe aus dem Rechtsbereich des SGB XII (Datenstand: Mai 2018). Sie wurden empirica

¹⁷ Die Begriffe „kalte Nebenkosten“ bzw. „warme Nebenkosten“ werden hier als Synonyme für „kalte Betriebskosten“ bzw. „Heizkosten“ verwendet und der Begriff „Grundmiete“ als Synonym für „Nettokaltmiete“.

¹⁸ Die Datenquellen unterscheiden sich in ihrem räumlichen Bezug (Deutschland, Bundesland oder Landkreis/kreisfreie Stadt, Gemeinden), ihrem physischen Bezug (Wohnungsgrößen oder Haushaltsgrößen) und ihrem qualitativen Bezug (alle Wohnungen, nur Mietwohnungen oder nur von Bedarfsgemeinschaften bewohnte Mietwohnungen), aber auch in der Differenziertheit der Ergebnisdarstellung (nur Durchschnittswerte oder gesamte Streuung) und in ihrer Aktualität (Datenstand).

vom Landkreis Ebersberg übermittelt. Es handelt sich nach Angabe des Jobcenters Ebersberg um die *monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen laut Mietvertrag*. In die nachfolgende **Auswertung** fließen nur Fälle ein, bei denen die Wohnfläche erfasst ist und die Nebenkosten separat ausgewiesen sind. Insgesamt liegen damit im Landkreis Ebersberg von gut 1.000 Wohnungen Angaben zu *kalten Nebenkosten* und von gut 900 Wohnungen Angaben zu *warmen Nebenkosten* vor (Abbildung 23).¹⁹

Abbildung 23: Fallzahlen: Kalte und warme Nebenkosten von Wohnungen* im LK Ebersberg

Landkreis Ebersberg	Fälle Nebenkosten nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm	
kalte Nebenkosten	361	300	259	137	[50]	1.096
warme Nebenkosten	325	273	243	135	[57]	993

[] = Mindestfall von 100 nicht erreicht

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; **Wohnungsgrößen +/- 10 qm.

***Wohnungen mit Angabe zu kalten bzw. warmen Nebenkostenvorauszahlungen und Wohnfläche; entspricht nicht der Zeilensumme (wg. Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen).

Quelle: Jobcenter des Landkreises Ebersberg (SGB II, Mai 2018); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2018), eigene Auswertung. **empirica**

Um Transparenz über die tatsächlichen Nebenkosten vor Ort zu schaffen, wird im Folgenden analog zur Nettokaltmiete für jede Wohnungsgrößenklasse die *Bandbreite der kalten und der warmen Nebenkosten* grafisch abgebildet. Die Darstellungen des Kostenspektrums und des Medians sind rein deskriptiv und unterliegen keinerlei Wertung. Das genaue Prüfschema, bis zu welcher Grenze die Nebenkosten vor Ort auf Basis dieser Auswertungen dann noch als angemessen gelten sollen und ob sie ggf. mit der Nettokaltmiete verrechnet werden können, wird erst anschließend und in Absprache mit dem Leistungsträger festgelegt (Anhang-Kap. 4.3)

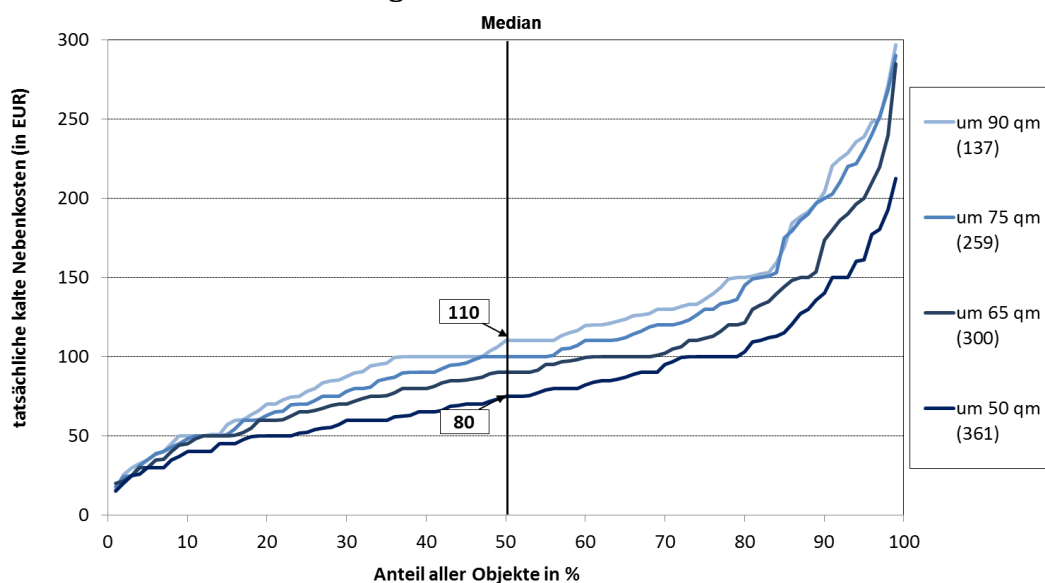
Die Streuung der *kalten* Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse mit ausreichender Fallzahl im Landkreis Ebersberg zeigt Abbildung 24, die Streuung der *warmen* Nebenkosten im Landkreis Ebersberg zeigt Abbildung 25. (Details zu diesen Auswertungen, vgl. Anhang-Kap. 3.1). Im Anschluss folgt eine Übersicht aller hier ermittelten Werte (Abbildung 26 b-c).

Die zugrunde liegenden Auswertungen werden im Anhang-Kap. 3.1, ab Seite 64, ausführlich beschrieben.²⁰

¹⁹ Eine Unterscheidung nach Vergleichsräumen ist aufgrund der geringen Fallzahlen je Wohnungsgrößenklasse nicht möglich. Die räumlichen Unterschiede zwischen den Vergleichsräumen sind aber ohnehin gering.

²⁰ Zum Vergleich werden im Anhang auch die vor Ort verlangten *Nebenkostenabschläge* gemäß Angaben in öffentlichen inserierten Mietwohnungsangeboten (Datenquelle 2; vgl. Anhang-Kap. 3.2) sowie auch die *durchschnittlichen Nebenkosten je Quadratmeter Wohnfläche in Bayern* (Datenquelle 3; vgl. Anhang-Kap. 3.3) dargestellt.

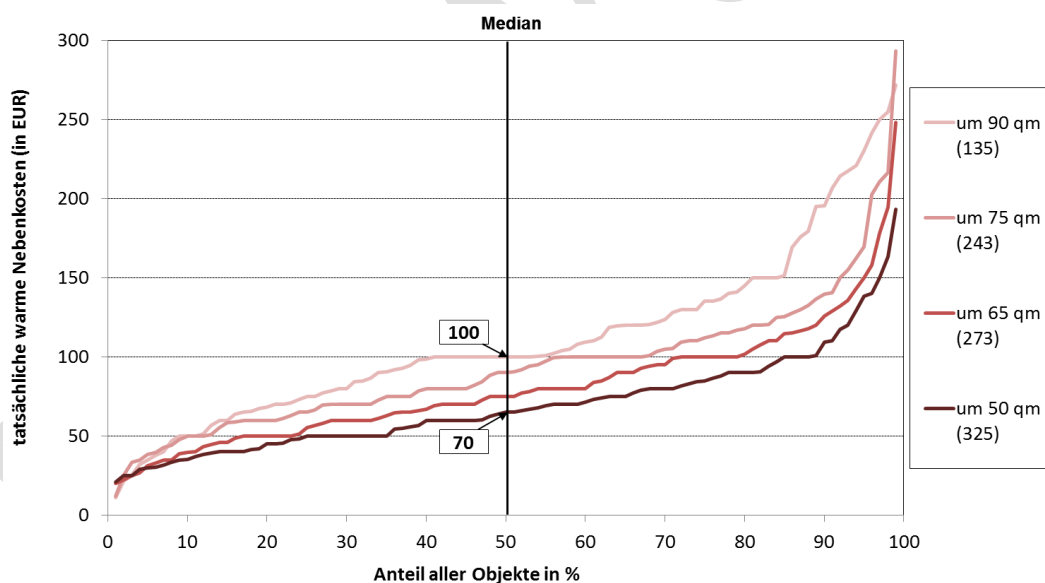
Abbildung 24: Streuung der kalten Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im LK Ebersberg



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm.

Quelle: Jobcenter des Landkreises Ebersberg (SGB II, Juni 2018); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Mai 2018), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 25: Streuung der warmen Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im LK Ebersberg



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm.

Quelle: Jobcenter des Landkreises Ebersberg (SGB II, Juni 2018); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Mai 2018), eigene Auswertung **empirica**

4. Beurteilung der Angemessenheit im Landkreis Ebersberg

4.1 Ergebnistabellen (Übersicht)

Eine Übersicht über die in Kapitel 2 hergeleiteten Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten und die in Kapitel 3 ermittelten Nebenkosten zeigt Abbildung 26 (alle Werte gerundet²¹).

Abbildung 26: Ergebnistabellen für angemessene Unterkunftskosten im Landkreis Ebersberg (Stand 2018)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten*

Vergleichsraum	Angemessene Nettokaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I - Nordwest	590	750	850	990	1.230
VR II - Mitte	530	680	750	850	1050
VR III - Nord	550	690	800	900	1100
VR IV - Übriger Landkreis	500	630	700	800	950

(b) Mittlere Nebenkosten:**

	mittlere kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					mittlere warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm
LK Ebersberg	80	90	100	110	120	70	80	90	100	120

(c) Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten:***

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm
LK Ebersberg	120	140	150	170	180	110	120	140	150	180

(d) Grenzwert für auffallend niedrige Nebenkosten:** **

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm
LK Ebersberg	40	50	50	60	60	40	40	50	50	60

Anmerkung: Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

* Quelle: Erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), unteres Drittel. Vgl. Abbildung 22, Seite 40

** Median für eine angemessen große Wohnung (vgl. Abbildung 53 und Abbildung 58, auf 10 Euro gerundet).

*** 1,5-facher Median für eine angemessen große Wohnung (vgl. Abbildung 55 und Abbildung 59).

** **Halber Median für eine angemessen große Wohnung (z.B. für einen Klimabonus, vgl. Anhang, Kap. 3.1.2.4 und Anhang-Kap.3.1.3.4).

empirica

²¹ Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden alle Werte auf 10 Euro gerundet. Damit wird zudem vermieden, dass sich bei der nächsten Aktualisierung auch bei kleineren statistisch bedingten Schwankungen jedes Mal leicht andere Richtwerte ergeben.

4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit von Unterkunftsbedarfen

Mietobergrenzen sollen den Leistungsträger in die Lage versetzen, die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII gut und einfach zu beurteilen. Der Bedarf eines Haushalts für Unterkunft und Heizung setzt sich dabei aus drei Komponenten zusammen: der Wohnung (Grundmiete/Nettokaltmiete), dem Betrieb der Wohnung (Betriebskosten/kalte Nebenkosten) und dem Heizen der Wohnung (Heizkosten/warme Nebenkosten). Zum Schluss der obigen Analysen stellt sich nun die Frage, bis zu welcher Mietobergrenze *Bedarfe für Unterkunft und Heizung* (§22 SGB II) denn noch als *angemessen* gelten sollen.

Verschiedene Prüfschemata sind denkbar:

- Es hat sich als zielführend und praktikabel herausgestellt, die Nettokaltmiete und die Nebenkosten *separat* zu beurteilen (**Komponentenprüfung**). Denn nur die Beurteilung anhand der Nettokaltmiete ermöglicht einen systematischen Ausschluss des gehobenen Standards. Das Prüfschema lautet dann: Die Nettokaltmiete eines Haushalts ist angemessen, solange sie die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt. Für Nebenkosten werden Grenzwerte festgelegt, bis zu denen die Nebenkosten in voller Höhe anerkannt werden (Nichtprüfungsgrenze). Andernfalls erfolgt eine Kostensenkungsaufforderung.²² Damit werden die Bedarfe für Unterkunft wie in §22 SGB II verlangt auf ein angemessenes Maß begrenzt. Die Komponentenprüfung lässt sich für Fälle mit auffallend niedrigen Heizkosten auch leicht um einen **Klimabonus** ergänzen.
- Alternativ könnte der Leistungsträger eine **Verrechnungsmöglichkeit** zwischen den Komponenten einräumen: Wenn Bedarfsgemeinschaften z. B. eine Verrechnung zu hoher Nettokaltmieten (gehobener Standard) mit dafür entsprechend niedrigeren kalten Nebenkosten ermöglicht werden soll, dann wäre zur Beurteilung der Angemessenheit allein die Bruttokaltmiete entscheidend. In diesem Fall käme es immer genau dann zur Kostensenkungsaufforderung, wenn die Summe aus tatsächlicher Nettokaltmiete und tatsächlichen kalten Nebenkosten (bzw. den Abschlagszahlungen dafür) den **Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten** übersteigt.

Jedes Prüfschema hat Vor- und Nachteile. Von *praktischem* Vorteil ist, wenn die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung bereits *vor dem Einzug* beurteilt werden könnte. Dies ist nur der Fall, wenn die Angemessenheit allein an der Nettokaltmiete festgemacht wird, die im Mietvertrag vereinbart wird. Hinsichtlich der *Nebenkosten* einer Wohnung sind vor Einzug hingegen nur die vom Vermieter verlangten monatlichen *Abschlagszahlungen* bekannt (Mietvertrag). Die *tatsächliche Höhe* der Nebenkosten zeigt sich erst später (Jahresabrechnung). In der aktuellen Rechtsprechung wird zur Beurteilung von Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft dennoch häufig auf die *Bruttokaltmiete* verwiesen.

²² Bei Nebenkosten oberhalb der Nichtprüfungsgrenze könnte der Leistungsträger noch im Einzelfall prüfen, ob die auffallend hohen Nebenkosten überhaupt vom Mieter gesenkt werden könnten.

4.3 Prüfschema im Landkreis Ebersberg

Die Festlegung des Prüfschemas erfolgt durch den Leistungsträger. Sie hängt auch von sozialpolitischen und sozialgesetzlichen Vorgaben sowie ggf. von weiteren kommunalpolitischen Zielen ab (z.B. Klimaschutz). Die Festlegung kann im Rahmen einer Richtlinie durch die Verwaltung oder, je nach landespolitischen Voraussetzungen, auch demokratisch legitimiert im Rahmen einer Satzung erfolgen.

Prüfschema: Der Landkreis Ebersberg verwendet als Beurteilungsmaßstab zur Beurteilung der Angemessenheit von Unterkunftskosten die *Bruttokaltmiete*. Die *Mietobergrenzen für angemessene Bruttokaltmieten* im Landkreis Ebersberg errechnen sich aus der Summe der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 26a) und den mittleren kalten Nebenkosten (Abbildung 26b links). Damit gilt im Landkreis Ebersberg folgende Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten (Abbildung 27). Höhere Bruttokaltmieten sind **nicht angemessen**.

Mögliches
Prüfschema im LK
Ebersberg

Abbildung 27: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten im LK Ebersberg (Stand 2018)

Vergleichsraum	Angemessene Bruttokaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I - Nordwest	670	840	950	1.100	1.350
VR II - Mitte	610	770	850	960	1.170
VR III - Nord	630	780	900	1.010	1.220
VR IV - Übriger Landkreis	580	720	800	910	1.070

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 26a und Abbildung 26b links.

empirica

Abbildung 28: Vergleichsräume im LK Ebersberg

Vergleichsraum	Gemeinde/ Verwaltungsgemeinschaft
VR I - Nordwest	Vaterstetten
VR I - Nordwest	Poing
VR II - Mitte	Zorneding
VR II - Mitte	Grafring b.München
VR II - Mitte	Kirchseeon
VR II - Mitte	Ebersberg
VR III - Nord	Markt Schwaben
VR III - Nord	Pliening
VR III - Nord	Anzing
VR III - Nord	Forstinning
VR IV - Übriger Landkreis	VG Glonn
VR IV - Übriger Landkreis	Hohenlinden
VR IV - Übriger Landkreis	Steinhöring
VR IV - Übriger Landkreis	VG Aßling

Quelle: Siehe Abbildung 5, Seite 7.

empirica

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte kalte Nebenkosten können für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden - und umgekehrt.²³ Ob diese Auswirkungen sozialpolitisch zielführend sind, ist zu diskutieren.

Hinweis: Die Angemessenheitsüberprüfung anhand der Bruttokaltmiete ist für *be-wohnte* Wohnungen (nach Jahresabrechnung) gut möglich. Ein gewisses Risiko besteht aber für wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften: Sie müssen sich hinsichtlich der zu erwartenden kalten Nebenkosten auf die Angaben des Vermieters verlassen, damit sich die Wohnung nicht nach der ersten Jahresabrechnung als „doch nicht angemessen“ darstellt. Für den Vermieter besteht ein gewisser Anreiz, die monatlichen Vorauszahlungen niedrig anzusetzen, um auch an Bedarfsgemeinschaften vermieten zu können.

Daher ist bei allen Optionen *mit* Verrechnungsmöglichkeit im weiteren Verfahren auch noch zu bestimmen, ob eine Wohnung nur dann nicht angemessen sein soll, wenn die Summe aus Nettokaltmiete und monatlicher *Abschlagszahlung* über dem Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten liegt (diese sind schon vor Einzug bekannt, ihre Höhe kann der Vermieter aber beeinflussen) oder ob die Summe aus Nettokaltmiete und *tatsächlichen Kosten nach Jahresabrechnung* Bewertungsgrundlage sein soll (dann könnte sich eine Wohnung auch im Nachhinein noch als unangemessen herausstellen und der Haushalt müsste nach der ersten Jahresabrechnung ggf. zum Umzug aufgefordert werden).

**Nichtprüfungs-
grenze Heizkosten
im LK Ebersberg**

Für *Heizkosten* gilt im Landkreis Ebersberg eine Nichtprüfungsgrenze: Die Heizkosten werden in ihrer vollen Höhe anerkannt, solange sie nicht „auffallend hoch“ sind (vgl. Abbildung 26c rechts). Damit gelten im Landkreis Ebersberg folgende „Nichtprüfungsgrenzen für Heizkosten im Landkreis Ebersberg“ (Abbildung 29). Bei Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze wird im Einzelfall überprüft, ob der Mieter für diese auffallend hohen Heizkosten verantwortlich ist. Nur dann wird er zur Kostensenkung aufgefordert. Andernfalls werden die Heizkosten in voller Höhe übernommen.

Abbildung 29: Nichtprüfungsgrenze für Heizkosten im LK Ebersberg (Stand 2018)

Vergleichsraum	Nichtprüfungsgrenze für warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Landkreis Ebersberg	110	120	140	150	180

Quelle: Werte in Abbildung 26c rechts (Seite 31)

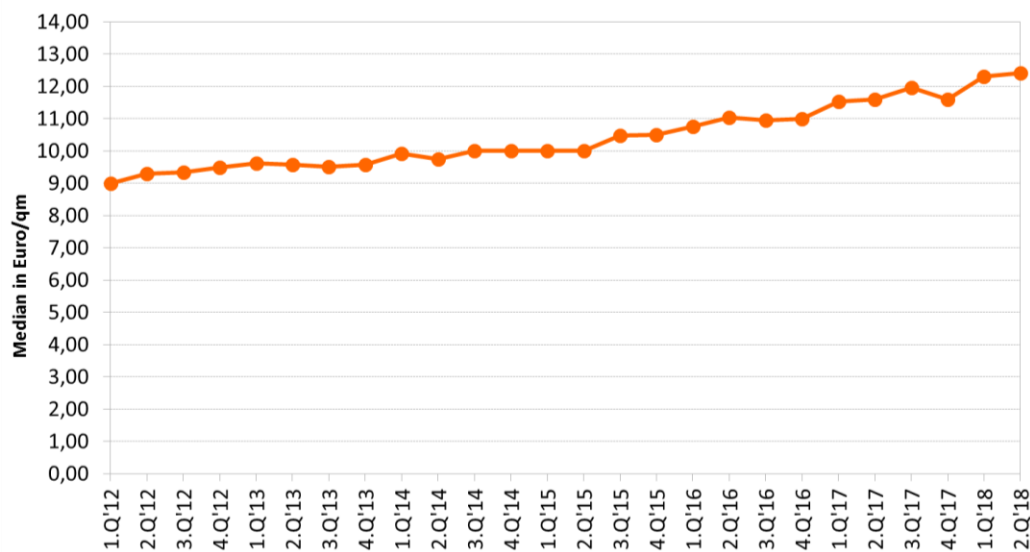
empirica

²³ Eine eigentlich zu hohe Nettokaltmiete (gehobener Wohnstandard) kann bei entsprechend niedrigen kalten Nebenkosten (Müllgebühren/ Grundsteuer/ Abwassergebühren) dennoch angemessen sein. Und: Hohe kalte Nebenkosten (Müllgebühren/ Grundsteuer/ Abwassergebühren) können bei entsprechend niedriger Nettokaltmiete (besonders einfacher Wohnstandard) dennoch angemessen sein.

5. Ausblick und Aktualisierung

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch *in Zukunft* angemessene Wohnungen verfügbar sind, sollte die Höhe der Richtwerte regelmäßig überprüft werden. Seit 2012 sind die Mieten verfügbarer Wohnungen im Landkreis Ebersberg enorm gestiegen (um über +30%, vgl. Abbildung 30). Wir empfehlen daher eine ständige Beobachtung der weiteren Mietenentwicklung und eine erneute Überprüfung der Richtwerte spätestens nach ein bis zwei Jahren. Denn nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietenentwicklung kann die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen dauerhaft gewährleistet werden. Zudem werden bei regelmäßiger Anpassung größere Sprünge in den Richtwerten vermieden.

Abbildung 30: Entwicklung des Mietnievaus* im LK Ebersberg seit 2012



*hier: Monatliche Nettokaltmiete öffentlich inserierter Mietwohnungsangebote (Median in Euro/qm);
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

ENTWURF

ANHANG

1. Das empirica-Konzept

1.1 Kern der Analyse

Kern der Analyse des empirica-Konzepts ist es, einfach Transparenz über die Höhe und Streuung der Mieten verfügbarer Wohnungen zu schaffen. Abbildung 31 zeigt den Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität. Dazu werden zunächst alle erhobenen Mieten verfügbarer Wohnungen einer bestimmten Größe vor Ort erfasst und grafisch sortiert abgebildet. Durch eine einfache Kurve wird das gesamte Miet-spektrum vom einfachen bis luxuriösen Standard für gleichgroße Wohnungen abgebildet. Jeder Punkt in der Kurve stellt die Miete einer konkret angebotenen Wohnung im Vergleichsraum dar.

Kern der Analyse:
Transparenz

Abbildung 32 zeigt ein typisches Ergebnis einer regionalen Mietwerterhebung, wie sie in jedem empirica-Konzept für jeden Vergleichsraum dargestellt wird (Arbeitsschritt 3). Die Kurven stellen wertungsfrei dar, in welcher Mietspanne verfügbare Wohnungen einer bestimmten Größe im Auswertungszeitraum vor Ort angeboten wurden. Eine glatte geschmeidige Kurve (ohne Stufen) deutet darauf hin, dass es sich nicht nur um Einzelfälle handelt, sondern um eine stufenlose Qualitätsdifferenzierung aller Wohnungsangebote am Markt. Das eigentliche „Konzept“ besteht nun nur darin, eine Grenze zum unteren Wohnungsmarktsegment zu ziehen (z.B. unteres Drittel oder unteres Viertel) und diese Grenze dann systematisch für *alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen* anzusetzen. Die entsprechenden Mietobergrenzen lassen sich dann einfach an den Kurven ablesen (vgl. Werte in den Kästchen). Im Anschluss wird zur Sicherheit noch die Einhaltung qualitativer Mindeststandards zu diesen Mietobergrenzen überprüft (Arbeitsschritt 4). Erst dann werden die Werte in eine Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

empirica-Konzept:
gleiche Abgrenzung
für alle

Abbildung 33 zeigt das Ergebnis. Die Werte wurden so ermittelt, dass gewährleistet ist: Zu diesen Werten sind am Markt Wohnungen verfügbar (denn sie sind Teil empirisch ermittelter Mieten für angebotene Wohnungen) und es sind nur Wohnungen einfachen Standards anmietbar, keine Luxuswohnungen (denn teure Wohnungen werden ausgeschlossen). Damit wird der Anspruch des § 22 SGB II und der entsprechenden BSG-Rechtsprechung umgesetzt. Die Richtwerttabelle definiert, was ermittelt werden sollte: Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum.

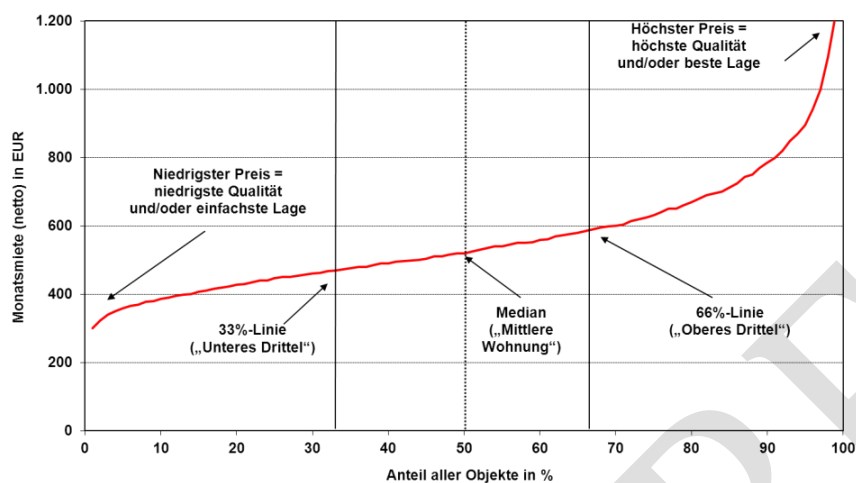
Richtwerte ablesbar:
Angemessene Netto-
kaltmieten

Ergänzend können aus dem gleichen Datensatz die Angaben in den Wohnungsinseraten zu den verlangten monatlichen Nebenkostenabschlagszahlungen ausgewertet werden – je nach Fallzahl auch differenziert für bestimmte Wohnungsgrößen in bestimmten Vergleichsräumen. Grenzwerte zu auffallend hohen Abschlagszahlungen für kalte und warme Nebenkosten werden ebenfalls ausgewiesen.

**Angemessene
Nebenkosten**

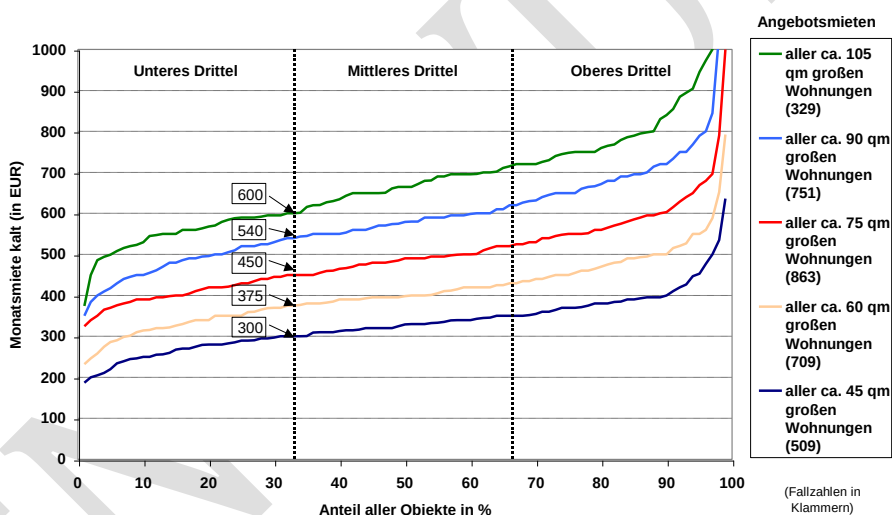
Damit liegen Richtwerte vor, mit denen sich die Bedarfe für Unterkunft und Heizung vor Ort decken lassen und sie gleichzeitig auf ein angemessenes Maß beschränken.

**Abbildung 31: Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität:
Verlangte Mieten für gleich große Wohnungen am gleichen Ort**



empirica

Abbildung 32: Beispiel für eine transparente Darstellung der Mietpreisstreuung verfügbarer Wohnungen: Richtwert ablesbar*



*Lesebeispiel für untere Linie: Darstellung von der billigsten 45-qm-Wohnung (200 Euro) bis zur teuersten 45-qm-Wohnung (600 Euro). Das untere Wohnungsmarktdrittel (33%-Linie) endet bei 300 Euro (= möglicher Richtwert)

empirica

**Abbildung 33: Beispiel für eine Richtwerttabelle:
Die ermittelten Werte werden übernommen (vgl. Gemeinde A).**

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
A	300	375	450	540	600
B	240	300	380	480	540
C	220	300	350	440	500
D	240	300	370	460	540
E	230	290	350	430	500

empirica

1.2 Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

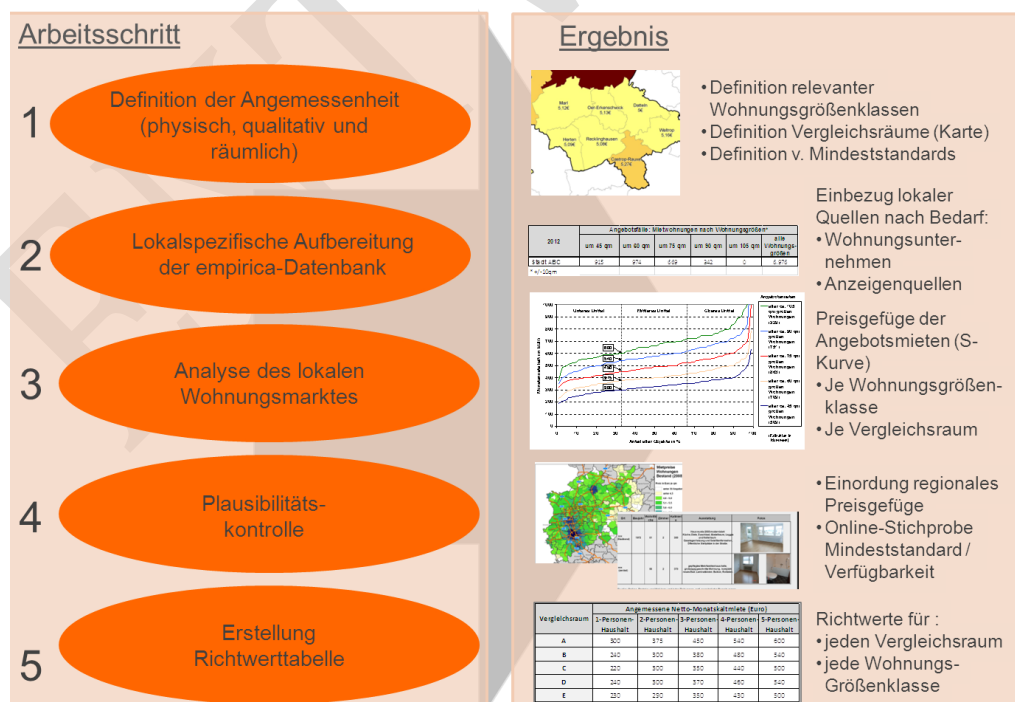
Das empirica-Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (Basisanalyse) gliedert sich in **fünf Arbeitsschritte**:

- (1) **Festlegung der physischen, räumlichen und qualitativen Angemessenheit** in Absprache mit dem Auftraggeber (Was ist eine angemessene Wohnung?)
- (2) **Lokalspezifische Aufbereitung der empirica-Preisdatenbank**, z.B. Ergänzung um Daten von Wohnungsunternehmen
- (3) **Darstellung des gesamten Mietspektrums** verfügbarer Wohnungen für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen; Verdichtung der Angemessenheitsdefinitionen zu einem Richtwert (monetäre Angemessenheit)
- (4) **Plausibilitäts- und Qualitätsprüfung** zu den ermittelten Richtwerten
- (5) **Erstellung einer Richtwerttabelle** mit Mietobergrenzen für angemessene Nettokaltmieten für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum (Was kostet eine angemessene Wohnung?)

(Auf Wunsch auch: Darstellung der **Streuung der verlangten Nebenkostenabschlagszahlungen** in Wohnungsinseraten und Grenzwert für auffallend hohe Abschlagszahlungen vor Ort.)

Diese fünf Arbeitsschritte bilden ein schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß SGB II und XII.

Abbildung 34: Ergebnisdarstellung des empirica-Konzepts



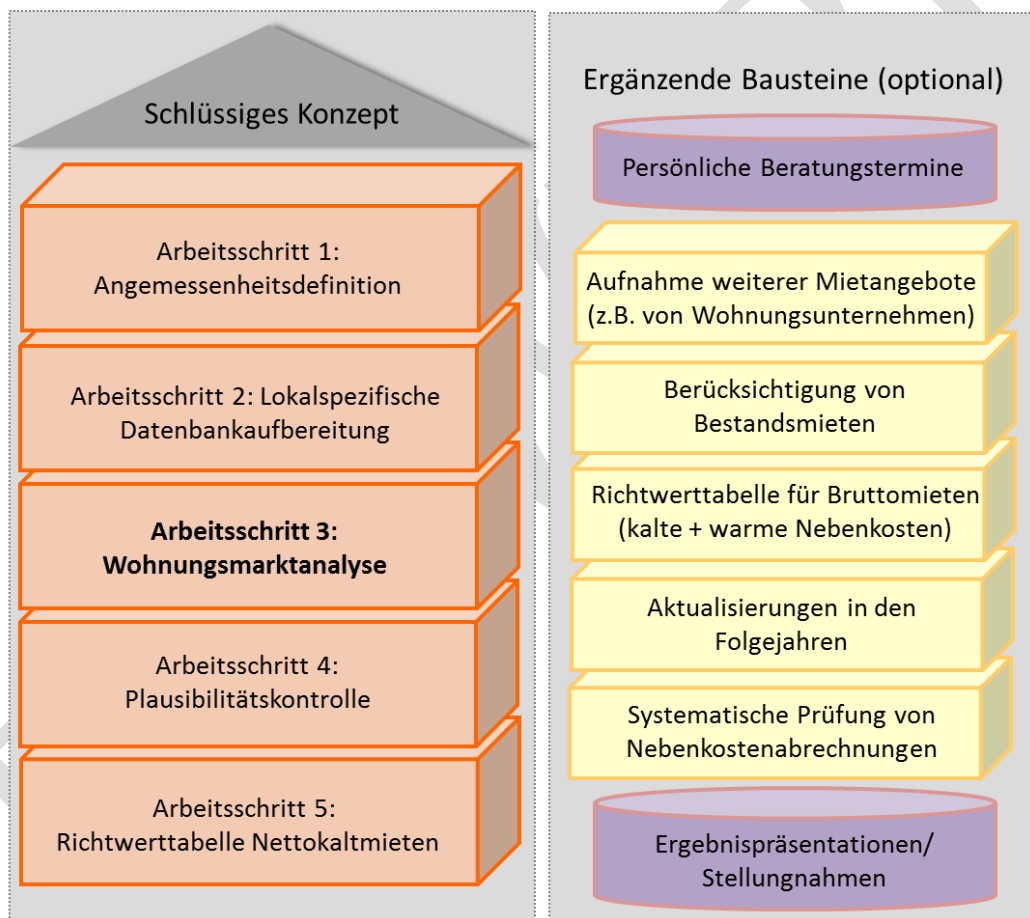
empirica

1.3 Ergänzende Leistungsbausteine (optional)

Das empirica-Konzept ist als Baukastensystem aufgebaut, um den Umfang der Auswertungen auf die Wünsche des Auftraggebers individuell anpassen zu können. So können z.B. folgende Leistungsbausteine optional mit beauftrag werden (weitere auf Anfrage):

1. Aufnahme weiterer Mietangebote
2. Berücksichtigung von Bestandsmieten
3. Auswertung weitere Nebenkostendaten vor Ort
4. Regelmäßige Aktualisierungen nach dem gleichen Konzept
5. Persönliche Beratungs-, Abstimmungs- und Präsentationstermine
6. Systematische Prüfung von Nebenkostenabrechnungen

Abbildung 35: Bausteine des empirica-Konzepts



empirica

2. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)

2.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

2.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen

Zunächst muss festgelegt werden, *welche Wohnungsgröße* für jede Haushaltsgröße angemessen ist. In der Praxis haben sich bundeslandspezifische Werte herausgebildet, die sich an den Bestimmungen zur Wohnraumförderung orientieren.

Angemessene
Wohnungsgrößen

Zur Einschätzung des Preisniveaus für z.B. 50 qm große Wohnungen wäre es zu eng gefasst, nur die „genau 50 qm großen“ Wohnungen zu betrachten. Stattdessen müssen Wohnungsgrößenklassen gebildet werden. In den folgenden Auswertungen wird grundsätzlich eine Bandbreite von +/-10 qm um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt. Das Preisspektrum aller „ca. 50 qm großen Wohnungen“ stellt hier genau genommen das Preisspektrum aller 40 bis unter 60 qm großen Wohnungen dar. (Bemerkung: Diese qm-Werte dürfen nicht mit den Werten zur Definition der physischen Angemessenheit verwechselt werden. Wenn man Wohnungen „bis 50 qm“ für angemessen hält, dann dürfen zur Darstellung des Mietspektrums nicht die Mieten „aller Wohnungen bis 50 qm“ in die Auswertung einfließen, also z.B. nicht die Mieten für 20-qm-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was denn die maximal zulässigen ca. 50 qm großen Wohnungen kosten. Eine gleich große Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „50 qm“ stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen.²⁴⁾

Wohnungsgrößen-
klassen

Die auch von Sozialgerichten empfohlene Produktregel soll beachtet werden. Dies bedeutet, dass die als angemessen angesehenen Wohnungsgrößen zwar zur Herleitung des Richtwerts für eine angemessene Monatsmiete herangezogen werden, dass letztlich aber die tatsächliche Größe der Wohnung unerheblich ist, solange die Gesamtkosten pro Monat (Produkt aus Quadratmetermiete und Wohnfläche) den errechneten Richtwert nicht überschreiten. Diese Produktregel hat den Vorteil, dass jede Bedarfsgemeinschaft die Wahlfreiheit hat, ob sie beispielsweise eine kleinere Wohnung in besserer Qualität/Lage bewohnt oder lieber eine größere Wohnung in einfacherer Qualität/Lage. Innerhalb dieser Wahlfreiheit bleiben die Kosten je Bedarfsgemeinschaft dennoch nach oben begrenzt und damit für die öffentliche Hand kalkulierbar. Die Flexibilität des Marktes, die aufgrund dieser unterschiedlichen Präferenzen (Nachfrage) und der konkreten Vielfalt des Wohnungsangebots vor Ort (Angebot) dringend geboten scheint, bleibt so erhalten. So kann es auch nicht zu Verwerfungen kommen, etwa weil Wohnungen einer bestimmten vorgeschriebenen Größe gar nicht am lokalen Markt angeboten werden (z.B. Mangel an verfügbaren Kleinstwohnungen am Markt), denn unter Umständen können auch größere Wohnungen als angemessen gelten, solange diese nicht teurer sind.

Produktregel

²⁴⁾ Da aus allen Wohnungen mit 40 qm bis unter 60 qm nur das untere Preissegment betrachtet wird, sind dies – bei sonstiger Gleichheit der Wohnungen – tendenziell weiterhin eher die kleineren Wohnungen dieses Größenspektrums, also vor allem die bis zu 50 qm großen Wohnungen.

Einheit des Richtwerts

Um die Produktregel konsequent anwenden zu können, werden die Mietobergrenzen in der Richtwerttabelle in der Einheit „Euro je Wohnung“ ausgewiesen, nicht in „Euro je qm“. Denn es soll nur die Gesamtmiete für die Wohnung begrenzt sein, nicht die Quadratmetermiete. Die Wahl der Einheit „Euro je Wohnung“ führt außerdem dazu, dass der Richtwert keinen Anreiz für Vermieter zur Mieterhöhung bildet: Da die Mietobergrenze nicht von der Wohnungsgröße, sondern allein von der Haushaltsgröße abhängt, kann der Vermieter keine bestimmte Maximalmiete allein auf Basis der Wohnungsgröße errechnen. Vielmehr hängt die erzielbare Maximalmiete für seine Wohnung (falls er sie an Bedarfsgemeinschaften vermietet) allein davon ab, wie viele Personen er in seiner Wohnung unterbringt. Dies ist anreizverträglich, denn auch der Leistungsträger hat zum Ziel, große Haushalte unterzubringen. Gleichzeitig wird aber kein Haushalt gezwungen, eine bestimmte Wohnung zu beziehen: Die Richtwerte wurden so festgelegt, dass immer auch Wohnungen in einer für den Haushalt angemessenen Größe am Markt verfügbar sind.

2.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen

Angemessener Vergleichsraum

Möglicherweise muss für einzelne Bedarfsgemeinschaften ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden, was den Umzug in eine kostengünstigere Wohnung erforderlich machen kann. Dafür muss die räumliche Angemessenheit des Umzugsradius definiert werden, innerhalb dessen der Bedarfsgemeinschaft ein Umzug zugemutet werden kann. Es soll verhindert werden, dass die Bedarfsgemeinschaft durch den Umzug ihre sozialen und räumlichen Bezüge (z.B. Schule der Kinder) verliert. Der für diesen Haushalt relevante Wohnungsmarkt bildet den sog. **Vergleichsraum**, dessen Mietstruktur untersucht wird.

Ein Vergleichsraum muss einen zusammenhängenden Umkreis um den derzeitigen Wohnort bilden (z.B. das Gemeindegebiet, in dem die Bedarfsgemeinschaft derzeit wohnt). Ein Vergleichsraum sollte **ausreichend groß** sein: Erforderlich ist ein Raum der Mietwohnbebauung, aus dem ausreichend viele Mieten von verfügbaren Wohnungen bekannt sind, um statistisch relevante Aussagen treffen zu können. In ländlichen Kommunen mit ohnehin nur wenigen Mietwohnungen können mehrere Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden. Zusammengefasste Gemeinden müssen ebenfalls **räumlich aneinander grenzen**, um in räumlicher Nähe zum derzeitigen Wohnort Mietwohnungsangebote im Vergleichsraum finden zu können. Gemeinden, die zusammengefasst werden, sollten hinsichtlich ihrer Lagekriterien und Infrastrukturausstattung vergleichbar (homogen) sein. **Homogenität** ist aber keine eindeutig messbare Kategorie. Die Grenzen sind fließend.

Typischerweise sind attraktive Lagen teurer als unattraktive Lagen. Daher ist das Mietniveau ein guter Indikator für Homogenität: Vergleichsräume mit einem größeren Mietgefälle sind offensichtlich nicht homogen – sonst hätten sie ein vergleichbares Mietniveau. Wenn in unterschiedlich teuren Gemeinden dennoch die gleiche Mietobergrenze gelten würde, könnten Bedarfsgemeinschaften nur in den günstigen Gemeinden angemessene Wohnungen finden. Jede Aufforderung zur Kostensenkung würde tendenziell die soziale Segregation („Ghettobildung“) verstärken. Zur Vermeidung eines solchen Rutschbahneffekts ist es daher wichtig, **nur Gemeinden mit**

ähnlichem Mietniveau zu einem Vergleichsraum zusammenzufassen. Die Berücksichtigung der kleinräumigen Mietniveauunterschiede ist damit eine *notwendige* Bedingung bei der Abgrenzung von Vergleichsräumen. Sie gilt für alle Mietobergrenzen und ist unabhängig vom verwendeten KdU-Konzept.

Im empirica-Konzept erfolgt die Festlegung von Vergleichsräumen (VR) systematisch daher unter bestmöglicher Beachtung folgender drei Grundsätze:

- (1) Als Indikator für einen **ausreichend großen Raum** der Mietwohnbebauung: Mindestfallzahl von 500 Mietwohnungsangeboten je Vergleichsraum
- (2) Als Indikator für die **räumliche Nähe**: Ggf. Zusammenfassung nur benachbarter Gemeinden/Stadtteile zu einem Vergleichsraum

Als Indikator für die **Homogenität innerhalb eines Vergleichsraums**: Nur Zusammenfassung von Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau (Mietgefälle von möglichst nicht mehr als 1 Euro/qm Wohnfläche).

Eine Einteilung in verschiedene Vergleichsräume erfolgt in städtischen und ländlichen Regionen analog. Wenn es kein größeres Mietgefälle gibt, kann der gesamte Landkreis oder das gesamte Stadtgebiet als ein einziger Vergleichsraum angesehen werden.²⁵ Die Zusammenfassung mehrerer Gemeinden zu einem Vergleichsraum erfolgt in Absprache mit dem Auftraggeber, um sein Ortswissen über sozialräumliche Bezüge (Schulen, Arbeitsplätze, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) mit einzubeziehen. Datengrundlage zur Festlegung der Vergleichsräume sind die in der empirica-Preisdatenbank²⁶ enthaltenen Mietwohnungsangebote aus dem gesamten Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers (Landkreis, kreisfreie Stadt): Für jede Gemeinde werden sämtliche Mietwohnungsangebote im Auswertungszeitraum und die jeweilige Quadratmetermiete herausgefiltert. Die Medianmiete einer Gemeinde, d.h. die mittlere Quadratmetermiete über alle Wohnungsgrößen in einer Kommune bzw. in einem Stadtteil, ist ein Maß für das *Mietniveau*. Es wird ausgewiesen, wenn die Mindestfallzahl von 30 erreicht wird.

²⁵ Auch eine Großstadt ist nicht immer homogen: Wenn es besonders teure Stadtteile gibt, führt ein einheitlicher Richtwert (1 Vergleichsraum) dazu, dass vor allem in den günstigeren Stadtteilen angemessene Wohnung zu finden sind. Um dies zu vermeiden, kann man mehrere Vergleichsräume mit eigenen Richtwerten bilden. In teuren Stadtteilen gelten dann höhere Richtwerte, sodass auch hier angemessene Wohnungen zu finden sind.

²⁶ Details zur empirica-Preisdatenbank, vgl. im Anhang, Kap. 2.2.

2.1.3 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments

Angemessene Wohnungsqualität

Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit (§ 22 SGB II) beschreibt, dass offensichtlich einige Wohnstandards für Bedarfsgemeinschaften auszuschließen sind (z.B. Luxuswohnungen). Nach geltender Rechtsprechung sollen Bedarfsgemeinschaften nicht alle verfügbaren Wohnungen, sondern nur Wohnungen mit einem einfachen und im unteren Segment liegenden Ausstattungsgrad zustehen.²⁷ Dies soll über die Festlegung einer Mietobergrenze erreicht werden: Wohnungen bis zur Mietobergrenze gelten als angemessen, teurere Wohnungen als unangemessen. Dabei gilt ein sozialpolitischer Grundsatz unabhängig vom verwendeten Konzept: **Je höher die Mietobergrenze gewählt wird, desto besser ist die dafür anmietbare Wohnqualität und desto höher die Kosten für den Leistungsträger.**²⁸

Anders als die Vergleichsmiete in qualifizierten Mietspiegeln ist die Angemessenheitsgrenze für Unterkunftskosten nur eindimensional: Eine Mietobergrenze kann nur höher oder niedriger ausfallen – mehr Optionen gibt es nicht. Wo diese Grenzen des unteren Wohnungsmarktsegments genau verlaufen sollen, haben weder Gesetzgeber noch BSG konkretisiert. Es gibt keine offizielle Definition, welcher Wohnstandard „einfach“ und welcher „gehoben“ ist, zumal der Übergang fließend ist. Eine vollständige Auflistung aller Wohnwertmerkmale in allen möglichen Kombinationen ist nicht möglich. Die Bewertung würde zudem regional unterschiedlich ausfallen (z.B. bei der Frage, ob ein kleiner Balkon zum unteren oder oberen Standard zählt).

Daher empfiehlt sich eine *relative* Definition des einfachen Standards: Bedarfsgemeinschaften wird grundsätzlich ein fester Anteil des aktuellen lokalen Wohnungsangebots zugesprochen, unabhängig davon, wie diese jeweils günstigsten Wohnungen konkret ausgestattet sind.²⁹ Damit wird automatisch berücksichtigt, dass es von den lokalen Verhältnissen abhängt, ob z.B. ein kleiner Balkon bereits zum gehobenen Standard zählt (weil nur wenige Wohnungen überhaupt einen Balkon haben) oder ob auch Wohnungen des einfachen Standards einen kleinen Balkon haben (weil praktisch alle Wohnungen in der Region einen Balkon haben). Eine Abgrenzung, die Bedarfsgemeinschaften *grundsätzlich Zugang zu einem bestimmten Anteil* des Wohnungsmarkts garantiert, ist überall möglich (systematisches Vorgehen), aber bleibt dennoch hinsichtlich des konkreten regionalen Wohnungsangebots flexibel. Die genaue Größe des Wohnungsmarktsegments, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, hängt neben den sozialpolitischen Vorgaben auch von den örtlichen Begebenheiten ab (z.B. von der konkreten Qualität der anmietbaren Wohnungen). Wie auch die Festlegung einer angemessenen Wohnungsgröße (Details vgl. Anhang Kap. 2.1.1) gibt es hier keine richtige oder falsche Abgrenzung. Vielmehr geht es um die sozialpolitische Frage: „Welchen Wohnstandard will und kann der Sozialstaat Hilfebedürftigen finanzieren – angesichts der konkreten Situation vor Ort?“

²⁷ „Sodann ist der Wohnstandard festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht.“ BSG-Urteil vom 07.11.2006/ B 7 b A 5 18/06R.

²⁸ Insbesondere gilt dieser Grundsatz auch unabhängig davon, ob Bestandsmieten in die Auswertung einfließen.

²⁹ Sie müssen lediglich einen gewissen physischen Mindeststandard erfüllen, so z.B. Heizung, WC und Bad haben. Die Definition des Mindeststandards gilt deutschlandweit für jeden (z.B. auch für Asylbewerber usw.)

Im empirica-Konzept wird daher die Obergrenze der qualitativen Angemessenheit in Arbeitsschritt 1 so definiert, dass aus der Mietverteilung *aller* Wohnungsangebote einer Wohnungsgrößenklasse (vom einfachen bis luxuriösem Standard, vgl. Mietspektren-Kurven in Kap. 2.3.1) *grundsätzlich ein gewisser Teil* als qualitativ angemessen angesehen wird (im Berichtsentwurf z.B. zunächst das untere Drittel). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank (vgl. im Anhang, Kap. 2.2), in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden. Durch die Bildung einer Mietobergrenze gelten nur Wohnungen *bis zu dieser Höchstmiete* (bzw. mit den Merkmalskombinationen, die man dazu anmieten kann) als angemessen. Die Festlegung erfolgt in Absprache mit dem Leistungsträger so, dass angesichts des konkreten Wohnungsangebots vor Ort bis zu dieser Höchstmiete Wohnungen *anmietbar* sind, die *einfachen und grundlegenden Bedürfnissen* genügen.³⁰ Dies wird in Arbeitsschritt 4 auch noch einmal ausdrücklich am aktuellen Markt überprüft (und die gewählte Abgrenzung vor Fertigstellung des Endberichts ggf. noch einmal angepasst).

Die Mietobergrenzen für verschiedene Wohnungsmarktabgrenzungen werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (Abbildung 21, Seite 23). In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt.³¹ Aber auch Abgrenzungen z.B. beim unteren Fünftel (20%) oder unteren Viertel (25%) sind denkbar.³² In Deutschland sind praktisch alle öffentlich inserierten Wohnungen und von Wohnungsunternehmen angebotenen Wohnungen *bewohnbar*. Selbst eine Wohnung beim 5%-Quantil hat meist schon eine Heizung und ein Bad. Bedarfsgemeinschaften werden also nie auf einen unzumutbar schlechten Standard verwiesen, wenn man ihnen ermöglicht, 20%, 25% oder 33% der angebotenen Wohnungen anzumieten.³³ Sie haben immer noch Auswahlmöglichkeiten.

Ist die Abgrenzung aber erst einmal durch den Leistungsträger definiert worden (z.B. als das untere Drittel), sorgen die gewählten Richtwerte des vorliegenden Konzepts schlüssig und transparent dafür, dass dann *für alle* Haushaltsgrößen die *gleiche* relative Wohnqualität am Wohnungsmarkt als angemessen gilt. Zur Verdeutlichung sind die entsprechenden Werte in den Mietspektrenkurven markiert, so dass die Richtwerte abgelesen werden können (vgl. Arbeitsschritt 3). Die Plausibilisierung der ermittelten Werte und die Überprüfung der Mindeststandards erfolgt auch über eine Online-Stichprobe (Arbeitsschritt 4) vor Fertigstellung der Richtwerttabelle (Arbeitsschritt 5).

³⁰ Vgl. BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R – RdNr 20: „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.“

³¹ Dies entspricht auch den Empfehlungen des LSG NRW vom 26. März 2014, mit denen es grundsätzlich eine Abgrenzung beim unteren *Drittel* ansetzt (Protokoll L 12 AS 1159/11).

³² Das Bundessozialgericht hat auch schon eine Abgrenzung beim unteren *Fünftel* akzeptiert (vgl. z.B. BSG-Urteil vom 10.9.2013: „Dass das LSG von den ermittelten Wohnungen ‚um die 50 qm‘ letztlich die unteren 20 % des preislichen Segments zur Grundlage seiner Entscheidung über die Angemessenheit gemacht hat, begegnet ebenfalls keinen durchgreifenden Bedenken.“ (B 4 AS 77/12 R, Rd.Nr 37).

³³ In jedem empirica-Konzept wird dies in Arbeitsschritt 4 überprüft. Wenn sich im Zuge der Bearbeitung herausstellt, dass die von Bedarfsgemeinschaften anmietbare Wohnqualität aus Sicht der Auftraggeber zu niedrig wäre, würde die Abgrenzung hier in Arbeitsschritt 1 großzügiger gewählt.

2.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank

Die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de; bis 2011: IDN Immodaten GmbH) reicht zurück bis ins Jahr 2004 und ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Im Januar 2012 wurde sie von Rohdaten der IDN Immodaten GmbH auf Marktdaten der empirica-Tochterfirma empirica-systeme GmbH umgestellt. Die empirica-Preisdatenbank speist sich aus kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierten Immobilieninseraten (Kaufangebote, Mietangebote) und umfasst auch die **Wohnwertmerkmale** der Objekte, die in der Anzeige angegeben werden (**Größe, Baualter, Ausstattungsmerkmale, Sanierungszustand usw.**), den Standort der Objekte (Gemeinde, Postleitzahlbezirk, Adresse) sowie die Preisvorstellung des Anbieters und das Erscheinungsdatum des Inserats. Bei der Recherche fließen neben den bekannten großen Immobilienmarktplätzen auch kleinere, spezialisierte Internetquellen (z.B. für Privatanbieter, Genossenschaften oder Wohngemeinschaften) und Printmedien (Kleinanzeigen lokaler, regionaler und überregionaler Zeitungen) ein. Aufgrund des ausgewogenen Mix an berücksichtigten Vertriebskanälen werden Angebote hochwertiger Neubauwohnungen ebenso erfasst wie unsanierte Altbaubestände, Angebote privater Vermieter ebenso wie Angebote von Wohnungsunternehmen und Angebote von freifinanzierten Wohnungen ebenso wie von preisgebundenen Sozialwohnungen (Anzeigen mit dem Hinweis „WBS erforderlich“ o.Ä. im Freitext).

Besonderheit Ein Qualitätsmerkmal ist die professionelle Dopplerbereinigung im Querschnitt (über alle Internetquellen und Printmedien) und Längsschnitt (über den gesamten Angebotszeitraum): Immobilien, die über einen längeren Zeitraum im Angebot stehen und/oder in verschiedenen Quellen (gleichzeitig) angeboten werden, werden nur einmal in die Datenbank aufgenommen. Im Falle von Anpassungen der Inserate, findet der im jeweils betrachteten Zeitraum zuletzt genannten Preis bzw. die am häufigsten genannten Objektmerkmale Berücksichtigung.

Validität Eine Stichprobe ist valide, wenn systematische Fehler ausgeschlossen werden können. In unserer Stichprobe werden invalide oder widersprüchliche Aussagen durch eine expertengestützte Plausibilitätsprüfung vermieden. Anbieterangaben aus Freitext und Angebotsformular werden gegenübergestellt und ggf. korrigiert (z.B. Nicht-Wohnungsangebote wie Büros oder Gewerberäume, die in der Kategorie „Wohnungen“ einsortiert wurden), unplausible oder preisverzerrende Beobachtungen herausgefiltert (z.B. untypisch große/kleine Wohnflächen, Angabe der Brutto- anstelle der Nettokaltmiete, Fertighäuser ohne Grundstücke etc.) und fehlende Angaben ergänzt (z.B. aktuelle Gemeindekennziffern oder Stadtteile). Nur durch eine derart umfangreiche Aufbereitung kann die hohe Datenqualität bezogen auf Validität, Vollständigkeit der Objektmerkmale und räumliche Verortung garantiert werden.

Repräsentativität Eine Stichprobe ist repräsentativ, wenn es sich um eine Zufallsauswahl handelt und die Merkmale in der Stichprobe in derselben Häufigkeit vorkommen wie in der Grundgesamtheit. Unsere Stichprobe zeichnet sich vor allem durch eine ausgewogene Berücksichtigung aller Immobilienmarktakteure (privat, gewerblich, öffentlich gefördert etc.) und aller öffentlich verfügbaren Quellen (Internet- und Printmedien) aus, bei der kein Marktsegment systematisch vernachlässigt wird. Zudem erhebt die

empirica-systeme GmbH (im Unterschied zu anderen Anbietern) tatsächlich eine Zufallsstichprobe mit Bezug auf die Erfassungszeitpunkte. Dadurch werden (anders als bei stichtagsbezogener Datenabfrage) auch sehr kurzzeitig eingestellte Angebote erfasst. Die empirica-Preisdatenbank ist damit eine repräsentative Stichprobe der öffentlich inserierten Immobilien.

In die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de) fließen ausschließlich allgemein zugängliche und mit dem Ziel der Verbreitung veröffentlichte Daten ein. Diese Daten haben keinen direkten Personenbezug und dienen ausschließlich Zwecken der Immobilienmarktforschung. Erhoben werden die zur Beschreibung einer Immobilie relevanten Informationen und diese lediglich im Umfang einer repräsentativen Stichprobe aller öffentlich inserierten Immobilien. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten wird dokumentiert, wodurch eine vollständige Transparenz gewährleistet ist. Weitere Informationen stehen online zur Verfügung.³⁴

Transparenz und
Datenschutz

2.3 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung und Qualitätskontrolle

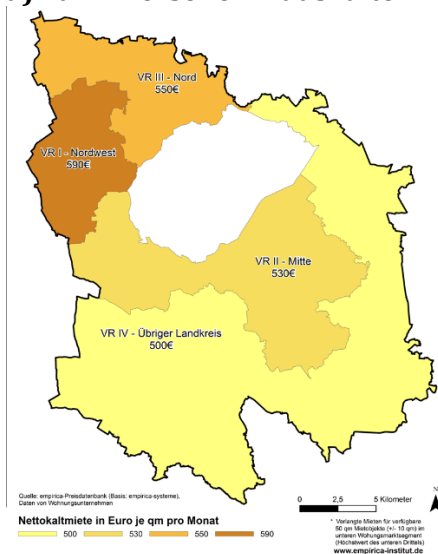
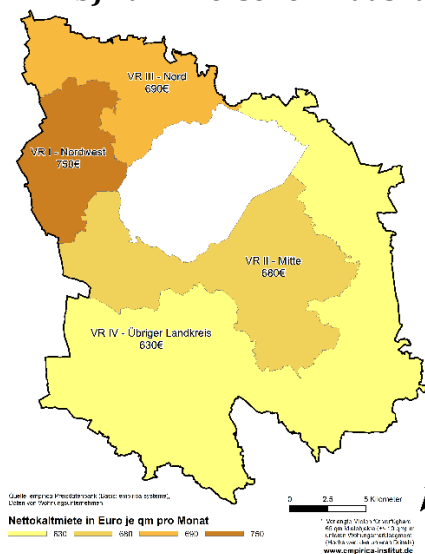
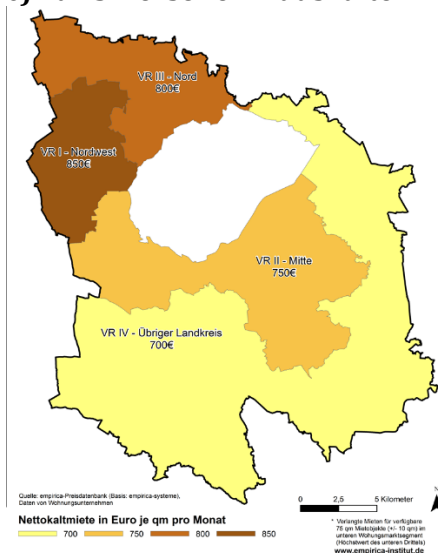
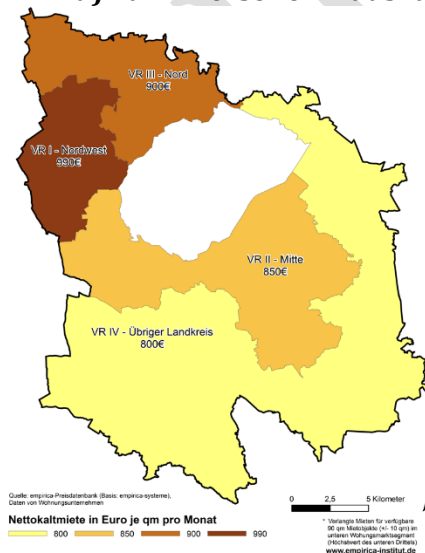
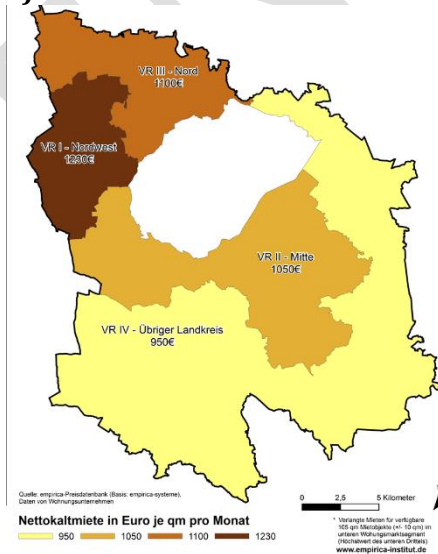
2.3.1 Plausibilitätsprüfung durch räumlichen Vergleich

Die Richtwerte sollen die „aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes“ abbilden. Die Richtwerte in teureren Vergleichsräumen müssten also tendenziell höher liegen als die Richtwerte in Vergleichsräumen mit niedrigerem Mietniveau, damit Bedarfsgemeinschaften überall die relativ gleiche Wohnqualität anmieten können. Die in **Arbeitsschritt 3** ermittelten Mietobergrenzen sind räumlich plausibel, wenn sie das lokale, kleinräumige Mietgefälle widerspiegeln.

Zur Abgrenzung der Vergleichsräume wurden die kommunalen Mietniveaus im Landkreis Ebersberg ausgewertet: Wie in Kap. 2.1 gesehen ist das Mietniveau im Nordwesten des Landkreises Ebersberg am höchsten und nimmt mit zunehmender Entfernung zur Stadt München deutlich ab (vgl. Abbildung 5, Seite 7). Um räumlich plausibel zu sein, sollten die Richtwerte dieses Mietgefälle inhaltlich widerspiegeln, d.h. die Richtwerte im Vergleichsraum I – Nordwest sollten tendenziell höher liegen als die in den Vergleichsräumen II – Mitte und III – Nord und im Vergleichsraum IV – Übriger Landkreis sollten die niedrigsten Richtwerte gelten. Dies ist hier der Fall (Abbildung 36): Für alle Haushaltsgrößen gelten im Vergleichsraum I – Nordwest die höchsten und im Vergleichsraum IV – Übriger Landkreis die niedrigsten Richtwerte. In den beiden weiteren Vergleichsräumen liegen die Richtwerte für alle Haushaltsgrößen dazwischen. Die Richtwerte im Landkreis Ebersberg sind also **räumlich plausibel** (vgl. Abbildung 21, gelbe Spalten).

Räumliche
Plausibilisierung im
LK Ebersberg

³⁴ Weitere Informationen zur Datenbank sind direkt bei empirica-systeme zu erfahren: www.empirica-systeme.de.

Abbildung 36: Neu ermittelte Richtwerte im LK Ebersberg (Stand 2018)**a) Für 1-Personen-Haushalte****b) Für 2-Personen-Haushalte****c) Für 3-Personen-Haushalte****d) Für 4-Personen-Haushalte****e) Für 5-Personen-Haushalte**

Quelle: Erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Ebersberg (vgl. markierte Werte in Abbildung 21, Seite 23). Auswertungszeitraum: Quartale II/2016 bis I/2018

empirica

2.3.2 Plausibilitätsprüfung durch zeitlichen Vergleich

Die Plausibilisierung der ermittelten Werte erfolgt zudem im Zeitvergleich: Die bereits in früheren Auswertungen ermittelten Werte sollten nicht unerklärlich stark und/oder unregelmäßig von den neu ermittelten Werten abweichen („Der Markt macht keine Sprünge“).

Die bisherigen Richtwerte im Landkreis Ebersberg wurden auf Basis der Mieten verfügbarer Wohnungen ermittelt, die im Auswertungszeitraum April 2013 bis März 2015 (Quartale II/2014 bis I/2015) angeboten wurden (Erstauswertung 2015). Für die neuen Richtwerte wurde der Zeitraum April 2016 bis März 2018 ausgewertet (Aktualisierung 2018). Abbildung 37 stellt die bisherigen Richtwerte (Erstauswertung 2015) den neuen Richtwerten (Aktualisierung 2018) gegenüber. Abbildung 38 zeigt die Differenz zwischen beiden Werten.

**Zeitlicher Vergleich
im LK Ebersberg**

Abbildung 37: Neue Richtwerte (2018) im Vergleich zu den bisherigen Richtwerten (2016) im LK Ebersberg

Vergleichsraum	Aktualisierung 2015					Aktualisierung 2018				
	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)					Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)				
	1-Pers.- HH	2-Pers.- HH	3-Pers.- HH	4-Pers.- HH	5-Pers.- HH	1-Pers.- HH	2-Pers.- HH	3-Pers.- HH	4-Pers.- HH	5-Pers.- HH
VR I - Nordwest	530	660	740	870	1.040*	590	750	850	990	1.230*
VR II - Mitte	450	580	650	750	850	530	680	750	850	1.050*
VR III - Nord	450	610	660	770*	900*	550	690	800	900	1.100*
VR IV - Übriger Landkreis	430*	530	590	660	790*	500*	630*	700*	800*	950*

* Über Näherungswerte ermittelt.

Quelle: Erstauswertung 2015; Abb. 21 (S. 28) im Bericht vom 26.02.2016 (Quartale II/2013 bis I/2015); Aktualisierung 2018; gelbe Spalten in Abbildung 21 (Quartale II/2016 bis I/2018).

empirica

Abbildung 38: Mietobergrenzen der Aktualisierung 2018 im Vergleich zur Erstauswertung 2015 im LK Ebersberg

Vergleichsraum	Veränderung der Richtwerte					
	1-Pers.- HH	2-Pers.- HH	3-Pers.- HH	4-Pers.- HH	5-Pers.- HH	Mittel**
VR I - Nordwest	+60	+90	+110	+120	+190*	110
VR II - Mitte	+80	+100	+100	+100	+200*	120
VR III - Nord	+100	+80	+140	+130*	+200*	130
VR IV - Übriger Landkreis	+70*	+100*	+110*	+140*	+160*	120
Mittel**	80	90	120	120	190	120

* Richtwert über Näherungswerte ermittelt. ** Ungewichteter Mittelwert, gerundet auf 10er-Stelle.

Quelle: Erstauswertung 2015; Abb. 21 (S. 28) im Bericht vom 26.02.2016 (Quartale II/2013 bis I/2015); Aktualisierung 2018; gelbe Spalten in Abbildung 21 (Quartale II/2016 bis I/2018).

empirica

**Zeitliche
Plausibilisierung
im LK Ebersberg**

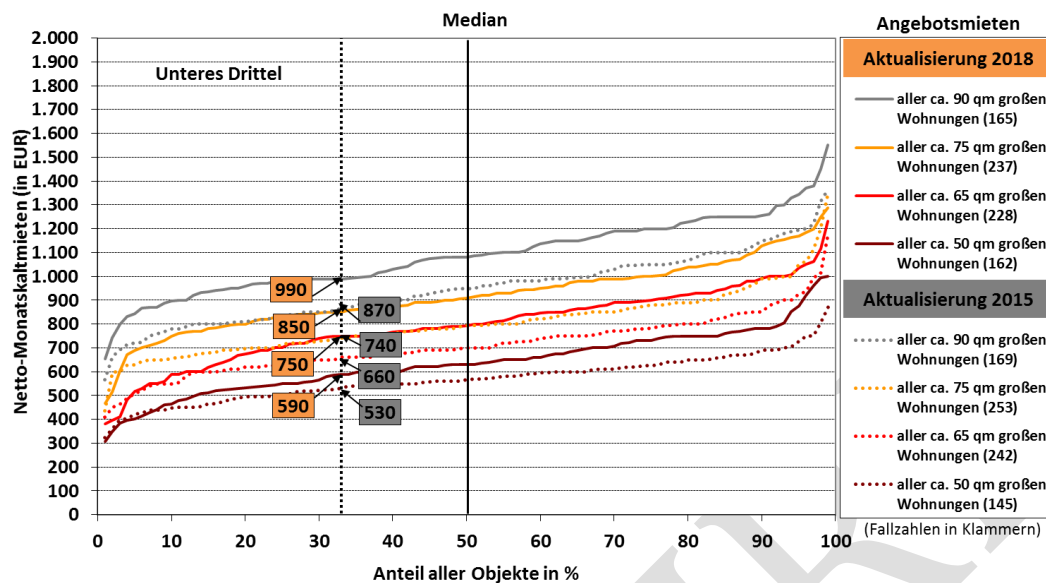
Plausibilisierung: Die Differenz zwischen den alten und den neuen Werten ist sehr groß (Abbildung 38): Die Richtwerte steigen im ungewichteten Mittel um +120 Euro, und zwar je nach Haushaltsgröße und Vergleichsraum um +80 bis +190 Euro. Vor allem für größere Wohnungen werden die Richtwerte stark angehoben. Dies ist aber durchaus plausibel, denn die durchschnittliche Miete über alle Wohnungsgrößenklassen ist im Landkreis Ebersberg seit der letzten Auswertung enorm gestiegen (zwischen dem 1. Quartal 2015 und dem 1. Quartal 2018 um +2,13 €/qm, vgl. Abbildung 30, Seite 35).³⁵ Für eine Wohnfläche von 105 qm macht dies überschlägig eine Erhöhung um rd. +225 Euro pro Monat aus. Daher ist eine entsprechende Erhöhung der Richtwerte im Landkreis Ebersberg erforderlich und plausibel.

Abbildung 39ff. stellen detaillierter dar, wie sich das Mietspektrum auch für *einzelne Wohnungsgrößenklassen* in den Vergleichsräumen des Landkreises Ebersberg verändert hat: Dargestellt sind die Kurvenverläufe der Erstausswertung 2015 (gestrichelt) und der Aktualisierung 2018 (durchgezogen).³⁶ Es zeigt sich, dass sich in *allen* Vergleichsräumen das Mietspektrum für *alle* Wohnungsgrößenklassen nach oben geschoben hat: Für alle Wohnungsgrößenklassen liegen die durchgezogenen Kurven (2018) deutlich *über* den gestrichelten Kurven (2015).

Fazit: Die Mieten im Landkreis Ebersberg sind seit der letzten Auswertung in allen Vergleichsräumen und für alle Wohnungsgrößenklassen deutlich angestiegen, vor allem die für große Wohnungen. Entsprechende starke Erhöhungen der Mietobergrenzen sind erforderlich, damit Bedarfsgemeinschaften trotz der inzwischen gestiegenen Mieten immer noch ein Drittel der aktuell verfügbaren Wohnungen anmieten können. Die neuen Richtwerte sind daher **zeitlich plausibel**.

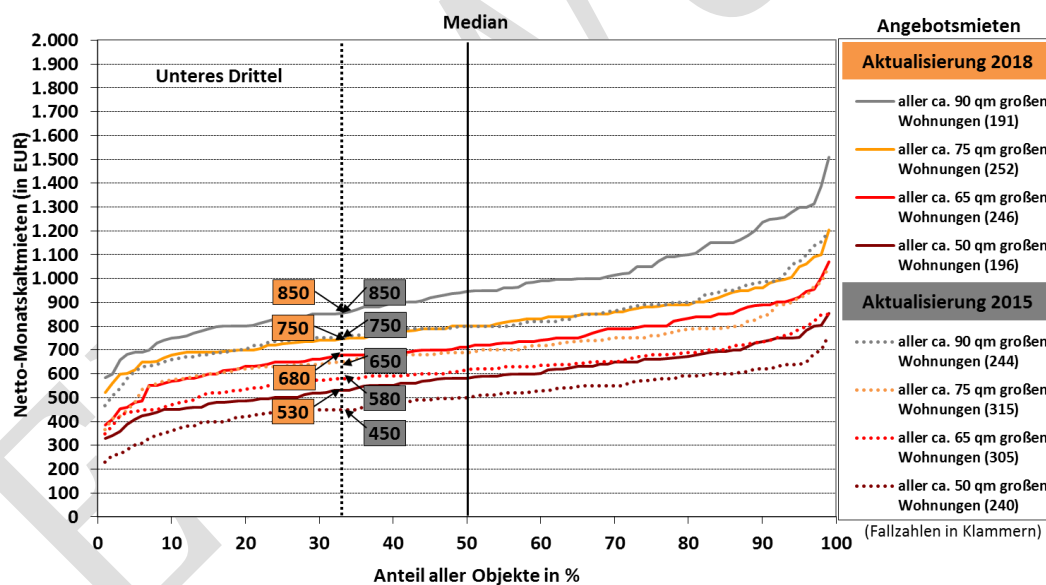
³⁵ **Anmerkung:** Weitere Mietsteigerungen im Landkreis Ebersberg lassen sich nur vermeiden, wenn das Wohnungsangebot mit der Nachfrage mitwächst, wenn also mehr Wohnungen gebaut werden. Bis der erforderliche Wohnungsbau realisiert ist, müssen Leistungsträger ihren Bedarfsgemeinschaften höhere Unterkunftskosten zahlen, damit diese ihren Wohnbedarf trotz der steigenden Mieten decken können.

³⁶ Die durchgezogenen Linien entsprechen den Linien in Abbildung 9f. (Seite 16f.).

Abbildung 39: Veränderung des Mietspektrums im VR I – Northwest, 2015 bis 2018*

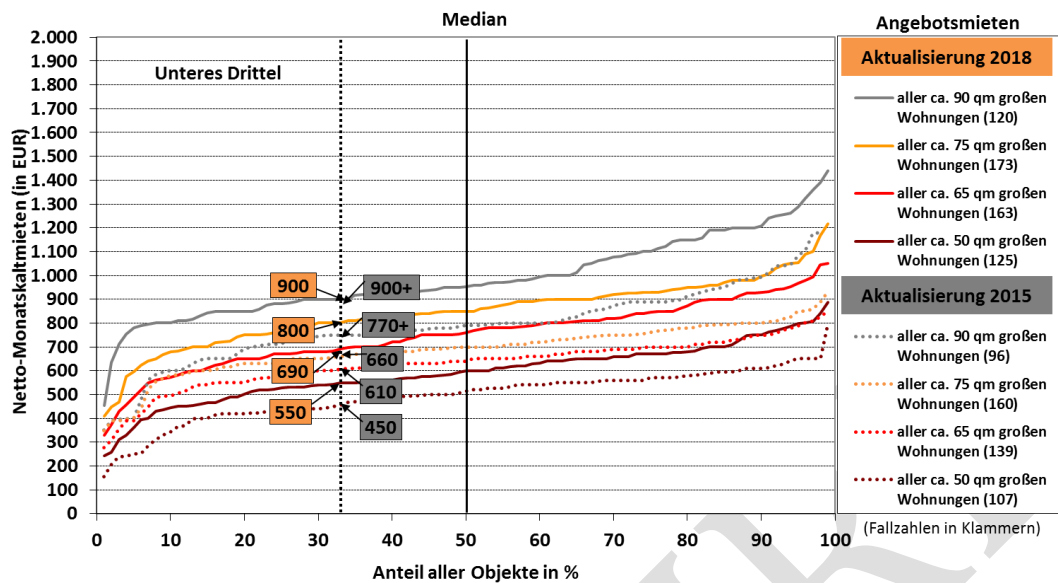
* Wohnungsgrößen +/- 10 qm. – Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2016: Quartale II/2013 bis I/2015 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2018: Quartale II/2016 bis I/2018 (durchgezogene Linien)

empirica

Abbildung 40: Veränderung des Mietspektrums im VR II – Mitte, 2015 bis 2018*

* Wohnungsgrößen +/- 10 qm. – Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2016: Quartale II/2013 bis I/2015 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2018: Quartale II/2016 bis I/2018 (durchgezogene Linien)

empirica

Abbildung 41: Veränderung des Mietspektrums im VR III – Nord, 2015 bis 2018*

* Wohnungsgrößen +/- 10 qm. – Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2016: Quartale II/2013 bis I/2015 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2018: Quartale II/2016 bis I/2018 (durchgezogene Linien)

empirica

2.3.3 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen

Ein Hauptziel der Sozialgesetzgebung ist die Daseinssicherung (§ 1 SGB I). In Bezug auf die Kostenübernahmen für Unterkunft und Heizung bedeutet dies, dass eine Mietobergrenze nur dann zu ihrem Ziel führt, wenn zu ihr auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können, mit denen die Daseinssicherung gewährleistet ist. Daseinssicherung bedeutet u.a. die Einhaltung eines gewissen Mindeststandards (z.B. Vorhandensein von Heizung, Bad und WC). Bevor die ermittelten Mietobergrenzen als Richtwerte eingesetzt werden, wird daher noch überprüft, ob die Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments nicht zu eng erfolgt ist. Für jede Herleitung von Mietobergrenzen - unabhängig von den verwendeten Datenquellen und den Auswertungsmethoden - gilt nämlich: **Wenn im Ergebnis keine oder nur Wohnungen unterhalb des Mindeststandards als angemessen gelten, wäre der Richtwert zu niedrig gewählt.**

Wie sich die Qualität „angemessener“ von der Qualität „nicht angemessener“ Wohnungen unterscheidet, wird deutlich, wenn man die Merkmale *aller* ausgewerteten verfügbaren Wohnungen mit den Merkmalen der *davon angemessenen* verfügbaren Wohnungen vergleicht. Datengrundlage für diesen Vergleich ist die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme). Sie enthält Informationen über die Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale der angebotenen Wohnungen in dem Umfang, wie sie im Anzeigentext erwähnt sind.

Hinweis: Zu beachten ist bei diesem Vergleich, dass in Wohnungsinseraten nicht *alle* Merkmale einer Wohnung angegeben werden, sondern nur solche, die der Vermieter für besonders informativ oder attraktiv hält (Ausstattung, Heizungsart, Baualter usw.). Wenn in einem Wohnungsinserat also z.B. kein Balkon erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung über keinen Balkon verfügt. Umgekehrt gilt

aber: *Mindestens* die Wohnungsangebote mit dem Hinweis auf einen Balkon verfügen über einen Balkon (ggf. noch weitere, deren Balkon aber nicht in der Anzeige erwähnt wird). Daher sind alle folgenden Fallzahlen Mindestfallzahlen. Entsprechendes gilt für die Badausstattung: In Deutschland hat praktisch jede zur Vermietung angebotene Wohnung eine Badewanne/Dusche und eine Toilette.³⁷ Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.³⁸ In einigen Anzeigen wird lediglich präzisiert, was genau im Bad davon vorliegt: ob eine Badewanne *und/oder* eine Dusche und ob ein Fenster vorhanden sind und ob die Wohnung (zusätzlich) über ein „Gäste-WC“ verfügt (vgl. Abbildung 43).

Abbildung 42 und Abbildung 43 zeigen die Ergebnisse - hier am Beispiel der ca. 75 qm großen Wohnungen in Vergleichsraum I – Nordwest – die im Zeitraum 1. April 2016 bis 31. März 2018 gemäß der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) öffentlich inseriert angeboten wurden.³⁹

Überschrift: Für ca. 75 qm große Wohnungen im Vergleichsraum I – Nordwest liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 850 Euro (vgl. erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, Abbildung 21, Seite 23). **1. Zeile:** Der Auswertung liegt eine Fallzahl von 237 zugrunde (vgl. Abbildung 6). Von diesen 237 Angebotsfällen werden 80 zu einer Miete bis maximal 850 Euro angeboten (33 %): Denn dies ist ja die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Drittel aller Wohnungen angemessen sein soll. **3. Zeile:** 235 der insgesamt 237 ausgewerteten Angebote stammen aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) und können daher auch differenziert nach Wohnungsmerkmalen ausgewertet werden. **Spalte „Wohnungsmerkmale“:** Aufgelistet sind Merkmale, die in den Wohnungsanzeigen zur Wohnungsbeschreibung erwähnt werden. Die **Spalten „Anteil“** sagen jeweils aus, wie viel Prozent *aller* bzw. *aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* ausgewerteten Wohnungen über dieses Merkmal (mindestens) verfügen.⁴⁰ Die **letzte Spalte** gibt die Differenz an, um wie viele Prozentpunkte sich der Anteil bei den Wohnungsangeboten *unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* im Vergleich zu dem Anteil bei *allen* Wohnungsangeboten unterscheidet. So wird deutlich, ob für angemessene Wohnungen dieses Merkmal über- oder unterdurchschnittlich häufig erwähnt wird: Bei positiver Differenz (grün) verfügen angemessene Wohnungen *relativ häufig* über dieses Merkmal; bei negativer Differenz (rot) hingegen *relativ selten*. **Kleine Differenzen von bis zu +/- 5 Prozentpunkten können Zufallsschwankungen sein und sind daher vernachlässigbar.**

Lesehilfe zu
Abbildung 42

³⁷ Zur Badausstattung des gesamten Mietwohnungsbestands vor Ort: vgl. Abbildung 4 (Seite 6).

³⁸ Ein Vermieter würde eher als Besonderheit angeben: „ohne Toilette“, „Toilette im Treppenhaus“ oder „ohne Bad und Dusche“, um unnötige Wohnungsbesichtigungen zu vermeiden. Wir gehen davon aus, dass praktisch 100 % aller in der empirica-Preisdatenbank erfassten Mietwohnungsangebote über Badewanne/Dusche und Toilette verfügen.

³⁹ Details zur Datengrundlage, vgl. Kap. 2.2.

⁴⁰ Alle Fallzahlen sind Mindestangaben. Zusätzlich könnten die Wohnungen ohne Angabe im Inserat zu diesem Merkmal („k.A.“) über dieses Merkmal verfügen sowie auch Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden (z.B. von Wohnungsunternehmen oder durch Supermarktaushänge etc.).

Abbildung 42: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 3-Personen-Haushalte im VR I – Nordwest, 2018*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca.75 qm Wohnfläche im Vergleichsraum I Nordwest						
		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 850 Euro (=angemessen für 3PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen		237		80		
davon Wohnungsunternehmen		2		2		
davon empirica-Preisdatenbank		235		78		
Größenklasse	65 bis unter 70 qm	40	17%	23	29%	12%
	70 bis unter 75 qm	74	31%	23	29%	-2%
	75 bis unter 80 qm	64	27%	25	32%	5%
	80 bis unter 85 qm	57	24%	7	9%	-15%
		235	100%	78	100%	
Anzahl Zimmer	1	/	0%	0	0%	0%
	2	82	35%	30	38%	3%
	3	145	62%	47	60%	-2%
	4	6	3%	0	0%	-3%
	keine Angabe	/	0%	/	0%	0%
		235	100%	78	100%	
Baujahresklasse	vor 1950	/	1%	0	0%	-1%
	1950er-Jahre	/	0%	0	0%	0%
	1960er-Jahre	18	8%	9	12%	4%
	1970er-Jahre	15	6%	10	13%	7%
	1980er-Jahre	12	5%	6	8%	3%
	1990er-Jahre	57	24%	21	27%	3%
	2000er-Jahre	20	9%	5	6%	-3%
	2010er-Jahre	61	26%	/	4%	-22%
	keine Angabe	48	20%	24	31%	11%
		235	100%	78	100%	
Befeuern der Heizung	Gas	62	26%	22	28%	2%
	Öl	28	12%	13	17%	5%
	Alternativ	97	41%	20	26%	-15%
	Elektro	/	1%	/	3%	2%
	keine Angabe	45	19%	21	27%	8%
		235	100%	78	100%	
Heizungssystem	Zentral	170	72%	48	62%	-10%
	Etage	6	3%	/	4%	1%
	Zimmer	0	0%	0	0%	0%
	keine Angabe	59	25%	27	35%	10%
		235	100%	78	100%	
Gemeinden	Vaterstetten	95	40%	27	35%	-5%
	Poing	140	60%	51	65%	5%
		235	100%	78	100%	

*Auswertungszeitraum: Quartale II/2016 bis I/2018; / = geringe Fallzahl (< 5); Höhe des Richtwerts: 850 Euro (vgl. Abbildung 21); Spalten „Anteil“ auf 1 Prozentpunkt gerundet.

In rot: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 850 Euro *relativ selten*.

In grün: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 850 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

Qualitätsmerkmale im VR I – Nordwest

Im Ergebnis wird am Beispiel der im Vergleichsraum I – Nordwest öffentlich inserierten ca. 75 qm großen Wohnungen deutlich, dass „verfügbare Wohnungen mit einer Miete bis zu 850 Euro“ im Vergleich zu „allen verfügbaren Wohnungen“ (gemäß dunkelgrüner Markierung in Abbildung 42) *überdurchschnittlich häufig*

- weniger als 70 qm Wohnfläche haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 41 % (32 % + 9 %) auch *mehr als 75 qm* Wohnfläche haben;

- aus den 1970er Jahren stammen oder keine Angabe zum Baualter haben; dass aber von öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin mindestens 37 % (27 % + 6 % + 4 %) auch aus den *1990er und späteren Jahren* stammen;
- keine Angaben zu Befeuerung der Heizung und Heizungssystem haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin mindestens 62 % über eine *Zentralheizung* verfügen.

Insbesondere lassen sich in allen Kommunen des Vergleichsraums angemessene Wohnungen finden, und zwar etwa zu gleichen Anteilen wie überhaupt Wohnungen dort anmietbar sind. Eine erhöhte Konzentration angemessener Wohnungen auf bestimmte Gemeinden („Ghettoisierung“) ist also nicht zu befürchten.

Abbildung 43: Weitere Wohnwertmerkmale angemessener Mietwohnung-en für 3-Personen-Haushalte im VR I – Nordwest, 2018*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca.75 qm Wohnfläche im Vergleichsraum I Nordwest					
	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 850 Euro (=angemessen für 3PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen	237		80		
davon Wohnungsunternehmen	2		2		
davon empirica-Preisdatenbank	235		78		
Dachgeschoss	66	28%	21	27%	-1%
Gäste-WC	43	18%	9	12%	-6%
Bad mit Fenster	49	21%	15	19%	-2%
Bad mit Wanne	155	66%	52	67%	1%
Balkon/Terrasse	215	91%	65	83%	-8%
Garten/-anteil/-nutzung	73	31%	25	32%	1%
Aufzug	66	28%	7	9%	-19%
barrierefrei	14	6%	/	4%	-2%
Fliesenboden	131	56%	37	47%	-9%
Holz-/Dielenboden	15	6%	/	5%	-1%
Kunststoffboden	/	2%	/	1%	-1%
Laminatboden	72	31%	32	41%	10%
Linoleumboden	0	0%	0	0%	0%
Marmorboden	/	0%	0	0%	0%
Parkettboden	111	47%	27	35%	-12%
Steinboden	6	3%	0	0%	-3%
Teppichboden	/	1%	/	4%	3%
Einbauküche inklusive	135	57%	47	60%	3%
möbliert	6	3%	0	0%	-3%
Neubau	54	23%	/	4%	-19%
gepflegt	102	43%	44	56%	13%
neuwertig	34	14%	7	9%	-5%
renoviert	35	15%	17	22%	7%
saniert	41	17%	18	23%	6%
Parkmöglichkeit	212	90%	65	83%	-7%

Auswertungszeitraum: Quartale II/2016 bis I/2018/ = geringe Fallzahl (< 5); Höhe des Richtwerts: 850 Euro (vgl. Abbildung 21); Spalten „Anteil“ auf 1 Prozentpunkt gerundet.

In rot: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 850 Euro *relativ selten*.

In grün: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 850 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

Abbildung 43 nennt weitere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird.

Weitere Wohnwertmerkmale – VR I

Die dunkelrote Markierung der letzten Spalte (d.h. ein Wert unter -5%) weist am Beispiel der ca. 75 qm großen verfügbaren Wohnungen im Vergleichsraum I – Nordwest darauf hin, dass zu angemessenen Wohnungen einige Merkmale *seltener* als zu anderen verfügbaren Wohnungen angegeben werden, hier z.B. seltener, dass sie über einen Aufzug, Parkettboden, ein Gäste-WC, Balkon/Terrasse oder eine Parkmöglichkeit verfügen oder dass sie seltener in einem Neubau liegen.

Fazit: Die Mietobergrenze von 850 Euro scheint also wunschgemäß dazu zu führen, dass ein allzu gehobener Wohnstandard ausgeschlossen wird.

Gleichzeitig lässt sich aber auch folgendes sagen: Von den im Vergleichsraum I – Nordwest für 3-Personen-Haushalte angemessenen verfügbaren Wohnungen haben dennoch *mindestens*⁴¹ 83 % Balkon oder Terrasse, *mindestens* 83 % eine Parkmöglichkeit, *mindestens* 60 % eine Einbauküche, *mindestens* 42 % einen Laminatboden und *mindestens* 35 % einen Parkettboden sowie *mindestens* 32 % einen Gartenanteil. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 75 qm Wohnfläche (genauer: 65 bis unter 85 qm), liegen im Vergleichsraum I – Nordwest und waren im Auswertungszeitraum für maximal 850 Euro anmietbar.

Fazit: Mit der Mietobergrenze kann die Daseinssicherung offensichtlich gewährleistet werden.

2.3.4 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Konkrete Angemessenheit

Zum Schluss soll noch sichergestellt werden, dass zu den ermittelten Richtwerten (gelbe Spalten in Abbildung 21) auch zu *einem späteren Zeitpunkt* Wohnungen konkret verfügbar sind und dass diese ebenfalls qualitative Mindeststandards erfüllen.

Dies ist über eine tagesaktuelle Online-Stichprobe auf gängigen Immobilienportalen leicht überprüfbar: Jeder, der im Internet nach verfügbaren Wohnungen mit Mieten unterhalb der ermittelten Richtwerte sucht, findet konkrete Wohnungsangebote vor Ort und erhält anhand der Beschreibung und der Fotos auch einen gewissen Eindruck von der Qualität der angebotenen Wohnungen. Eine Online-Überprüfung simuliert damit zu jedem beliebigen Zeitpunkt die Suche einer Bedarfsgemeinschaft nach einer angemessenen Wohnung. Daher empfiehlt sich auch für Leistungsträger und Sozialgerichte, eine solche Online-Überprüfung der Verfügbarkeit angemessener Wohnungen regelmäßig vorzunehmen.⁴² Denn wenn über einen längeren Zeitraum keine Wohnungen bis zur Mietobergrenze anmietbar sind, sind die Mietobergrenzen tatsächlich nicht (mehr) hoch genug. In der Praxis hat eine Bedarfsgemeinschaft mehrere Monate Zeit, eine entsprechende Wohnung zu finden, aber auch an jedem beliebigen Stichtag könnten bereits angemessene Wohnungen verfügbar sein.

Die unten dargestellte Stichprobe nennt Positivbeispiele von angemessenen Wohnungen am Stichtag. Wenn für bestimmte Haushaltsgrößen oder in bestimmten Ver-

⁴¹ Es handelt sich jeweils um Mindestfallzahlen: Es könnten noch mehr Mietwohnungsangebote über dieses Merkmal verfügen, z.B. nicht öffentlich inserierte Wohnungen oder Wohnungen, bei denen das Merkmal in der Anzeige nicht ausdrücklich erwähnt wird.

⁴² Eine Stichtagsauswertung in gängigen Internetportalen ersetzt allerdings keine persönliche Begehung der entsprechenden Objekte. Eine genaue Qualitätsüberprüfung kann nur vor Ort vorgenommen werden.

gleichsräumen keine Wohnung aufgelistet ist, bedeutet dies noch nicht, dass hier *grundsätzlich* keine angemessenen Wohnungen verfügbar sind. Denn nicht jeden Tag werden überall Wohnungen aller Wohnungsgrößen angeboten. Typischerweise suchen Wohnungssuchende länger nach einer Wohnung (Bedarfsgemeinschaften bis zu einem halben Jahr). Darüber hinaus können angemessene Wohnungen auch außerhalb von Online-Angeboten gefunden werden (z.B. bei Wohnungsunternehmen).

Im Folgenden werden beispielhaft Wohnungsangebote aus verschiedenen Vergleichsräumen mit Anzeigentext aufgelistet, deren Größe angemessen ist und deren Monatsnettokaltmiete gleichzeitig unter dem ermittelten Richtwert liegt (Abbildung 44ff). Die Beispiele zeigen, dass *auch zu einem beliebigen späteren Stichtag* nach Ermittlung der Richtwerte angemessene Wohnungen öffentlich angeboten wurden und welche Wohnqualität diese haben. Wir empfehlen auf diese Weise eine regelmäßige Überprüfung dieser konkreten Verfügbarkeit auch für die Zukunft. Denn wenn irgendwann über einen längeren Zeitraum hinweg keine Wohnungen mehr zum Richtwert gefunden werden (oder nur solche unterhalb des Mindeststandards), wird es Zeit, die Richtwerte entsprechend der Marktentwicklung zu aktualisieren.

Verfügbarkeit im Landkreis Ebersberg: Zu den oben ermittelten Richtwerten im Landkreis Ebersberg (vgl. gelb markierte Werte in Abbildung 21, Seite 23) wurden kurz vor Abgabe des Berichtsentwurfs, nämlich am 20. und 24. August 2018 für die meisten Haushaltsgößen angemessene Wohnungen auf einschlägigen Internetportalen gefunden (vgl. Abbildung 44 ff.).

Lesehilfe: In Abbildung 44, erste Zeile, wird z.B. eine Wohnung in Vaterstetten-Neufarn (VR I – Nordwest) angeboten, die für eine Personen angemessen groß (also etwa über 50 qm Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 550 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine 1-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1997 mit 55 qm Wohnfläche, die für 550 Euro angemietet werden kann. Die Dachgeschosswohnung verfügt über eine Einbauküche, Parkettboden und einen Balkon. Die Wohnung ist für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum I – Nordwest zur ermittelten Mietobergrenze anmietbar. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf.

Fazit: Eine Mietobergrenze von 590 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum I – Nordwest ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert. Zu dieser Miete sind angemessen große Wohnungen konkret verfügbar.

Konkrete Verfügbarkeit im LK Ebersberg

Abbildung 44: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Pers.-Haushalte im LK Ebersberg

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 50 qm)								
Vergleichsraum	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR I	85646 Vaterstetten-Neufarn	590	55	550	1997	1	Dachgeschoss, Parkettboden, Einbauküche, Balkon, kann auch möbliert gemietet werden	www.immobilienscout24.de (20.08.2018)
VR II	85614 Kirchseeon	680	47	490	k.A.	1	große Wohnküche, Kellerabteil, Aufzug, Zentralheizung, Einbauküche, Badewanne	www.ebay-kleinanzeigen.de (24.08.2018)
VR III	85570 Markt Schwaben	550	43	500	1956	1	Dachgeschoss, Zentralheizung, Einbauküche	www.immobilienscout24.de (20.08.2018)
VR IV	85643 - Steinhöring	500	50	380	k.A.	1	Appartment im Dachgeschoß, Einbauküche, kleines Bad, Zentralheizung	www.ebay-kleinanzeigen.de (24.08.2018)

In rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 qm weniger).

empirica

Abbildung 45: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Pers.-Haushalte im LK Ebersberg

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 80 qm)								
Vergleichsraum	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR I	85591 Vaterstetten	850	80	800	1994	2,5	Souterrain, Fußbodenheizung, Fernwärme, Bad mit Dusche	www.immobilienscout24.de (20.08.2018)
VR II	85560 Ebersberg	750	90	750	1968	3	Zentralheizung, Balkon, Einbauküche, Tiefgaragenstellplatz	www.immobilienscout24.de (20.08.2018)
VR IV	85567 Bruck (VG Glonn)	700	70	700	k.A.	2	gepflegte Wohnung im Erdgeschoss, gehobene Innenausstattung, Einbauküche, Stellplatz, Badezimmer mit Badewanne, Terrasse, Fußbodenheizung im Badezimmer, Fliesenbelag in Küche und Wohnzimmer, Holzlaminate im Schlafzimmer	www.immobilienscout24.de (24.08.2018)

In rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 qm weniger).

empirica

Abbildung 46: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Pers.-Haushalte im LK Ebersberg

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 95 qm)								
Vergleichsraum	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR II	85567 Grafing	850	90	802	2013	4	Balkon, Keller, Gäste-WC, Stufenloser Zugang, Fernwärme, Badewanne und Dusche, Parkettboden, Flur, Küche und Bad gefliest, Kellerabteil	www.immobilienscout24.de (20.08.2018)
VR II	85560 Ebersberg	850	90	750	1968	3	Zentralheizung, Balkon, Einbauküche, Tiefgaragenstellplatz	www.immobilienscout24.de (20.08.2018)

In rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 qm weniger).

empirica

Abbildung 47: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Pers.-Haushalte im LK Ebersberg

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 110 qm)								
Vergleichsraum	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR II	85567 Grafing	1.050	106	900	1977	3	Zentralheizung, überdachter Südbalkon, Parkettboden, Holzeinbauküche, Garage	www.immobilienscout24.de (20.08.2018)
VR III	85646 Anzing	1.100	103	927	1856	3,5	Laminatboden in Wohnräumen, Fliesenboden in Flur, Bad und Küche, Dusche und Badewanne, vollständig renoviert, Etageheizung	www.immobilienscout24.de (20.08.2018)

In rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 qm weniger).

empirica

ENTWURF

2.4 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle für Landkreis Ebersberg zur Aktualisierung 2018

Abbildung 48: Basistabelle für den LK Ebersberg: Fallzahlen der ausgewerteten Wohnungsangebote (1.April 2016 bis 31.03.2018)

Wohnungsangebote in den Vergleichsräumen (VR) im LK Ebersberg (1.4.2016 bis 31.3.2018)																							
	Miete	Größenklasse																				Summe	kumulierte %
		unter 35 m²	35 bis unter 40 m²	40 bis unter 45 m²	45 bis unter 50 m²	50 bis unter 55 m²	55 bis unter 60 m²	60 bis unter 65 m²	65 bis unter 70 m²	70 bis unter 75 m²	75 bis unter 80 m²	80 bis unter 85 m²	85 bis unter 90 m²	90 bis unter 95 m²	95 bis unter 100 m²	100 bis unter 105 m²	105 bis unter 110 m²	110 bis unter 115 m²	115 bis unter 120 m²	120 bis unter 125 m²	125 m² und mehr		
VR I - Nordwest	bis 100 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
	über 100 bis 200 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
	über 200 bis 300 €	/	/	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	1%
	über 300 bis 400 €	7	/	/	/	0	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18	3%
	über 400 bis 500 €	9	19	8	/	/	/	/	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46	8%
	über 500 bis 600 €	8	10	18	10	/	13	8	/	0	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	75	16%
	über 600 bis 700 €	0	0	5	12	21	8	11	/	/	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	66	24%
	über 700 bis 800 €	/	/	/	/	17	18	25	11	9	12	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	100	35%
	über 800 bis 900 €	0	0	0	0	/	/	12	10	28	17	12	0	/	/	0	0	0	/	0	0	88	45%
	über 900 bis 1.000 €	0	0	0	0	/	5	/	12	20	12	20	14	5	/	/	0	0	0	/	0	97	56%
	über 1.000 €	0	0	0	0	0	0	/	/	13	21	22	29	34	18	21	18	21	12	13	169	393	100%
	Gesamt	28	35	34	29	48	51	62	40	75	65	57	45	41	22	22	18	21	13	14	169	889	-
	davon in EZFH	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	/	/	/	/	/	7	114	136	

/ = geringe Fallzahl (<5), *EZFH = Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme); Daten von Wohnungsunternehmen.

empirica

Lesebeispiel: Angebotsmieten für ca. 65 qm große Wohnungen im Vergleichsraum I – Nordwest

Orange: Die orange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 65 qm große Wohnungen (d.h. mit „55 qm bis unter 75 qm“) in Vergleichsraum I – Nordwest. In der Summe ergibt sich eine Fallzahl von 228 ca. 65 qm großen Wohnungen (51+62+40+75=228). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 6, Seite 10 und in Abbildung 9, Seite 14 (Legende) verwiesen.

Gelb: Die meisten dieser 228 Wohnungen kosten zwischen 700 und 900 Euro (vgl. auch Verlauf der roten Linie in Abbildung 9, Seite 14). Genau 33 % dieser 228 Wohnungen kosten bis zu 750 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 9, Seite 14). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 2-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 65 qm große Wohnungen im Vergleichsraum I – Nordwest verfügbar, aber nicht alle ca. 65 qm großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

Abbildung 49: Fortsetzung Basistabelle für den LK Ebersberg

Wohnungsangebote in den Vergleichsräumen (VR) im LK Ebersberg (1.4.2016 bis 31.3.2018)																							
	Miete	Größenklasse																				Summe	kumu- lierte %
		unter 35 m²	35 bis unter 40 m²	40 bis unter 45 m²	45 bis unter 50 m²	50 bis unter 55 m²	55 bis unter 60 m²	60 bis unter 65 m²	65 bis unter 70 m²	70 bis unter 75 m²	75 bis unter 80 m²	80 bis unter 85 m²	85 bis unter 90 m²	90 bis unter 95 m²	95 bis unter 100 m²	100 bis unter 105 m²	105 bis unter 110 m²	110 bis unter 115 m²	115 bis unter 120 m²	120 bis unter 125 m²	125 m² und mehr		
VR II - Mitte	bis 100 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
	über 100 bis 200 €	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0%
	über 200 bis 300 €	5	/	0	0	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	1%
	über 300 bis 400 €	12	11	/	/	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30	4%
	über 400 bis 500 €	18	19	21	11	6	7	/	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	87	13%
	über 500 bis 600 €	/	8	9	22	22	12	7	/	/	0	/	0	/	0	0	0	0	0	0	0	92	23%
	über 600 bis 700 €	9	0	/	6	17	27	22	16	13	9	7	/	0	/	0	0	0	0	/	0	134	37%
	über 700 bis 800 €	0	0	/	/	10	8	22	21	22	22	15	10	0	/	/	0	0	0	0	0	136	51%
	über 800 bis 900 €	0	0	0	0	0	/	/	14	19	21	20	13	9	/	/	/	/	/	0	/	113	63%
	über 900 bis 1.000 €	0	0	0	0	/	0	/	/	6	11	8	16	17	6	5	/	0	0	0	/	78	71%
	über 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	7	15	21	17	20	11	24	13	11	135	282	100%
	Gesamt	46	43	37	42	58	59	62	59	66	67	60	56	48	27	29	14	27	14	12	137	963	-
davon in EZFH	0	0	0	0	0	/	0	0	0	0	0	/	/	/	/	/	6	/	7	95	125		
VR III - Nord	bis 100 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
	über 100 bis 200 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
	über 200 bis 300 €	/	0	0	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	1%
	über 300 bis 400 €	24	0	/	/	/	/	/	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32	6%
	über 400 bis 500 €	16	13	9	/	/	/	/	0	0	/	/	0	0	0	/	0	0	0	0	0	53	14%
	über 500 bis 600 €	/	5	9	11	14	8	/	/	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57	23%
	über 600 bis 700 €	0	/	6	5	14	15	9	9	7	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67	34%
	über 700 bis 800 €	0	0	0	/	8	5	12	10	14	/	/	/	5	0	0	/	/	0	0	0	66	45%
	über 800 bis 900 €	0	0	/	0	0	/	6	9	21	17	13	/	10	/	0	/	0	0	0	0	86	58%
	über 900 bis 1.000 €	0	0	0	0	0	0	/	7	9	13	12	14	8	/	6	/	0	0	/	0	77	71%
	über 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	/	5	6	9	14	13	10	/	8	11	17	82	183	100%
	Gesamt	45	19	27	22	42	34	36	36	57	43	37	28	37	18	17	8	9	11	18	82	626	-
davon in EZFH	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	0	0	/	0	/	/	12	61	80		

/ = geringe Fallzahl (<5), *EZFH = Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme); Daten von Wohnungsunternehmen.

empirica

Abbildung 50: Fortsetzung Basistabelle für den LKEbersberg

Wohnungsangebote in den Vergleichsräumen (VR) im LK Ebersberg (1.4.2016 bis 31.3.2018)																							
	Miete	Größenklasse																				Summe	kumu- lierte %
		unter 35 m²	35 bis unter 40 m²	40 bis unter 45 m²	45 bis unter 50 m²	50 bis unter 55 m²	55 bis unter 60 m²	60 bis unter 65 m²	65 bis unter 70 m²	70 bis unter 75 m²	75 bis unter 80 m²	80 bis unter 85 m²	85 bis unter 90 m²	90 bis unter 95 m²	95 bis unter 100 m²	100 bis unter 105 m²	105 bis unter 110 m²	110 bis unter 115 m²	115 bis unter 120 m²	120 bis unter 125 m²	125 m² und mehr		
VR IV - Übriger Landkreis	bis 100 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
	über 100 bis 200 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
	über 200 bis 300 €	5	/	0	0	/	0	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	2%
	über 300 bis 400 €	6	/	/	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	5%
	über 400 bis 500 €	/	/	7	/	/	/	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25	10%
	über 500 bis 600 €	0	0	/	/	5	9	10	6	/	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35	19%
	über 600 bis 700 €	0	0	0	0	/	/	/	6	12	10	7	/	/	/	0	0	0	0	0	0	51	30%
	über 700 bis 800 €	0	0	0	0	0	/	/	/	5	12	7	10	/	/	/	5	0	0	0	0	54	43%
	über 800 bis 900 €	0	0	0	0	0	0	/	/	0	/	/	/	6	6	6	/	/	0	0	0	37	52%
	über 900 bis 1.000 €	0	0	0	0	0	/	0	/	0	/	/	5	7	/	/	5	/	/	/	/	42	61%
	über 1.000 €	0	0	0	0	0	/	0	0	0	0	6	/	/	/	6	6	10	6	11	114	167	100%
	Gesamt	12	5	9	5	14	22	20	23	18	26	28	26	19	14	19	19	15	8	12	117	431	-
davon in EZFH	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	0	0	/	0	0	/	70	78		

/ = geringe Fallzahl (<5), *EZFH = Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme); Daten von Wohnungsunternehmen.

empirica

3. Anhang zu Kap. 3 (Wohnnebenkosten)

Die folgenden Kapitel beziehen sich auf verschiedene Datenquellen, die Informationen über die Höhe der Wohnnebenkosten vor Ort liefern (vgl. dazu im Hauptteil, Kap. 3.1). Dargestellt werden in Folgenden

- **Datenquelle 1:** Details zur Auswertung von Nebenkosten in Mietwohnungen, die vor Ort von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden,
- **Datenquelle 2:** das Spektrum der verlangten Abschlagszahlungen in öffentlichen Wohnungsinseraten vor Ort sowie
- **Datenquelle 3:** die durchschnittlichen Nebenkosten der Mietwohnfläche im ganzen Bundesland gemäß Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds.

Jedes Kapitel endet mit einer Ergebnisübersicht.

3.1 Datenquelle 1: Nebenkosten von Wohnungen im LK Ebersberg, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden

3.1.1 Datenquelle

Datengrundlage für die nachfolgenden Auswertungen sind die Nebenkosten von *vermieteten* Wohnungen vor Ort auf Basis der Daten, die vom Jobcenter (SGB II) bzw. Sozialamt (SGB XII) und/oder von Wohnungsunternehmen bereitgestellt werden. Es handelt sich also um die tatsächlich gezahlten, lokalen, empirisch ermittelten Nebenkosten von vermieteten Mietwohnungen vor Ort und zudem um das Wohnungsmarktsegment, das typischerweise von Bedarfsgemeinschaften bewohnt wird.

Der Vorteil gegenüber Betriebskostenspiegeln und anderen landesweiten Durchschnittswerten liegt darin, dass implizit auch der konkret vor Ort vorhandene Wohnungsbestand und das relevante Wohnungsmarktsegment berücksichtigt werden, z.B. die tatsächlich vorhandenen Kommunalgebühren, Grundsteuern, Häuserdämmungen, Heizungsarten usw. Außerdem können auf Basis dieser Daten nicht nur Durchschnittswerte abgebildet werden, sondern das gesamte Kostenspektrum, so dass auch „Ausreißer“ sichtbar werden. Ein Vergleich mit den Nebenkosten der jeweils „mittleren Wohnung“ (Median) setzt bewusst keine *absoluten* Maßstäbe („ab einem bestimmten Betrag sind Müllgebühren zu hoch...“), sondern erlaubt eine relative Bewertung der Nebenkosten in Bezug auf die für diesen Vergleichsraum „typischen“ Kosten („verglichen mit anderen Wohnungen gleicher Größe vor Ort sind diese Nebenkosten auffallend hoch...“). Der Vorteil liegt darin, dass für den Fall, dass *überall* im Landkreis Ebersberg hohe Wohnnebenkosten anfallen (z.B. hohe Grundsteuern), diese dennoch für Bedarfsgemeinschaften als angemessen zählen können: Erst wenn sie „auffällig hoch“ sind im Vergleich zu den üblichen Nebenkosten im Landkreis Ebersberg, wird ihre Angemessenheit im Einzelfall überprüft.

Datenquelle im LK
Ebersberg

Zur Datenquelle im Landkreis Ebersberg, vgl. Hauptteil, Kap. 3.2, Seite 28.
Zur Übersicht aller ermittelten Werte, vgl. Ergebnistabellen im Hauptteil, Kap. 4.1, Seite 31.

3.1.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

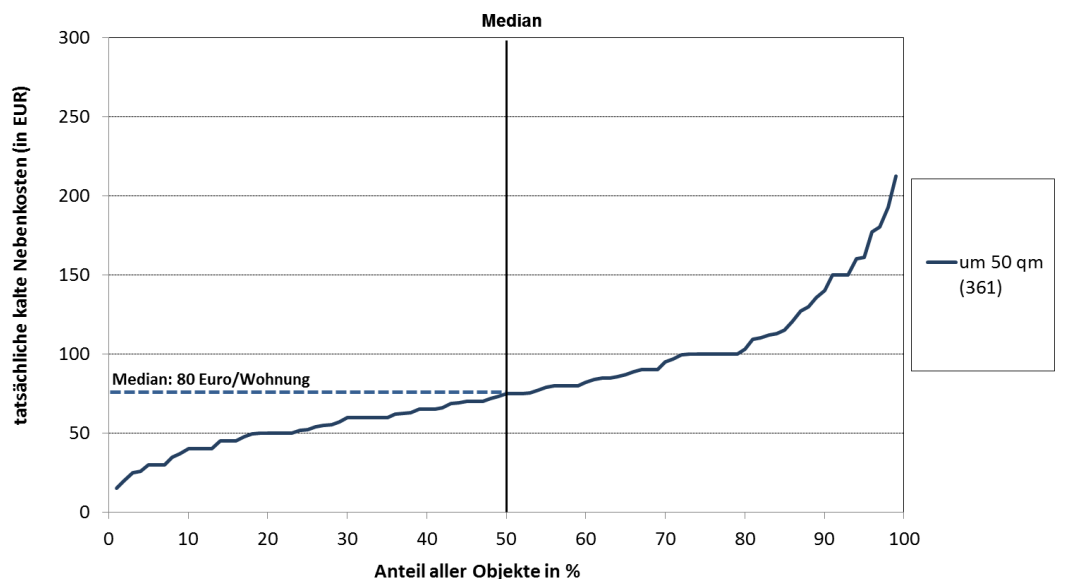
3.1.2.1 Bandbreite der kalten Nebenkosten

In einem ersten Schritt wird transparent gemacht, wie hoch auf Basis dieser Daten die kalten Nebenkosten für Mietwohnungen in dem Wohnungsmarktsegment, das typischerweise von Bedarfsgemeinschaften bewohnt wird, sind. Dazu wird für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum die jeweilige Kostenspanne der kalten Nebenkosten grafisch so dargestellt, dass sowohl die mittleren als auch die auffällig hohen Nebenkosten („Ausreißer“) direkt ins Auge fallen.

Abbildung 51 zeigt beispielhaft die Streuung der kalten Nebenkosten für ca. 50 qm große Mietwohnungen im Landkreis Ebersberg: Für ca. 50 qm große Wohnungen, die im Landkreis Ebersberg von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, fallen monatlich (je nach Wohnung) Vorauszahlungen für kalte Nebenkosten in Höhe von rund 15 Euro/Wohnung (linker Rand) bis 210 Euro/Wohnung (rechter Rand der blauen Kurve) an. Die Spanne der kalten Nebenkosten für gleich große Wohnungen im gleichen Landkreis ist also enorm. Für die mittlere ca. 75 qm große Wohnung (Median) werden 75 Euro/Wohnung an kalten Nebenkostenvorauszahlungen gezahlt.

Lesebeispiel

Abbildung 51: Streuung der kalten Nebenkosten für ca. 50 qm große Wohnungen* im LK Ebersberg



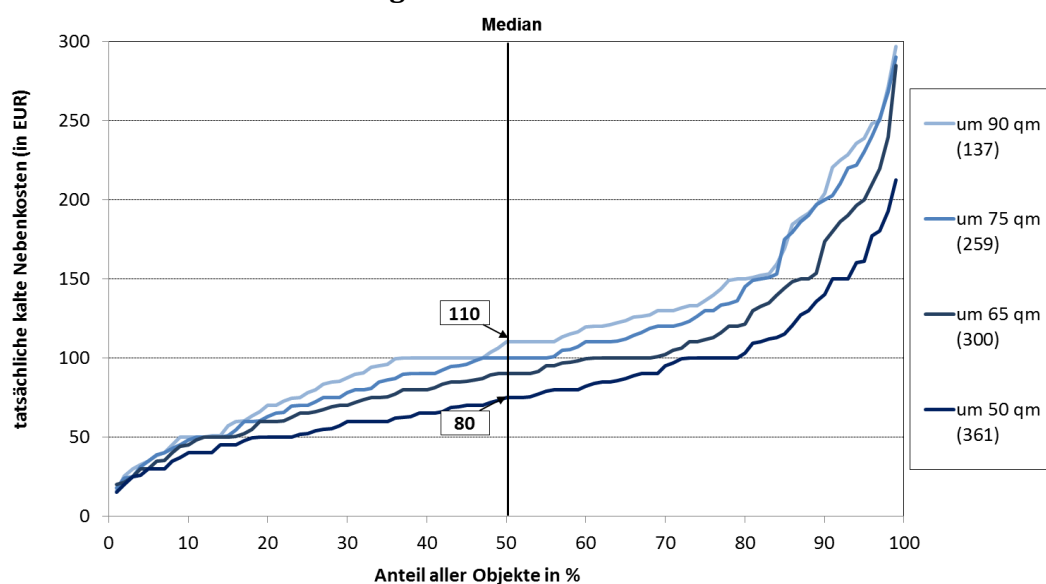
* Genauer: Monatliche Nebenkostenvorauszahlungen laut Mietvertrag für Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm.
Quelle: Jobcenter des Landkreises Ebersberg (SGB II, Mai 2018); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2018), eigene Auswertung.

empirica

In Abbildung 52 ist die Streuung der kalten Nebenkostenvorauszahlungen entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen (mit ausreichender Fallzahl) dargestellt: Die Kurven beginnen je nach Wohnungsgrößenklasse zwischen ca. 15 und 20 Euro/Wohnung, die mittleren Nebenkosten liegen je nach Wohnungsgrößenklassen zwischen 80 und 110 Euro/Wohnung.

Streuung der kalten NK im Landkreis Ebersberg

Abbildung 52: Streuung der kalten Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im LK Ebersberg



* Genauer: Monatliche Nebenkostenvorauszahlungen laut Mietvertrag für Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm.

Quelle: Jobcenter des Landkreises Ebersberg (SGB II, Mai 2018); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2018), eigene Auswertung.

empirica

3.1.2.2 Mittlere kalte Nebenkosten (Median)

Aus der Streuung der kalten Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse lässt sich die jeweilige Höhe der „mittleren kalten Nebenkosten“ ablesen (Median).

Ergebnisübersicht kalte NK

Eine Ergebnisübersicht für den Landkreis Ebersberg zeigt Abbildung 53: Die mittleren kalten Nebenkosten (Median) von ca. 50 qm großen Mietwohnungen im Landkreis Ebersberg liegen monatlich bei 80 Euro. Größere Wohnungen haben im Mittel höhere kalte Nebenkosten, ca. 90 qm große Wohnungen z.B. 110 Euro.

Abbildung 53: Mediane der kalten Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im LK Ebersberg

Vergleichsraum	kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*				
	Median (Euro/Wohnung)				
	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm
Landkreis Ebersberg	80	90	100	110	120**

Anmerkung: Alle Werte auf 10 Euro gerundet. Wert für ca. 105 qm große Wohnungen wg. geringer Fallzahl plausibel geschätzt. * Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm.

**Geringe Fallzahl, als Näherungswert Höchstwert der Vergleichsräume genommen.

Quelle: Jobcenter des Landkreises Ebersberg (SGB II, Mai 2018); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2018), eigene Auswertung.

empirica

Der Median ist ein statistisches Maß zur Bestimmung eines Mittelwerts: Er stellt den mittleren Wert aller Beobachtungen (hier: der Nebenkosten von Wohnungen) dar. Er liegt also genau so, dass genau eine Hälfte aller Beobachtungen darüber und eine Hälfte darunter liegt. Wenn der Median als Grenzwert für angemessene kalte Nebenkosten zugrunde gelegt würde, dann lägen per Definition die Nebenkosten von

genau der Hälfte aller Wohnungen oberhalb dieses Grenzwerts und wären damit unangemessen. Die Angemessenheitsgrenze würde relativ eng gefasst.

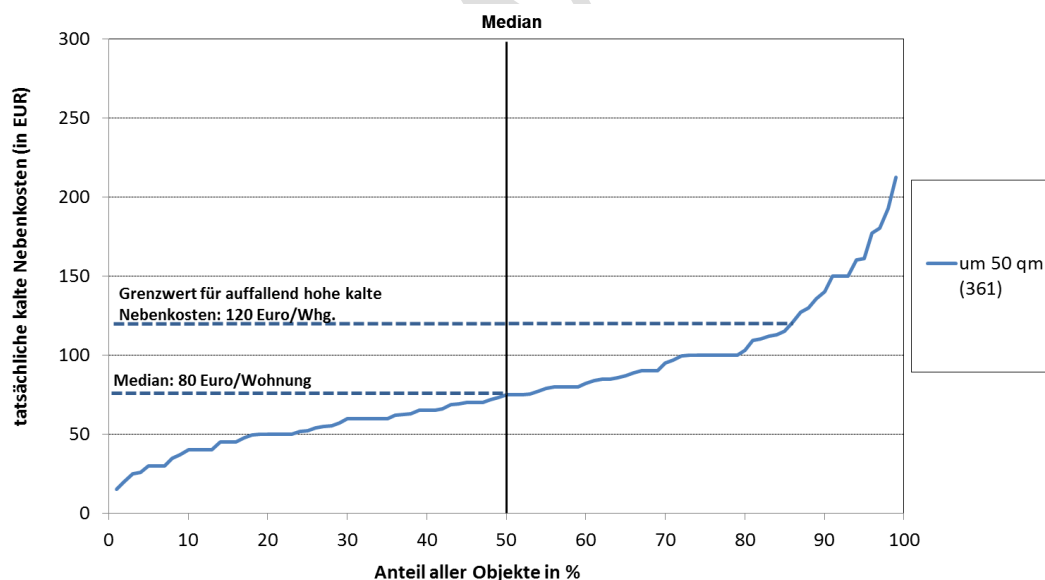
3.1.2.3 Auffallend hohe kalte Nebenkosten

Anhand der Streuung lässt sich auch beschreiben, wie hoch die kalten Nebenkosten typischerweise sind und ab welcher Höhe sie im Vergleich zu anderen Wohnungen auffallend hoch ausfallen („Ausreißer“). Auffällig hohe Nebenkosten sind am rechten Rand der Kurve zu finden, und zwar etwa dort, wo bildlich gesprochen die Kurve nicht mehr flach, sondern erstmals steil verläuft. Der Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten lässt sich am einfachsten als ein Vielfaches des Medians ausdrücken (z.B. als 1,5-facher oder doppelter Median).

Lesehilfe zu Abbildung 54: Für ca. 50 qm große, von Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Ebersberg bewohnte Wohnungen beginnen „auffällig hohe“ Nebenkosten bei etwa 120 Euro. Auffällig hohe kalte Nebenkosten beginnen somit beim 1,5-fachen Medianwert. Das bedeutet: Solange 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Ebersberg monatlich nicht mehr als 120 Euro an kalten Nebenkostenvorauszahlungen zahlen, liegen die kalten Nebenkosten nicht auffällig hoch.

Auffallend hohe kalte NK im LK Ebersberg

Abbildung 54: Lesebeispiel: Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkostenvorauszahlungen für ca. 50 qm große Wohnungen* im LK Ebersberg



* Genauer: Monatliche Nebenkostenvorauszahlungen laut Mietvertrag für Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm. Grenzwert hier: 1,5-facher Median auf 10 Euro gerundet. Quelle: Jobcenter des Landkreises Ebersberg (SGB II, Mai 2018); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2018), eigene Auswertung. **empirica**

Entsprechend der Abbildung 54 lassen sich Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten auch für die anderen Wohnungsgrößenklassen als 1,5-facher Median ausdrücken. Das Ergebnis sind Grenzwerte für auffällig hohe kalte Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche für bestimmte Haushaltsgrößen (Abbildung 55).

Abbildung 55: Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im LK Ebersberg

Vergleichsraum	Nichtprüfungsgrenze für kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Landkreis Ebersberg	120	140	150	170	180

* Genauer: Monatliche Nebenkostenvorauszahlungen laut Mietvertrag für Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm.

Grenzwert hier: 1,5-facher Median der Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche auf 10 Euro gerundet.

Quelle: Jobcenter des Landkreises Ebersberg (SGB II, Mai 2018); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2018), eigene Auswertung. **empirica**

Die Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten besagen, bis zu welcher Höhe die kalten Nebenkosten für bestimmte Haushaltsgrößen unauffällig sind. Wenn diese Werte als Obergrenzen für angemessene kalte Nebenkosten zugrunde gelegt würden, dann lägen die kalten Nebenkosten der meisten Wohnungen unterhalb des Grenzwerts und wären damit angemessen. Die Angemessenheitsgrenzen würden relativ weit gefasst.

3.1.2.4 Auffallend niedrige kalte Nebenkosten

Entsprechend kann auch angegeben werden, ab welcher Höhe Nebenkosten *auffällig niedrig* sind: Als Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten wird jeweils der halbe Median angesetzt. Eine Übersicht über alle Ergebnisse zeigt Abbildung 56.

Abbildung 56: Grenzwerte für auffallend niedrige kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im LK Ebersberg

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm
Landkreis Ebersberg	40	50	50	60	60

* Genauer: Monatliche Nebenkostenvorauszahlungen laut Mietvertrag für Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm.

Grenzwert hier: halber Median der kalten Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche (Werte in Abbildung 53 geteilt durch 2; auf 10 Euro gerundet).

Quelle: Jobcenter des Landkreises Ebersberg (SGB II, Mai 2018); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2018), eigene Auswertung. **empirica**

3.1.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten)

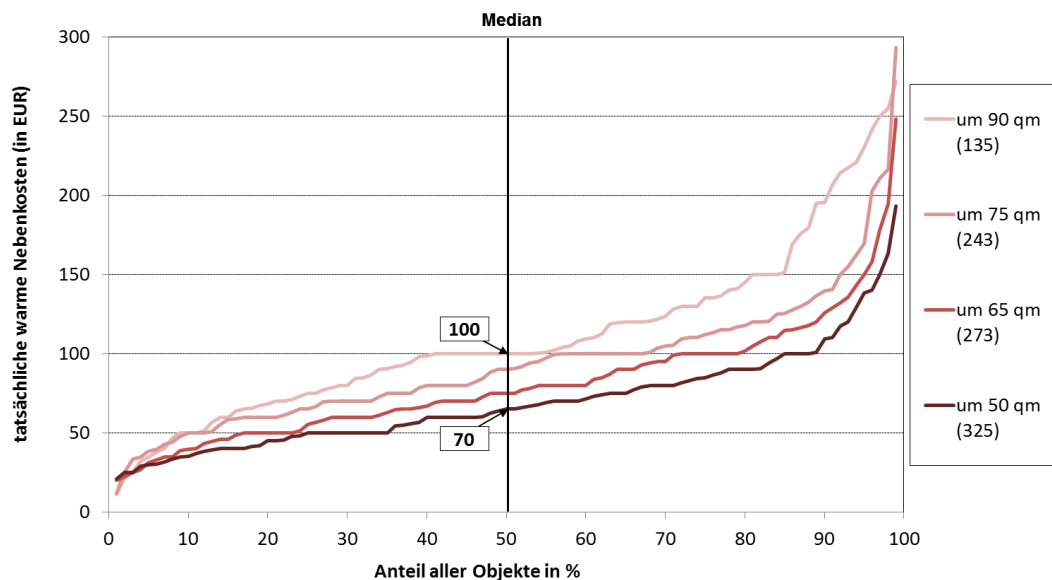
3.1.3.1 Bandbreite der warmen Nebenkosten

Die warmen Nebenkosten (Heizkosten) werden auf die gleiche Art und Weise ausgewertet. Die warmen Nebenkosten hängen u.a. von der jeweiligen Heizungsart (mit unterschiedlichen Energieträgern zu unterschiedlichen Weltmarktpreisen) und vom Modernisierungsgrad der verwendeten Heizungsanlagen ab.

In Abbildung 57 ist die Streuung der Heizkosten für alle Wohnungsgrößenklassen dargestellt. Die Kurven beginnen etwa bei 20 Euro/Wohnung und reichen bis zu 190 Euro für kleine Wohnungen und bis zu 290 Euro für große Wohnungen.

Streuung der warmen NK im LK Ebersberg

Abbildung 57: Streuung der warmen Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im LK Ebersberg



* Genauer: Monatliche Nebenkostenvorauszahlungen laut Mietvertrag für Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm.

Quelle: Jobcenter des Landkreises Ebersberg (SGB II, Mai 2018); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2018), eigene Auswertung.

empirica

3.1.3.2 Mittlere warme Nebenkosten (Median)

Aus der Streuung der warmen Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse lässt sich die jeweilige Höhe der „mittleren warmen Nebenkosten“ ablesen (Median).

Eine Ergebnisübersicht für den Landkreis Ebersberg zeigt Abbildung 58: Die mittleren warmen Nebenkosten (Mediane) sind für kleine Wohnungen erwartungsgemäß niedriger als für große Wohnungen: Sie liegen für ca. 50 qm große Wohnungen monatlich bei 70 Euro und für ca. 90 qm große Wohnungen bei 100 Euro.

Mittlere warme NK im LK Ebersberg

Abbildung 58: Mediane der warmen Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im LK Ebersberg

Vergleichsraum	warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* Median (Euro/Wohnung)				
	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm
Landkreis Ebersberg	70	80	90	100	120**

* Genauer: Monatliche Nebenkostenvorauszahlungen laut Mietvertrag für Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm.

** geschätzter Wert aufgrund geringer Fallzahl (analog zu Steigerungen der übrigen Größenklassen)

Quelle: Jobcenter des Landkreises Ebersberg (SGB II, Mai 2018); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2018), eigene Auswertung. **empirica**

Wenn der Median der warmen Nebenkosten als Grenzwert für angemessene warme Nebenkosten zugrunde gelegt würde, dann lägen per Definition die Nebenkosten von *genau der Hälfte aller Wohnungen* oberhalb dieses Grenzwerts und wären damit unangemessen. Die Angemessenheitsgrenze würde relativ eng gefasst.

3.1.3.3 Auffallend hohe warme Nebenkosten

Aus dem Verlauf der Kurven ist auch ablesbar, ab welcher Höhe die warmen Nebenkosten im Vergleich zu anderen Wohnungen *auffallend hoch* ausfallen („Ausreißer“). Die Festlegung eines Grenzwerts für auffallend hohe Nebenkosten erfolgt auf gleiche Weise wie für die kalten Nebenkosten (Kap. 3.1.2.3). Er wird ebenfalls als Vielfaches des Medians ausgedrückt.

Das Ergebnis sind Grenzwerte für auffällig hohe warme Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche für bestimmte Haushaltsgrößen (Abbildung 59).

Abbildung 59: Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im LK Ebersberg

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm
Landkreis Ebersberg	110	120	140	150	180**

* Genauer: Monatliche Nebenkostenvorauszahlungen laut Mietvertrag für Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm.

** geschätzter Wert (geringe Fallzahl), entsprechend der Steigerungen der übrigen Größenklassen gesetzt

Grenzwert hier: 1,5-facher Median auf 10 Euro gerundet.

Quelle: Jobcenter des Landkreises Ebersberg (SGB II, Mai 2018); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2018), eigene Auswertung. **empirica**

Der Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten sagt, bis zu welcher Höhe die warmen Nebenkosten für bestimmte Haushaltsgrößen unauffällig sind. Wenn dieser Wert als Obergrenze für angemessene warme Nebenkosten zugrunde gelegt würde, dann lägen die Heizkosten der meisten Wohnungen unterhalb des Grenzwerts und wären damit angemessen. Die Angemessenheitsgrenzen würden relativ weit gefasst.

3.1.3.4 Auffallend niedrige warme Nebenkosten

Als Grenzwert für *auffallend niedrige* warme Nebenkosten wird wie bei den kalten Nebenkosten jeweils der halbe Median angesetzt. Eine Übersicht über alle Ergebnisse zeigt Abbildung 60.

Abbildung 60: Grenzwerte für auffallend niedrige warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im LK Ebersberg

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm
Landkreis Ebersberg	40	40	50	50	60**

* Genauer: Monatliche Nebenkostenvorauszahlungen laut Mietvertrag für Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm.

** geschätzter Wert (geringe Fallzahl), entsprechend der Steigerungen der übrigen Größenklassen gesetzt

Grenzwert hier: halber Median auf 10 Euro gerundet.

Quelle: Jobcenter des Landkreises Ebersberg (SGB II, Mai 2018); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2018), eigene Auswertung. **empirica**

3.1.4 Ergebnisübersicht

Eine Übersicht über alle hier ermittelten Werte zeigt Abbildung 26 b-d (Seite 31).

3.2 Datenquelle 2: Nebenkosten im LK Ebersberg lt. Angaben in Wohnungsinseraten

Im Mietvertrag wird vereinbart, welche Nebenkostenarten vom Mieter zu tragen sind. Der Vermieter kann monatliche Abschlagszahlungen verlangen, deren Höhe er selbst festlegt. Zu den im Hauptteil in Kapitel 2 ausgewerteten Wohnungsangeboten liegen teilweise auch Informationen über die in den Anzeigen genannten Abschlagszahlungen für Nebenkosten vor.

Datengrundlage für die nachfolgenden Auswertungen ist die empirica-Preisdatenbank.⁴³ Sie enthält auch die Angaben zu den verlangten *Nebenkostenabschlagszahlungen*, sofern sie in der Anzeige erwähnt sind: Nicht alle Vermieter geben die Höhe der verlangten Nebenkosten in ihrem Wohnungsinserat an; noch weniger weisen sie getrennt für kalte und warme Nebenkosten aus. Daher liegen die Fallzahlen hier deutlich niedriger als bei der Auswertung der Nettokaltmieten (Zu den jeweiligen Fallzahlen vgl. Legende).⁴⁴

Ergebnis: Auch die Streuung der verlangten Nebenkostenabschlagszahlungen in öffentlich inserierten Wohnungsangeboten ist im Landkreis Ebersberg groß (vgl. Abbildung 61 und Abbildung 62): Sie reicht sowohl für kalte Nebenkosten als auch für warme Nebenkosten von unter 50 Euro/Wohnung im Monat bis über 200 Euro/Wohnung pro Monat. Erwartungsgemäß werden für große Wohnungen

Öffentl. inserierte
NK im LK Ebersberg

⁴³ empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-system), Details vgl. Anhang-Kap. 2.2.

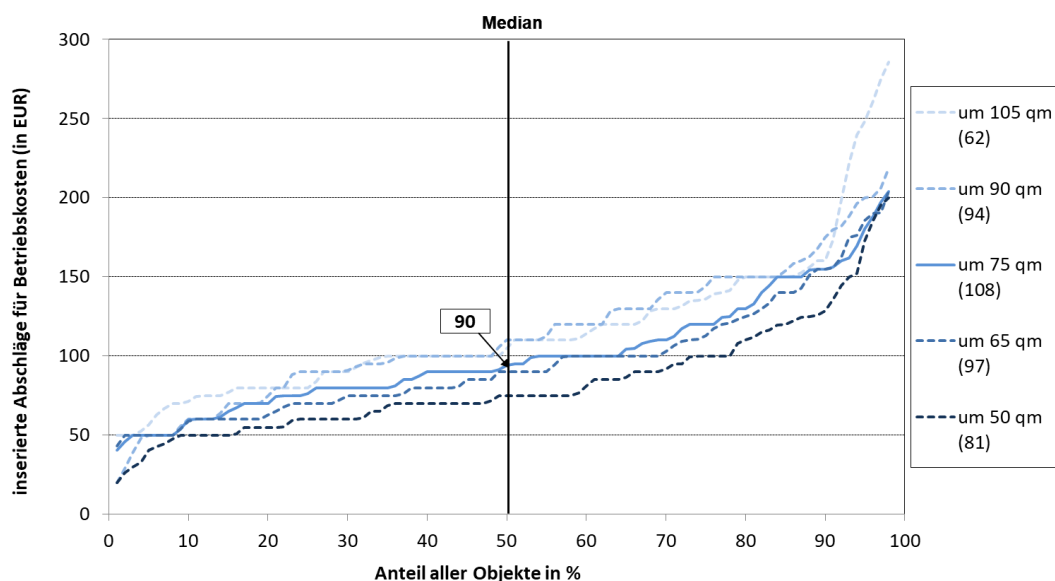
⁴⁴ Mindestfallzahl: 30; bei Fallzahlen unter 100 wird nur der Median angegeben, nicht das gesamte Spektrum.

höhere Abschlagszahlungen verlangt als für kleine: Im Mittel (Median) liegen die öffentlich inserierten Abschlagszahlungen für **ca. 50 qm große anmietbare Wohnungen** im Landkreis Ebersberg etwa bei 80 Euro/Wohnung für kalte und 70 Euro für warme Nebenkosten. Als Abschlagszahlungen für **ca. 90 qm große anmietbare Wohnungen** werden in den Anzeigen im Mittel 110 Euro für kalte und 100 Euro für warme Nebenkosten genannt.⁴⁵ Eine Übersicht über die mittleren Abschlagszahlungen für alle Wohnungsgrößenklassen zeigt Abbildung 63.

Ergebnis: Erstaunlicherweise liegen die mittleren Nebenkosten (Mediane) lt. Angaben in Wohnungsinseraten **auf gleicher Höhe** wie die mittleren Nebenkosten (Mediane) für Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. Dies spricht zum einen dafür, die Vermieter im Mittel recht realistische Abschlagszahlungen verlangen, zum anderen auch dafür, dass sich die mittleren Nebenkosten von Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, nicht systematisch von den Nebenkosten anderer Wohnungen unterscheiden.

⁴⁵ Um eine Scheingenauigkeit zu vermeiden, werden sämtliche Werte auf 10 Euro gerundet.

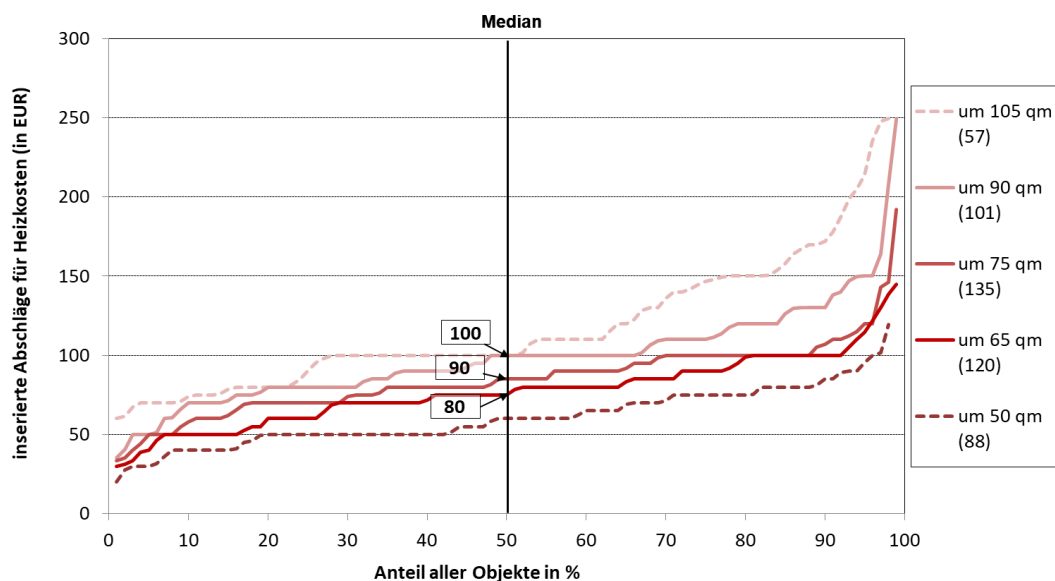
Abbildung 61: Streuung der verlangten Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten im LK Ebersberg, 2018*



* Auswertungszeitraum: Quartale II/2016 bis I/2018. Wohnungsgrößen +/- 10 qm.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

Abbildung 62: Streuung der verlangten Abschlagszahlungen für Heizkosten im LK Ebersberg, 2018*



* Auswertungszeitraum: Quartale II/2016 bis I/2018. Wohnungsgrößen +/- 10 qm.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

Abbildung 63: Ergebnistabellen: Mittlere Nebenkosten im LK Ebersberg lt. Angaben in Wohnungsinseraten im LK Ebersberg, 2018*

	kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*					warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*				
	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm
LK Ebersberg	80	90	90	110	110	60	80	90	100	100

* Auswertungszeitraum: Quartale II/2016 bis I/2018. Wohnungsgrößen +/- 10 qm. Median je Wohnungsgrößenklasse, alle Werte auf 10 Euro gerundet.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

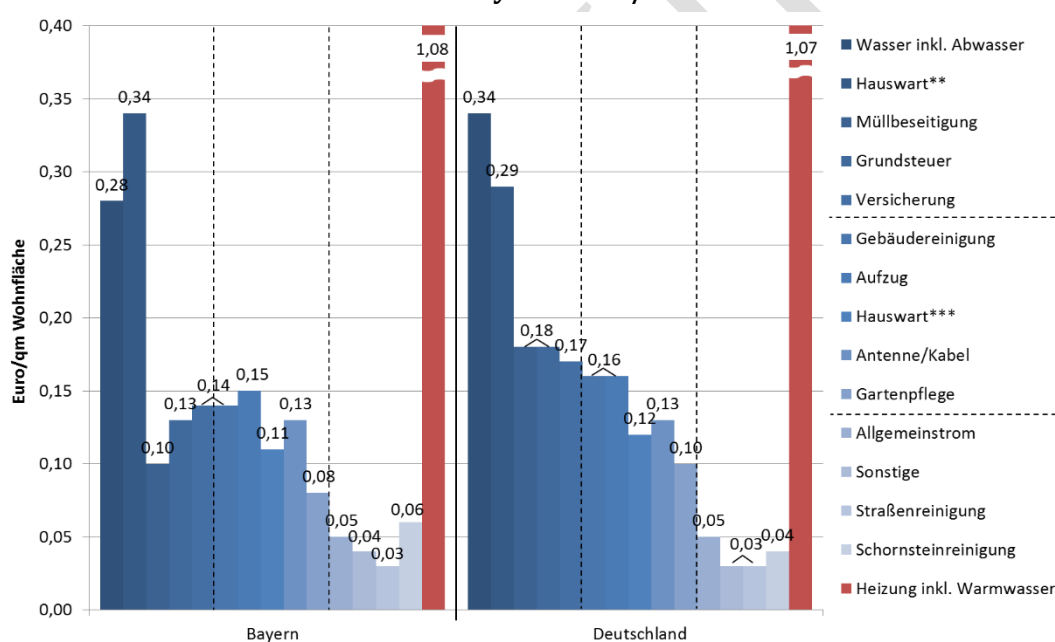
empirica

3.3 Datenquelle 3: Nebenkosten in Bayern lt. Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds

Eine weitere Datenquelle zu Wohnnebenkosten ist der **Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds**. Ausgewiesen wird hierin das arithmetische Mittel aller Nebenkostenarten bezogen auf die insgesamt untersuchte Wohnfläche Deutschlands oder eines Bundeslandes.⁴⁶ In Abbildung 64 sind die Werte des aktuellen Betriebskostenspiegels 2016/2017 für Bayern und Deutschland dargestellt.

Anmerkung: Der Betriebskostenspiegel 2016/2017 weist erstmals zwei verschiedene Werte für den Hauswart aus: Angegeben sind zum einen Kosten für einen Hauswart, wenn Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst *nicht separat* abgerechnet werden („großer Hauswart“), zum anderen Kosten für einen Hauswart, wenn die Kosten für Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst *separat* abgerechnet werden („kleiner Hauswart“). Dadurch ergibt sich eine Wahlmöglichkeit, welcher Betrag für die Angemessenheit der kalten Nebenkosten angesetzt wird.

Abbildung 64: Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds für Deutschland und Bayern 2016/2017*



* Daten 2015; Datenerfassung 2016/2017. ** Falls Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst *nicht separat* abgerechnet werden. *** Falls Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst *separat* abgerechnet werden.

Quelle: Betriebskostenspiegel (BKS) des Deutschen Mieterbunds; eigene Darstellung

empirica

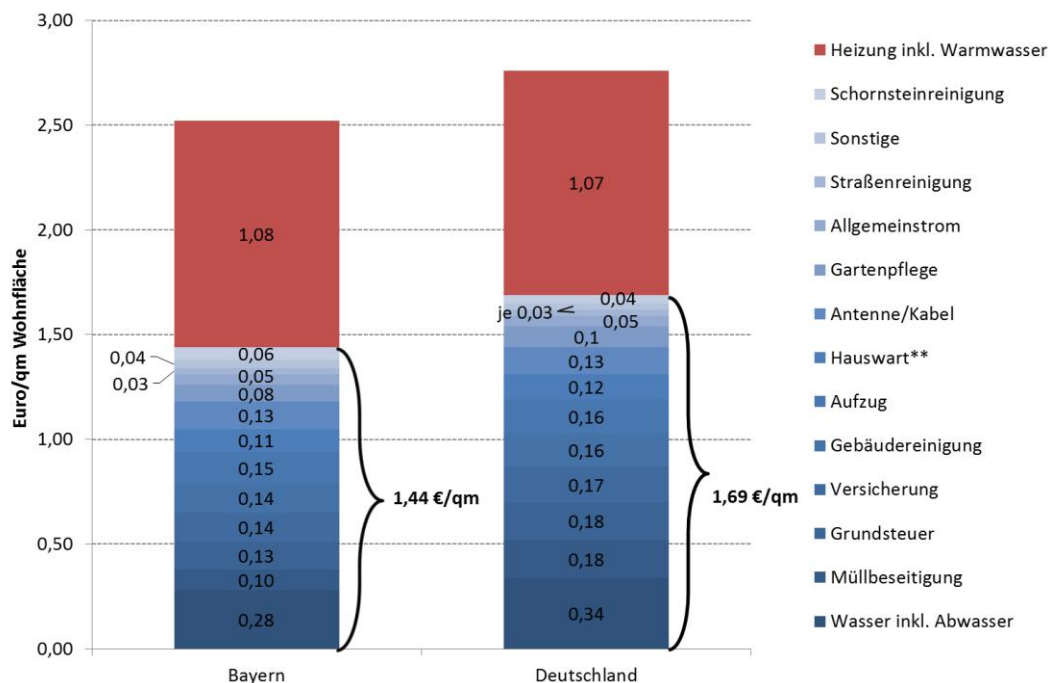
Obergrenze für kalte Nebenkosten im LK Ebersberg

Ergebnis: Abbildung 65 zeigt die Höhe der Nebenkosten bei Ansetzung des „kleinen Hauswarts“ (wenn die Kosten für Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst separat abgerechnet werden). Unter Anwendung des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds für Bayern ergibt sich somit eine Obergrenze für kalte Nebenkosten von 1,92 Euro/qm. Jeweils multipliziert mit der angemessenen Woh-

⁴⁶ So werden z.B. die Aufzugskosten der Wohnungen mit Aufzug auf die Wohnfläche aller Wohnungen umgelegt.

nungsfläche ergeben sich daraus jeweils die gelb markierten Obergrenzen (Abbildung 66).

Abbildung 65: Kalte und warme Nebenkosten in Bayern und Deutschland gemäß Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds 2016/2017*



* Daten 2015; Datenerfassung 2016/2017. ** Falls Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst separat abgerechnet werden.

Quelle: Betriebskostenspiegel (BKS) des Deutschen Mieterbunds; eigene Darstellung

empirica

Abbildung 66: Werte des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds* multipliziert mit angemessenen Wohnungsgrößen

Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebskosten in €/qm	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße**				
			50 qm	65 qm	80 qm	95 qm	110 qm
kalte Betriebskosten	Bayern	1,44	72	94	115	137	158
	Deutschland	1,69	85	110	135	161	186
warme Betriebskosten	Bayern	1,08	54	70	86	103	119
	Deutschland	1,07	54	70	86	102	118

* Daten 2015; Datenerfassung 2016/2017, bei Ansetzung des „kleinen Hauswarts“ (vgl. Abbildung 65). ** in Euro/Wohnung pro Monat, Werte auf volle Euro aufgerundet.

Quelle: Betriebskostenspiegel (BKS) des Deutschen Mieterbunds; eigene Darstellung

empirica

4. Anhang zu Kap. 4 (Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen)

Abbildung 67: Ergebnistabellen im LK Ebersberg, Stand 2015

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten:*

Vergleichsraum	Angemessene Nettokaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I - Nordwest	530	660	740	870	1040
VR II - Mitte	450	580	650	750	850
VR III - Nord	450	610	660	770	900
VR IV - Übriger Landkreis	430	530	590	660	790

(b) Mittlere Nebenkosten:**

	mittlere kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					mittlere warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm
Landkreis Ebersberg	80	90	100	110	[120]	60	80	90	100	k.A.

(c) Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten:***

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm
Landkreis Ebersberg	110	130	150	170	k.A.	90	110	140	150	k.A.

(d) Grenzwert für auffallend niedrige Nebenkosten: ****

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm
Landkreis Ebersberg	40	40	50	60	k.A.	30	40	50	50	k.A.

*erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Auswertungszeitraum: Quartale II/2013 bis I/2015, unteres Drittel. ** Median für eine angemessen große Wohnung. Vgl. Abbildung 32b, Seite 38. *** 1,5-facher Median, Vgl. Abbildung 32c, Seite 38. ***Halber Median (z.B. für einen Klimabonus). Quelle: Erstauswertung 2015: vgl. empirica, Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept in Landkreis Ebersberg, Bonn, 26. Februar 2016. **empirica**

Abbildung 68: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten im LK Ebersberg (Stand 2015)

Vergleichsraum	Angemessene Bruttokaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I - Nordwest	610	750	840	980	1.160
VR II - Mitte	530	670	750	860	970
VR III - Nord	530	700	760	880	1.020
VR IV - Übriger Landkreis	510	620	690	770	910

Quelle: Werte in Abbildung 67a plus Werte in Abbildung 67b links

empirica

Abbildung 69: Ergebnistabellen im LK Ebersberg, Stand 2018**(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten:***

Vergleichsraum	Angemessene Nettokaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I - Nordwest	590	750	850	990	1.230
VR II - Mitte	530	680	750	850	1050
VR III - Nord	550	690	800	900	1100
VR IV - Übriger Landkreis	500	630	700	800	950

(b) Mittlere Nebenkosten:**

	mittlere kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					mittlere warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm
LK Ebersberg	80	90	100	110	120	70	80	90	100	120

(c) Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten:***

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm
LK Ebersberg	120	140	150	170	180	110	120	140	150	180

(d) Grenzwert für auffallend niedrige Nebenkosten: ****

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm
LK Ebersberg	40	50	50	60	60	40	40	50	50	60

Quelle: * Erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Auswertungszeitraum II/2016 bis I/2018, unteres Drittel. Vgl. Abbildung 21, Seite 23. ** Median für eine angemessen große Wohnung (vgl. Abbildung 53).

*** 1,5-facher Median für eine angemessen große Wohnung (vgl. Abbildung 55). ** Halber Median für eine angemessen große Wohnung (z.B. für einen Klimabonus, vgl. Anhang-Kap.3.1.2.4 und Anhang-Kap. 3.1.3.4).

Quelle: Vorliegende Aktualisierung 2018 (Abbildung 26, Seite 31)

empirica

Abbildung 70: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten im LK Ebersberg (Stand 2018)

Vergleichsraum	Angemessene Bruttokaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I - Nordwest	670	840	950	1.100	1.350
VR II - Mitte	610	770	850	960	1.170
VR III - Nord	630	780	900	1.010	1.220
VR IV - Übriger Landkreis	580	720	800	910	1.070

Quelle: Werte in Abbildung 69a plus Werte in Abbildung 69b

empirica

Abbildung 71: Differenz der neuen Ergebnistabellen (2018) zu den Ergebnistabellen der Erstausswertung (2015) im LK Ebersberg

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten:*

Vergleichsraum	Angemessene Nettokaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I - Nordwest	+60	+90	+110	+120	+190
VR II - Mitte	+80	+100	+100	+100	+200
VR III - Nord	+100	+80	+140	+130	+200
VR IV - Übriger Landkreis	+70	+100	+110	+140	+160

(b) Mittlere warme Nebenkosten:**

	mittlere kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					mittlere warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm
LK Ebersberg	0	0	0	0	0	+10	0	0	0	k.A.

(c) Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten:***

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm
LK Ebersberg	+10	+10	0	0	k.A.	+20	+10	0	0	k.A.

(d) Grenzwert für auffallend niedrige Nebenkosten: ****

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm	um 50 qm	um 65 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm
LK Ebersberg	0	+10	0	0	k.A.	+10	0	0	0	k.A.

Quelle: Differenz aus Abbildung 67 und Abbildung 69

empirica

Abbildung 72: Bruttokaltmieten (2018) zur Richtwerttabelle (2015) im Landkreis Ebersberg

Vergleichsraum	Angemessene Bruttokaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I - Nordwest	+60	+90	+110	+120	+190
VR II - Mitte	+80	+100	+100	+100	+200
VR III - Nord	+100	+80	+140	+130	+200
VR IV - Übriger Landkreis	+70	+100	+110	+140	+160

Quelle: Differenz aus Abbildung 68 und Abbildung 70

empirica

5. Anforderungen an ein gutes Konzept im Sinne des § 22 SGB II

5.1 Einfache Herleitung (Anforderung von empirica)

Zur Prüfung, welche Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft (KdU) angemessen sind, bietet es sich an, Mietobergrenzen als Richtwerte festzulegen, bis zu denen die Aufwendungen auf jeden Fall anerkannt werden. Die Herleitung der Mietobergrenzen sollte sich leicht nachvollziehen lassen und u.E. auch folgende inhaltlichen Anforderungen erfüllen:

- **allgemeingültig, gerecht und übertragbar sein, d.h.**
 - in städtischen und ländlichen Regionen gleichermaßen anwendbar
 - unter den lokalen Marktbedingungen realistisch (Wohnungen verfügbar)
 - aber nicht zu pauschal (um Härtefälle zu vermeiden)
- **schlüssig und transparent begründet sein, d.h.**
 - mit hoher Transparenz nachvollziehbar hergeleitet
 - Lage und Qualität der Wohnung implizit berücksichtigend und
 - die Einhaltung des Mindeststandards gewährleistend
- **praxisbezogen und einfach sein, d.h.**
 - aktuell und kostengünstig in der Herstellung (in wenigen Wochen fertig)
 - einfach und kostengünstig zu aktualisieren (weil Mieten sich schnell ändern)
 - einfach in der Anwendung (Richtwerttabelle ablesen plus Einzelfallprüfung)
 - tatsächliche Verfügbarkeit gegeben und leicht überprüfbar (über Online-Portale)
- **und unerwünschte Nebenwirkungen vermeidend:**
 - keinen Anreiz zu unerwünschtem Umzugsverhalten schaffend (Segregation)
 - keinen Anreiz für Vermieter zur Mieterhöhung bildend.

empirica hat im Jahr 2008 ein Verfahren zur Herleitung von KdU-Richtwerten entwickelt, das diese selbst gestellten Anforderungen erfüllt. Erst später, am 22.09.2009 verlangte das BSG zur Herleitung von KdU-Richtwerten ein „schlüssiges Konzept“. Die Anforderungen, die das BSG damit verbindet, erfüllt das empirica-Konzept ebenfalls (vgl. BSG-Anforderungen im Anhang, Kap. 5.2, sowie Erfahrungen mit der Umsetzung im Anhang, Kap. 6)

5.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des BSG)

Das empirica-Konzept erfüllt die Anforderungen des BSG an ein schlüssiges Konzept.

Abbildung 73: Anforderungen des BSG an eine schlüssiges KdU-Konzept ⁴⁷

Anforderungen
des BSG

Definition eines schlüssigen Konzepts (BSG)	Berücksichtigung im empirica-Konzept
Datenerhebung ausschließlich in genau eingegrenzten Vergleichsräumen und über den gesamten Vergleichsraum	Vgl. Arbeitsschritt 1 (Bildung von Vergleichsräumen). Die Daten werden im gesamten Kreis erhoben.
Nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z.B. welche Art von Wohnungen, Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Beschreibung der Datengrundlage), Arbeitsschritte 1 (Qualitative Angemessenheit), Arbeitsschritt 3 (Abbildung 8: Differenzierung nach Standard der Wohnungen und nach Wohnungsgrößen) sowie Arbeitsschritt 4 (Qualitätskontrolle). - Vgl. Kern der Analyse: Betrachtung der Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungsgrößen über alle Wohnungsstandards (Anhang, Kap. 1.2 ggf. ergänzt um weitere Daten, z.B. Bruttomieten (Anhang, Kap 1.3).
Bezeichnung des Beobachtungszeitraumes	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Kap. 2.2). Der Beobachtungszeitraum wird zudem im Bericht unter jeder Abbildung angegeben.
Festlegung und Dokumentation der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen)	Vgl. Arbeitsschritt 2: Wichtigste Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank; ggf. ergänzt um weitere Daten (Anhang, Kap. 1.2). Art und Weise der Datenhebung(en) werden im Bericht dokumentiert.
Gewährleistung von Repräsentativität und Validität	Die empirica-Preisdatenbank stellt eine valide und repräsentative Stichprobe aller öffentlich inserierten Wohnungsangebote dar (Näheres vgl. Eckwerte der empirica-Preisdatenbank, Anhang, Kap. 2.1).
Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze	Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze gehört zum Grundverständnis von empirica.
Darstellung und Begründung der gezogenen Schlüsse (z.B. Spannoberwerte oder Kappungsgrenze)	Im Bericht wird darlegt, wie aus den vorliegenden Daten in Absprache mit dem Auftraggeber Mietobergrenzen (Kappungsgrenzen) festgelegt werden. Extremwerte bleiben unberücksichtigt, die gezogenen Schlüsse werden begründet.

⁴⁷ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R - RdNr 17-22.

Darüber hinaus werden mit dem empirica-Konzept weitere Vorgaben des BSG⁴⁸ aus dem Urteil vom 22. September 2009 erfüllt:

- „Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass die **aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes** wiedergegeben werden.“ (Rd.Nr. 18) => Die empirica-Preisdatenbank ist hochaktuell. Sie enthält Mietangebote zum letzten aktuellen Quartal. Sie ist eine der größten und differenziertesten Mietpreisdatenbanken Deutschlands.
- „Entscheidend ist vielmehr, dass (...) ein Konzept zu Grunde liegt, dieses (...) schlüssig und damit die **Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten auf ein "angemessenes Maß" hinreichend nachvollziehbar** ist.“ (Rd.Nr. 17) => Im Rahmen des empirica-Konzepts werden die Richtwerte systematisch so festgelegt, dass sie für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den gleichen Teil des Wohnungsmarkts für angemessen erklären. Dadurch werden die Unterkunftskosten auf ein angemessenes Maß begrenzt und die Nachvollziehbarkeit ist sowohl durch Gerichte als auch durch Leistungsbezieher gewährleistet.
- „Für die Datenerhebung kommen nicht nur die Daten von **tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen** in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten.“ (Rd.Nr. 22) => Im Kern der Analyse (vgl. Anhang, Kap.1.1) werden die Mieten der tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen ausgewertet; auf Wunsch können zusätzlich die Mieten vermieteter Wohnungen berücksichtigt werden (vgl. Anhang, Kap. 1.2).
- „Die Verwaltung ist daher bis auf weiteres **nicht auf eine bestimmte Vorgehensweise festgelegt**. Sie selbst kann auf Grund ihrer Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten am besten einschätzen, **welche Vorgehensweise** sich für eine Erhebung der grundsicherungsrechtlich erheblichen Daten **am besten** eignen könnte.“ (Rd.Nr. 20) => Die Verwaltung kann auch die empirica-Vorgehensweise für am besten geeignet halten. Die empirica-Vorgehensweise wurde auch schon von Sozialgerichten bestätigt (vgl. Anhang, Kap. 6.2).

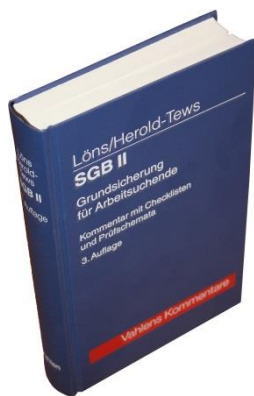
⁴⁸ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22.

6. Erfahrungen mit der Umsetzung des empirica-Konzepts

6.1 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern

Mitarbeiter von empirica haben schon 2008 auf einer Richterschulung beim Landessozialgericht NRW über die Funktionsweise von Wohnungsmärkten und Möglichkeiten zur Herleitung von Angemessenheitskriterien referiert. empirica steht seitdem immer wieder in Austausch mit Sozialrichtern auf Ebene der Sozialgerichte, der Landessozialgerichte und des Bundessozialgerichts. empirica-Mitarbeiter werden von Sozialgerichten zu Sachverständigen über die aktuelle Mietpreisentwicklung im unteren Wohnungsmarktsegment ernannt und um Sonderauswertungen der empirica-Preisdatenbank im Rahmen von Sozialgerichtsfällen gebeten. Petra Heising (empirica) wurde mehrfach als Referentin auf Tagungen zum Thema unter Beteiligung von Bundessozialrichtern angefragt, u.a. vom Deutschen Sozialgerichtstag, vom Niedersächsischen Landkreistag, vom Arbeitsministerium Schleswig-Holstein und vom Deutschen Städtetag. Von Dezember 2015 bis Juni 2017 war Petra Heising (empirica) zudem Mitglied der AG „Unterkunftsbedarfe“ des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V. Diese AG hatte zum Ziel, dass Bundesgerichte, Bundesministerien, kommunale Leistungsträger und private Institute gemeinsam Parameter zur Deckung der Unterkunftsbedarfe gemäß SGB II und SGB XII beschreiben und Empfehlungen erarbeiten. empirica beteiligt sich zudem an Forschungsvorhaben zum Thema, insbesondere an Vorschlägen zur Vereinfachung.⁴⁹

Sozialrichter hielten das Vorgehen im Rahmen des empirica-Konzepts schon im Jahr 2011 für sinnvoll:



„Zu beachten ist, dass anders als noch in früheren Jahren mittlerweile unabhängige Beratungsunternehmen wie z.B. das **empirica-Institut** (www.empirica-institut.de) umfangreiche Wohnungsmarktbeobachtungen vorgenommen und in Regionaldatenbanken so aufbereitet haben, dass dort relevantes Datenmaterial (...) abgerufen werden kann. (...)“

Dieser Rückgriff dürfte sich bereits deshalb ohnehin anbieten, weil bei den Beratungsunternehmen nicht nur lediglich eine Ansammlung von Daten, sondern auch bereits deren Auswertung unter Beachtung eines nach Auffassung des Leistungsträgers **schlüssigen Konzepts** abgefragt werden kann. Der vom Leistungsträger zu betreibende Aufwand verringert sich dadurch wesentlich. (§ 22 Rn44).“⁵⁰

⁴⁹ Vgl. z.B. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, KdU-Richtlinien: Werkstattberichte aus der Praxis: www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/BBSR_Werkstattbericht_Kdu_Konzepte_DL_2_2014.pdf

⁵⁰ Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende, Kommentar mit Checklisten und Prüfschemata, 3. Auflage, München 2011.

6.2 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern

Das empirica-Konzept zur Herleitung von KdU-Richtwerten wurde bereits 2008 entwickelt und wird inzwischen in mehr als 1.000 Kommunen in über 40 Landkreisen und kreisfreien Städten verwendet. Die nachfolgende Referenzliste zeigt eine Auswahl von Landkreisen und Städten, die schon länger mit unseren Richtwerten arbeiten. Alle Beteiligten sind mit den ermittelten Werten sehr zufrieden und offensichtlich auch die Bedarfsgemeinschaften selbst. Denn die *Zahl der Sozialgerichtsverfahren* ist vielerorts nach Einführung unserer Richtwerte *messbar zurückgegangen*. Das spricht für unser Konzept.

Die geringe Klagequote führt auch dazu, dass sich bisher erst wenige Sozialgerichte zum empirica-Konzept äußern konnten: Obwohl das Konzept seit acht Jahren verwendet wird, liegen uns bisher erst von wenigen Sozialgerichten Entscheidungen dazu vor, darunter zwei Landessozialgerichte.

Baden-Württemberg Das **Sozialgericht Konstanz** hat am 15.5.2018 das empirica-Konzept als „schlüssig“ bezeichnet: „Die vom Beklagten für den Vergleichsraum A festgelegte Mietobergrenze ist auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts erfolgt.“ (S 3 AS 2368/16).

Bayern Das **Sozialgericht München** hat am 24.1.2018 bestätigt: „Die vom Beklagten anerkannten KdUH beruhen auf einem schlüssigen Konzept.“ (S 46 AS 1426/15)

NRW Das **Landessozialgericht NRW** hat am 15.5.2017 bestätigt, dass das empirica-Konzept im Rahmen der hier möglichen Prüfungsdichte „den Anforderungen an ein ‘schlüssiges Konzept’ nach der Rechtsprechung des BSG“ genügt (L 17 AS 772/17 B ER).

Das **Sozialgericht Duisburg** hat am 14.7.2017 geurteilt, „dass die Beklagte insbesondere unter Heranziehung des empirica-Gutachtens ein schlüssiges Konzept (...) vorgelegt hat.“ (S 17 AS 6/17).

Das **Sozialgericht Düsseldorf** bestätigt am 29.12.2015: „Das von der Firma empirica erstellte ‚schlüssige Konzept‘ genügt (...) den Anforderungen, die die Kammer in Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes an die Ermittlung von Mietobergrenzen und sich daraus ergebende Gewährung der Kosten der Unterkunft stellt.“ (S 43 AS 1778/14).

Das **Sozialgericht Köln** hat am 15.10.2015 das empirica-Konzept als ein „schlüssiges Konzept im Sinne der Rechtsprechung des BSG“ bezeichnet (S 17 AS 3680/10).

Das **Landessozialgericht NRW** hat am 26.3.2014 das Vorgehen im Rahmen des empirica-Konzepts akzeptiert und lediglich zwei Änderungswünsche angebracht (zur Abgrenzung der Wohnungsgrößenklassen und des unteren Wohnungsmarktsegments, vgl. L 12 AS 1159/11 Protokoll).

Sachsen	Das Landessozialgericht Sachsen hat am 1.6.2017 geurteilt: „Die vom Beklagten festgelegte Mietobergrenze für den Vergleichsraum (...) erfolgte auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts“⁵¹ (L 7 AS 917/14). Das Sozialgericht Leipzig hat am 24.9.2013 einen von empirica ermittelten Richtwert für die Nettokaltmiete als „nach einem schlüssigen Konzept ermittelt“ bezeichnet (S 23 AS 2794/13 ER).
Schleswig-Holstein	Das Sozialgericht Schleswig hat am 11.2.2016 das empirica-Konzept als „gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig“ bezeichnet (S 25 AS 206/15 ER). Das Sozialgericht Schleswig hat auch am 8.12.2015 das empirica-Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig“ bezeichnet (S 24 AS 202/15 ER).
Niedersachsen	Die 29. Kammer des Sozialgerichts Osnabrück hat am 15.12.2015 das empirica-Konzept als ein „schlüssiges Konzept“ bezeichnet (S 29 AS 535/13).

6.3 Referenzliste

Als Nachweis, dass empirica-Richtwerte auch in der Praxis zielführend sind, mögen vor allem Aussagen von Kommunen dienen, die sie seit Jahren verwenden. Auch die Häufigkeit, mit der sie Aktualisierungen beauftragen, zeigt, dass sich die Richtwerte des empirica-Konzepts im Alltag bewähren.

- **Kreis Plön (Schleswig-Holstein):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Plön nach einem schlüssigen Konzept“, *Kreis Plön (2017)*
- ***Kreis Segeberg (Schleswig-Holstein):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Segeberg nach einem schlüssigen Konzept“, *Kreis Segeberg (2017)*
- ***Landkreis Günzburg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Günzburg nach einem schlüssigen Konzept“, *Landkreis Günzburg (2017)*
- **Landkreis Kusel (Rheinland-Pfalz):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Kusel nach einem schlüssigen Konzept“, *Landkreis Kusel (2017)*

⁵¹ Das Prüfschema des LK Leipzig sieht hier vor, dass die von empirica ermittelte angemessene Nettokaltmiete (zzgl. der kalten Nebenkosten) nur zum Tragen kommt, solange nicht wenigstens 80% der im Bestand des Leistungsträgers befindlichen Wohnungen je Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum eine höhere Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete zzgl. Nebenkosten) aufweisen, was im Streitfall nicht der Fall war.

- ***Stadt Dortmund (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Dortmund nach einem schlüssigen Konzept“, *Stadt Dortmund (2017, Aktualisierung 2018)*
- ***Stadt Mönchengladbach (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Mönchengladbach nach einem schlüssigen Konzept“, *Stadt Mönchengladbach (2016, Aktualisierung 2018)*
- ***Bad Tölz-Wolfratshausen (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen“, *Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen (2016)*
- ***Kreis Kleve (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Kreis Kleve“, *Jobcenter Kreis Kleve (2016, Aktualisierung 2017)*
- ***Landkreis Weimarer Land (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Weimarer Land nach einem schlüssigen Konzept“, *Landratsamt Weimarer Land (2015)*
- ***Landkreis Ebersberg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ebersberg“, *Landkreis Ebersberg (2015, Aktualisierung 2018 in Bearbeitung)*
- ***Landkreis Ludwigsburg (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ludwigsburg“, *Jobcenter Landkreis Ludwigsburg (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)*
- ***Rheinisch-Bergischer Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Rheinisch-Bergischen Kreis“, *Jobcenter Rhein-Berg (2015, Aktualisierung 2017)*
- ***Landkreis Heidenheim (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Heidenheim“, *Landratsamt Heidenheim (2015, Aktualisierung 2018)*
- ***Kreis Nordfriesland (Schleswig-Holstein):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für den Kreis Nordfriesland“, *Kreis Nordfriesland (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017)*

- ***Landkreis Helmstedt (Niedersachsen):** „Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Helmstedt“, *Landkreis Helmstedt (2015, Aktualisierung 2016)*
- ***Landkreis Oldenburg (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Oldenburg nach einem schlüssigen Konzept“, *Landkreis Oldenburg (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018 in Bearbeitung)*
- ***Stadt Trier (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Trier“, *Stadt Trier (2014, Aktualisierung 2017)*
- ***Stadt Gelsenkirchen (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept in Gelsenkirchen“, *Stadt Gelsenkirchen (2014, Aktualisierung 2016)*
- ***Landkreis Schaumburg (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Schaumburg“, *Landkreis Schaumburg, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2016)*
- ***Landkreis Gifhorn (Niedersachsen):** „Wohnungsmarktgutachten zur Überprüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Gifhorn“, *Landkreis Gifhorn (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016)*
- ***Landkreis Osnabrück (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Osnabrück“, *Landkreis Osnabrück, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018)*
- ***Landkreis Oberallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Oberallgäu“, *Landkreis Oberallgäu (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018 in Bearb.)*
- ***Landkreis Nienburg/Weser (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Nienburg“, *Landkreis Nienburg (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018)*
- ***Landkreis Grafschaft Bentheim (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Grafschaft Bentheim“, *Landkreis Grafschaft Bentheim, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018 in Bearbeitung)*

- ***Landkreis Holzminden (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Holzminden“, *Landkreis Holzminden (2014, Aktualisierung 2016)*
- ***Landkreis Unterallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Unterallgäu“, *Landkreis Unterallgäu (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018 in Bearbeitung)*
- ***Landkreis Mainz-Bingen (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Mainz-Bingen“, *Landkreis Mainz-Bingen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017)*
- ***Kreis Recklinghausen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Recklinghausen“, *Kreis Recklinghausen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)*
- ***Landkreis München (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II im Landkreis München“, *Landkreis München (2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018 in Bearbeitung)*
- ***Landkreis Ravensburg (Baden-Württemberg):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ravensburg“, *Landkreis Ravensburg (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018 in Bearbeitung)*
- ***Landkreis Lindau (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Lindau (Bodensee)“, *Landkreis Lindau/Bodensee (2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017)*
- ***Kreis Viersen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II / § 35 SGB XII im Kreis Viersen“, *Kreis Viersen (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)*
- ***Stadt Mainz (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für die Stadt Mainz“, *Stadt Mainz (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)*

- ***Landkreis Kulmbach (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Kulmbach“,
Landratsamt Kulmbach (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018 in Bearbeitung)
- ***Landkreis Ostallgäu (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Ostallgäu nach einem schlüssigen Konzept“,
Landratsamt Ostallgäu (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016)
- ***Stadt Krefeld (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für die Stadt Krefeld“,
Stadt Krefeld (2010, 2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018 in Bearbeitung)
- ***Rhein-Neckar-Kreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 SGB II für den Rhein-Neckar-Kreis“,
Rhein-Neckar-Kreis (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2016)
- ***Landkreis Landsberg am Lech (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien von Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 SGB II für den Landkreis Landsberg am Lech“,
Landkreis Landsberg am Lech (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2017)
- ***Landkreis Fulda (Hessen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Fulda“,
Landkreis Fulda (2010/2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017)
- ***Landkreis Weilheim-Schongau (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Weilheim-Schongau“,
Landkreis Weilheim-Schongau (2010, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017)
- ***Landkreis Leipzig (Sachsen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Leipzig (insgesamt) und vier ausgewählte Kommunen (Grimma, Borna, Markkleeberg und Markranstädt)“,
Landkreis Leipzig (2010, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016)
- ***Ennepe-Ruhr-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 SGB II in den Gemeinden des Ennepe-Ruhr-Kreises“,
Ennepe-Ruhr-Kreis (2010, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018)
- **Stadt Magdeburg (Sachsen-Anhalt):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB in Magdeburg“,
Stadt Magdeburg (2009)

- ***Rhein-Sieg-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II in den Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises“, *Rhein-Sieg-Kreis (2009, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017)*
- * Richtwerte gelten bereits.

ENTWURF