

# Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ebersberg

Kurzfassung - Aktualisierung 2022



**Auftraggeber**

Landkreis Ebersberg

**Auftragnehmer**

empirica ag  
Büro: Bonn  
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn  
Telefon: (0228) 91 48 9-0  
Fax: (030) 884 795-17  
[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

**Bearbeitung**

Petra Heising, Mats Dunkel, Lukas Weiden, Clara Wüst

**Projektnummer**

20226503

Bonn, 22. November 2022

## KURZFASSUNG

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, jedoch nur, soweit sie **angemessen** sind (§ 22 SGB II). Zuständige Leistungsträger sind die Kreise und kreisfreien Städte (§ 6 SGB II).

Der **Landkreis Ebersberg** lässt die Angemessenheitsgrenzen seit 2015 von empirica herleiten (**Erstauswertung 2015**). Grundlage waren zunächst die Mieten der Quartale II/2013 bis I/2015). Eine Aktualisierung wurde 2018 durchgeführt und bezog sich auf die Quartale II/2016 bis I/2018. Ziel der vorliegenden **Aktualisierung 2022** ist es nun, nach fast vier Jahren die **aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten** im Landkreis Ebersberg erneut transparent zu machen und die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum sind diesmal die acht Quartale I/2020 bis IV/2021.

Die Rahmenbedingungen bleiben fast unverändert: Der Landkreis Ebersberg wird weiterhin in **vier Vergleichsräume** unterteilt (mit nur einer neu zugeordneten Kommune). In jedem Vergleichsraum (VR) werden die Mietobergrenzen für **fünf Haushaltsgrößen** nun so festgelegt, dass Bedarfsgemeinschaften jeweils **ein Viertel** der öffentlich inserierten Wohnungen in der für sie angemessenen Größe anmieten können. Damit lässt sich ihr Unterkunftsbedarf decken.

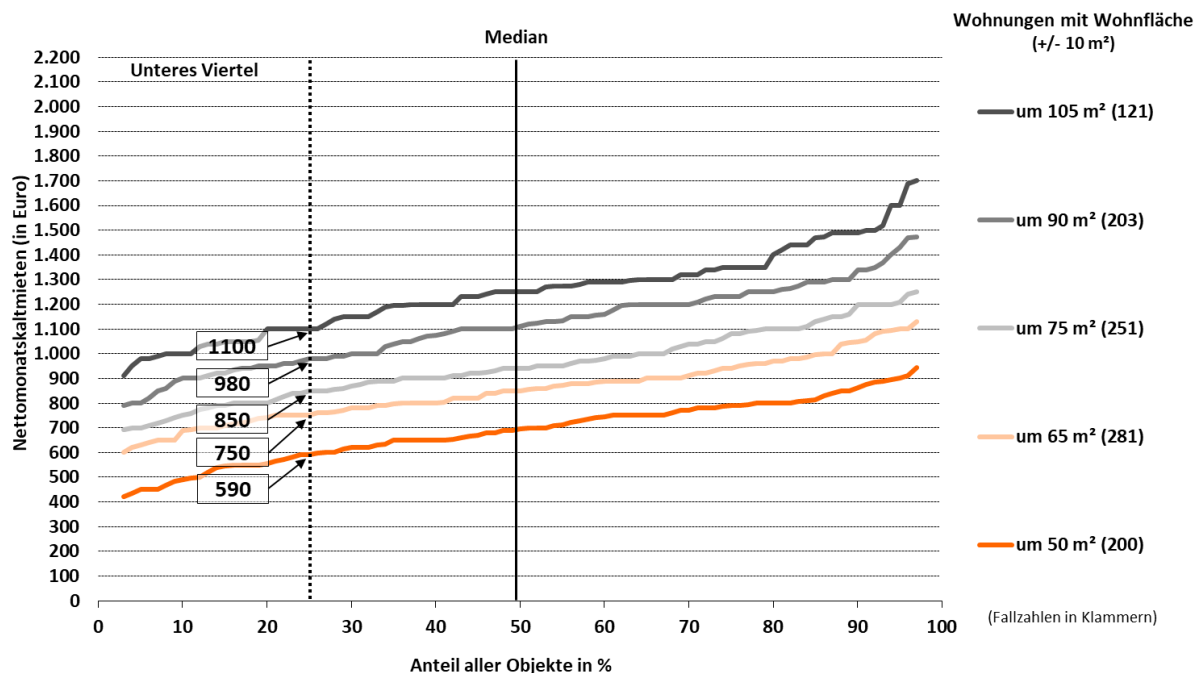
Das **Mietspektrum** für jede Wohnungsgröße in jedem Vergleichsraum wird durch eine aufsteigende Linie dargestellt, so dass der Richtwert direkt abgelesen werden kann (Abbildung 1). Die Mietspektrenkurven bilden wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie sie sich für jeden Wohnungssuchenden (z. B. beim Blick ins Internet) darstellen. Das Ergebnis der Aktualisierung 2022 ist eine **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Ebersberg** zum Stand 2022.

Außerdem werden auch ortsspezifische Einzeldaten zu Nebenkosten im Landkreis Ebersberg ausgewertet. Datengrundlage sind diesmal die **Nebenkostenangaben** zu inserierten Wohnungen. Für jede Wohnungsgröße wird die Streuung der kalten und warmen Nebenkosten im LK Ebersberg dargestellt (Abbildung 2).

Die Ergebnisse aller Auswertungen werden in einer Übersicht dargestellt (Abbildung 3). Daraus erstellt der Leistungsträger das **Prüfschema**.

Die **Verfügbarkeit von angemessenen Wohnungen** lässt sich leicht überprüfen: Eine Internetsuche zeigt schnell, welche konkreten Wohnungen aktuell im Landkreis Ebersberg anmietbar sind – und welche davon unterhalb der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten liegen. Zu beachten ist, dass nicht überall jede Wohnungsgröße jederzeit angeboten wird und dass es darüber hinaus auch Wohnungsangebote gibt, die nicht öffentlich inseriert werden.

**Abbildung 1: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im Vergleichsraum 2 „Mitte“, 2022\***

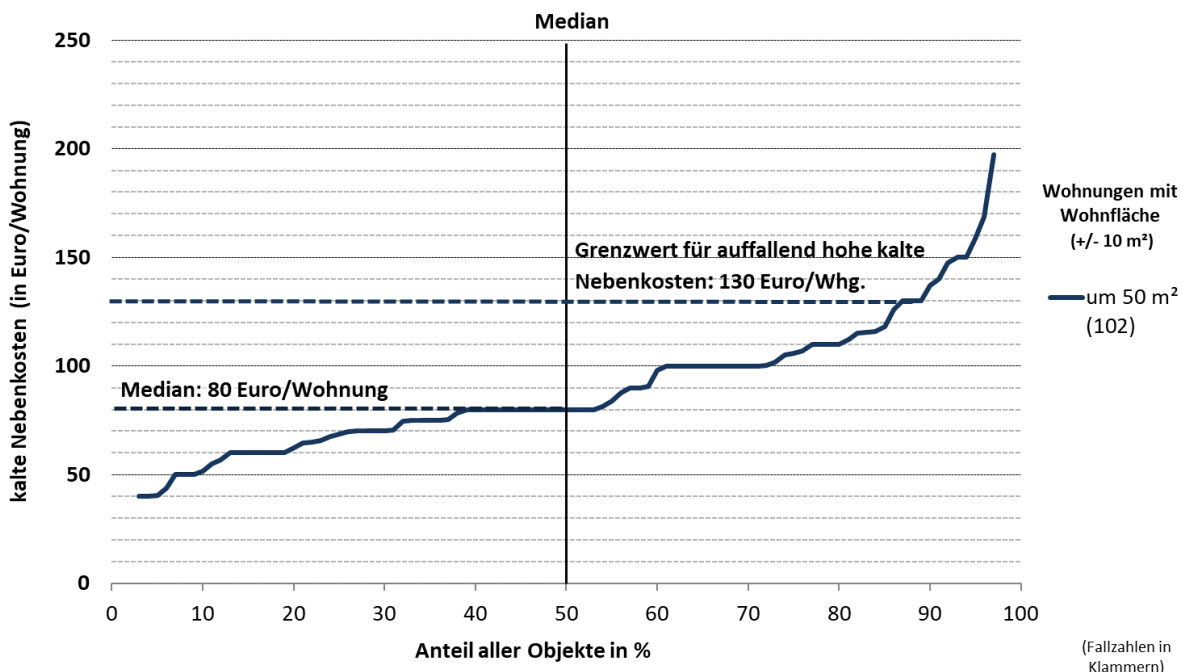


\*Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

**Abbildung 2: Streuung der kalten Nebenkosten von ca. 50 m² großen Wohnungen\* im LK Ebersberg, 2022**



\*in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten; \*\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

**Abbildung 3: Ergebnistabellen für den LK Ebersberg (Stand 2022)****(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten**

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Vaterstetten	740	890	990	1200	1350
2	Mitte	590	750	850	980	1100
3	Nord (inkl. Poing)	600	770	880	1040	1240
4	Übriger Landkreis	550	650	770	860	1000

**(b) Mittlere Nebenkosten**

	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
LK Ebersberg	80	100	110	120	130	60	70	90	100	110

**(c) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten**

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
LK Ebersberg	130	160	180	190	200	100	110	140	160	170

**(d) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten**

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
LK Ebersberg	40	50	60	60	60	30	40	50	50	50

(a) Gemäß Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), unteres Viertel (b) Median der Nebenkostenangaben von inserierten, angemessen großen Wohnungen. (c) Hier: 1,6-facher, ungerundeter Median. (d) Halber ungerundeter Median. Alle Werte auf 10 Euro gerundet; jeweils Quartale I/2020 bis IV/2021.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica