

empirica

Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft im Landkreis Ebersberg

Ergebnisse der Aktualisierung 2022

07.12.2022
Mats Dunkel

Inhalt

1. Das empirica Institut
2. Methodischer Hintergrund
3. Das empirica-Konzept (5 Arbeitsschritte)
4. Ergebnisse für den Landkreis Ebersberg

empirica

Inhalt

1. Das empirica Institut
2. Methodischer Hintergrund
3. Das empirica-Konzept (5 Arbeitsschritte)
4. Ergebnisse für den Landkreis Ebersberg

empirica

empirica: Immobilienmarktanalysen seit 30 Jahren

- Forschung, Beratung und Prozessbegleitung
 - Gründung: 1989 Gründung der GmbH in Bonn
 - Standorte: Berlin, Bonn und Leipzig
 - Mitarbeiter: rd. 30 Mitarbeiter



empirica

empirica: Schlüssiges Konzept seit 2009 (>220 Gutachten)

1.	Landkreis Altenburger Land	Thüringen (Erstauswertung 2021)
2.	Stadt Offenbach	Hessen (Erstauswertung 2021, Aktualisierung: 2022)
3.	Rems-Murr-Kreis	Baden-Württemberg (Erstauswertung 2021)
4.	Landkreis Limburg-Weilburg	Hessen (Erstauswertung 2021)
5.	Landkreis Tübingen	Baden-Württemberg (Erstauswertung 2021)
6.	Landkreis Vorpommern-Greifswald	Mecklenburg-Vorpommern (Erstauswertung 2020, Aktualisierung: 2022)
7.	Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge	Bayern (Erstauswertung 2020, Aktualisierung: 2022)
8.	Landkreis Hof	Bayern (Erstauswertung 2020, Aktualisierung: 2022)
9.	Landkreis Neumarkt i.d.OPf.	Bayern (Erstauswertung 2020, Aktualisierung: 2022)
10.	Landkreis Albstadt-Langenau	Rheinland-Pfalz (Erstauswertung 2019, Aktualisierung: 2021)
11.	Landkreis Altötting	Bayern (Erstauswertung 2019, Aktualisierung: 2021)
12.	Stadt Hildesheim	Rheinland-Pfalz (Erstauswertung 2019)
13.	Stadt Hagen	NRW (Erstauswertung 2019, Aktualisierung: 2021)
14.	Stadt Solingen	NRW (Erstauswertung 2018, Aktualisierung: 2020)
15.	Landkreis Böblingen	Baden-Württemberg (Erstauswertung 2018, Aktualisierungen: 2020, 2022)
16.	Kreis Pinneberg	Schleswig-Holstein (Erstauswertung 2017, Aktualisierungen: 2019, 2021)
17.	Landkreis Günzburg	Bayern (Erstauswertung 2017, Aktualisierungen: 2019, 2021)
18.	Landkreis Ludwigslust-Parenz	Hessen (Erstauswertung 2017, Aktualisierungen: 2019, 2021)
19.	Stadt Dortmund	NRW (Erstauswertung 2017, Aktualisierungen: 2018, 2020, 2021, 2022)
20.	Stadt Wernigerode	NRW (Erstauswertung 2016, Aktualisierungen: 2018, 2019, 2021, 2022)
21.	Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen	Bayern (Erstauswertung 2016, Aktualisierung: 2021)
22.	Kreis Weimarer Land	NRW (Erstauswertung 2016, Aktualisierungen: 2017, 2019, 2021)
23.	Landkreis Weimarer Land	Thüringen (Erstauswertung 2015, Aktualisierung: 2020)
24.	Landkreis Ebersberg	Bayern (Erstauswertung 2015, Aktualisierung: 2018, 2022)
25.	Landkreis Ostalbkreis	Baden-Württemberg (Erstauswertung 2015, Aktualisierungen: 2016, 2018, 2020, 2022)
26.	Rheinisch-Bergischer Kreis	NRW (Erstauswertung 2015, Aktualisierungen: 2017, 2019, 2021)
27.	Landkreis Heidenheim	Baden-Württemberg (Erstauswertung 2015, Aktualisierungen: 2018, 2020, 2022)
28.	Kreis Nordfriesland	Schleswig-Holstein (Erstauswertung 2015, Aktualisierungen: 2016, 2017, 2019, 2020, 2021, 2022)
29.	Landkreis Helmstedt	Niedersachsen (Erstauswertung 2015, Aktualisierungen: 2016, 2018, 2019, 2021)
30.	Stadt Trier	Rheinland-Pfalz (Erstauswertung 2014, Aktualisierungen: 2017, 2020)
31.	Stadt Gelsenkirchen	NRW (Erstauswertung 2014, Aktualisierungen: 2016, 2018, 2020, 2022)
32.	Landkreis Schaumburg	Niedersachsen (Erstauswertung 2014, Aktualisierungen: 2016, 2021)
33.	Landkreis Gifhorn	Niedersachsen (Erstauswertung 2014, Aktualisierungen: 2015, 2016, 2021)
34.	Landkreis Ostprignitz-Ruppin	Niedersachsen (Erstauswertung 2014, Aktualisierungen: 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022)
35.	Landkreis Oberallgäu	Bayern (Erstauswertung 2014, Aktualisierungen: 2015, 2018, 2019, 2021)
36.	Landkreis Neuburg	Niedersachsen (Erstauswertung 2014, Aktualisierungen: 2015, 2018, 2020, 2022)
37.	Landkreis Osnabrück-Land	Niedersachsen (Erstauswertung 2014, Aktualisierungen: 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022)
38.	Landkreis Unterallgäu	Bayern (Erstauswertung 2014, Aktualisierungen: 2016, 2018, 2020, 2022)
39.	Landkreis Meiningen	Rheinland-Pfalz (Erstauswertung 2013, Aktualisierungen: 2015, 2017, 2021)
40.	Kreis Recklinghausen	NRW (Erstauswertung 2013, Aktualisierungen: 2015, 2016, 2018, 2020, 2022)
41.	Landkreis München	Bayern (Erstauswertung 2013, Aktualisierungen: 2016, 2018, 2021)
42.	Landkreis Oststorf	Baden-Württemberg (Erstauswertung 2013, Aktualisierungen: 2015, 2016, 2017, 2018, 2020, 2022)
43.	Landkreis Lindau	Bayern (Erstauswertung 2013, Aktualisierungen: 2014, 2017, 2019, 2021)
44.	Kreis Viersen	NRW (Erstauswertung 2012, Aktualisierungen: 2013, 2014, 2016, 2018, 2020)
45.	Stadt Mainz	Rheinland-Pfalz (Erstauswertung 2012, Aktualisierungen: 2014, 2016, 2018, 2020, 2022)
46.	Rhein-Erft-Kreis	NRW (Erstauswertung 2012, Aktualisierungen: 2013, 2019, 2021)
47.	Landkreis Karlsruhe	Bayern (Erstauswertung 2012, Aktualisierungen: 2014, 2016, 2018, 2020, 2022)
48.	Landkreis Ostalbkreis	Bayern (Erstauswertung 2012, Aktualisierungen: 2014, 2016, 2019, 2021)
49.	Stadt Gießen	NRW (Erstauswertung 2012, Aktualisierungen: 2013, 2014, 2015, 2016, 2018, 2020, 2022)
50.	Landkreis Ostprignitz-Ruppin	Baden-Württemberg (Erstauswertung 2011, Aktualisierungen: 2013, 2016, 2018, 2021)
51.	Landkreis Landsberg/Lech	Bayern (Erstauswertung 2011, Aktualisierungen: 2013, 2017, 2019, 2021)
52.	Landkreis Ostprignitz-Ruppin	Hessen (Erstauswertung 2010/11, Aktualisierungen: 2012, 2015, 2017, 2019, 2021, 2023)
53.	Landkreis Weilheim-Schongau	Bayern (Erstauswertung 2010, Aktualisierungen: 2014, 2017, 2019)
54.	Landkreis Leipzig	Sachsen (Erstauswertung 2010, Aktualisierungen: 2012, 2014, 2016, 2018, 2020, 2022)
55.	Ennepe-Ruhr-Kreis	NRW (Erstauswertung 2010, Aktualisierungen: 2011, 2012, 2015, 2018, 2020, 2022)

empirica

Inhalt

1. Das empirica Institut
2. Methodischer Hintergrund
3. Das empirica-Konzept (5 Arbeitsschritte)
4. Ergebnisse für den Landkreis Ebersberg

empirica

Aufgabenstellung: Kosten der Unterkunft

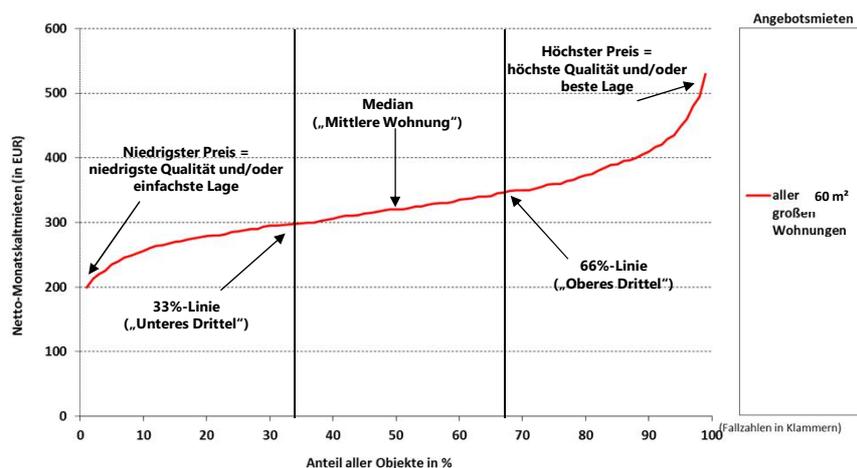
- SGB II - § 22 (1): „Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese **angemessen** sind.“
 - Es müssen also Kriterien festgelegt werden, die
 - allgemeingültig (gerecht, übertragbar, nachvollziehbar)
 - realistisch (unter den lokalen Marktbedingungen)
 - einfach und schnell anwendbar (geringer Verwaltungsaufwand)
 - aber nicht zu pauschal sind (um Härtefälle zu vermeiden),
 - ... und dabei die Auswirkungen beachtet werden:
 - Einfluss auf Staatsausgaben (Kosten gering halten)
 - Einfluss auf Markt und Preisgefüge (künstliche Anhebung der Wohnpreise?)
 - Einfluss auf Umzugsverhalten (in ältere Wohnungen? Segregation?)

7 |

empirica

empirica-Konzept: Angebotsmieten sortiert nach der Höhe

Mietspektrum verfügbarer Wohnungen (der gleichen Größe am gleichen Ort)



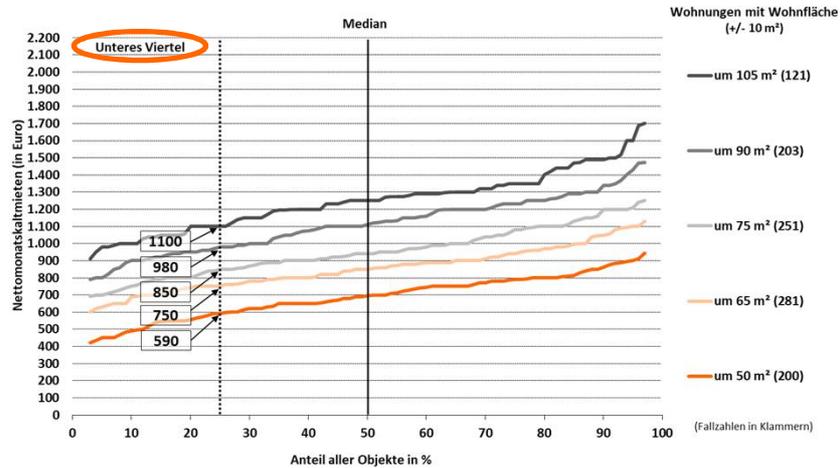
➤ Mietspektrum = Qualitätsspektrum! ➔ Mietobergrenze = Qualitätsgrenze!

8 |

empirica

Ergebnis: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen

für jede Wohnungsgröße in jedem Vergleichsraum (Beispiel LK Ebersberg, VR 2, 2021*)



➤ Konzept: Gleiche Abgrenzung für alle (z.B. unteres Viertel oder Drittel)

9 | * I/2020 bis IV/2021. Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).

empirica

Inhalt

1. Das empirica Institut
2. Methodischer Hintergrund
3. Das empirica-Konzept (5 Arbeitsschritte)
4. Ergebnisse für den Landkreis Ebersberg

empirica

empirica-Konzept

- Schlüssiges Konzept mit fünf Arbeitsschritten:
 - 1) Definition einer physischen, qualitativen und räumlichen Angemessenheit (in Absprache mit dem Auftraggeber):
Was ist eine angemessene Wohnung?
 - 2) Lokalspezifische Aufbereitung der empirica-Preisdatenbank (in Absprache mit dem Auftraggeber)
 - 3) Analyse des aktuellen lokalen Wohnungsmarktes (S-Kurve), Verdichtung zu einem Richtwert (monetäre Angemessenheit).
 - 4) Plausibilitäts- und Qualitätsprüfung
 - 5) Erstellung einer Richtwerttabelle: Obergrenze einer angemessenen Netto-Monatskaltmiete (je nach Haushaltsgröße; für jede Gemeinde):
Was kostet eine angemessene Wohnung?

11 |

empirica

Inhalt

1. Das empirica Institut
2. Methodischer Hintergrund
3. Das empirica-Konzept (5 Arbeitsschritte)
4. Ergebnisse für den Landkreis Ebersberg

empirica

Schritt 1: Definition von Angemessenheit

Festlegungen in Absprache mit dem Auftraggeber: **Was ist angemessen?**

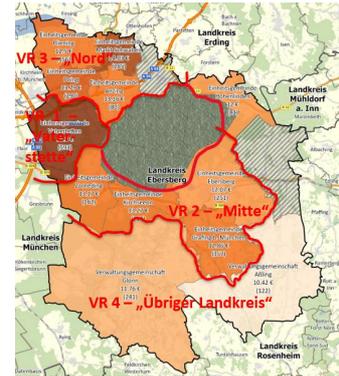
- **Physische Angemessenheit (Größe)**
 - Angemessene Wohnungsgrößen:
- **Qualitative Angemessenheit (Qualität)**
 - Angemessenes Marktsegment:
- **Räumliche Angemessenheit (Lage)**
 - „Mietgebirge“: Karte mit Mietniveaus verfügbarer Wohnungen je Gemeinde
 - 3 Grundsätze:
 - (1) ausreichend groß (mind. 500 Fallzahl je VR)
 - (2) nur Zusammenfassung benachbarter Gemeinden
 - (3) homogen/geringes Mietgefälle (max. 1 €/m² je VR)

Landkreis Ebersberg:

1-Pers-HH: 50 m²; 2-Pers-HH: 65 m²; 3-Pers-HH: 75 m²;
4-Pers-HH: 90 m²; 5-Pers-HH: 105 m²

➤ **Unteres Viertel**

➤ **4 Vergleichsräume**



13 | Mietniveaukarte: Mittlere Quadratmetermiete (Median) über alle Wohnungsgrößen in einer Kommune.
Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021. Quelle: empirica Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).

empirica

Schritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

- **Datengrundlage: Mieten öffentlich inserierter Wohnungen**
 - empirica-Preisdatenbank
- **Filtersetzung und Fallzahl**
 - **Räumlicher Filter:** LK Ebersberg
 - **Zeitlicher Filter:** Januar 2020 bis Dezember 2021 (acht Quartale)
 - **Ergebnis:** 2.954 Mietwohnungsangebote

Vergleichsraum	Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²	
1 Vaterstetten	121	152	139	116	[66]	593
2 Mitte	200	281	251	203	121	983
3 Nord (inkl. Poing)	229	257	253	163	[71]	876
4 Übriger Landkreis	[74]	120	131	109	[64]	502
Gesamt	624	810	774	591	322	2.954

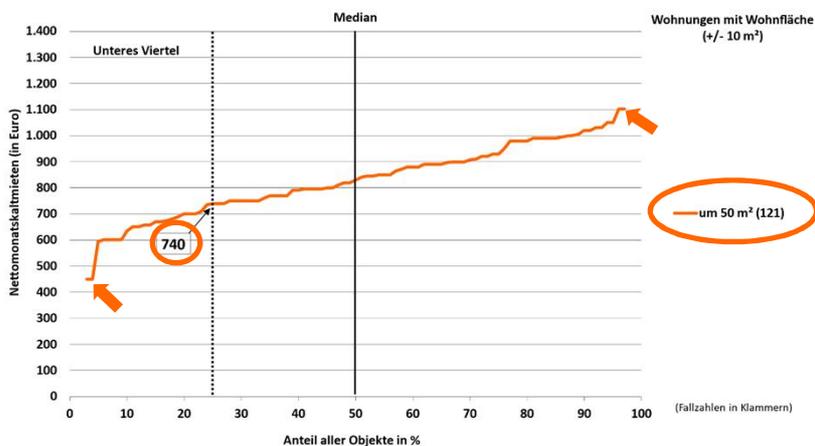
➤ Darstellung des Mietspektrums aller Wohnungen in der jeweils angemessenen Größe

14 | ** Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m² *** Entspricht nicht der Zeilensumme.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).

empirica

Schritt 3: Analyse des aktuellen lokalen Wohnungsmarkts

LK Ebersberg, VR 1 - „Vaterstetten“, 2021* : Nettokaltmieten für ca. 50 m²-Wohnungen



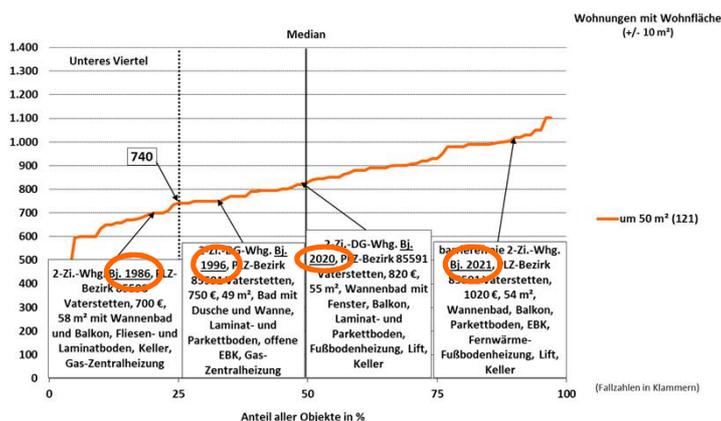
➤ Ein Viertel der ca. 50 m² großen Wohnungen kann man für bis zu **740 Euro** anmieten.

15 | *Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).

empirica

Schritt 3: Analyse des aktuellen lokalen Wohnungsmarkts

LK Ebersberg, VR 1 - „Vaterstetten“, 2021* : Nettokaltmieten für 50 m²-Wohnungen



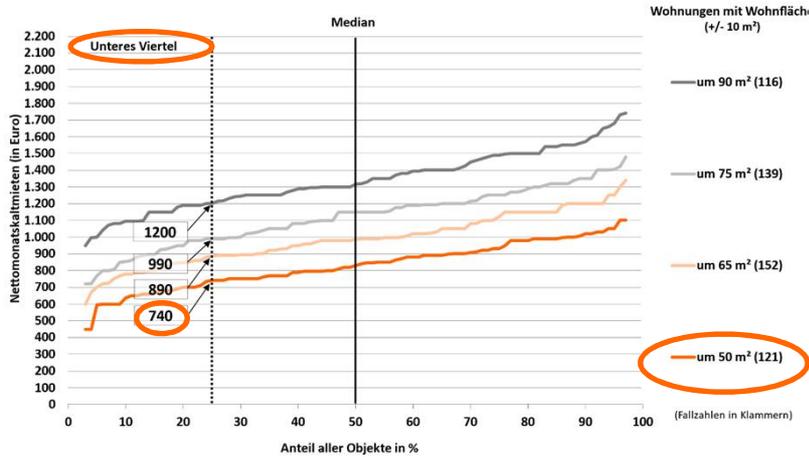
➤ Die linke Wohnung sind zum Richtwert anmietbar - die drei rechten sind es nicht.

16 | *Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).

empirica

Schritt 3: Mietspektrum aller relevanten Wohnungsgrößen

LK Ebersberg, VR 1 - „Vaterstetten“, 2021*



➤ Abgrenzung für alle Haushaltsgrößen gleich. ➔ Alle Richtwerte ablesbar!

17 | *Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).

empirica

Schritt 3: Ergebnisübersicht bei diversen Abgrenzungen

Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), LK Ebersberg, 2021*

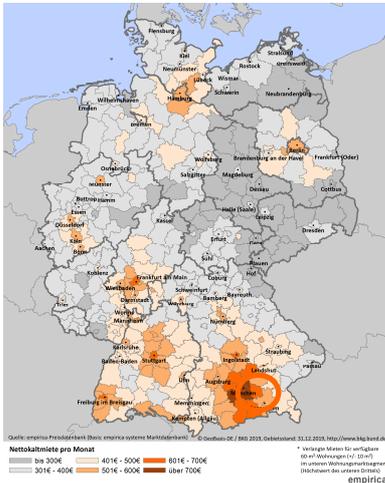
Vergleichsraum	Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2022																			
	50 m ² große Mietwohnungen**				65 m ² große Mietwohnungen**				75 m ² große Mietwohnungen**				90 m ² große Mietwohnungen**				105 m ² große Mietwohnungen**			
	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person				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
1 Vaterstetten	700	740	750	830	850	890	900	950	990	1.030	1.150	1.190	1.200	1.250	1.320	1.320+	1.350+	1.400+	1.500	
2 Mitte	560	590	630	700	740	750	790	850	800	850	890	940	950	980	1.000	1.110	1.100	1.100	1.170	1.250
3 Nord (inkl. Poing)	580	600	640	690	750	770	800	860	860	880	900	980	1.000	1.040	1.080	1.140	1.190+	1.240+	1.280+	1.300
4 Übriger Landkreis	520+	550+	590+	630	630	650	680	750	750	770	800	850	850	860	900	1.000	980+	1.000+	1.050+	1.090

18 | *Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021. ** Wohnungsgrößen +/- 10 m². Werte auf 10 Euro gerundet.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).

empirica

Schritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

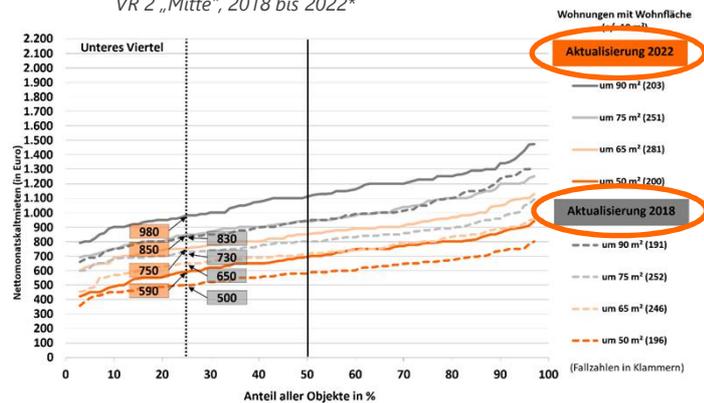
■ Räumlich plausibel?



19 Nettokaltmieten zur Anmietung einer 60-qm-Wohnungen im unteren Preissegment (unteres Drittel; Kalenderjahr 2020)

■ Zeitlich plausibel?

Veränderung des Mietspektrums, LK Ebersberg, VR 2 „Mitte“, 2018 bis 2022*



Aktualisierung 2018: Quartale II/2016 bis I/2018 (gestrichelte Linien),
Aktualisierung 2022: Quartale I/2020 bis IV/2021 (durchgezogene Linien)
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme, heute: VALUE Marktdaten)

Schritt 5: Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

LK Ebersberg (Stand 2022)

■ Richtwerte werden in die Richtwerttabelle übernommen:

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

➤ FERTIG !

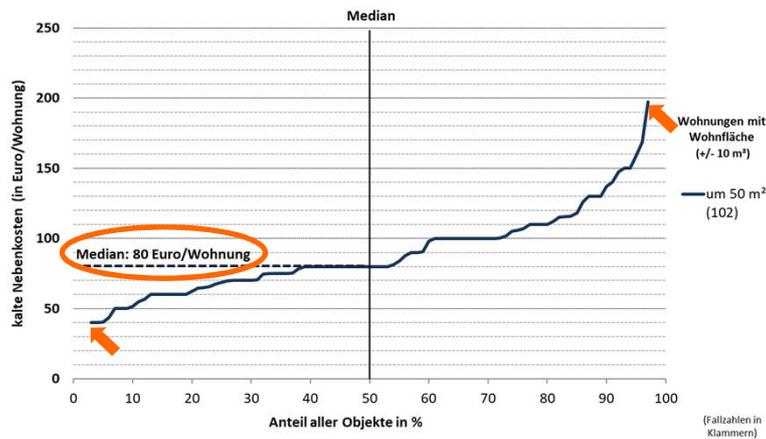
➤ Die Wohnbedarfe werden gedeckt und unangemessen Wohnungen ausgeschlossen!

20 | Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), I/2020 bis IV/2021, unteres Viertel.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Nebenkosten: Monatsabschläge für kalte Nebenkosten

für inserierte Wohnungen mit ca. 50 m² Wohnfläche*, LK Ebersberg, 2021**



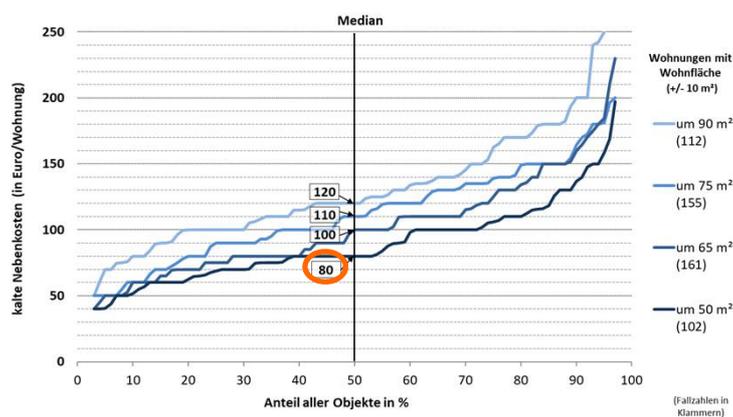
➤ Für manche Wohnungen zahlt man **40 Euro**, für andere **200 Euro** im Monat für kalte NK!

21 | * in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten; ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank).

empirica

Nebenkosten: Monatsabschläge für kalte Nebenkosten

für inserierte Wohnungen*, LK Ebersberg, 2021**



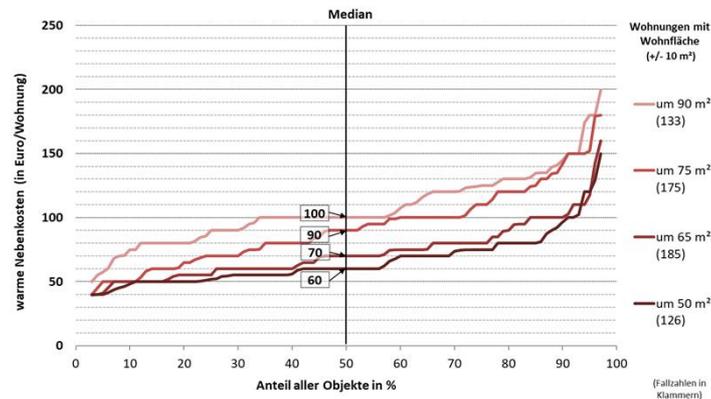
➤ Größere Wohnungen haben höhere kalte Nebenkosten, aber überall große Streuung!

22 | * in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten; ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank).

empirica

Nebenkosten: Monatsabschläge für warme Nebenkosten

für inserierte Wohnungen*, LK Ebersberg, 2021**



➤ Heizkosten ebenso.

23 | * in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten; ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank).

empirica

Ergebnistabellen: LK Ebersberg (Stand 2022)

➤ empirica-Analyse der Mieten und Kosten endet hier!

= Beschreibung des aktuellen lokalen Wohnungsmarkts

➤ „Angemessenheit“ ist eine sozialpolitische Bewertung

= Wie viel sollen Leistungsberechtigte vom Staat erhalten?

(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	550	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

24 | (a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale I/2020 bis IV/2021, 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

Angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung – Neues Prüfschema für den LK Ebersberg

Komponentenprüfung

(1) 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

(2) Nichtprüfungsgrenze für kalte Nebenkosten:

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

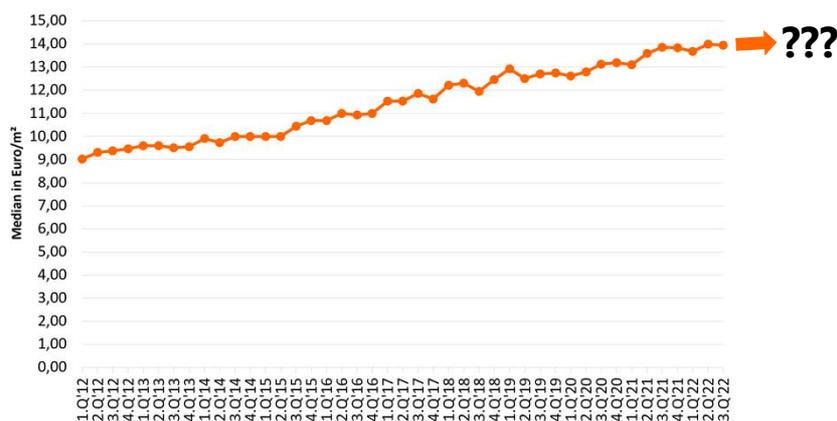
- **Prüfschema: Komponentenprüfung:** Nettokaltmiete ist bis zum Richtwert angemessen; Wohnnebenkosten werden übernommen, solange sie nicht auffallend hoch sind.

25 | Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).

empirica

Ausblick: Mietniveauentwicklung*

im LK Ebersberg seit 2012



- Mieten ändern sich! Um Bedarf **auch zukünftig** zu decken, Richtwerte regelmäßig anpassen!

26 | * hier: Monatliche Nettokaltmiete öffentlich inserierter Mietwohnungsangebote (Median in Euro/m²);
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).

empirica

Wir unterstützen Sie ...

empirica ag
Forschung und Beratung
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Tel.: 030 884795-0
Fax: 030 884795-17
berlin@empirica-institut.de

Zweigniederlassung
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn
Tel.: 0228 91489-0
Fax: 0228 217410
bonn@empirica-institut.de

Büro Leipzig
Schreiberstr. 1, D-04109 Leipzig
Tel.: 0341 96008-20
Fax: 0341 96008-30
leipzig@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de

Schritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

Qualitativ angemessen?

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 50 m ² Wohnfläche im Vergleichsraum 2						
Wohnungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 590 Euro (=angemessen für 1PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil		
Größenklasse	40 bis unter 45 m ²	39	20%	22	43%	24%
	45 bis unter 50 m ²	33	17%	17	33%	17%
	50 bis unter 55 m ²	50	25%	9	18%	-7%
	55 bis unter 60 m ²	78	39%	/	6%	-33%
	200	100%	51	100%		
Anzahl Zimmer	1	64	32%	32	63%	31%
	2	135	68%	19	37%	-30%
	3	/	1%	0	0%	-1%
	4	0	0%	0	0%	0%
	5 und mehr	0	0%	0	0%	0%
	200	100%	51	100%		
Baujahresklasse	bis 1949	/	1%	/	2%	1%
	1950er-Jahre	/	1%	/	2%	1%
	1960er-Jahre	8	4%	/	2%	-2%
	1970er-Jahre	20	10%	7	14%	4%
	1980er-Jahre	8	4%	/	4%	0%
	1990er-Jahre	23	12%	8	16%	4%
	2000er-Jahre	14	7%	/	8%	1%
	2010er-Jahre	17	9%	5	10%	1%
	2020er-Jahre	36	18%	/	4%	-14%
	k.A.	71	36%	20	39%	4%
	200	100%	51	100%		
Kommune	Ebersberg	37	19%	9	18%	-1%
	Grafring bei München	79	40%	21	41%	2%
	Kirchseeon	46	23%	8	16%	-7%
	Zorneding	38	19%	13	25%	6%
	200	100%	51	100%		

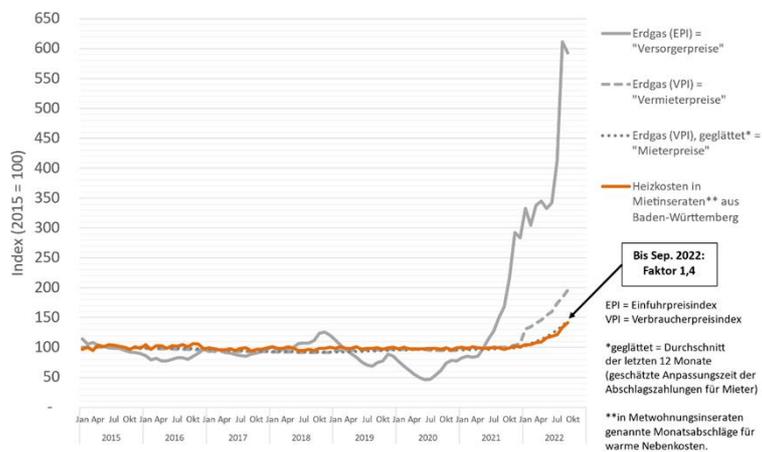
Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 50 m ² Wohnfläche im Vergleichsraum 2					
Wohnungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 590 Euro (=angemessen für 1PHH)		Differenz des Anteils
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
insgesamt	200		51		
Gäste-WC	/	2%	/	2%	0%
Bad mit Fenster	33	17%	7	14%	-3%
Bad mit Wanne	93	47%	27	53%	6%
Balkon/Terrasse	156	78%	36	71%	-7%
Garten/-anteil/-nutzung	48	24%	9	18%	-6%
Aufzug	67	34%	12	24%	-10%
barrierefrei	26	13%	/	8%	-5%
Fliesenboden	92	46%	22	43%	-3%
Laminatboden	36	18%	14	27%	9%
Parkettboden	80	40%	15	29%	-11%
Teppichboden	/	2%	/	2%	0%
Einbauküche inklusive	141	71%	33	65%	-6%
Dachgeschoss	60	30%	13	25%	-5%
Neubau	48	24%	/	6%	-18%
gepflegt	43	22%	13	25%	4%
neuwertig	26	13%	8	16%	3%
renoviert	39	20%	12	24%	4%
saniert	36	18%	10	20%	2%
Parkmöglichkeit	166	83%	35	69%	-14%

28 | Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021. In Rot: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen in VR 2 für 1-Personen-Haushalte mit Mieten bis 590 Euro relativ selten. Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).

empirica

Ausblick: Energiepreisentwicklung

in Deutschland seit 2015



➤ **Energiepreise steigen aktuell rasant. Dies muss bei der Prüfung von Heizkosten berücksichtigt werden.**

29 | (1) EPI/VPI (Monatsdaten): Statistisches Bundesamt (Destatis), Daten zur Energiepreisentwicklung, erschienen am 04.11.2022; (2) Heizkosten in Mietinsraten (Quartalsdaten): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Eigene Auswertung, eigene Darstellung

empirica