

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

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

Bearbeitung

Petra Heising, Lukas Weiden, Clara Wüst
unter Mitarbeit von Jasmin Koller und Mats Dunkel

Projektnummer

20226503

Bonn, 25.01.2022

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	iv
1. Vorbemerkungen	7
1.1 Aufgabenverständnis	7
1.2 Bisherige Auswertungen für den LK Ebersberg	8
1.3 Aufbau des Berichts	9
1.4 Regionale Einordnung des Landkreises	9
2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)	11
2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung	11
2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis	13
2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen.....	13
2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl	15
2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen.....	17
2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum 1 „Vaterstetten“ (Lesebeispiel)	17
2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum 2 „Mitte“	23
2.3.3 Mietspektrum im Vergleichsraum 3 „Nord (inkl. Poing)“	23
2.3.4 Mietspektrum im Vergleichsraum 4 „Übriger Landkreis“	25
2.3.5 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Ebersberg	26
2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle.....	29
2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den LK Ebersberg	31
3. Angemessene Nebenkosten	32
3.1 Vorbemerkung und Datenquellen	32
3.2 Höhe der Wohnnebenkosten im LK Ebersberg.....	33
3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen	33
3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten).....	34
3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten).....	37
4. Beurteilung der Angemessenheit im LK Ebersberg	40
4.1 Ergebnistabellen für den LK Ebersberg (Übersicht).....	40
4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit	41
4.2.1 Mit oder ohne Verrechnung	41
4.2.2 Nachteile der Bruttokaltmietenprüfung.....	42
4.2.3 Vorteile der Nettokaltmietenprüfung	43

4.3	Prüfschema im LK Ebersberg	44
5.	Ausblick und Aktualisierung.....	46
5.1	Entwicklung der Marktmieten im LK Ebersberg	46
5.2	Entwicklung der Energiepreise für Mieter	47
ANHANG.....	49
1.	Das empirica-Konzept.....	49
1.1	Bisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts	49
1.2	Ergänzende Leistungsbausteine (optional).....	50
2.	Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand im LK Ebersberg (Zensus 2011)	51
3.	Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)	53
3.1	Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung.....	53
3.1.1	Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen	53
3.1.2	Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen	54
3.1.3	Überprüfung der Vergleichsräume im Landkreis Ebersberg	56
3.1.4	Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments	60
3.2	Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank	62
3.3	Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den LK Ebersberg	63
3.3.1	Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich.....	63
3.3.2	Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich	65
3.3.3	Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen	68
3.3.4	Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard	72
3.4	Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle für den LK Ebersberg zur Aktualisierung 2022	76
4.	Anhang zu Kap. 3 (Nebenkosten)	79
4.1	Exkurs 1: Auswirkungen der Verrechnung von Nebenkosten	79
4.2	Exkurs 2: Vergleichende Auswertungen von Nebenkostendaten	82
5.	Anhang zu Kap. 4 (Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen)	86
5.1	Ergebnistabellen im LK Ebersberg, Stand 2018	86
5.2	Ergebnistabellen im LK Ebersberg, Stand 2022	87
5.3	Veränderung der Ergebnisse im LK Ebersberg, 2018 zu 2022	88
6.	Anforderungen an ein KdU-Konzept.....	89
6.1	Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica).....	89
6.2	Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts)	90
7.	Erfahrungen aus der Praxis	92

7.1	Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern	92
7.2	Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen	93
7.3	Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern.....	94
7.4	Referenzliste	100

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). Nach einer ersten Aktualisierung 2018 ist es nun nach fast vier Jahren Ziel der hier vorliegenden **Aktualisierung 2022**, 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, vgl. Seite 12). In jedem Vergleichsraum werden die Mietobergrenzen für **fünf Haushaltsgrößen** nun systematisch 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 weiterhin durch eine aufsteigende Linie dargestellt, so dass der Richtwert direkt abgelesen werden kann (Abbildung 1). Die Mietspektrenkurven (ab Seite 20) 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 (Seite 31). Außerdem werden auch wieder ortsspezifische Einzeldaten zu Nebenkosten im Landkreis Ebersberg ausgewertet, diesmal auf Basis

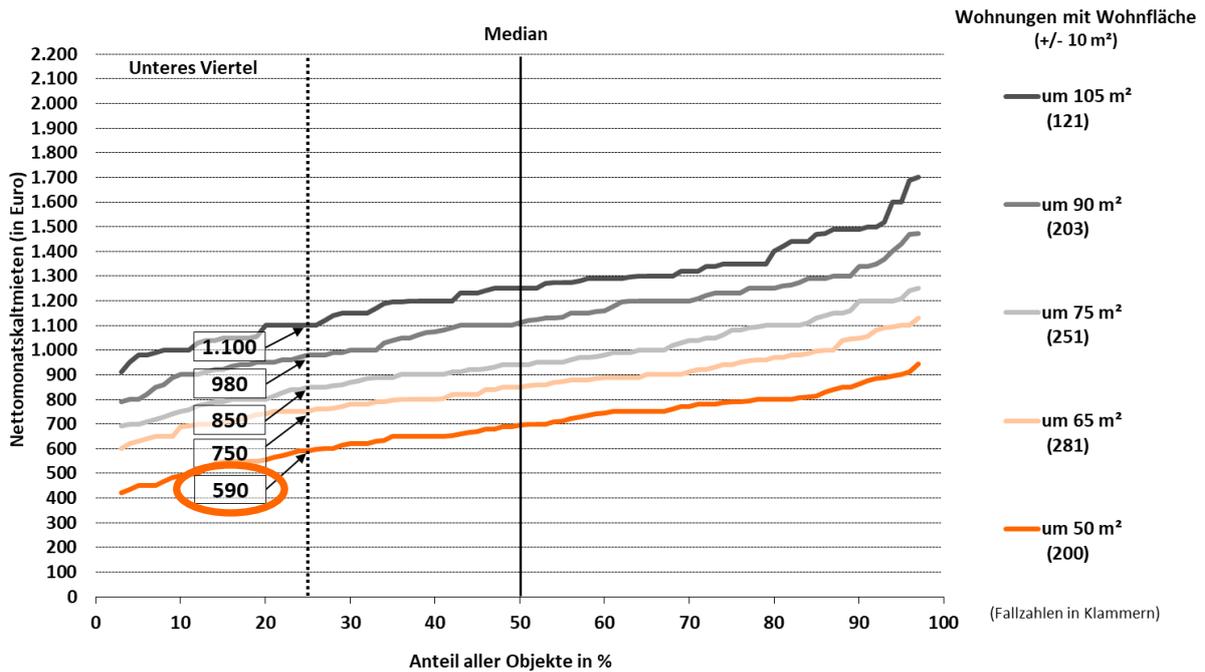
der **Nebenkostenangaben** zu inserierten Wohnungen. Für jede Wohnungsgröße wird die *Streuung* der kalten und warmen Nebenkosten im Landkreis Ebersberg dargestellt und jeweils **Grenzwerte für auffallend hohe und niedrige Nebenkosten** gebildet (Abbildung 2).

Aus der Ergebnisübersicht aller Auswertungen (Seite 40) erstellt der Leistungsträger das **Prüf-schema**: Der Landkreis Ebersberg beurteilt die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung hier nun anhand der **Komponentenprüfung**. Das heißt: Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, solange die Nettokaltmiete die Richtwerte für **angemessene Nettokaltmieten** nicht übersteigt; und **kalte Nebenkosten** werden in ihrer tatsächlichen Höhe übernommen, solange sie nicht auffallend hoch sind. Das Ergebnis ist eine Richtwerttabelle für **angemessene Nettokaltmiete im Landkreis Ebersberg** zum Stand 2022 und eine **Nichtprüfungsgrenze für kalte Nebenkosten** (Abbildung 3). Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt.

Fazit der Aktualisierung 2022: Die **Richtwerte** für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Ebersberg werden **erheblich angehoben**: um +10 bis +210 Euro je Haushalt (Seite 88). Hintergrund sind die in den letzten vier Jahren stark gestiegenen **Mieten** im Landkreis Ebersberg (Seite 46). Damit Bedarfsgemeinschaften dennoch ein Viertel der verfügbaren Wohnungen anmieten können, müssen die Angemessenheitsgrenzen entsprechend steigen.

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 VR 2 „Mitte“, 2022*

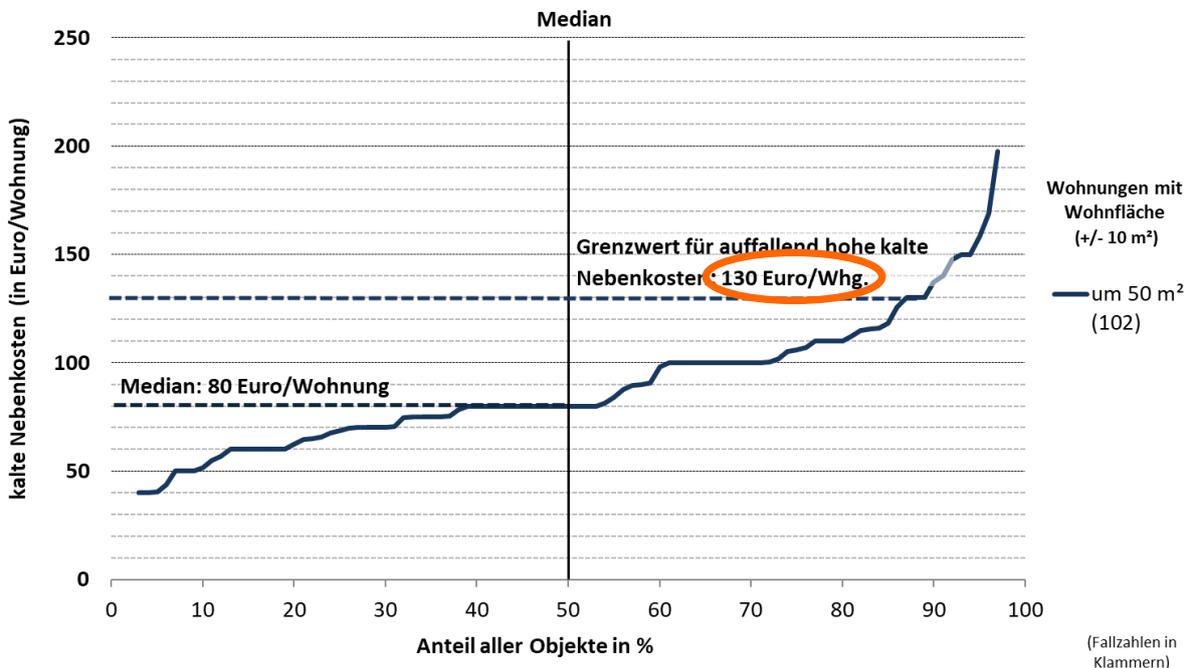


* Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021.

Quelle: vgl. Abbildung 11 (Seite 23): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

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



*in Mietwohnungsinsparaten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten; ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021. Grenzwert hier: 1,6-facher ungerundeter Median, auf 10 Euro gerundet

Quelle: Vgl. Abbildung 24 (Seite 36): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 3: Komponentenprüfung: Richtwerttabelle für angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung im LK Ebersberg (Stand 2022)

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	1.200	1.350
2	Mitte	590	750	850	980	1.100
3	Nord (inkl. Poing)	600	770	880	1.040	1.240
4	Übriger Landkreis	550	650	770	860	1.000

Nichtprüfungsgrenzen 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

Quelle: vgl. Abbildung 32 (Seite 44): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

1. Vorbemerkungen

1.1 Aufgabenverständnis

Das Sozialgesetzbuch (SGB) soll dazu beitragen, ein menschenwürdiges Dasein zu sichern (§1 SGB I). Wohnkosten („Bedarfe für Unterkunft und Heizung“) werden in ihrer tatsächlichen Höhe finanziert, allerdings nur soweit sie angemessen sind (§ 22 SGB II). Kreise und kreisfreie Städte sind als Leistungsträger zuständig, den unbestimmten Rechtsbegriff der Angemessenheit auszufüllen. Der Landkreis Ebersberg hat empirica in diesem Zusammenhang mit der *Herleitung von Mietobergrenzen* für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) im Landkreis Ebersberg nach dem empirica-Konzept beauftragt.

Angemessenheit von
Unterkunftskosten

Das empirica-Konzept zeichnet sich durch Transparenz, Einfachheit und Marktnähe aus: Im Vordergrund steht, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen auch wirklich Wohnungen verfügbar sind, die (1.) den Wohnbedarf decken, aber (2.) nicht unangemessen teuer sind. Dazu wird das Mietspektrum anmietbarer Wohnungen grafisch als Linie dargestellt und über die Festlegung einer Mietobergrenze ein gewisser Teil davon (optisch ablesbar) auch für Bedarfsgemeinschaften zugänglich gemacht. Zudem kann dargestellt werden, ab welcher Höhe Nebenkostenzahlungen vor Ort auffallend hoch sind.

empirica-Konzept

Die von empirica dargestellten Kurven (Abbildung 9 ff.) bilden wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie sie sich für Wohnungssuchende (z.B. beim Blick ins Internet) darstellen und die auch das Bundessozialgericht für wichtig hält. Der Kurvenverlauf hängt allein von der Wohnungsmarktsituation vor Ort ab (und nicht vom verwendeten Konzept). Nur mit Kenntnis dieser *aktuellen* Verhältnisse lassen sich die Kosten für Unterkunft und Heizung auf ein angemessenes Maß beschränken.

Einfachheit und
Aktualität

Beim empirica-Konzept werden die Mietobergrenzen im Sinne der Leistungsempfänger so hoch gewählt, dass dazu auch wirklich ein bestimmter Anteil an Wohnungen anmietbar sind. Die erforderlichen Daten liegen bei empirica bereits vor und können auf Wunsch um weitere Daten ergänzt werden. Das **Bundessozialgericht** hat das empirica-Konzept am 17.9.2020 bestätigt (vgl. ab Seite 94). Es wird inzwischen in über 50 Landkreisen und kreisfreien Städten verwendet (ab Seite 100). Leistungsträger beauftragen regelmäßig Aktualisierungen. Sie können in der Praxis offenbar gut mit den Werten arbeiten. Das ist uns wichtig. Die Erfahrungen aus **über 200 Gutachten** zum Thema bringen wir gerne auch mit in die vorliegenden Auswertungen für den Landkreis Ebersberg ein.

Erfahrung

Eine gute Methodik ist auch effizient: Die Herleitung von Angemessenheitsgrenzen wird nicht allein dadurch besser, dass möglichst *viele* Daten (z.B. veraltete Bestandsmieten) erhoben werden, sondern möglichst *aktuelle*. Selbst schlüssig hergeleitete Mietobergrenzen können (irgendwann) zu niedrig sein. Entscheidend ist eine ausreichende Höhe der Mietobergrenzen. Denn auch für Bedarfsgemeinschaften ist nicht das Konzept wichtig, sondern das Ergebnis: Zu den ermittelten Mietobergrenzen müssen *bedarfsgerechte Wohnungen* des einfachen Standards auch wirklich *aktuell vor Ort anmietbar* sein! Nur dann sind die Mietobergrenzen (noch) gut gewählt.

Effizienz und
Schlüssigkeit

Daher stellt das empirica-Konzept diese Frage in den Vordergrund und konzentriert sich auf die dafür erforderlichen Auswertungen. Dieses Vorgehen ist systematisch für alle Wohnungsmärkte anwendbar – für ländliche und städtische Regionen, für Hochpreis- und Niedrigpreisregionen sowie für Schrumpfungs- und Wachstumsregionen.

1.2 Bisherige Auswertungen für den LK Ebersberg

Der Landkreis Ebersberg lässt die Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft seit 2015 durch empirica herleiten (**Erstauswertung 2015**).¹ Dieser Erstauswertung lagen die Mieten verfügbarer Wohnungen aus den acht Quartalen II/2013 bis I/2015 (1. April 2013 bis 31. März 2015) zugrunde (Quelle: empirica-Preisdatenbank sowie vom Landkreis Ebersberg bereitgestellte Daten von Wohnungsunternehmen und zu neuvermieteten Sozialwohnungen). Ergebnis war eine „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Ebersberg“ zum Stand 2015. Zudem wurden Nebenkosten von vermieteten Wohnungen ausgewertet (Datengrundlage: Nebenkostenvorauszahlungen von Wohnungen, die im Landkreis Ebersberg zum Stichtag 15. Januar 2016 von Bedarfsgemeinschaften im Rechtskreis des SGB II und XII bewohnt werden; Quelle: Jobcenter und Sozialamt Ebersberg).² Als Prüfschema verwendete der Landkreis Ebersberg die eng gefasste Bruttokaltmiete: Die Mietobergrenze für angemessene Bruttokaltmieten errechnet er aus dem Richtwert für angemessene Nettokaltmieten zzgl. der mittleren kalten Nebenkosten. Das Ergebnis waren „Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten im Landkreis Ebersberg (Stand 2016)“ und eine „Nichtprüfungsgrenze für Heizkosten im Landkreis Ebersberg“.

Erstauswertung 2015

Nach drei Jahren wurden die Angemessenheitsgrenzen auf gleiche Weise aktualisiert, diesmal auf Basis der acht Quartale II/2016 bis I/2018 (**Aktualisierung 2018**).³ Datengrundlage war weiterhin die empirica-Preisdatenbank, die diesmal aber nur noch um einzelne Daten von Wohnungsunternehmen erweitert wurde (die praktisch keinen Einfluss auf die Richtwerte hatten). Auch die Nebenkostenauswertung wurde aktualisiert (Quelle: Jobcenter und Träger der Sozialhilfe, Stand Mai/Juni 2018).⁴

Aktualisierung 2018

Nun nach fast vier Jahren lässt der Landkreis Ebersberg die Angemessenheitsgrenzen erneut aktualisieren (**Aktualisierung 2022**). Datengrundlage für die Aktualisierung 2022 sind die Mieten der acht Quartale I/2020 bis IV/2021. Aufgrund des geringen Einflusses von Angeboten von Wohnungsunternehmen wird auf diesen Baustein verzichtet. Zudem werden zur Aktualisierung der Nebenkostenauswertung hier nun die Angaben zu *inserierten* Wohnungen auf Grundlage der empirica-Preisdatenbank verwendet (statt wie in den vorherigen Auswertungen die Nebenkostenangaben zu *vermieteten* Wohnungen auf Grundlage der Daten von Jobcenter und Sozialamt). Der LK Ebersberg prüft die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung nun für jede Komponente einzeln: Die Nettokaltmiete eines Haushalts gilt als angemessen, wenn sie die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt; und kalte Nebenkosten werden in ihrer tatsächlichen Höhe anerkannt, solange sie die nicht auffallend hoch sind.

NEU:
Aktualisierung 2022

¹ **Erstauswertung 2015:** vgl. 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.

² Ergänzend wurden auch Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen im Landkreis Ebersberg ausgewertet (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Quartale II/2013 bis I/2015).

³ **Aktualisierung 2018:** vgl. empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ebersberg nach einem schlüssigen Konzept, Bonn, 07. November 2018.

⁴ Ergänzend wurden auch Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen im Landkreis Ebersberg ausgewertet (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Quartale II/2016 bis I/2018).

1.3 Aufbau des Berichts

Die Herleitung von Richtwerten für angemessene **Nettokaltmieten** erfolgt im Rahmen des empirica-Konzepts in fünf Arbeitsschritten (Kap. 2). Über die Darstellung der Nebenkostenstreuung werden anschließend auch Obergrenzen für angemessene **Nebenkosten** hergeleitet (Kap. 3). Das letztliche Prüfschema, d.h. die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen auf Basis der vorliegenden Auswertungen, legt der Leistungsträger fest (Kap. 4).⁵ Mieten können sich ändern. Daher wird auch der Trend der Mieten und angesichts der aktuellen Energiepreisteigerungen zudem die Entwicklung der Gas- und Ölpreise in Deutschland (Kap. 5). Der Kern der Analyse und die Details zu den Auswertungen sind im Anhang dargestellt.

Jedes Kapitel beginnt mit Erläuterungen zur Methodik, wie sie in allen empirica-Gutachten zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen angewendet wird. So profitiert jeder Leistungsträger von Antworten auf Fragen und Anmerkungen, die auch andernorts zum empirica-Konzept gestellt wurden.

Eine Aktualisierung im Rahmen des empirica-Konzepts ist keine simple Indexfortschreibung, sondern erfolgt in gleicher Detailliertheit wie die Erstauswertung: An den neuen Mietspektrenkurven ist auf einen Blick erkennbar, wie hoch die Richtwerte in welchem Vergleichsraum bei welchen Wohnungsgrößen inzwischen sein müssen, um den Wohnbedarf weiterhin zu decken. Entsprechend der Mietänderungen – und nur dann! – werden die Richtwerte im Rahmen der Aktualisierung angepasst. Das ist leicht nachvollziehbar und zielgenauer als eine einfache Indexfortschreibung.

Die konkreten Ergebnisse für den Landkreis Ebersberg sind zum schnelleren Auffinden durch Randstriche markiert. Die Ergebnisse aller Auswertungen werden in einer Übersichtstabelle festgehalten (Seite 40). Die Veränderungen seit der letzten Auswertung werden durch die gleichzeitige Darstellung der alten und neuen Kurven transparent gemacht (ab Seite 67) sowie auch durch einen Vergleich zu den bisherigen Ergebnistabellen (ab Seite 86). Ergebnis der vorliegenden Aktualisierung 2022 ist eine neue Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten im Landkreis Ebersberg zum Stand 2022 (ab Seite 44).

Ergebnisse für den
LK Ebersberg

1.4 Regionale Einordnung des Landkreises

Der Landkreis Ebersberg liegt in Oberbayern. Unmittelbar angrenzend liegt im Westen der Landkreis München, im Norden der Landkreis Erding, im Osten der Landkreis Mühldorf am Inn und im Südwesten der Landkreis Rosenheim (Abbildung 4). Die überregionale verkehrliche Anbindung liefern im nördlichen Bereich des Landkreises Ebersberg die Autobahnen A94 und die A99. Die regionale Anbindung in West-Ost-Richtung wird v. a. durch die B304 gewährleistet. Durch verschiedene S-Bahnlinien bestehen zudem für weite Teile des Landkreises auch eine ÖPNV-Verbindung an die Stadt München.

Der Wohnungsbestand im Landkreis Ebersberg zum Stand des letzten Zensus wird im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 2, ab Seite 51).

⁵ Vgl. BSG-Urteil - B 4 AS 9/14 R - vom 18.11.2014: „Das Berufungsgericht ist zu Recht davon ausgegangen, dass es - im Rahmen der vom BSG anerkannten **Methodenfreiheit** bei der Erstellung von schlüssigen Konzepten - zunächst **Aufgabe der Grundsicherungsträger** ist, für ihren Zuständigkeitsbereich ein schlüssiges Konzept zu entwickeln (...).“

Abbildung 4: Regionale Einbindung des LK Ebersberg



empirica

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

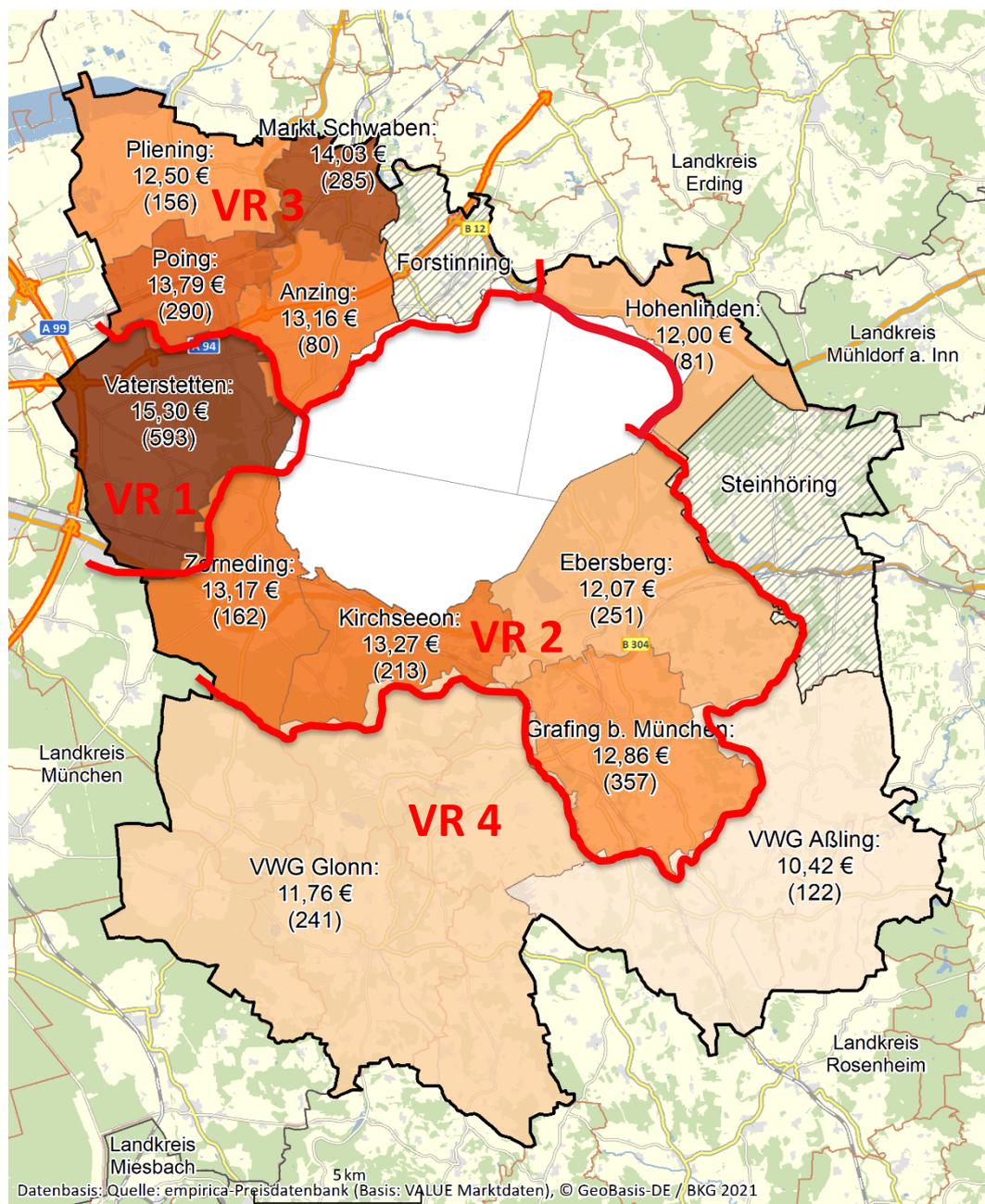
Die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII soll unter Berücksichtigung der aktuellen Wohnungsmarktsituation vor Ort festgelegt werden. Dazu ist zunächst eine Definition dessen erforderlich, was überhaupt als „angemessene Wohnung“ gelten soll (Arbeitsschritt 1).

In der vorliegenden Aktualisierung 2022 werden die bisherigen Angemessenheitsdefinitionen des Landkreises in Teilen beibehalten:

- **Physische Angemessenheit:** Wie bereits seit der Erstauswertung 2015 und der Aktualisierung 2018 definiert der Landkreis Ebersberg die physische Angemessenheit im Kreis folgendermaßen festgelegt: Als angemessene Wohnungsgrößen gelten für einen 1-Personen-Haushalt **50 m²**, für einen 2-Personen-Haushalt **65 m²**, für einen 3-Personen-Haushalt **75 m²**, für einen 4-Personen-Haushalt **90 m²** und für einen 5-Personen-Haushalt **105 m²** Wohnfläche. Für größere Haushalte werden für jede weitere Person jeweils 15 m² veranschlagt (Details vgl. im Anhang-Kap. 3.1.1, ab Seite 53).
- **Räumliche Angemessenheit:** Im Zuge der hier vorliegenden Aktualisierung 2022 wird die Homogenität der Vergleichsräume erstmals überprüft.⁶ Im Ergebnis der Überprüfung wird lediglich eine Gemeinde (Poing) einem neuen Vergleichsraum zugeordnet: Der Landkreis Ebersberg fasst damit nun die Gemeinden zu folgenden Vergleichsräumen (VR) zusammen: Vaterstetten bildet **Vergleichsraum 1 „Vaterstetten“**; die Kommunen Kirchseeon, Zorneding, Grafing bei München und Ebersberg bilden **Vergleichsraum 2 „Mitte“**; die Kommunen Markt Schwaben, Anzing, Pliening, Forstinning und Poing bilden den **Vergleichsraum 3 „Nord (inkl. Poing)“**; und die übrigen Kommunen (Hohenlinden, Steinhöring sowie die Verwaltungsgemeinschaften VWG Glonn und Aßling) bilden **Vergleichsraum 4 „Übriger Landkreis“**. Die Festlegung der Vergleichsräume im Landkreis Ebersberg erfolgte auf Basis der kommunalen Mietniveaus und Fallzahlen mit dem Ziel, als Vergleichsräume ausreichend große, homogene und zusammenhängende Gebiete der Mietbebauung zu schaffen (Details zu den empirica-Grundsätzen bei der Vergleichsraumbildung sowie zu konkreten Überprüfung im Landkreis Ebersberg, vgl. Anhang-Kap. 3.1.2 und 3.1.3, ab Seite 54).
- **Qualitative Angemessenheit:** Als angemessenes Marktsegment, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, definiert der Landkreis Ebersberg ab sofort das **untere Viertel** des Wohnungsmarkts der verfügbaren Wohnungen (Details vgl. Anhang-Kap. 3.1.4, ab Seite 60). Die dazu anmietbaren Wohnwertmerkmale sind im Anhang-Kap. 3.3.3, ab Seite 67 beschrieben.

⁶ Hintergrund ist, dass sich die kommunalen Mietniveaus innerhalb eines Vergleichsraums auseinanderentwickeln können. Dann würden angemessene Wohnungen verstärkt in bestimmten Gebieten des Vergleichsraums zu finden sein. Um das zu verhindern, ist es sinnvoll, die Entwicklung der kommunalen Mietniveaus von Zeit zu Zeit zu überprüfen.

Abbildung 5: Vergleichsräume im LK Ebersberg (Stand 2022)*



Landkreis Ebersberg: Nettokaltmiete in Euro je m²

	10,00 € bis unter 10,50 €		13,50 € bis unter 14,00 €		Forstgebiete / gemeindefreies Gebiet
	11,50 € bis unter 12,00 €		14,00 € bis unter 14,50 €		Umlandkreise
	12,00 € bis unter 12,50 €		15,00 € bis unter 15,50 €		
	12,50 € bis unter 13,00 €		k.A. (geringe Fallzahl)		
	13,00 € bis unter 13,50 €				

empirica

* Auswertungszeitraum der Mietniveauekarte: Quartale I/2020 bis IV/2021. k.A.: Keine Angabe (Fallzahl <70).
Quelle: vgl. Abbildung 43 (Seite 58): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) 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, also Mieten zu denen im Auswertungszeitraum tatsächlich Wohnungen angemietet werden konnten.

- Dazu zählen zum einen die Mieten *öffentlich inserierter* Wohnungen (gemäß Wohnungsinseraten in Internet und Zeitung), wie sie zum Beispiel von der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) erfasst werden,
- zum anderen auch Mieten *nicht öffentlich inserierter* Wohnungen, zum Beispiel von örtlichen Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungsangebote nicht alle öffentlich inserieren, sondern auch Wohnungen über Wartelisten vergeben.⁷

Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Eine repräsentative Stichprobe der Mieten und Kaufpreise **öffentlich inserierter** Immobilien wird in der **empirica-Preisdatenbank** (Basis: VALUE Marktdaten) erfasst. Die VALUE Marktdatenbank, die bis 2021 empirica-systeme Marktdatenbank hieß, 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.

empirica-
Preisdatenbank

Die Daten werden kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchiert und im Querschnitt (über alle Quellen) und im Längsschnitt (über die Zeit) professionell um **Doppler bereinigt**. Auch die in den Inseraten enthaltenen Wohnwertmerkmale (z. B. Ort, Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung usw.) werden erfasst. Auf die VALUE Marktdatenbank (ursprünglicher Name: empirica-systeme Marktdatenbank) wird auch in der Fachliteratur verwiesen (vgl. u. a. Forschungsbericht des BMAS⁸). Weitere Details der **empirica-Preisdatenbank** sind im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 3.2., ab Seite 62).

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

Datensatz von
Wohnungsunternehm-
men

⁷ Ausdrücklich **nicht** aufgenommen werden lediglich die Mieten von Wohnungen, 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.

⁸ Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (...), abrufbar unter: [Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung \(bmas.de\)](https://www.bmas.de/SharedDocs/DE/Service/Erhebung/Erhebung/Erhebung.html), vgl. S.181.

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 Auswertungszeitraum den Mieter gewechselt haben bzw. wie viele Wohnungen welcher Größe aktuell leer stehen und zu welcher Miete angemietet werden könnten. Erfragt werden die Mieten von Angeboten, die nicht öffentlich inseriert wurden.⁹ Dieser **Datensatz von Wohnungsunternehmen** wird über den Leistungsträger an empirica weitergeleitet und dann von empirica zusätzlich in den Auswertungsdatensatz aufgenommen.

Zur Relevanz von Mieten *nicht verfügbarer Wohnungen* (Bestandsmieten)

Neben den Mieten *verfügbarer Wohnungen* (Angebotsmieten) gibt es auch noch die Mieten vermieteter, also *nicht verfügbarer Wohnungen* (Bestandsmieten). Die Auswertung von Bestandsmieten ist zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen aber **nicht erforderlich**:

Das **Bundessozialgericht** (BSG) hat die bisherigen **Widersprüche** zur Relevanz von Bestandsmieten nun **aufgelöst**. Am 17.9.2020 stellt das BSG klar: „Bei der Prüfung des Angemessenheitsbegriffs ist (...) letztlich entscheidend, ob der jeweilige Kläger im konkreten Vergleichsraum eine ‚angemessene‘ Wohnung anmieten kann. (...) Insofern können Angebotsmietenkonzepte ein geeignetes Verfahren darstellen, um ein wohnungsbezogenes Existenzminimum zu ermitteln, auch wenn keine Bestandsmieten erhoben werden (...). Eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bestandsmieten ließe sich auch mit der vom BSG anerkannten Methodenvielfalt bei der Erstellung schlüssiger Konzepte (...) nicht vereinbaren.“¹⁰

Auch die **Landessozialgerichte** NRW und Bayern akzeptieren reine Angebotsmietenkonzepte und erläutern dazu: „Das hier gegebene Außerachtlassen von Bestandsmieten ist von der den Grundsicherungsträgern eingeräumten Methodenfreiheit gedeckt und trägt am ehesten dem Umstand Rechnung, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind.“¹¹

Zur Herleitung von Mietobergrenzen im Landkreis Ebersberg fließen - wie seit der Erstausswertung 2015 – auch in die vorliegende Aktualisierung 2022 weiterhin *öffentlich inserierte* Mietwohnungsangebote gemäß empirica-Preisdatenbank in die Auswertung ein, ab sofort allerdings ohne den ergänzenden Datensatz von Wohnungsunternehmen, weil dieser schon in der Aktualisierung 2018 praktisch keinen Einfluss auf das Ergebnis hatte (vgl. Kap. 1.2, ab Seite 8). Datengrundlage ist somit die empirica-Preisdatenbank.¹²

Datengrundlage im
LK Ebersberg

⁹ Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden, können auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein (keine Doppler).

¹⁰ Vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R, RdNr 31; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -.

¹¹ Vgl. Landessozialgericht NRW, Urteil vom 5.12.2019 - L 7 AS 1764/18, abrufbar unter: <https://sozialgerichtsbarkeit.de/sgb/esgb/show.php?modul=esgb&id=210126>) sowie Bayerisches Landessozialgericht, Urteil vom 18. Juni 2020 - L 8 SO 270/19. Vgl. Sozialgerichtliche Bestätigungen ab Seite 101.

¹² Zu den Details der empirica-Preisdatenbank: vgl. Anhang-Kap. 3.2, ab Seite 60.

2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen werden für jeden Vergleichsraum alle bekannten Mietwohnungsangebote der betrachteten Wohnungsgrößenklassen im gesamten Auswertungszeitraum aus der (ggf. um einen Datensatz von Wohnungsunternehmen erweiterten) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) herausgefiltert.¹³ 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. 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 erreicht wird.¹⁴ Bei zu geringer Fallzahl für einzelne Wohnungsgrößen, z. B. in Vergleichsräumen mit ohnehin nur wenigen Mietwohnungen, werden in Einzelfällen Näherungswerte berechnet, deren Herleitung ebenfalls transparent erläutert wird.

Mindestfallzahl

- **Auswertungszeitraum:** Zur Richtwertbestimmung in der vorliegenden Auswertung werden sämtliche in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die im Landkreis Ebersberg in den acht Quartalen I/2020 bis IV/2021 (also zwischen dem 01.01.2020 und 31.12.2021) angeboten wurden. Die damit vorliegenden Nettokaltmieten (Rohdaten) werden in der Basistabelle dargestellt.¹⁵
- **Fallzahl:** Im Ergebnis liegen damit die Mieten von über 2.900 Mietwohnungsangeboten aus dem Landkreis Ebersberg vor. Abbildung 6 zeigt wie sich die Mietwohnungsangebote auf die Wohnungsgrößenklassen und Vergleichsräume verteilen.¹⁶
- **Mindestfallzahl:** Die Mindestfallzahl von 100 wird meist erreicht (für die großen Wohnungen mit ca. 105 m² allerdings nicht in den Vergleichsräumen 1, 3 und 4 sowie für die kleinen Wohnungen mit ca. 50 m² nicht im Vergleichsraum 4; vgl. eckige Klammern in Abbildung 6). Für Wohnungsgrößen ohne ausreichende Fallzahl werden zusätzlich Näherungswerte ermittelt. In Arbeitsschritt 3 wird das Mietspektrum jeder Fallzahl grafisch dargestellt (vgl. Lesebeispiel ab Seite 17).

Fallzahlen im LK Ebersberg

¹³ Angebote für Wohngemeinschaften, möbliertes Wohnen und Wohnen auf Zeit sowie Angebote mit Pauschalmietten werden zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen nicht mit ausgewertet.

¹⁴ 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 der empirica-Preisdatenbank der relative Standardfehler <5 %, wenn die Fallzahl min. 100 ist.

¹⁵ Die Basistabelle nennt die Fallzahlen der Rohdaten je Vergleichsraum, aufgelistet nach 5-m²-Schritten der Wohnfläche und 100-Euro-Schritten der verlangten Nettokaltmiete (vgl. Anhang-Kap. 3.4, ab Seite 76). Der Begriff „Mietwohnungsangebote“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. letzte Zeile der Basistabelle).

¹⁶ Hinweis zum sog. „untersten Standard“: Unter den ausgewerteten Mietwohnungsangeboten waren keine Fälle mit der Angabe „Kohle“ zur Befehung der Heizung und keine Fälle mit der Angabe "keine Heizung" enthalten. Wohnungen ohne Bad/Dusche oder ohne WC werden erfahrungsgemäß erst gar nicht öffentlich inseriert, so dass sie auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein können. Zu weiteren Wohnwertmerkmalen: vgl. auch Anhang-Kap. 3.3.3, ab Seite 65).

Abbildung 6: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung, LK Ebersberg, 2022*

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	Nordwest	121	152	139	116	[66]	593
2	Mitte	200	281	251	203	121	983
3	Nord	229	257	253	163	[71]	876
4	Übriger Landkreis	[74]	120	131	109	[64]	502
	Gesamt	624	810	774	591	322	2.954

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021. - ** Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m² („um 50 m²“ heißt genauer „40 m² bis unter 60 m²“). - *** Entspricht nicht der Zeilensumme (da hier: alle Wohnungsgrößen). Zur Aufteilung auf Wohnungsgrößenklassen vgl. Basistabelle (ab Seite 76). [] bei Fallzahl <100.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

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 entsprechend nicht mehr angemessen. Die Methodik wird beispielhaft beschrieben (Kap. 2.3.1) und anschließend auch auf die übrigen Vergleichsräume angewendet. Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze ist selbstverständlich.

2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum 1 „Vaterstetten“ (Lesebeispiel)

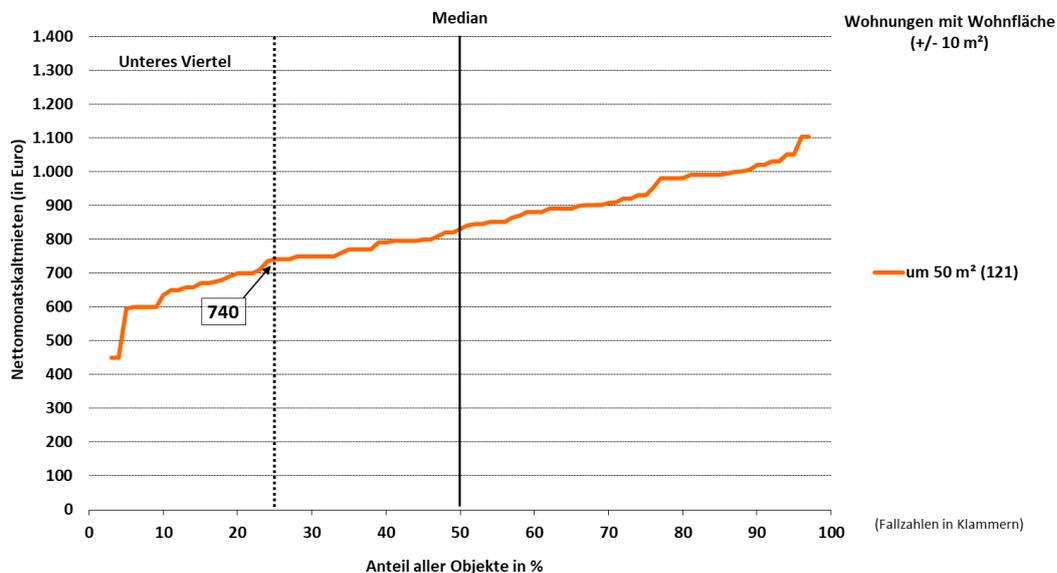
Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum wird zunächst das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die jeweiligen Fallzahlen (Abbildung 6) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafiken angegeben (Abbildung 7 ff.). Die Mieten dieser im Auswertungszeitraum angebotenen Wohnungen werden *der Höhe nach sortiert* und als Kurve abgebildet. Die Kurve stellt damit 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. 50 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Vaterstetten“: Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 50 m² großen Wohnungen, die aus den letzten acht Quartalen im Vergleichsraum 1 „Vaterstetten“ bekannt sind (vgl. Abbildung 6: Fallzahl 121) nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 7, Fallzahl in der Legende). Der Verlauf der Kurve zeigt die Miethöhen, zu denen jedes dieser 121 Mietobjekte angemietet werden konnte: Die Kurve beginnt hier links bei etwa 450 Euro/Wohnung pro Monat (billigste Wohnung) und endet rechts bei etwa 1.100 Euro/Wohnung pro Monat (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß sind und im gleichen Vergleichsraum liegen (hier: in Vergleichsraum 1 „Vaterstetten“), können Mietunterschiede nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr, kleinräumige Lage etc.) zustande kommen.

Die dargestellte Kurve bildet sich aus den Miethöhen konkreter Wohnungsangebote. So zeigen die Wohnungsbeispiele in Abbildung 8, dass im Vergleichsraum 1 „Vaterstetten“ unter anderem folgende Wohnungen mit ca. 50 m² Wohnfläche angeboten wurden: Für 700 Euro eine 2-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1986 in 85598 Vaterstetten mit 58 m² Wohnfläche, die ein Wannenbad, Balkon und Keller hat und mit einer Gas-Zimmerheizung beheizt wird; für 750 Euro in 85591 Vaterstetten eine 2-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung aus dem Jahr 1996 mit 49 m² Wohnfläche, die neben einem Bad mit Dusche und Wanne und einer offenen Einbauküche auch Laminat- und Parkettboden sowie eine Gas-Zentralheizung hat; für 820 Euro im gleichen Bezirk eine größere 2-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung aus dem Jahr 2020 mit 55 m² Wohnfläche, Wannenbad mit Fenster, Balkon, Laminat- und Parkettboden und Keller, die darüber hinaus auch einen Aufzug und Fußbodenheizung hat; und für 1.020 Euro ebenfalls im gleichen Bezirk eine neue 2-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 2021 mit 54 m² Wohnfläche, die über ein Wannenbad, Balkon, Parkettboden, Einbauküche, Lift, Keller und eine Fernwärme-Fußbodenheizung verfügt und darüber hinaus auch barrierefrei ist.

Lesebeispiel:
Mietspektrum

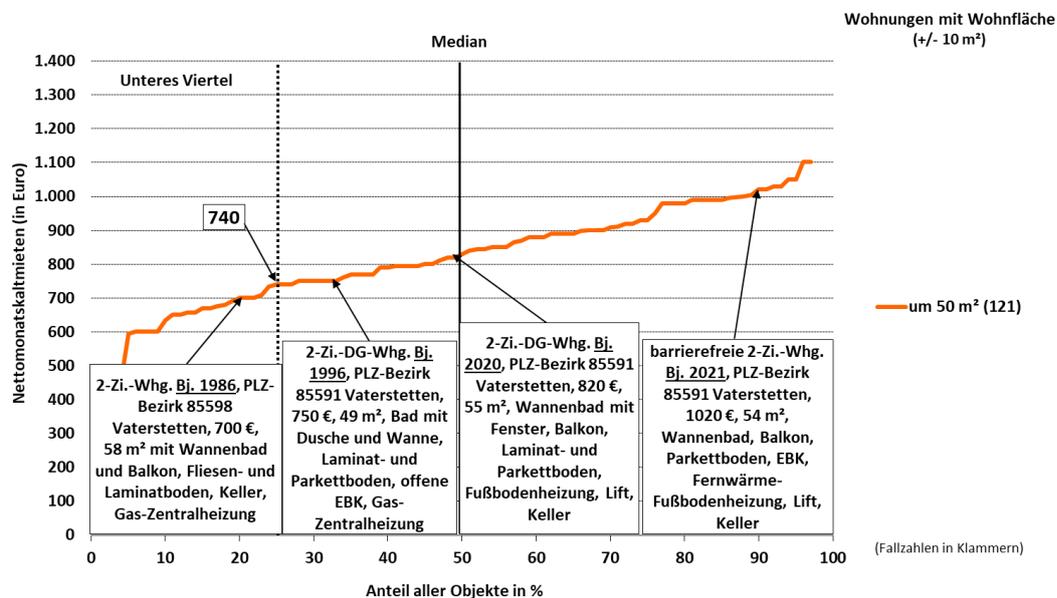
Abbildung 7: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 50 m² großer verfügbarer Wohnungen, VR 1 „Vaterstetten“, 2022*



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

empirica

Abbildung 8: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 50 m² großer verfügbarer Wohnungen, VR 1 „Vaterstetten“, 2022*



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

empirica

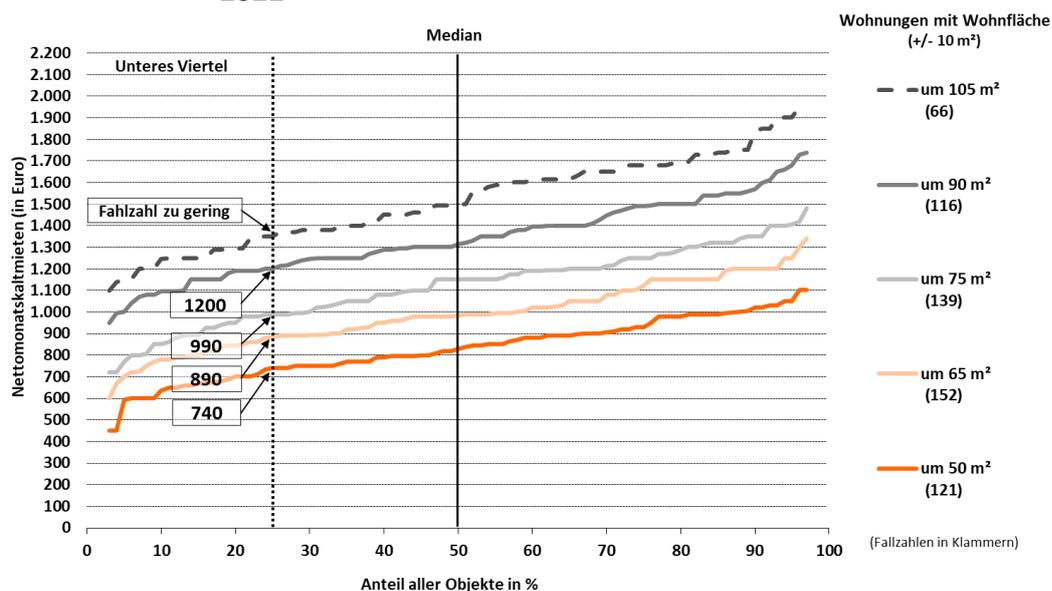
Wenn nun z. B. der Miethöchstwert des *unteren Viertels* (25 %) als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der **25 %-Linie** ablesen (hier: **740 Euro**). Gemäß Abbildung 8 ist dann also die linke Beispielwohnung angemessen, die drei rechten aber nicht. Wenn diese Abgrenzung plausibel erscheint, ist 740 Euro ein guter Richtwert, bis zu dem die Nettokaltmiete für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum „Vaterstetten“ noch als angemessen gelten könnte. Denn er besagt: mindestens 25 % aller Wohnungsangebote des Auswertungsdatensatzes aus Vergleichsraum 1 „Vaterstetten“ etwa 50 m² Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen ist) wurden für maximal 740 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.¹⁷

Führt man diese Auswertung für alle relevanten Wohnungsgrößenklassen durch und zieht für *alle* Wohnungsgrößenklassen die Grenze beim unteren Viertel, so ergeben sich daraus folgende Richtwerte für den Vergleichsraum 1 „Vaterstetten“ (Abbildung 9): Verfügbare, ca. 50 m² große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **740 Euro** im Monat, verfügbare, ca. 65 m² große Wohnungen (für 2-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **890 Euro**, verfügbare, ca. 75 m² große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **990 Euro**, verfügbare, ca. 90 m² große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **1.200 Euro**. Für 105 m² große Wohnungen ist die Fallzahl leider zu gering, um eine sichere Aussage zur Miethöhe verfügbarer Wohnungen zu machen, daher wird ein Näherungswert gebildet (Abbildung 10). In der Legende sind die jeweiligen Fallzahlen angegeben. Sie entsprechen den Fallzahlen in Abbildung 6.

Mietspektrum im
VR 1 „Vaterstetten“

¹⁷ Falls eine großzügigere oder engere Abgrenzung als ein Viertel gewählt werden soll, liegt die zielführende Mietobergrenze entsprechend höher oder niedriger. So lassen sich z.B. auch die Höchstmieten des unteren Fünftels (20 %), des unteren Drittels (33 %) und der unteren Hälfte (50 %) der anmietbaren Wohnungen ablesen. Die entsprechenden Werte werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (vgl. Abbildung 17, Seite 29). Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden darin sämtliche Richtwerte auf 10 Euro pro Wohnung und Monat gerundet. Zu den Qualitätsmerkmalen angemessener Wohnungen, vgl. Arbeitsschritt 4 (ab Seite 30).

Abbildung 9: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 1 „Vaterstetten“, 2022*



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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Lesebeispiel zu Näherungswerten: Im Vergleichsraum 1 „Vaterstetten“ wird bei den ca. 105 m² großen Wohnungen nur eine Fallzahl von 66 erreicht, und damit weniger als die Mindestfallzahl von 100 (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: Denn wenn in der Summe über acht Quartale (24 Monate) nur 66 Mietwohnungsangebote dieser Größenklasse bekannt sind, dann sind das im Schnitt nur *zwei bis drei Wohnungsangebote pro Monat*. Möglicherweise *gibt* es insgesamt nur sehr wenige ca. 105 m² große Mietwohnungen im Vergleichsraum 1 „Vaterstetten“. 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.

Lesebeispiel
„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:

Näherungswerte

- **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 m² 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 weitergeführt werden (weitere Erhöhung um +10 m²), bis mindestens 100 Wohnungsangebote aus dem Auswertungszeitraum bekannt sind und ausgewertet werden können. Dies ist der erste Näherungswert.

- **Umkreisausdehnung:** Wenn die Bedarfsgemeinschaft nicht genau hier, sondern in einer 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 angebotene 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.
- **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 diesem 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.

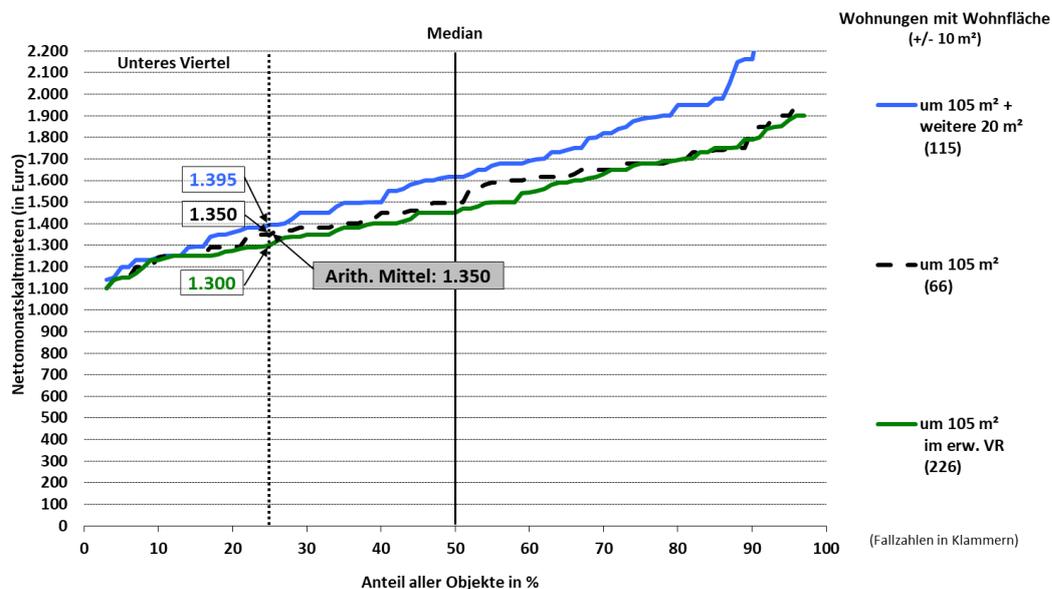
Abbildung 10 zeigt für die ca. 105 m² großen Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Vaterstetten“ die Ergebnisse beider Überprüfungen:

- **Zunächst gemessener Wert:** Dem zunächst gemessenen Wert (1.350 Euro) liegen nur 66 Fälle zugrunde (vgl. Legende zur schwarz-gestrichelten Linie), so dass die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht wird.
- **Erster Näherungswert:** Nach Erweiterung der Wohnflächenklasse um +20 m² beträgt die Fallzahl 115 und kann als statistisch abgesichert betrachtet werden (blaue Linie). Der erste Näherungswert für die ca. 105 m² großen Wohnungen liegt demnach bei 1.395 Euro/Monat (weißes Kästchen, blaue Schrift) und *höher* als der zunächst gemessene Wert.
- **Zweiter Näherungswert:** Bei Umkreisausdehnung, d. h. unter zusätzlicher Berücksichtigung der Wohnungen um 105 m² Wohnfläche in den Nachbarkommunen, liegt die Fallzahl abermals hoch genug (grüne Linie). Der zweite Näherungswert lässt sich entlang der 25 %-Linie ablesen und liegt mit 1.300 Euro/Monat (weißes Kästchen, grüne Schrift) etwas *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 (1.350 Euro) und dort mit einem + markiert (vgl. Abbildung 17).

Näherungswerte für
VR 1 „Vaterstetten“

Abbildung 10: Fallzahlkontrolle der ca. 105 m² großen verfügbaren Wohnungen, VR 1 „Vaterstetten“, 2022*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021. **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der „erweiterte Vergleichsraum“ umfasst zusätzlich zum Vergleichsraum 1 „Vaterstetten“ auch noch die Kommunen Poing, Anzing, Zorneding im LK Ebersberg sowie Grasbrunn, Haar, Feldkirchen und Kirchheim bei München (LK München).

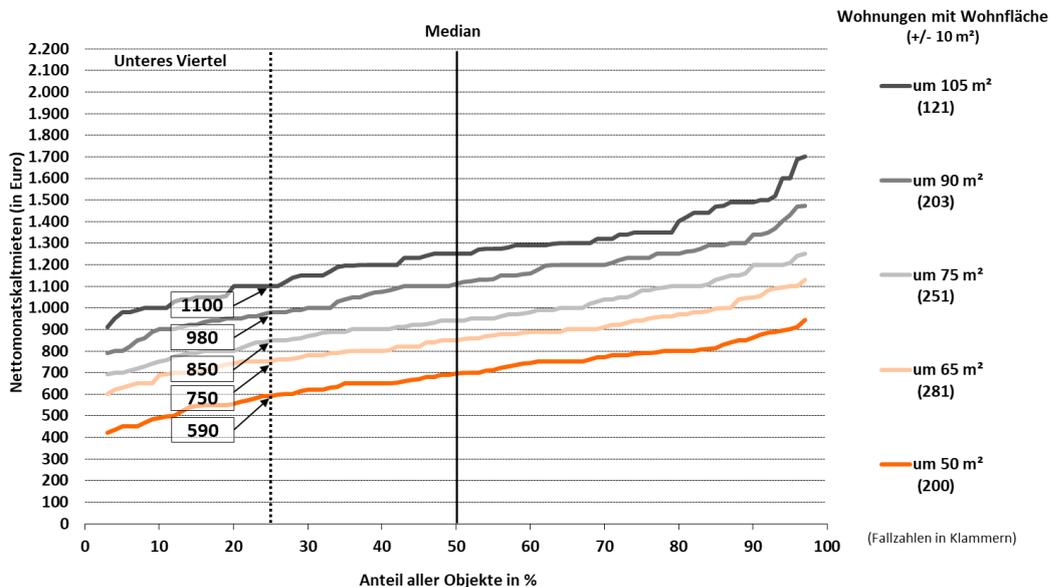
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

So wird mit allen Richtwerten verfahren, zu denen die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht wird. Auf gleiche Weise wird im Folgenden auch das Mietpreisspektrum für die weiteren Vergleichsräume dargestellt.

2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum 2 „Mitte“

Abbildung 11: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 2 „Mitte“, 2022*

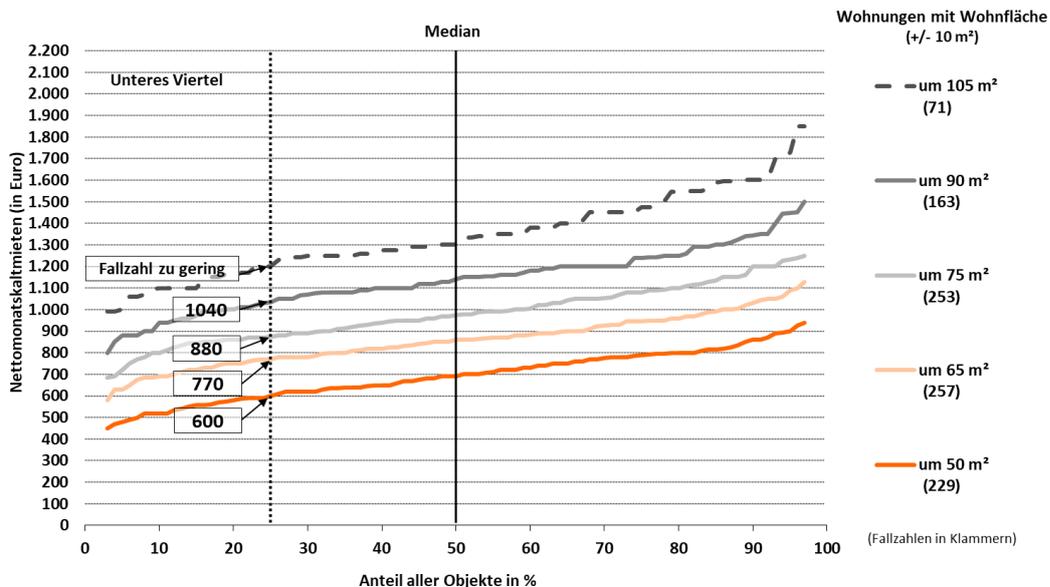


* Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

2.3.3 Mietspektrum im Vergleichsraum 3 "Nord (inkl. Poing)"

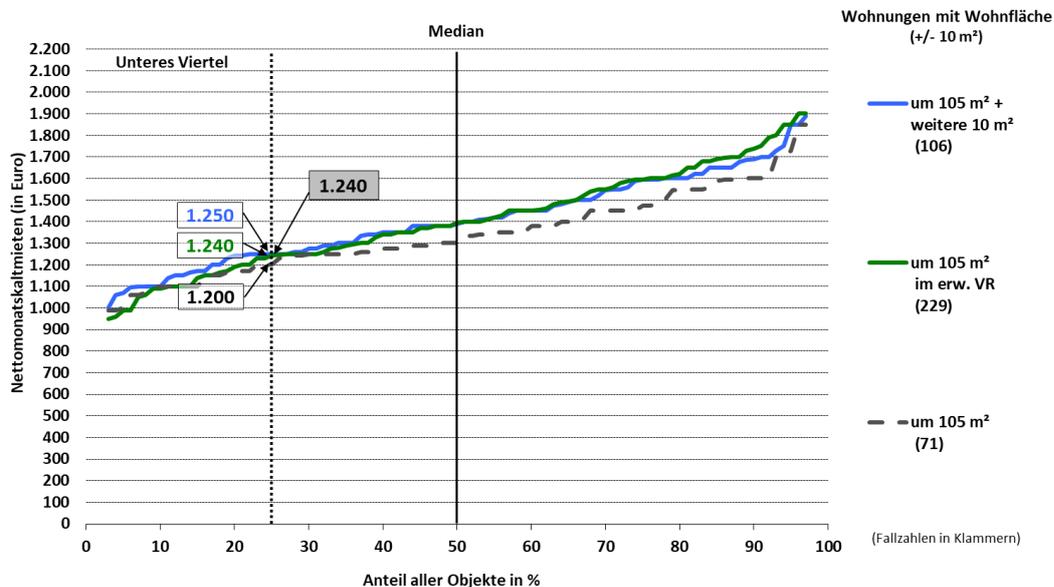
Abbildung 12: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 3 "Nord (inkl. Poing)", 2022*



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

empirica

Abbildung 13: Fallzahlkontrolle der ca. 105 m² großen verfügbaren Wohnungen, VR 3 “Nord (inkl. Poing)“, 2022*



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

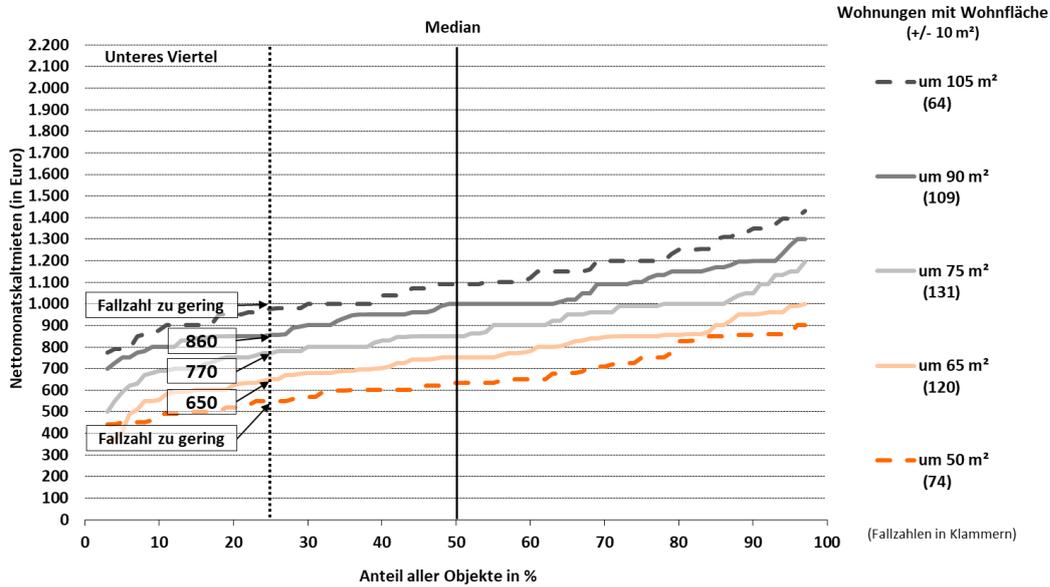
Blaue Zahl: Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der erweiterte Vergleichsraum umfasst zusätzlich zu Vergleichsraum 3 “Nord (inkl. Poing)“ auch die Kommunen Hohenlinden und Vaterstetten (LK Ebersberg), Forstern, Pastetten, Ottenhofen und Finsing (LK Erding) sowie Kirchheim b. München und Aschheim (LK München).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

2.3.4 Mietspektrum im Vergleichsraum 4 „Übriger Landkreis“

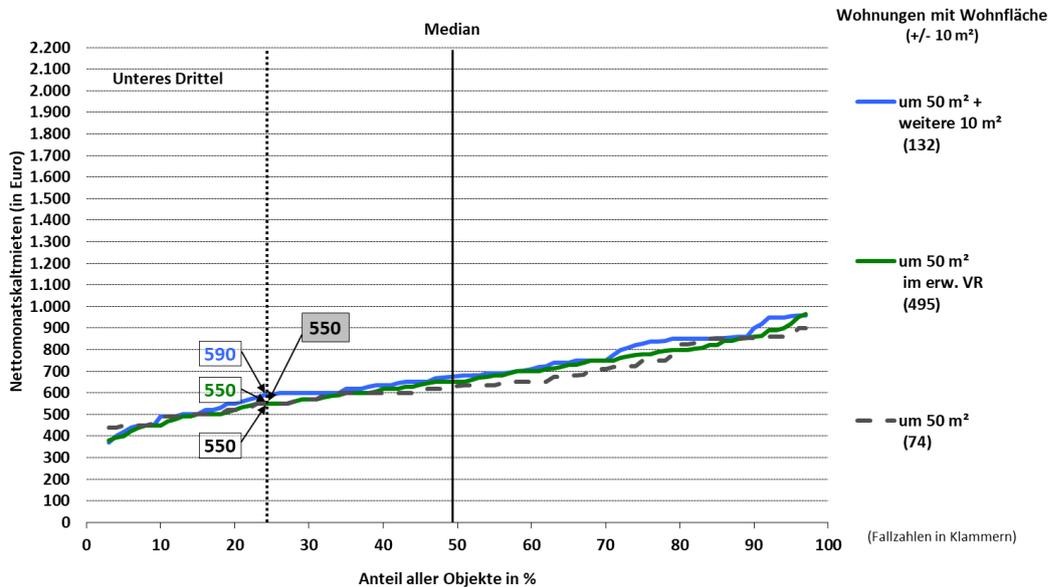
Abbildung 14: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, LK Ebersberg, VR 4 „Übriger Landkreis“, 2022*



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

empirica

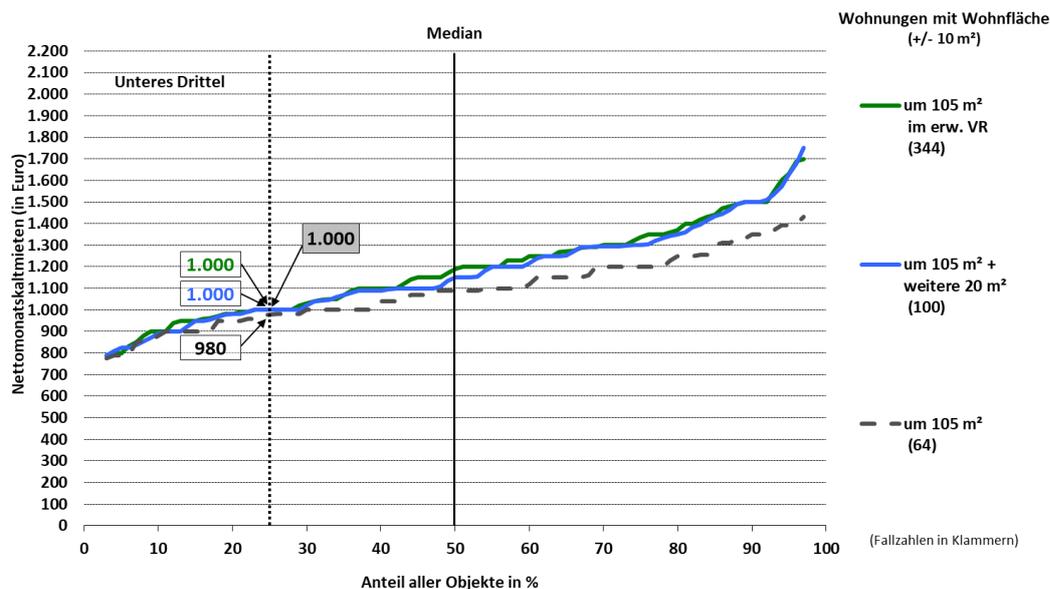
Abbildung 15: Fallzahlkontrolle der ca. 50 m² großen verfügbaren Wohnungen, VR 4 „Übriger Landkreis“, 2022*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021. - **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der erweiterte Vergleichsraum umfasst zusätzlich zum Vergleichsraum 4 „Übriger Landkreis“ auch 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: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 16: Fallzahlkontrolle der ca. 105 m² großen verfügbaren Wohnungen, VR 4 “Übriger Landkreis“, 2022*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021. - **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der erweiterte Vergleichsraum umfasst zusätzlich zum Vergleichsraum 4 “Übriger Landkreis“ auch 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: VALUE Marktdaten)

empirica

2.3.5 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Ebersberg

Die **Kurven** bilden wertungsfrei das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen ab. Ihr Verlauf zeigt die aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt, wie er sich für jeden Wohnungssuchenden, z.B. beim Blick ins Internet, darstellt. Ihr Verlauf hängt allein von der Wohnungsmarktsituation vor Ort ab und ist daher unabhängig von der gewählten Mietobergrenze und dem verwendeten Konzept. Der **Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica)** zeigt die darin ermittelten Eckwerte in der Übersicht (Abbildung 17). 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, also um ein systematisches Vorgehen, sollte für alle Bedarfsgemeinschaften in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Teil des Wohnungsmarktes als qualitativ angemessen gelten und entsprechend die *gleiche Spalte* des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) herangezogen werden. Damit ist gewährleistet, dass für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Anteil des Wohnungsmarktes und damit die gleiche relative Wohnqualität anmietbar ist (z. B. *für alle* das untere Drittel oder *für alle* das untere Viertel usw.). Die Abgrenzung (Spalte des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels) sollte so gewählt werden, dass dazu Wohnungen des einfachen Standards angemietet werden können, die die Daseinsicherung gewährleisten, aber keine Wohnungen des gehobenen Standards.

Der Landkreis Ebersberg grenzt das untere Marktsegment beim *unteren Viertel* (25 %) aller verfügbaren Wohnungen ab (vgl. Definition der qualitativen Angemessenheit in Kap. 2.1). Die Richtwerttabelle ergibt sich demnach aus den orange markierten Spalten „unteres Viertel“ des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für den Landkreis Ebersberg (Abbildung 17). Eine entsprechende Überprüfung und Plausibilisierung folgen (Arbeitsschritt 4). Danach werden die hier markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

Abgrenzung des unteren Segments im LK Ebersberg

Abbildung 17: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), LK Ebersberg, 2022*

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	990	950	990	1.030	1.150	1.190	1.200	1.250	1.320	1.320+	1350+	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+	1240+	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

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021.** Wohnungsgrößen +/- 10 m². Werte auf 10 Euro gerundet. + übernommen nach Näherungswertkontrolle.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) hervorgehobenen Werte nennen Nettokaltmieten, zu denen angemessen große Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments angemietet werden können (Abbildung 17). Bevor diese Werte in die „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten“ übernommen werden (Arbeitsschritt 5), wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch überprüft, ob zu den ermittelten Richtwerten auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können, die den Unterkunftsbedarf decken.

Eine Plausibilisierung der Werte 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 (Quelle: Immobilienportale als „Online-Stichprobe“). Die Auswertungen dazu sind im Anhang enthalten (vgl. Anhang-Kap. 3.3).

Im **Ergebnis** zeigt sich: Die in Abbildung 17 markierten Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Ebersberg sind

- **räumlich plausibel**, weil die Richtwerte im nordwestlichen Bereich des Landkreises (VR 1 „Vaterstetten“ und VR 3 „Nord inkl. Poing“) für alle Haushaltsgrößen höher liegen als südöstlichen Bereich des Landkreises (VR 4 „Übriger Landkreis“) Damit spiegeln sie das deutliche Mietgefälle im Landkreis Ebersberg (vgl. Abbildung 5, Seite 12) sehr gut wider (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.1);
- **zeitlich plausibel**, weil die im Ergebnis nun vorliegende starke Anhebung der Mietobergrenzen die enormen Mietsteigerungen im Landkreis Ebersberg seit der letzten Auswertung (vgl. Seite 46) widerspiegelt (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.2);
- **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 sich in einem Neubau befinden oder dass sie über einen Balkon, Aufzug oder Parkettboden verfügen (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.3);
- **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 Einbauküche, Balkon, Parkettboden, Garten, Aufzug oder Barrierefreiheit angemietet werden (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.3);
- **Zudem sind zu ihnen Wohnungen konkret verfügbar**: Bereits an nur drei beliebigen späteren Stichtagen (hier am 21. April 2022, 2. Mai 2022 und am 23. Januar 2023) konnten zu den ermittelten Mietobergrenzen im Landkreis Ebersberg bereits für die meisten Haushaltsgrößen Wohnungen in angemessener Größe angemietet werden (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.4).

Fazit: Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in der Spalte „unteres Viertel“ markierten Mietobergrenzen (vgl. Abbildung 17) sind also plausibel: Man kann zu ihnen vor Ort konkret Wohnungen anmieten, die den Mindeststandard erfüllen, die Daseinssicherung gewährleisten und keinen gehobenen Standard aufweisen. Das Ziel, die

Bedarfe der Unterkunft zu decken und gleichzeitig auf ein angemessenes Maß zu begrenzen, wird mit diesen Werten offensichtlich erreicht.

2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den LK Ebersberg

In Arbeitsschritt 5 werden die gezogenen Schlüsse (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 17, orange Spalten) in die Richtwerttabelle (Abbildung 18) 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 18). Die Richtwerte sagen aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität – angemessene Wohnung kostet. Teurere Wohnungen sind vom Grundsatz her „nicht angemessen“. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich (Nichtprüfungsgrenze).

Angemessene Nettokaltmieten im LK Ebersberg

Abbildung 18: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im LK Ebersberg (Stand 2022*)

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Vaterstetten	740	890	990	1.200	1.350
2	Mitte	590	750	850	980	1.100
3	Nord (inkl. Poing)	600	770	880	1.040	1.240
4	Übriger Landkreis	550	650	770	860	1.000

* Quelle: Vgl. Abbildung 17: Grundsich. Mietspiegel (empirica), Quartale I/2020 bis IV/2021, unteres Viertel empirica

Abbildung 19: Vergleichsräume im LK Ebersberg

Vergleichsraum	Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft (VG)
VR 1 - Vaterstetten	Vaterstetten
VR 2 - Mitte	Kirchseeon
VR 2 - Mitte	Zorneding
VR 2 - Mitte	Grafring b. München
VR 2 - Mitte	Ebersberg
VR 3 - Nord (inkl. Poing)	Markt Schwaben
VR 3 - Nord (inkl. Poing)	Poing
VR 3 - Nord (inkl. Poing)	Anzing
VR 3 - Nord (inkl. Poing)	Pliening
VR 3 - Nord (inkl. Poing)	Forstinning
VR 4 - Übriger Landkreis	Hohenlinden
VR 4 - Übriger Landkreis	VWG Glonn
VR 4 - Übriger Landkreis	VWG Aßling
VR 4 - Übriger Landkreis	Steinhöring

Quelle: vgl. Abbildung 5 (Seite 12)

empirica

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

3. Angemessene Nebenkosten

3.1 Vorbemerkung und Datenquellen

Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass *die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes* wiedergegeben werden.¹⁸ Dazu zählen neben der aktuellen örtlichen *Nettokaltmiete* auch die aktuellen örtlichen *Wohnnebenkosten* (Betriebskosten und Heizkosten). Die Grundmiete einer Wohnung ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage (Marktpreise). Dies führt dazu, dass attraktivere Wohnungen teurer sind als unattraktive, so dass eine Mietobergrenze für *Nettokaltmieten* einen gehobenen Standard verlässlich ausschließen kann.

Nettokaltmieten und
Bruttomieten

Zu den „Bedarfen für Unterkunft und Heizung“ (§ 22 SGB II) zählen also auch die kalten und warmen Nebenkosten, die nichts über die Wohnqualität aussagen. Denn hohe und niedrige Nebenkosten gibt es sowohl bei einfachen als auch bei hochwertigen Wohnungen.¹⁹ Welche Nebenkosten vom Mieter zu tragen sind, wird im Mietvertrag vereinbart (so z. B. Kosten für Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Versicherungen, Allgemeinstrom, Heiz- und Heiznebenkosten und/oder Grundsteuer). Im Gegensatz zur Nettokaltmiete wird die Höhe der Nebenkosten nicht am Markt ausgehandelt, sondern durch Gebührensätzen der Kommunen, der Versicherungswahl des Vermieters, dem Effizienzgrad der Heizung und den Energiepreisen am Weltmarkt usw. *vorgegeben*. Entsprechend schwanken Nebenkosten von Gemeinde zu Gemeinde (Müllgebühren), von Gebäude zu Gebäude (Heizungsart, Sanierungszustand), von Vermieter zu Vermieter (Versicherungen) und von Wohnung zu Wohnung je nach Lage im Gebäude (Heizkosten). Die Höhe der monatlichen Vorauszahlungen setzt der Vermieter nach eigenem Ermessen fest; der Ausgleich erfolgt erst rückwirkend über die Jahresabrechnung. Ein Mieter kann die Höhe der Nebenkosten kaum beeinflussen. Anders als die Grundmiete sind hohe Wohnnebenkosten (z. B. hohe Grundsteuern oder hohe Müllgebühren) *kein Indiz für einen hohen Wohnstandard*. Daher erfolgt die Bewertung, bis zu welcher Höhe sie (auf jeden Fall) angemessen sind, hier separat von der Beurteilung einer angemessenen Grundmiete.

Bedeutung der
Wohnnebenkosten

Es gibt verschiedene Datenquellen, die Auskunft über örtliche Wohnnebenkosten geben. Ihre Aussagen liegen im Ergebnis häufig nah beieinander.²⁰ Mögliche Datenquellen sind z. B. (1.) monatliche Einzeldaten von Jobcentern und/oder Sozialämtern über Nebenkostenangaben zu *vermieteten* Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften vor Ort bewohnt werden,²¹ (2.) tagesscharfe Einzeldaten über Nebenkostenangaben zu *inserierten* Wohnungen vor Ort (z.B. aus der empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten) und (3.) monatliche Einzeldaten von Wohnungsunternehmen zu den Nebenkosten von Mietwohnungen in ihren Beständen. Die Daten der Datenquellen (1) bis (3) lassen sich zeitnah für verschiedene Wohnungsgrößenklassen in verschiedenen Vergleichsräumen auswerten und auch in ihrer Streuung („auffallend hoch“; „auffallend niedrig“) darstellen. Zudem gibt es (4.) den Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds, der allerdings nur Durchschnittswerte von Einzelpositionen je Quadratmeter Wohnfläche für Deutschland und einzelne Bundesländer ausweist und nur zeitverzögert erscheint.

Datenquellen zu
Wohnnebenkosten

¹⁸ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 18 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

¹⁹ Vgl. **Exkurs 1** (ab Seite 79).

²⁰ Vgl. **Exkurs 2** (ab Seite 82).

²¹ Aus den Jobcenterdaten veröffentlicht die Bundesanstalt für Arbeit monatlich kreisweite Durchschnittswerte.

3.2 Höhe der Wohnnebenkosten im LK Ebersberg

3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen

Konkrete, wohnungsbezogene **Einzeldaten** zu örtlichen Nebenkosten von (vermieteten oder inserierten) Wohnungen haben gegenüber landesweiten Betriebskostenspiegeln und anderen Durchschnittswerten den Vorteil, dass nur der tatsächlich vor Ort vorhandene Wohnungsbestand berücksichtigt wird, also die tatsächlich anfallenden Kommunalgebühren, Grundsteuern, Häuserdämmungen, Heizungsarten usw. Außerdem kann auf Basis dieser Einzeldaten nicht nur ein (lokaler) Durchschnittswert 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 hier regional „typischen“ Kosten („verglichen mit anderen Wohnungen gleicher Größe vor Ort sind diese Nebenkosten auffallend hoch...“). Die relative Bewertung hat den Vorteil, dass, wenn *überall* im Landkreis hohe Wohnnebenkosten anfallen (z. B. hohe Grundsteuern), diese auch für Bedarfsgemeinschaften als angemessen gelten: Erst wenn sie „auffallend hoch“ sind im Vergleich zu den üblichen Nebenkosten vor Ort, sollte ihre Angemessenheit im Einzelfall überprüft werden.

Einen Überblick über die **Ergebnisse** der nachfolgenden Nebenkostenauswertungen zeigt Abbildung 31 (Seite 40). Die Details der Auswertungen werden im Folgenden beschrieben.

Datengrundlage zu den *aktuellen örtlichen Wohnnebenkosten* im Landkreis Ebersberg sind in der vorliegenden Auswertung tagesscharfe Einzeldaten über **Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen** gemäß empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Der Auswertungszeitraum zur Ermittlung angemessener Nebenkosten umfasst im Landkreis Ebersberg (wie bei den Auswertungen zur Nettokaltmiete in Kap. 2) die acht Quartale I/2020 bis IV/2021. Insgesamt liegen damit im Landkreis Ebersberg Angaben über die monatlichen Abschlagshöhen für kalte bzw. warmen Nebenkosten zu jeweils über 600 inserierten Mietwohnungen vor (Abbildung 20).²²

Datengrundlage für Nebenkosten in LK Ebersberg

Abbildung 20: Fallzahlen: Inserierte Nebenkosten im LK Ebersberg, 2022*

LK Ebersberg	1-Pers.- Haushalt	2-Pers.- Haushalt	3-Pers.- Haushalt	4-Pers.- Haushalt	5-Pers.- Haushalt	Gesamt
Kalte Nebenkosten	102	161	155	112	[60]	612
Warme Nebenkosten	126	185	175	133	[74]	605

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten; Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021. – **Wohnungsgrößen +/- 10 m². [] Fallzahl <100.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

²² Da die Höhe der Nebenkostenabschläge nicht in allen Mietwohnungsinseraten genannt wird, und nur selten getrennt nach Betriebs- und Heizkosten („kalte“ und „warme“ Nebenkosten), sind die **Fallzahlen** bei der Auswertung der inserierten **Nebenkosten** (Kap. 3) **deutlich niedriger** als bei der Auswertung der inserierten **Nettokaltmieten** (Kap. 2).

Um Transparenz über die tatsächlichen Nebenkosten vor Ort zu schaffen, wird im Folgenden analog zur Nettokaltmiete für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum auch die *Bandbreite der Nebenkosten* grafisch abgebildet. Die Darstellungen des Kostenpektrums 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 (Kap. 4.3).

3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

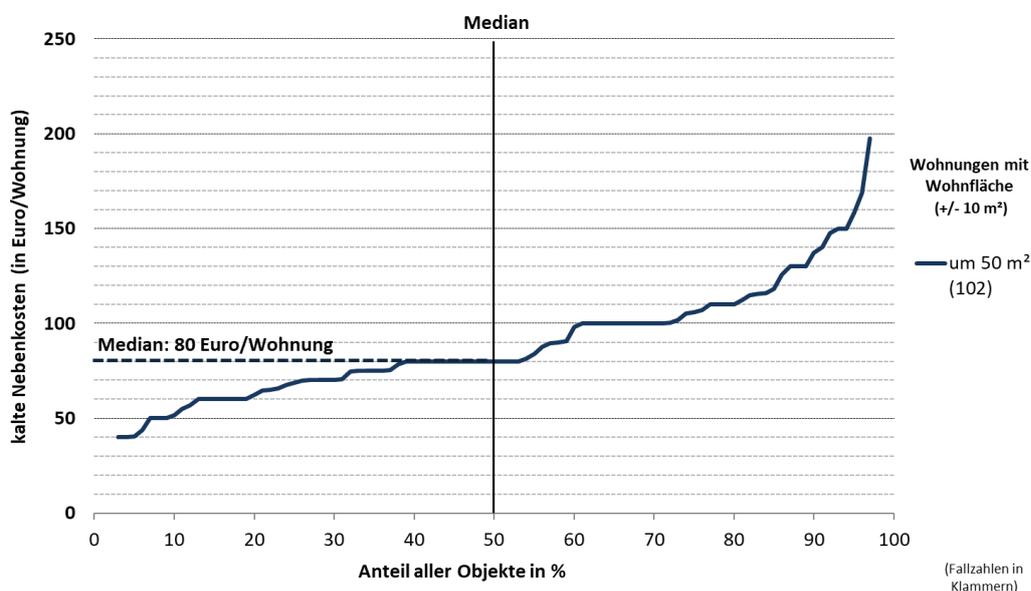
Für jede Wohnungsgrößenklasse mit ausreichender Fallzahl wird die jeweilige Kosten-spanne der kalten Nebenkosten grafisch so dargestellt, dass sowohl die mittleren als auch die auffallend hohen Nebenkosten („Ausreißer“) direkt ins Auge fallen.

Bandbreite der kalten Nebenkosten

Abbildung 21 zeigt beispielhaft die Streuung der kalten Nebenkosten für ca. 50 m² große Mietwohnungen im Landkreis Ebersberg: Für ca. 50 m² große, inserierte Mietwohnungen werden (je nach Wohnung) kalte Nebenkosten in Höhe von rund 40 Euro/Wohnung (linker Rand) bis 200 Euro/Wohnung (rechter Rand der blauen Kurve) pro Monat verlangt. Die Unterschiede zwischen den Nebenkosten gleichgroßer Wohnungen sind also groß!

Lesebeispiel

Abbildung 21: Streuung der kalten Nebenkosten* von inserierten, ca. 50 m² großen Wohnungen* im LK Ebersberg, 2022*



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten; Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021. – **Wohnungsgrößen +/- 10 m². - ***Wohnungen mit Angabe zu kalten bzw. warmen Nebenkosten und Wohnfläche; entspricht nicht der Zeilensumme (wg. Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

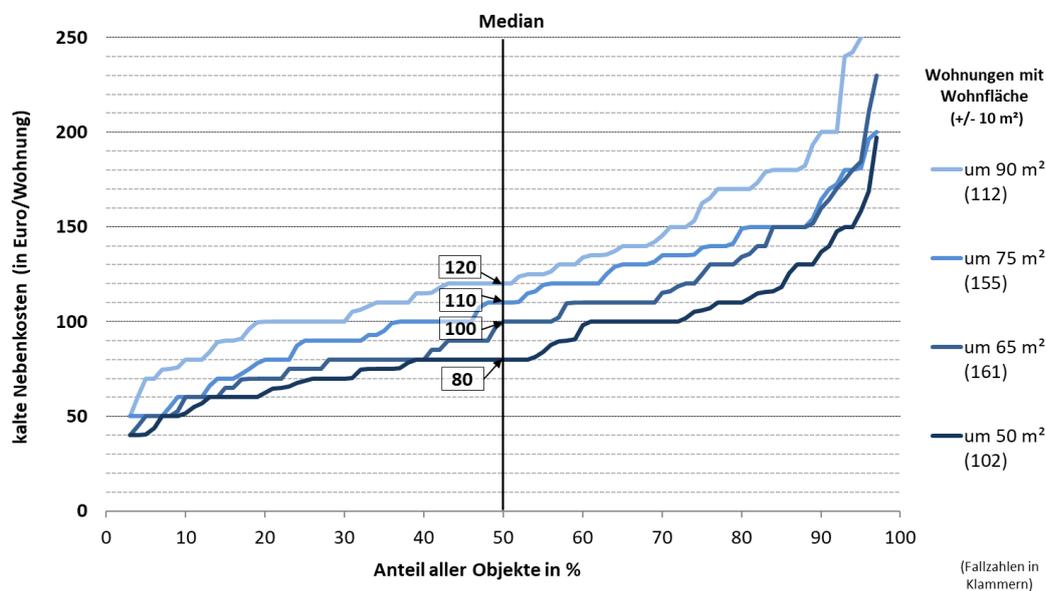
empirica

In Abbildung 22 ist die Streuung der kalten Nebenkosten entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen mit ausreichender Fallzahl dargestellt: Die Kurven beginnen je nach

Streuung der kalten Nebenkosten im LK Ebersberg

Wohnungsgrößenklasse bei zwischen ca. 40 und 50 Euro/Wohnung monatlich und reichen für große Wohnungen bis über 250 Euro/Wohnung monatlich.

Abbildung 22: Streuung der kalten Nebenkosten von inserierten, angemessen großen Wohnungen* im LK Ebersberg, 2022*



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten; Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021. - Wohnungsgrößen +/- 10 m².
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank) empirica

Aus der Streuung der kalten Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse (Abbildung 22) lassen sich die „mittleren kalten Nebenkosten“ (Mediane) ablesen: Im Landkreis Ebersberg liegen die mittleren kalten Nebenkosten von ca. 50 m² großen Mietwohnungen bei 80 Euro pro Monat und Wohnung. Erwartungsgemäß werden für größere Wohnungen im Mittel höhere kalte Nebenkosten gezahlt (Abbildung 23).

Mittlere kalte Nebenkosten im LK Ebersberg

Abbildung 23: Mittlere kalte Nebenkosten von inserierten, angemessen großen Wohnungen* (Median) im LK Ebersberg, 2022**

	kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*				
	Median in Euro/Wohnung				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
LK Ebersberg	80	100	110	120	[125]

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten; Wohnungsgrößen +/- 10 m.
** Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021; [] Fallzahl <100.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank) 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.

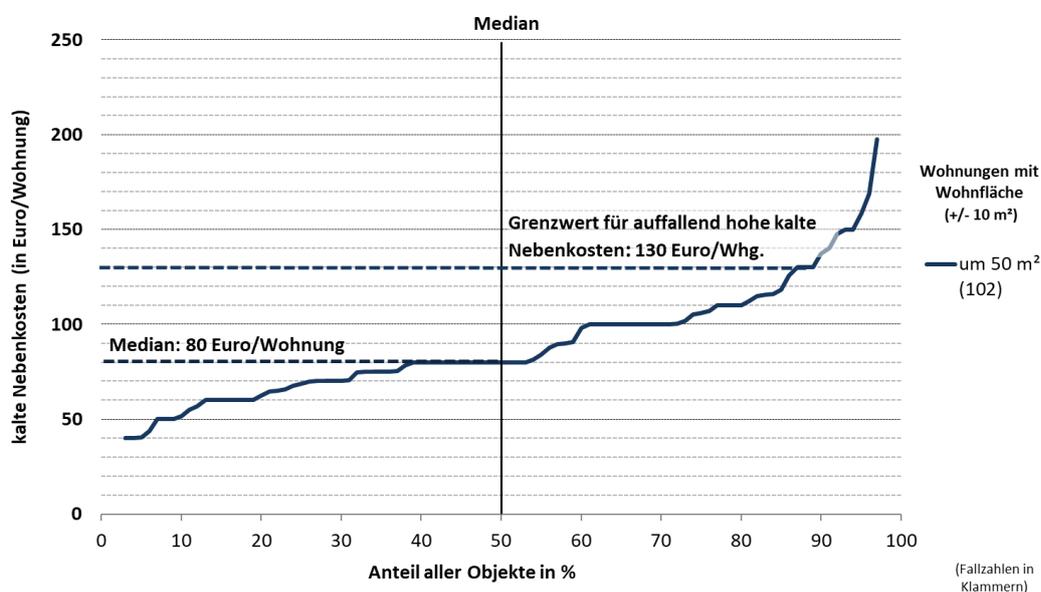
Anhand der Streuung lässt sich auch beschreiben, wie hoch die kalten Nebenkosten typischerweise sind und ab welcher Höhe sie im Vergleich zu anderen Wohnungen auffallend hoch ausfallen („Ausreißer“). Auffallend hohe Nebenkosten sind am rechten Rand der Kurve zu finden, und zwar etwa dort, wo bildlich 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).

Auffallend hohe kalte Nebenkosten

Lesehilfe zu Abbildung 24: Für ca. 50 m² große, inserierte Wohnungen beginnen „auffallend hohe“ kalte Nebenkosten hier bei etwa 130 Euro/Wohnung. Das bedeutet: Solange 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Ebersberg monatlich nicht mehr als 130 Euro an kalte Nebenkosten zahlen, sind die kalten Nebenkosten nicht auffallend hoch. Auffallend hohe kalte Nebenkosten beginnen somit etwa beim 1,6-fachen Medianwert.

Auffallend hohe kalte Nebenkosten im LK Ebersberg

Abbildung 24: Lesebeispiel: Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten von ca. 50 m² großen Wohnungen* im LK Ebersberg, 2022**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten/; Wohnungsgrößen +/- 10 m². - Grenzwert hier: 1,6-facher ungerundeter Median (vgl. Abbildung 23), auf 10 Euro gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

Entsprechend der Abbildung 24 lassen sich Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten auch für die anderen Wohnungsgrößenklassen als 1,6-facher Median ausdrücken. Das Ergebnis sind Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche für bestimmte Haushaltsgrößen (Abbildung 25).

Abbildung 25: Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten von angemessen großen Wohnungen* im LK Ebersberg, 2022**

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
LK Ebersberg	130	160	180	190	200

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten; Wohnungsgrößen +/- 10 m².
- Grenzwert hier: 1,6-facher ungerundeter Median (vgl. Abbildung 23), auf 10 Euro gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: VALUE Marktdatenbank)

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.

Entsprechend kann auch angegeben werden, ab welcher Höhe Nebenkosten *auffallend niedrig* sind: Als Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten wird jeweils der halbe Median angesetzt. Die ermittelten Grenzwerte für den Landkreis Ebersberg zeigt Abbildung 26.

Auffallend niedrige
kalte Nebenkosten

Abbildung 26: Grenzwerte für auffallend niedrige kalte Nebenkosten von angemessen großen Wohnungen* im LK Ebersberg, 2022**

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
LK Ebersberg	40	50	60	60	[60]

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten; Wohnungsgrößen +/- 10 m².
- Grenzwert hier: halber ungerundeter Median (vgl. Abbildung 23), auf 10 Euro gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021; [] Fallzahl <50.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

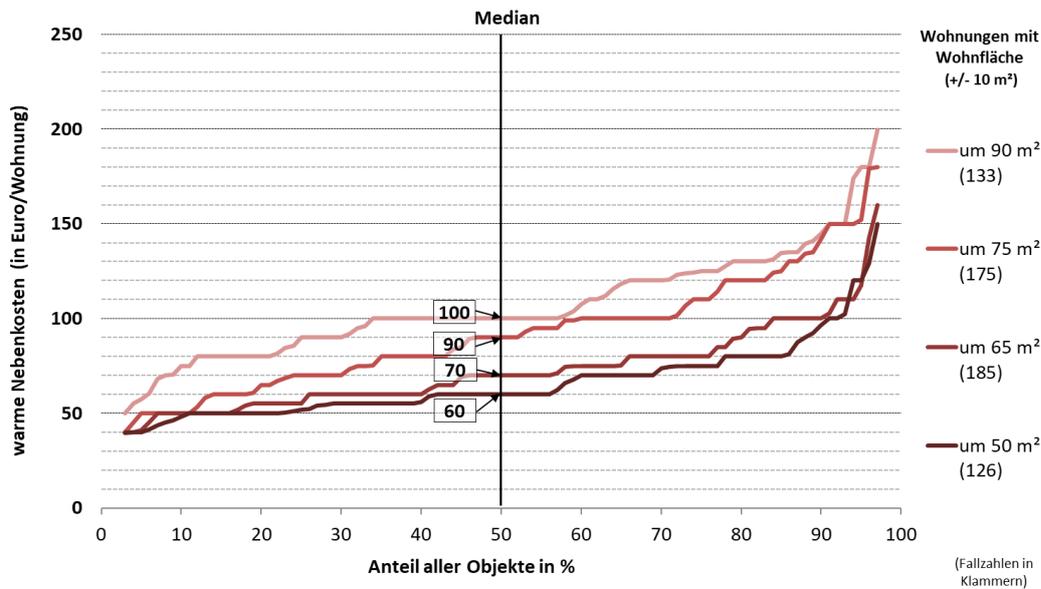
3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten)

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), von der Lage der Wohnung im Gebäude und vom Modernisierungsgrad der verwendeten Heizungsanlagen ab. In Zukunft werden sie sich zudem über die jährlich wachsende CO²-Steuer erhöhen!

In Abbildung 27 ist analog zu den kalten Nebenkosten oben auch die Streuung der Heizkosten für alle Wohnungsgrößenklassen mit ausreichender Fallzahl dargestellt. Die Kurven beginnen für alle Wohnungsgrößenklassen bei 40 Euro bis 50 Euro/Wohnung monatlich für warme Nebenkosten und reichen für große Wohnungen bis über 200 Euro.

Streuung der warmen Nebenkosten im LK Ebersberg

Abbildung 27: Streuung der warmen Nebenkosten von inserierten, angemessenen großen Wohnungen * im LK Ebersberg, 2022**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten; Wohnungsgrößen +/- 10 m². ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021. Quelle: empirica-Auswertung (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

Aus der Streuung der warmen Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse (Abbildung 27) lassen sich auch die jeweiligen „mittleren warmen Nebenkosten“ (Mediane) ablesen: Die mittleren warmen Nebenkosten (Mediane) betragen für ca. 50 m² große Wohnungen monatlich 60 Euro pro Wohnung. Erwartungsgemäß werden für größere Wohnungen im Mittel höhere warme Nebenkosten gezahlt. Eine Übersicht über alle Mediane zeigt Abbildung 28.

Mittlere warme Nebenkosten im LK Ebersberg

Abbildung 28: Mittlere warme Nebenkosten von inserierten, angemessenen großen Wohnungen* (Median) im LK Ebersberg, 2022**

	Warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*				
	Median in Euro/Wohnung				
	um 50 m²	um 65 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
LK Ebersberg	60	70	90	100	[105]

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten; Wohnungsgrößen +/- 10 m². ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021; [] Fallzahl <100. Quelle: empirica-Auswertung (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

Entsprechend der kalten Nebenkosten lassen sich auch Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten ableiten.

Im Landkreis Ebersberg beginnen auffallend hohe warme Nebenkosten für etwa 50 m² große Wohnungen etwa bei monatlich 100 Euro/Wohnung und für etwa 90 m² große Wohnungen bei etwa 160 Euro/Wohnung (Abbildung 27); dies entspricht also ebenfalls etwa dem 1,6-fachen Median. Entsprechendes gilt für die übrigen Wohnungsgrößenklassen. Die so ermittelten Grenzwerte für „auffallend hohe warme Nebenkosten“ für alle relevanten Wohnungsgrößen im Landkreis Ebersberg zeigt Abbildung 29.

Auffallend hohe warme Nebenkosten im LK Ebersberg

Abbildung 29: Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten von angemessen großen Wohnungen* im LK Ebersberg, 2022**

	Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
LK Ebersberg	100	110	140	160	[170]

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschlüsse für kalte Nebenkosten; Wohnungsgrößen +/- 10 m².
- Grenzwert hier: 1,6-facher ungerundeter Median (vgl. Abbildung 28), auf 10 Euro gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021; [] Fallzahl <100.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

Als Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten wird wie bei den kalten Nebenkosten jeweils der halbe Median angesetzt. Eine Übersicht zeigt Abbildung 30.

Auffallend niedrige warme Nebenkosten im LK Ebersberg

Abbildung 30: Grenzwerte für auffallend niedrige warme Nebenkosten von angemessen großen Wohnungen* im LK Ebersberg, 2022**

	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
LK Ebersberg	30	40	50	50	[50]

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschlüsse für kalte Nebenkosten; Wohnungsgrößen +/- 10 m².
- Grenzwert hier: halber ungerundeter Median (vgl. Abbildung 28), auf 10 Euro gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021; [] Fallzahl <50.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

4. Beurteilung der Angemessenheit im LK Ebersberg

4.1 Ergebnistabellen für den LK Ebersberg (Übersicht)

Eine Übersicht über die in Kapitel 2 hergeleiteten Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten und die in Kapitel 3 ermittelten Nebenkosten zeigt Abbildung 31.²³

Abbildung 31: 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	1.200	1.350
2	Mitte	590	750	850	980	1.100
3	Nord (inkl. Poing)	600	770	880	1.040	1.240
4	Übriger Landkreis	550	650	770	860	1.000

(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 (vgl. Abbildung 18). (b) Median der Nebenkostenangaben von inserierten, angemessen großen Wohnungen (Abbildung 23 und Abbildung 28). (c) Hier: 1,6-facher, ungerundeter Median (Abbildung 25 und Abbildung 29). (d) Halber ungerundeter Median (Abbildung 26 und Abbildung 30). Alle Werte auf 10 Euro gerundet; jeweils Quartale I/2020 bis IV/2021.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

²³ Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden alle Werte auf 10 Euro gerundet. Damit wird zudem vermieden, dass bei Aktualisierungen auch kleinere, nur statistisch bedingte Schwankungen schon zu anderen Richtwerten führen.

4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit

Mit diesen Ergebnissen **endet die Analyse** der aktuellen lokalen Wohnkosten (Kap. 4.1). Die eigentliche **Beurteilung der Angemessenheit** ist aber keine statistische, sondern eine **sozialpolitische Frage** und daher von der reinen Datenanalyse zu trennen: Ob nur mittlere oder auch höhere Nebenkosten vom Staat übernommen werden sollen, und ob überhöhte Grundmieten nie – oder bei niedrigen Nebenkosten doch (Verrechnung!) – als angemessen gelten sollen, muss der **Sozialstaat** (Gesetzgeber, Leistungsträger, Sozialgerichte) ausdrücklich festlegen. Als Hilfsmittel zur Beurteilung der Angemessenheit können **Mietobergrenzen** dienen, die sich an diesen Vorgaben ausrichten.

4.2.1 Mit oder ohne Verrechnung

Der Bedarf eines Haushalts für Unterkunft und Heizung setzt sich aus drei Komponenten zusammen: den Kosten für die **Wohnung** (Grundmiete/Nettokaltmiete), den Kosten für den **Betrieb der Wohnung** (Betriebskosten/kalte Nebenkosten) und den Kosten für das **Heizen der Wohnung** (Heizkosten/warme Nebenkosten). Die Bedarfe eines Haushalts sind sicher angemessen, wenn jede einzelne Komponente für sich angemessen ist. Daher stellt sich zum Schluss nur noch die Frage, bis zu welchen Grenzen die Gesamtheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (§ 22 SGB II) als angemessen gelten soll, wenn einige Komponenten angemessen sind (z.B. die Grundmiete), andere aber nicht (z.B. die Betriebskosten). Dabei sind verschiedene **Prüfschemata** denkbar:

- **Ohne Verrechnung:** Man kann **Nettokaltmiete** und kalte und warme **Nebenkosten getrennt** auf ihre Angemessenheit hin prüfen (**Komponentenprüfung**).²⁴ Dies ist sinnvoll, wenn ein gehobener Wohnstandard (oder eine übergroße Wohnung) ausgeschlossen werden sollen, denn Nebenkosten sind davon unabhängig.²⁵ Das Prüfschema lautet dann: Die Grundmiete gilt als angemessen, solange sie die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt; Nebenkosten gelten als angemessen, solange sie (für angemessen große Wohnungen) nicht auffallend hoch sind. Bei auffallend hohen Nebenkosten erfolgt zwar eine Kostensenkungsaufforderung – aber auch nur um den Betrag, um den der Mieter die Nebenkosten im Einzelfall auch wirklich senken könnte. Damit werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gedeckt und gleichzeitig (wie in § 22 SGB II verlangt) auf ein angemessenes Maß begrenzt. Bei auffallend niedrigen Heizkosten kann zusätzlich ein Klimabonus gewährt werden.
- **Mit Verrechnung:** Alternativ kann eine Verrechnung der Komponenten ermöglicht werden: Wenn Bedarfsgemeinschaften z. B. eine *höhere* Nettokaltmiete (also auch ein gehobener Standard oder mehr Wohnfläche) finanziert werden soll, *falls* die *kalten* Nebenkosten niedrig sind, dann wäre zur Beurteilung der Angemessenheit die **Bruttokaltmiete** entscheidend. In diesem Fall käme es zur Kostensenkungsaufforderung, wenn die Summe aus tatsächlicher Nettokaltmiete und tatsächlichen kalten Nebenkosten den Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten übersteigt. Entsprechend könnte man auch eine Verrechnungsmöglichkeit der warmen Nebenkosten einräumen; dann erfolgt die Prüfung anhand der **Netto- oder Bruttowarmmiete**.

²⁴ 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.“

²⁵ Zum Zusammenhang von Wohnstandard und Nebenkosten: vgl. **Exkurs 1** (ab Seite 79).

Das gewählte **Prüfschema** hat einen großen Einfluss auf Art, Menge und Qualität der als angemessenen angesehenen Wohnungen!²⁶ Das wird in der Fachdiskussion bisher leider kaum thematisiert. So muss beim **Prüfschema der Bruttokaltmiete** und anderen Optionen mit Verrechnungsmöglichkeit auch noch festgelegt werden, ob die Werte **eng oder weit gefasst** werden: Denn es macht einen großen Unterschied, ob lediglich *mittlere* Nebenkosten (z.B. der Median) oder ein *oberer Grenzwert* zur angemessenen Nettokaltmiete hinzuaddiert wird. Laut Bundessozialgericht kann es reichen, zur Berechnung der angemessenen Bruttokaltmiete *den Median* zu addieren, wenn nicht *nur geringe* kalte Betriebskosten in die Datenerhebung einfließen.²⁷ **Wichtiger als die Festlegung der Datenquelle ist also die Höhe der Abgrenzung (eng oder weit gefasst).**

Zudem ist beim **Prüfschema der Bruttokaltmiete** und anderen Optionen mit Verrechnungsmöglichkeit noch zu bestimmen, ob eine Wohnung nur dann nicht angemessen sein soll, wenn die Summe aus Nettokaltmiete und *Abschlagszahlung* über dem Richtwert liegt (diese sind schon vor Einzug bekannt, ihre Höhe kann der Vermieter aber beeinflussen) oder ob die Summe aus Nettokaltmiete und *tatsächlichen Nebenkosten gemäß Jahresabrechnung* Bewertungsgrundlage sein soll (die aber erst im nächsten Jahr vorliegt, so dass sich eine Wohnung auch *im Nachhinein* noch als unangemessen herausstellen könnte und der Haushalt erneut zum Umzug aufgefordert werden müsste). **Wichtig ist also auch die Festlegung, welche Rolle man den Abschlagszahlungen für Nebenkosten beimisst.**

4.2.2 Nachteile der Bruttokaltmietenprüfung

Die Nettokaltmiete zu prüfen ist einfach. Sie ist nur dann „zu hoch“, wenn eine Wohnung „zu gut“ oder „zu groß“ ist. Eine Bruttokaltmiete kann aber auch dann schon „zu hoch“ sein, wenn nur die kalten Nebenkosten „zu hoch“ sind. Gerade Mieter von **einfachen Wohnungen** wohnen oft in Wohnblöcken mit relativ **hohen kalten Nebenkosten** (durch Aufzüge, Gebäudereinigungsdienste und Hausmeister usw.). Anders ausgedrückt: Falls die Bruttokaltmiete einer Bedarfsgemeinschaft unangemessen hoch ist, weiß man im Einzelfall noch nicht, ob dies daran liegt, dass ihre Nettokaltmiete relativ hoch ist (sie also „zu gut“ oder „zu groß“ wohnt), oder lediglich daran, dass der Vermieter relativ hohe Abschlagszahlungen verlangt (was der Mieter kurzfristig nicht beeinflussen kann).

Auswirkung: Wenn die Angemessenheit über die **Bruttokaltmiete** definiert wird, wohnen **Mieter mit hohen Nebenkosten** nur dann angemessen, wenn sie **schlechtere Wohnungen** bewohnen als Mieter mit niedrigen Nebenkosten. Denn nur dann bleiben sie trotz ihrer hohen Nebenkosten unterhalb derselben Bruttokaltmietengrenze.²⁸ Beim Prüfschema der **Bruttokaltmiete** stellt sich daher die Frage, ob man wirklich **auch Mieter von einfachen Wohnungen** zur Kostensenkung durch Umzug auffordern will? Hohe Nebenkosten entstehen auch schon, wenn viele Kostenpositionen für den Mieter im Mietvertrag genannt werden (Versicherungen, Grundsteuer usw.). Daher stellt sich die Frage, ob auch **Nebenkosten, die der Mieter nicht ändern kann**, unangemessen sein können.

²⁶ Vgl. dazu **Exkurs 1** (ab Seite 79, Abbildung 60).

²⁷ Vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R - abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) - . Anmerkung: Wohnungen des einfachen Standards (vgl. Abbildung 59, Seite 80) und Wohnungen von Beziehern von Grundsicherungsleistungen (vgl. Abbildung 61, Seite 83) haben nicht systematisch geringere kalten Betriebskosten (vgl. dazu auch **Exkurs 2**, ab Seite 82).

²⁸ Eine Angemessenheitsprüfung anhand der **Nettokaltmiete** bewirkt das Gegenteil: Mit ihr können Bedarfsgemeinschaften in schlechteren Gebäuden *größere* Wohnungen anmieten – bei gleicher Nettokaltmietengrenze!

4.2.3 Vorteile der Nettokaltmietenprüfung

Beim **Prüfschema der Nettokaltmiete** stellt sich die Frage, ob „eng oder weit gefasst“, erst gar nicht: Denn **Nebenkosten** werden nicht verrechnet, sondern vom Grundsatz her **immer als angemessen angesehen** (sofern der Mieter sie nicht unnötig in die Höhe treibt). Der obere Grenzwert bestimmt nur die Nichtprüfungsgrenze, ab wann ein Verschulden des Mieters im Einzelfall überprüft wird – nicht aber die Höhe der Deckelung! Das Prüfschema der **Nettokaltmiete** hat folgende **Vorteile**:

- Erstens spiegeln nur die Nettokaltmieten, nicht die Nebenkosten, den Wohnstandard wider. Denn Nebenkosten wie Grundsteuern und Müllentsorgungskosten unterscheiden sich zwar je Kommune, sind aber für hochwertige und einfache Wohnungen nicht systematisch anders.²⁹ Nur **ohne Verrechnung** wird der **Ausschluss eines gehobenen Standards** gewährleistet: Ein gehobener Standard (also eine zu hohe Nettokaltmiete) wird selbst bei niedrigen kalten Nebenkosten nicht als angemessen anerkannt. Dafür werden auch hohe Nebenkosten in voller Höhe übernommen, wenn der Mieter keinen Einfluss auf sie hat. Das erscheint zielführender.
- Zweitens gelten damit **Wohnnebenkosten**, die der Mieter nicht beeinflussen kann, **grundsätzlich als angemessen**: Hohe Heizkosten durch alte Heizungsanlagen oder hohe Betriebskosten durch hohe Grundsteuern sollten nicht dazu führen, dass dem Hilfeempfänger weniger Budget für die Nettokaltmiete (oder den Regelsatz) bleibt. Genau dies ist aber beim Prüfschema der Bruttokaltmiete der Fall.
- Drittens kann die Angemessenheit unabhängig von den (zunächst unbekannt)en Nebenkosten, also bereits **vor Einzug**, beurteilt werden. Damit tragen die Mieter kein Risiko, dass sich eine Wohnung nach Vorliegen der Jahresabrechnung bei Nachzahlungsbeträgen, die die Bruttokaltmiete erhöhen, rückwirkend doch noch als unangemessen herausstellt.
- Viertens kann nach angemessenen Wohnungen **viel leichter gesucht** werden: Alle **Online-Portale** haben Eingabefelder für die maximale Grundmiete (Nettokaltmiete), nicht aber für die maximale Bruttokaltmiete. Die verlangten Nebenkostenabschläge werden vom Vermieter abgeschätzt. Da sie aber nicht in jeder Anzeige angegeben werden, muss man oft den Vermieter erst noch persönlich über die Höhe der verlangten Nebenkostenabschläge (nur für die kalte Nebenkosten!) befragen, um die geschätzte Bruttokaltmiete zu erfahren. Das erschwert die - ohnehin schwierige - Wohnungssuche für Leistungsempfänger erheblich. Aber auch für Leistungsträger ist es aufgrund der fehlenden Angaben in den Inseraten schwierig, einem Leistungsbezieher (oder einem Sozialgericht) einen Verfügbarkeitsnachweis über angemessene Bruttokaltmiete zu liefern. Diese Probleme gibt es bei Suche nach einer angemessenen Nettokaltmiete nicht: Denn für diese gibt es ein Suchfeld – und sie ist auch ausnahmslos in jedem Inserat angegeben.

Einige Sozialgerichte akzeptierten trotz all dieser Vorteile keine Nettokaltmietenprüfung, sondern nur eine **Bruttokaltmietenprüfung**. Eine inhaltliche Begründung geben sie nicht. In der Praxis sind jedenfalls keine Vorteile zu erkennen. Das bestätigen auch Leistungsträger. Im Ergebnis bleibt die Frage an den **Gesetzgeber**, wie Angemessenheitsprüfungen praktikabler und zielführender sein könnten - und gleichzeitig natürlich auch **gerichtsfest**.

²⁹ Zur Höhe der Nebenkosten von Wohnungen mit verschiedenen Standards: vgl. **Exkurs 1** (ab Seite 79, Abbildung 59).

4.3 Prüfschema im LK 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. Das Prüfschema dient immer nur zur Überprüfung der *abstrakten Angemessenheit*. Die *konkrete Angemessenheit* kann bei Härtefällen im Einzelfall großzügiger beurteilt werden.

Der **Landkreis Ebersberg** prüft die Angemessenheit der Grundmiete und der kalten und Nebenkosten ab sofort **getrennt voneinander** (Komponentenprüfung). **Prüfschema:** Die Bedarfe für Unterkunft eines konkreten Haushalts gelten im **Landkreis Ebersberg** als angemessen, solange die tatsächliche **Nettokaltmiete** die **Richtwerte** für angemessene Nettokaltmieten **nicht übersteigt** (Abbildung 31a). Die tatsächlichen **kalten Nebenkosten werden übernommen**, solange sie nicht auffallend hoch sind (Abbildung 31c links).³⁰ Die entsprechenden Richtwerte zeigt Abbildung 32. Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt.

Prüfschema im
LK Ebersberg

Wenn jede Komponente (Nettokaltmiete, kalte Nebenkosten und warme Nebenkosten) für sich angemessen ist, sind natürlich auch die Bruttokalt- und Bruttowarmmiete angemessen.

Abbildung 32: Komponentenprüfung: Richtwerttabelle für angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung im LK Ebersberg (Stand 2022)

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	1.200	1.350
2	Mitte	590	750	850	980	1.100
3	Nord (inkl. Poing)	600	770	880	1.040	1.240
4	Übriger Landkreis	550	650	770	860	1.000

Nichtprüfungsgrenzen 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

Quelle: Vgl. Abbildung 31a und Abbildung 31c links (Seite 40); empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

³⁰ Bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze für Nebenkosten („Ausreißer“) kann im Einzelfall überprüft werden, in welchem Maße der Mieter durch ein anderes Verhalten zur Kostensenkung beitragen könnte (z.B. durch geringen Wasserverbrauch); dann könnte eine Kostensenkungsaufforderung zu den Nebenkosten in der Höhe dieses Einsparpotenzials erfolgen.

Abbildung 33: Vergleichsräume im LK Ebersberg

Vergleichsraum	Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft (VG)
VR 1 - Vaterstetten	Vaterstetten
VR 2 - Mitte	Kirchseeon
VR 2 - Mitte	Zorneding
VR 2 - Mitte	Grafing b. München
VR 2 - Mitte	Ebersberg
VR 3 - Nord (inkl. Poing)	Markt Schwaben
VR 3 - Nord (inkl. Poing)	Poing
VR 3 - Nord (inkl. Poing)	Anzing
VR 3 - Nord (inkl. Poing)	Pliening
VR 3 - Nord (inkl. Poing)	Forstinning
VR 4 - Übriger Landkreis	Hohenlinden
VR 4 - Übriger Landkreis	VWG Glonn
VR 4 - Übriger Landkreis	VWG Aßling
VR 4 - Übriger Landkreis	Steinhöring

Quelle: vgl. Abbildung 5 (Seite 12)

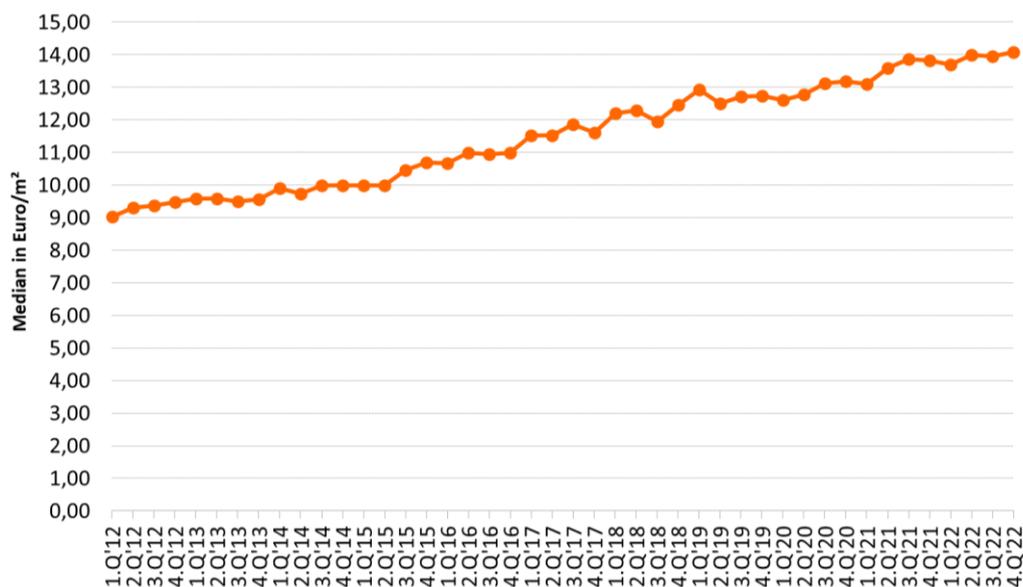
empirica

5. Ausblick und Aktualisierung

5.1 Entwicklung der Marktmieten im LK Ebersberg

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch *in Zukunft* angemessene Wohnungen verfügbar sind, sollte die Höhe der Richtwerte regelmäßig überprüft werden. Zwischen 2012 und 2021 sind die Mieten verfügbarer Wohnungen im Landkreis Ebersberg stark und kontinuierlich gestiegen: um +50 % (!) in 10 Jahren (Abbildung 34). Wir empfehlen daher eine Beobachtung der weiteren Mietentwicklung und eine erneute Überprüfung der Richtwerte nach ein bis zwei Jahren. Denn nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietentwicklung kann die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen dauerhaft gewährleistet werden. Zudem werden bei regelmäßiger Anpassung größere Sprünge in den Richtwerten vermieden.

Abbildung 34: Entwicklung des Mietniveaus* im LK Ebersberg seit 2012



* hier: Monatliche Nettokaltmiete öffentlich inserierter Mietwohnungsangebote (Median in Euro/m²).

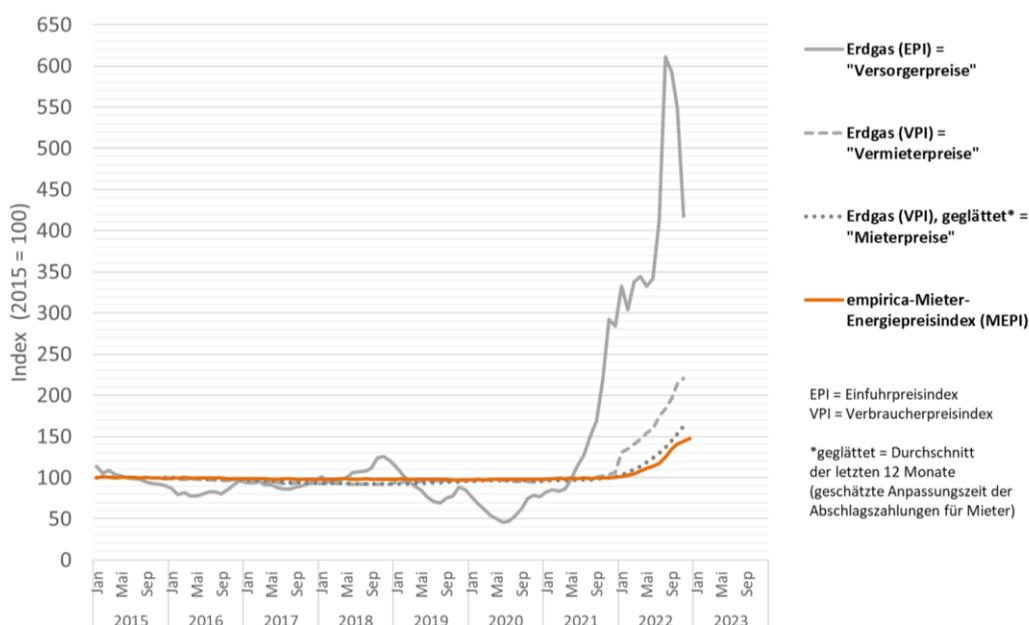
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

5.2 Entwicklung der Energiepreise für Mieter

2022 stiegen die Energiepreise so stark und schnell wie noch nie (Abbildung 35): Die enormen Einfuhrpreissteigerungen z.B. für Gas kommen jedoch erst zeitverzögert bei den Vermietern und noch später bei den Mietern an. Es ist absehbar, dass die Preissteigerungen von 2022 erst Anfang 2023 die Mieter erreichen werden. Entsprechend verlieren derzeit in Euro ausgedrückte **Angemessenheitsgrenzen** des „Bedarf für Unterkunft und Heizung“ (§ 22 SGB II) für Leistungsberechtigte ihre Aussagekraft. Denn sie werden von immer mehr Haushalten überschritten – selbst bei unverändertem Verbrauch!

Abbildung 35: Gaspreisindizes und empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI), Deutschland, Januar 2015 bis Dezember 2022



Quellen: (1) EPI/VPI: Statistisches Bundesamt (Destatis), Daten zur Energiepreisentwicklung, erschienen am 04.01.2023; Jahresdurchschnitt 2015 = 100. (2) empirica-MEPI: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), in Mietwohnungsinseraten genannte Heizkostenabschläge (alle Energieträger), Median 2015 = 100. Eigene Auswertung, eigene Darstellung. **empirica**

Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten (in Euro) sollten daher grundsätzlich als **Nichtprüfungsgrenzen** verstanden werden. Dann gelten höhere Heizkosten nicht automatisch als „unangemessen“. Bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze erfolgt sinnvollerweise jeweils eine **Angemessenheitsprüfung im Einzelfall**. Denn höhere Heizkosten **aufgrund gestiegener Energiepreise** sind **Grund** für eine Überschreitung, welche **nicht dem Mieter anzulasten** ist.³¹

Die Nichtprüfungsgrenze sollte zudem **regelmäßig nominal erhöht** werden, damit sich trotz der Preissteigerungen Einzelfallprüfungen nur auf die relevanten Fälle begrenzen.

³¹ empirica empfiehlt ohnehin, die **Komponenten der Wohnkosten** (Grundmiete, kalte und warme Nebenkosten) jeweils **einzel**n auf ihre Angemessenheit hin zu **prüfen** (Nebenkosten anhand einer Nichtprüfungsgrenze).

empirica hat zu diesem Zweck einen **empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI)** entwickelt (vgl. orange Linie in Abbildung 35 sowie die Werte in Abbildung 36).³²

Abbildung 36: empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI)*, Deutschland, Januar 2015 bis Dezember 2022

Jahr	Monat											
	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
2015	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	99,8	101,0	100,6	99,8	100,0	100,1	100,4	99,8	100,2	100,0	99,8	99,1
...												
2020	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	97,3	98,0	97,3	97,7	97,7	97,7	98,1	98,0	98,0	98,0	97,7	98,0
2021	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	98,2	98,6	98,8	98,7	98,7	98,8	99,8	99,1	99,6	99,6	99,8	100,6
2022	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	101,1	103,1	104,9	107,9	111,3	113,7	117,4	124,6	134,8	140,8	144,3	147,8
2023	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	...											

*in Mietwohnungsinseraten genannte Heizkostenabschläge (alle Energieträger), Median 2015 = 100.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Eigene Auswertung.

empirica

Lesebeispiel: Faktor zur Nominalanpassung der Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten zwischen Dezember 2021 und Dezember 2022: $147,8 / 100,6 = 1,47$.

Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten von Dezember 2021 (letzter Monat des Auswertungszeitraums³³) müssen im Dezember 2022 z.B. mit dem **Faktor 1,47** multipliziert werden, um sie angesichts der Mieter-Energiepreisentwicklung nominal an den aktuell verfügbaren Datenrand anzupassen (derzeit letzter Stand: Dezember 2022).

Der **empirica-Mieter-Energiepreisindex** ist online abrufbar³⁴ und wird in den nächsten Monaten kontinuierlich fortgeschrieben. Mit ihm lässt sich der Faktor berechnen, um den die Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten **nominal angepasst** werden müssen, um dem gleichen Energieverbrauch zu entsprechen. Damit können Leistungsträger ihre **Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten** in Zukunft regelmäßig **eigenständig anpassen**.

³² Er zeigt die Veränderung der in Wohnungsinseraten genannten Abschlagszahlungen für Heizkosten in Deutschland hier: über alle Energiearten (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten). Sein Verlauf entspricht etwa dem der Gaspreisveränderungen, wenn sie die Mieter erreichen (vgl. orange und gepunktete Linie in Abbildung 36).

³³ So auch in der vorliegenden **Aktualisierung 2022** für den **Landkreis Ebersberg**, vgl. Abbildung 31 (Seite 40): Auswertungszeitraum der warmen Nebenkosten: Quartale I/2020 bis IV/2021, also bis einschließlich Dezember 2021.

³⁴ https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empirica_Mieter_Energiepreisindex_Homepage_v.pdf

ANHANG

1. Das empirica-Konzept

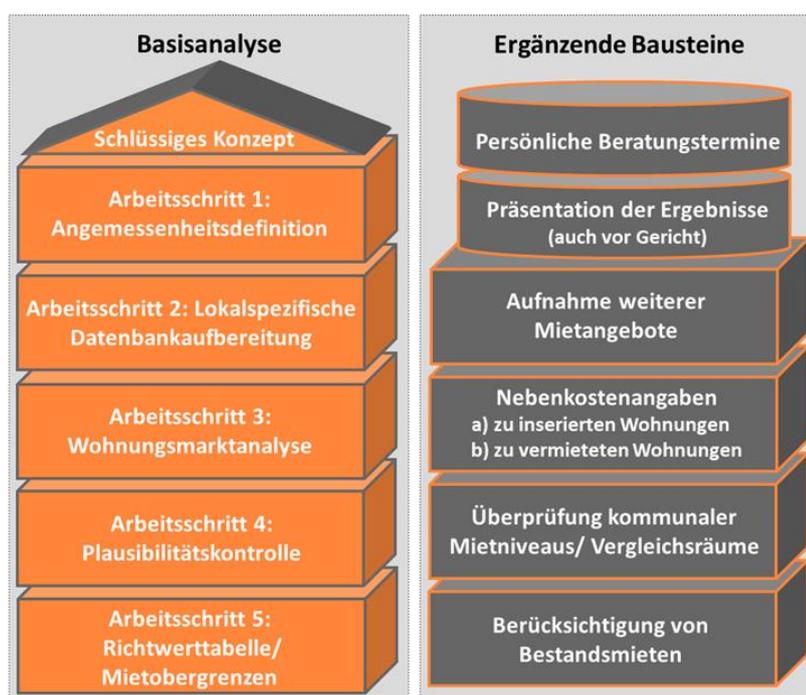
1.1 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen gliedert sich in fünf Arbeitsschritte (Abbildung 37):

- (1) **Festlegung der physischen, räumlichen und qualitativen Angemessenheit**
in Absprache mit dem Auftraggeber (Was ist eine angemessene Wohnung?)
- (2) **Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbank** (empirica-Preisdatenbank), z. B. durch Ergänzung um einen Datensatz 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?)

Aussagen zu den Wohnnebenkosten sind ebenfalls enthalten (mindestens auf Basis des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds). Die Basisanalyse ist bereits ein **schlüssiges Konzept**. Je nach lokaler Wohnungsmarktsituation, Datenlage und Interesse sind weitere Auswertungen möglich (vgl. ergänzende optionale Bausteine, ab Seite 50).

Abbildung 37: Aufbau des empirica-Konzepts (Basisanalyse und Baustein)



empirica

1.2 Ergänzende Leistungsbausteine (optional)

Das empirica-Konzept ist als Baukastensystem aufgebaut, um den Umfang der Auswertungen auf die Wünsche des Auftraggebers individuell anpassen zu können. Folgende Leistungsbausteine können ergänzend beauftragt werden:

Baukastensystem

- Aufnahme weiterer Mietangebote
- Auswertung von Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen
- Auswertung von Nebenkostenangaben zu vermieteten Wohnungen
- Überprüfung von kommunalen Mietniveaus
- Berücksichtigung von Bestandsmieten vermieteter Wohnungen
- Persönliche Beratungs-, Abstimmungs- und Präsentationstermine
- Beratungen und Stellungnahmen zu Anfragen

Durch diese Bausteine kann die Basisanalyse um weitere lokalspezifische Daten und Dienstleistungen ergänzt werden: Wenn es vor Ort relevante Wohnungsunternehmen gibt, können mit der **Aufnahme weiterer Mietangebote** auch *nicht öffentlich inserierte Angebots- und Neuvertragsmieten* in die Analyse aufgenommen werden. Die Berücksichtigung von **Bestandsmieten vermieteter Wohnungen** liefert keine Erkenntnisse über die *aktuellen* Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt, macht aber zumindest transparent, wie hoch die Unterschiede zwischen Angebots- und Bestandsmieten sind, bevor man sich für einen Richtwert entscheidet.

Grundmiete

Umfangreiche *ortsspezifische Einzeldaten* zu den **Nebenkosten vermieteter Wohnungen** haben Leistungsträger (SGB II/XII) und Wohnungsunternehmen. Weitere *ortsspezifische Einzeldaten* liefern zudem die **Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen**, die bei empirica bereits vorliegen (Quelle: empirica-Preisdatenbank, , Basis: VALUE Marktdaten). Die Fallzahlen sind erfahrungsgemäß niedriger, aber das Ergebnis ist häufig erstaunlich ähnlich. In beiden Bausteinen werden neben den *mittleren* kalten und warmen Nebenkosten auch die *auffallend hohen* und *auffallend niedrigen* Nebenkosten vor Ort grafisch dargestellt.

Nebenkosten

Die Basisanalyse sowie der Baustein „Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen“ können **ohne Zuarbeit des Auftraggebers** bearbeitet werden, da die Datengrundlage bei empirica bereits vorliegt. **Daten von Leistungsträgern (SGB II/XII) und Wohnungsunternehmen** werden jeweils per E-Mail über Abfragetabelle weitergeleitet. Erfragt werden lediglich Wohnort, Wohnfläche und Miete (keine Namen, keine Adressen, keine personenbezogenen Daten). Der Aufwand für den Auftraggeber beschränkt sich auf die Kontaktaufnahme mit den entsprechenden Stellen und das Weiterleiten von E-Mails. Die Ansprechpartner von empirica stehen vor, während und nach der Bearbeitung immer für Rückfragen und Beratungen zur Verfügung.

Daten von Dritten

Nach mehreren Aktualisierungen kann es irgendwann sinnvoll sein, die Homogenität der Vergleichsräume anhand aktueller **kommunaler Mietniveaus zu überprüfen**. Bei Bedarf können außerdem persönliche **Beratungs-, Abstimmungs- und Präsentationstermine** beauftragt werden.

Aktualisierungen und Vor-Ort-Termine

2. Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand im LK Ebersberg (Zensus 2011)

Im Landkreis Ebersberg wohnten laut letztem Zensus (2011) rund 54.100 Haushalte, davon 25.300 zur Miete (Abbildung 38). Die Mieterquote betrug damit rd. 47 %, die Eigentümerquote rd. 53 %. Derzeit sind rd. 1.000 der zur Miete wohnenden Haushalte im Landkreis Ebersberg SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Stand November 2021).³⁵ Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte seit 2011 proportional zur Einwohnerentwicklung verändert hat (2011 bis 2021: +12,0 %)³⁶, beträgt der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten derzeit rund 4 %.³⁷

Abbildung 38: Haushalte nach Art der Wohnungsnutzung, LK Ebersberg, 2011

Art der Wohnungsnutzung	Haushalte	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	28.777	53,2%
Zu Wohnzwecken vermietet	25.336	46,8%
Insgesamt	54.116	100,0%

Hinweis: Abweichung der Summe durch sog. Geheimhaltungsverfahren des Statistischen Bundesamts.

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

empirica

Im Jahr 2021 waren laut Zensus im Landkreis Ebersberg zudem rund 26.300 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 39).³⁸ Von diesen verfügten die meisten (81,1 %) über eine Zentralheizung (Abbildung 40). Nur 0,3 % dieser Mietwohnungen hatten keine Heizung, 4,7 % lediglich Einzel- oder Mehrraumöfen (darunter neben Nachtspeicherheizungen ggf. auch Kohleöfen). 0,7 % der Mietwohnungen im Landkreis hatten keine Badewanne/Dusche und/oder kein WC.

Abbildung 39: Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung, LK Ebersberg, 2011

Art der Wohnungsnutzung	Wohnungen	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	29.267	51,2%
Zu Wohnzwecken vermietet	26.292	46,0%
Ferien- und Freizeitwohnung	108	0,2%
Leer stehend	1.513	2,6%
Insgesamt	57.184	100,0%

Hinweis: Abweichung der Summe durch sog. Geheimhaltungsverfahren des Statistischen Bundesamts.

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

empirica

³⁵ Von 1.151 SGB II-Bedarfsgemeinschaften wohnen 1.016 zur Miete (Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand November 2021).

³⁶ Seit 2011 ist die Einwohnerzahl im Landkreis Ebersberg von 128.870 (31.12.2011) auf 144.272 (30.06.2021) gestiegen, d. h. um +12,0 % (Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder).

³⁷ Geschätzte Mieterhaushalte in 2021: $25.336 \cdot 1,12 = 28.376$. 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.

³⁸ 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).

Abbildung 40: Vermietete Wohnungen nach Heizungsart und Bad-Ausstattung, LK Ebersberg, 2011

Ausstattungsmerkmale	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	
	Anzahl	Anteil
Fernheizung (Fernwärme)	2.369	9,0%
Etagenheizung	468	1,8%
Blockheizung	815	3,1%
Zentralheizung	21.326	81,1%
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	1.238	4,7%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	83	0,3%
Insgesamt	26.292	100,0%
Badausstattung		
Badewanne/Dusche und WC vorhanden	26.118	99,3%
Badewanne/Dusche und WC nicht vorhanden	63	0,2%
Badewanne/Dusche vorhanden, WC nicht vorhanden	31	0,1%
Badewanne/Dusche nicht vorhanden, WC vorhanden	80	0,3%
Insgesamt	26.292	100,0%

Hinweis: Abweichung der Summe durch sog. Geheimhaltungsverfahren des Statistischen Bundesamts.

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

empirica

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 schon damals *höchstens* $(0,3 + 4,7 + 0,7 =)$ 5,7 % der vorhandenen Mietwohnungen im Landkreis Ebersberg diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2021).³⁹ Seit 2011 sind weitere Wohnungen gebaut worden, die den Mindeststandard erfüllen, und einige Wohnungen mit veralteten Heizungen dürften inzwischen an die EnEV angepasst worden sein. Der Anteil der Wohnungen mit unzureichendem Standard dürfte daher seitdem weiter gesunken sein.

Anmerkung: Die hier im Anhang genannten Zahlen aus dem Zensus 2021 beschreiben den Zustand des *gesamten Mietwohnungsbestands* im Landkreis Ebersberg – und dies auch noch zu einem veralteten Stand aus dem Jahr 2011.⁴⁰ Im Gegensatz dazu beziehen sich die Auswertungen zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen im Hauptteil des Berichts (Kap. 2) auf den *aktuellen* Mietwohnungsbestand (bis 2021, inklusive der seit 2011 hinzugekommenen Neubauten in entsprechend guter Qualität) und außerdem von all diesen auch nur auf diejenigen Wohnungen, die im Auswertungszeitraum *zur Neuvermietung angeboten* wurden. Das sind *tendenziell die besseren Wohnungen* des aktuellen Bestands. Denn Substandardwohnungen, also etwa Wohnungen ohne Heizung oder ohne WC, werden praktisch nie öffentlich inseriert oder von Wohnungsunternehmen angeboten. Und Mieten von Wohnungen, die im Auswertungszeitraum *nicht angeboten* wurden, fließen auch nicht in die Auswertungen des Hauptteils zur Herleitung der Richtwerte ein.

³⁹ De facto wird der Anteil geringer sein, weil in den 4,7 % der „Wohnungen mit Einzel- oder Mehrraumöfen“ auch Nachtspeicherheizungen enthalten sind (nicht nur Kohleöfen) und weil zudem Wohnungen ohne WC und/oder ohne Badewanne/Dusche gleichzeitig auch keine ausreichende Heizung haben könnten, hier also doppelt gezählt sind.

⁴⁰ Der nächste Zensus war für 2021 angedacht, wurde aber wegen der Corona-Pandemie um ein Jahr verschoben: [Bundeskabinett beschließt Verschiebung des Zensus 2021 um ein Jahr - Zensus 2021](#).

3. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)

3.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

3.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen

Zur Beurteilung der Angemessenheit von Unterkunftskosten muss festgelegt werden, *welche Wohnungsgröße* für jede Haushaltsgröße als angemessen angesehen werden soll. 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 m² große Wohnungen wäre es zu eng gefasst, nur die „genau 50 m² großen“ Wohnungen zu betrachten. Stattdessen müssen Wohnungsgrößenklassen gebildet werden. In den folgenden Auswertungen wird grundsätzlich eine Bandbreite von +/-10 m² um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt. Das Preisspektrum aller „ca. 50 m² großen Wohnungen“ stellt hier genau genommen das Preisspektrum aller 40 bis unter 60 m² großen Wohnungen dar. (Bemerkung: Diese m²-Werte dürfen nicht mit den Werten zur Definition der physischen Angemessenheit verwechselt werden. Wenn man Wohnungen „bis 50 m²“ für angemessen hält, dann dürfen zur Darstellung des Mietspektrums nicht die Mieten „aller Wohnungen bis 50 m²“ in die Auswertung einfließen, also z. B. nicht die Mieten für 20-m²-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was denn die maximal zulässigen ca. 50 m² großen Wohnungen kosten. Eine gleich große Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „50 m²“ stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen⁴¹)

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

Um die Produktregel konsequent anwenden zu können, werden die Mietobergrenzen in der Richtwerttabelle in der Einheit „Euro/Wohnung“ ausgewiesen, nicht in „Euro/m²“. Denn es soll nur die Gesamtmiete für die Wohnung begrenzt sein, nicht die

Einheit des
Richtwerts

⁴¹ Da aus allen Wohnungen mit 40 m² bis unter 60 m² 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 m² großen Wohnungen.

Quadratmetermiete. Die Wahl der Einheit „Euro/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 auch Wohnungen in einer für den Haushalt angemessenen Größe am Markt verfügbar sind.

3.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen

Wenn für einzelne Bedarfsgemeinschaften ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden muss, kann dies durch einen Umzug in eine kostengünstigere Wohnung geschehen. 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.

Angemessener
Vergleichsraum

Ein Haushalt, der zum Umzug in eine angemessene Wohnung aufgefordert wird, soll in der Lage sein, eine Wohnung in der Nähe seines jetzigen Wohnorts zu finden. Der für diesen Haushalt relevante Wohnungsmarkt bildet den sog. Vergleichsraum, dessen Mietstruktur anschließend untersucht wird, um die Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft innerhalb dieses Vergleichsraums festzulegen.

- Ein Vergleichsraum muss also einen **zusammenhängenden** Umkreis um den derzeitigen Wohnort bilden, z.B. das Gemeindegebiet, in dem die Bedarfsgemeinschaft derzeit wohnt.⁴²
- Falls die **Fallzahl** in einzelnen, z.B. ländlichen, Gemeinden nicht ausreicht, um zu statistisch relevanten Mengen zu kommen, können mehrere benachbarte Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden. Durch die Beachtung der Fallzahl verfügbarer Mietwohnungen je Vergleichsraum wird ein statistisch relevanter, ausreichend großer Raum der Mietwohnbebauung definiert.
- Gemeinden, die zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden, sollten hinsichtlich ihrer Lage und Infrastruktur vergleichbar (homogen) sein. Homogenität ist aber keine eindeutig messbare Kategorie. Die Grenzen sind fließend. Da aber Wohnungen in attraktiven Lagen mit guter Infrastruktur *teurer* sind, sind kleinräumige Marktmieten ein guter Indikator für **Homogenität**.

Räumliche Nähe

Ausreichend großer
Raum der Miet-
wohnbebauung

Homogenität des
Vergleichsraums

Wenn trotz hohem **Mietgefälle** eine einheitliche Mietobergrenze gilt, können Bedarfsgemeinschaften nur in den jeweils günstigsten Gemeinden angemessene Wohnungen finden. Auch zur Vermeidung eines solchen „Rutschbahneffekts“ in bestimmte Kommunen ist es daher wichtig, nur **Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau** zu einem Vergleichsraum zusammenzufassen.

⁴² Diesen Grundsatz bei der Vergleichsraumbildung verfolgt empirica schon immer. Er wurde inzwischen auch vom BSG formuliert: vgl. BSG-Urteil B14 AS 41/18 R vom 30.01.2019.

Die Festlegung der Vergleichsräume (VR) erfolgt im empirica-Konzept daher systematisch unter bestmöglicher Beachtung folgender drei Grundsätze:

Drei Grundsätze der Vergleichsraumbildung (empirica)

- (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 **benachbarter Gemeinden** zu einem Vergleichsraum
- (3) Als Indikator für die Homogenität innerhalb eines Vergleichsraums:
Nur Zusammenfassung von Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau (**Mietgefälle** zwischen den Kommunen möglichst nicht mehr als **1 Euro/m²**).

Eine Einteilung in verschiedene Vergleichsräume erfolgt in städtischen und ländlichen Regionen analog.⁴³ Die Zusammenfassung mehrerer Gemeinden oder Stadtteile zu einem Vergleichsraum erfolgt in Absprache mit dem Auftraggeber, um sein Ortswissen über **sozialräumliche Bezüge** (Schulen, Arbeitsplätze, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) mit einzubeziehen. Wenn es kein größeres Mietgefälle gibt, kann der gesamte Landkreis oder das gesamte Stadtgebiet als ein einziger Vergleichsraum angesehen werden.⁴⁴ Bei einem größeren Mietgefälle empfiehlt sich die Vergleichsraumbildung, so dass in jedem Vergleichsraum Richtwerte gelten können, die auch wirklich die *lokalen* Verhältnisse widerspiegeln.

Zur Erstellung der Mietniveauekarten werden die *aktuellen* kommunalen Mietniveaus und in Verbindung mit den Fallzahlen der Mietwohnungsangebote vor Ort ausgewertet. Datengrundlage zur Vergleichsraumbildung im empirica-Konzept sind die öffentlich inserierten Mieten verfügbarer Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis VALUE Marktdaten).⁴⁵ Für jede Kommune werden sämtliche darin im Auswertungszeitraum enthaltenen Mietwohnungsangebote aus dem Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers mit ihrer Quadratmetermiete (in Euro/m²) herausgefiltert. Für Kommunen mit ausreichender Fallzahl ist der Median aller Quadratmetermieten ein Maß für das **Mietniveau der Kommune**. Das Ergebnis wird tabellarisch und kartografisch dargestellt, so dass das Mietgebirge sichtbar wird.

Im empirica-Konzept werden die kommunalen Mietniveaus und Fallzahlen im Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers grundsätzlich zunächst im Zuge der **Erstauswertung** erhoben. Sie werden auf einer Karte in einen räumlichen Zusammenhang gebracht, so dass bei gering ausgeprägten Mietwohnungsmärkten (geringen Fallzahlen) benachbarte Kommunen mit ähnlichem Mietniveau zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden können. Bei **Aktualisierungen** von Angemessenheitsgrenzen werden die Wohnungsgrößenklassen und **Vergleichsräume** in der Regel **beibehalten**, damit sich Mietobergrenzen nur ändern, sofern sich auch die Mieten seit der letzten Auswertung verändert haben. Allerdings können sich die Mietniveaus von Kommunen desselben Vergleichsraums im Laufe der Zeit auseinander entwickeln. Es kann daher sinnvoll sein, die **Homogenität** der Vergleichsräume ab und an zu **überprüfen**, damit es nicht zu unerwünschten „Rutschbahneffekten“ durch Umzugsketten in die jeweils billigsten Gemeinden kommt.

⁴³ Auch eine Großstadt ist nicht immer homogen: Wenn es besonders teure Stadtteile gibt, führt ein einheitlicher Richtwert (1 Vergleichsraum) dazu, dass nur in bestimmten Stadtteilen angemessene Wohnung zu finden sind. Um dies zu vermeiden, kann man mehrere Vergleichsräume bilden: Dann gelten in teuren Stadtteilen höhere Richtwerte, sodass auch hier angemessene Wohnungen zu finden sind.

⁴⁴ Ohne größeres Mietgefälle hätten ohnehin alle Kommunen und Stadtteile ähnliche Richtwerte.

⁴⁵ Details zur empirica-Preisdatendatenbank: vgl. Anhang-Kap. 3.2, Seite 60.

3.1.3 Überprüfung der Vergleichsräume im Landkreis Ebersberg

Im Zuge der **Erstauswertung 2015** hatte der Landkreis Ebersberg zur Herleitung von KdU-Angemessenheitsgrenzen **vier Vergleichsräume** gebildet (vgl. Abbildung 41).⁴⁶ Schon damals ließ sich in einem Vergleichsraum ein etwas größeres Mietgefälle von mehr als 1 Euro/m² (nämlich 1,28 Euro/m²) nicht ganz vermeiden (Abbildung 42). Hintergrund sind das große Mietgefälle und die Fallzahlkonstellation im Landkreis Ebersberg: Die östlichen Gemeinden mit den niedrigsten Mietniveaus hatten zusammen nicht ausreichend viele Angebotsfälle und mussten dennoch zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden.

VRs im LK Ebersberg:
Erstauswertung 2015

Abbildung 41: Quadratmetermieten im LK Ebersberg und Einteilung in vier Vergleichsräume - Stand 2015*

Vergleichsraum	Gemeinde/ Verwaltungsgemeinschaft	Median in Euro/qm	Fallzahl
VR I - Nordwest	Vaterstetten	11,27	493
VR I - Nordwest	Poing	10,82	365
VR II - Mitte	Zorneding	10,10	220
VR II - Mitte	Grafing b.München	9,58	410
VR II - Mitte	Kirchseeon	9,52	251
VR II - Mitte	Ebersberg	9,32	300
VR III - Nord	Markt Schwaben	10,00	249
VR III - Nord	Pliening	10,00	141
VR III - Nord	Anzing	9,31	93
VR III - Nord	Forstinning	9,18	62
VR IV - Übriger Landkreis	VG Glonn	8,78	279
VR IV - Übriger Landkreis	Hohenlinden	7,85	53
VR IV - Übriger Landkreis	Steinhöring	7,83	89
VR IV - Übriger Landkreis	VG Aßling	7,50	98

* Auswertungszeitraum: Quartale II/2013 bis I/2015. - Quelle: vgl. Erstauswertung 2015, a.a.O., Bericht vom 26.02.2016 (dort Abb. 6): empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 42: Mietgefälle und Fallzahl je Vergleichsraum, Landkreis Ebersberg - Stand 2015*

Vergleichsraum	Median (Euro/qm)			Fallzahl
	min	max	Spanne	
VR I - Nordwest	10,82	11,27	0,45	858
VR II - Mitte	9,32	10,10	0,77	1.181
VR III - Nord	9,18	10,00	0,82	545
VR IV - Übriger Landkreis	7,50	8,78	1,28	519
Summe				3.103

* Auswertungszeitraum: Quartale II/2013 bis I/2015. - Quelle: vgl. Erstauswertung 2015, a.a.O., Bericht vom 26.02.2016 (dort Abb. 7): empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

⁴⁶ Vgl. **Erstauswertung 2015**, a.a.O., Bericht vom 26.02.2016.

Im Rahmen der hier vorliegenden Aktualisierung 2022 werden diese Vergleichsräume erstmalig überprüft. Im Ergebnis zeigt sich: Zu *aktuellen* Mieten zum Stand 2022 (Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021) liegt das Mietgefälle inzwischen in allen vier Vergleichsräumen bei über 1 Euro/m² (nämlich bei 1,20 bis 1,58 Euro/m²). Grund für die vergrößerten Mietspannen sind die unterschiedlichen starken Mietsteigerungen der Kommunen: Im **Vergleichsraum I „Nordwest“** ist das Mietniveau in der Gemeinde Vaterstetten deutlich stärker gestiegen (+4,03 Euro/m²) als in Poing (+2,97 Euro/m²), so dass es in Vaterstetten nun bei 15,30 Euro/m², in Poing aber bei 13,79 Euro/m² liegt (Abbildung 44 und Abbildung 43). Die Mietspanne beträgt zu den aktuellen Mietniveaus also nun 1,51 Euro/m² (in der Erstauswertung 2015 waren es nur 0,45 Euro/m², vgl. Abbildung 42). Bei gleichem Richtwert würde dieser Unterschied dazu führen, dass wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften kaum angemessene Wohnungen in Vaterstetten finden könnten und vermehrt auf die Gemeinde Poing ausweichen müssten.

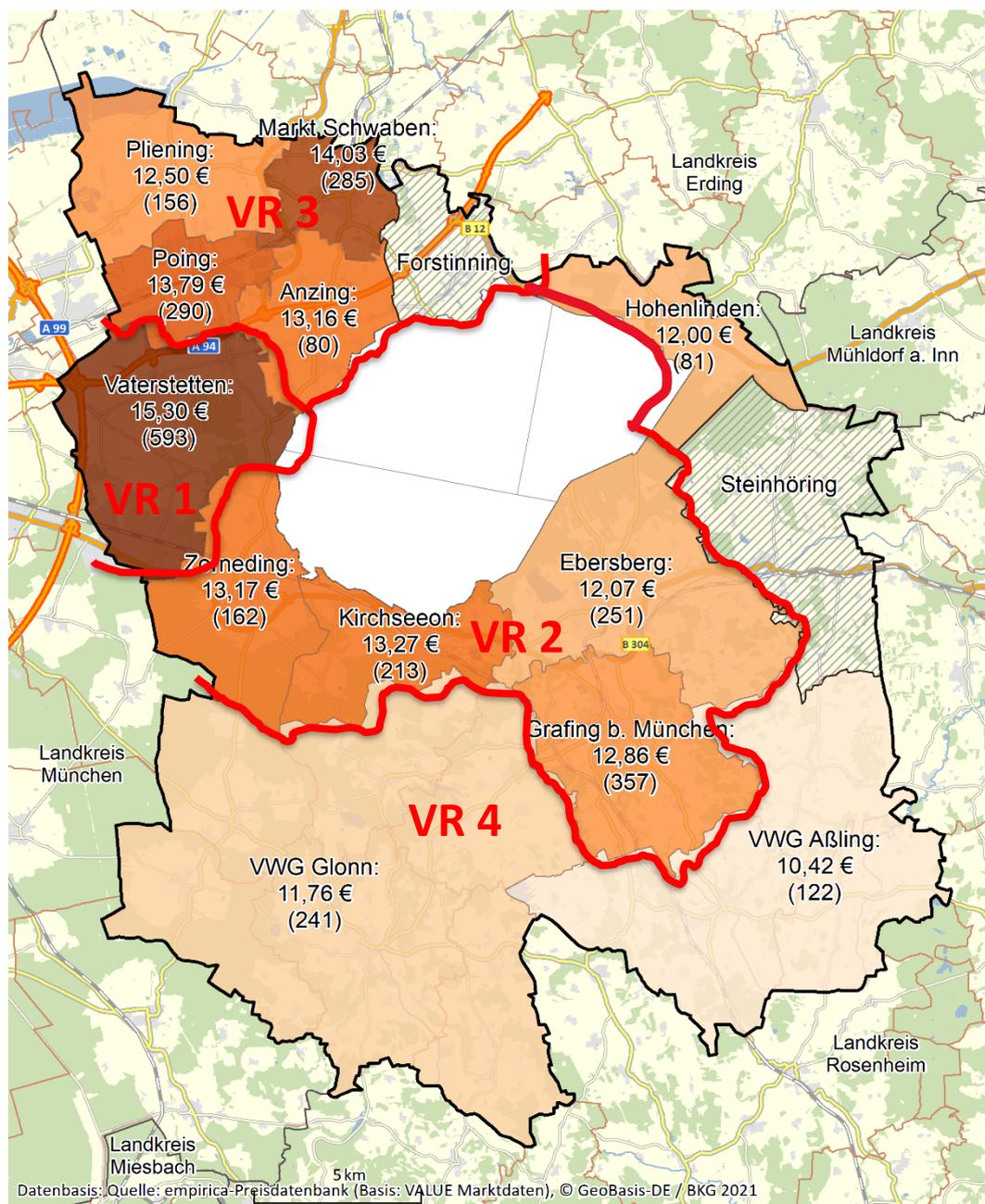
Neue Zuordnung zwischen den Vergleichsräumen I und III (Poing): Der Landkreis Ebersberg ordnet die Gemeinde Poing daher von nun an dem Vergleichsraum III „Nord“ zu. Die **Gemeinde Vaterstetten** kann aufgrund ihrer Fallzahl einen eigenen (neuen) Vergleichsraum 1 „Vaterstetten“ bilden, während die **Gemeinde Poing** dem bisherigen Vergleichsraum III „Nord“ zugeordnet wird.⁴⁷ Die Mietspanne in diesem neuen Vergleichsraum 2 „Nord inkl. Poing“ ändert sich dadurch nicht, da das Mietniveau von Poing zwischen dem der teuersten Kommune (Markt Schwaben) und dem der günstigsten Kommune (Pliening) liegt (vgl. Abbildung 44); die Mietspanne im Vergleichsraum 1 hingegen sinkt auf Null, die die Gemeinde einen eigenen Vergleichsraum bildet. (Die relativ hohe Spanne im Vergleichsraum 4 „Übriger Landkreis“ von 1,58 Euro/m² lässt sich nicht vermeiden, da jede Gemeinde dort an sich zu klein wäre, um einen eigenen Vergleichsraum zu bilden. Man würde also dann einen anderen Grundsatz nicht einhalten. Ohne die Gemeinde Hohenlinden, die mit nur 81 Fällen keinen ausgeprägten Mietwohnungsmarkt hat, beträgt das Gefälle auch nur noch 1,34 Euro/m²; vgl. Abbildung 44). Von daher erscheinen die nun gebildeten neuen Vergleichsräume 1 bis 4 ein guter Vorschlag, der die drei Grundsätze der Vergleichsraumbildung bestmöglich einhält.

Mietniveaus im LK Ebersberg (2022)

Vergleichsräumen im LK Ebersberg (2022)

⁴⁷ Um Verwechslungen zu vermeiden werden die neuen Vergleichsräume 1 bis 4 nun mit arabischen Ziffern bezeichnet.

Abbildung 43: Kommunale Mietniveaus im LK Ebersberg – Stand 2022*



Landkreis Ebersberg: Nettokaltmiete in Euro je m²

- 10,00 € bis unter 10,50 €
- 11,50 € bis unter 12,00 €
- 12,00 € bis unter 12,50 €
- 12,50 € bis unter 13,00 €
- 13,00 € bis unter 13,50 €
- 13,50 € bis unter 14,00 €
- 14,00 € bis unter 14,50 €
- 15,00 € bis unter 15,50 €
- k.A. (geringe Fallzahl)
- Forstgebiete / gemeindefreies Gebiet
- Umlandkreise

empirica

* Auswertungszeitraum der Mietniveauekarte: Quartale I/2020 bis IV/2021.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 44: Kommunale Mietniveaus und Zuordnung zu Vergleichsräumen im LK Ebersberg - Stand 2022*

Vergleichsraum	Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft (VG)	Median in Euro/m ²	Fallzahl
VR 1 - Vaterstetten	Vaterstetten	15,30 €	593
VR 2 - Mitte	Kirchseeon	13,27 €	213
VR 2 - Mitte	Zorneding	13,17 €	162
VR 2 - Mitte	Grafring b. München	12,86 €	357
VR 2 - Mitte	Ebersberg	12,07 €	251
VR 3 - Nord (inkl. Poing)	Markt Schwaben	14,03 €	285
VR 3 - Nord (inkl. Poing)	Poing	13,79 €	290
VR 3 - Nord (inkl. Poing)	Anzing	13,16 €	80
VR 3 - Nord (inkl. Poing)	Pliening	12,50 €	156
VR 3 - Nord (inkl. Poing)	Forstinning	k.A.	65
VR 4 - Übriger Landkreis	Hohenlinden	12,00 €	81
VR 4 - Übriger Landkreis	VWG Glonn	11,76 €	241
VR 4 - Übriger Landkreis	VWG Aßling	10,42 €	122
VR 4 - Übriger Landkreis	Steinhöring	k.A.	58

* Mittlere Quadratmetermiete (Median) über alle Wohnungsgrößen in einer Kommune; Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021. VWG = Verwaltungsgemeinschaft.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 45: Mietniveaugefälle und Fallzahl je Vergleichsraum im LK Ebersberg - Stand 2022*

Vergleichsraum	Median (Euro/m ²)			Fallzahl
	min	max	Spanne	
VR 1 - Vaterstetten	15,30	15,30	-	593
VR 2 - Mitte	12,07	13,27	1,20	983
VR 3 - Nord (inkl. Poing)	12,50	14,03	1,53	876
VR 4 - Übriger Landkreis	10,42	12,00	1,58	502
Summe				2.954

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Überprüfung der drei Grundsätze zur Vergleichsraumbildung:

1. Die Spanne der Mietniveaus von möglichst nicht mehr 1 Euro/m² innerhalb eines Vergleichsraums wird fast eingehalten (sie liegt überall unter 2 Euro/m²) Abbildung 45).
2. In jedem Vergleichsraum wird die Mindestfallzahl von 500 erreicht (Abbildung 45).
3. Jeder Vergleichsraum bildet ein zusammenhängendes Gebiet (Abbildung 43).

Fazit: Nach der Neuordnung einer Gemeinde (Poing) werden zu den aktuellen kommunalen Mietniveaus (Stand 2022) die drei Grundsätze wieder bestmöglich eingehalten.

3.1.4 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments

Schließlich muss definiert werden, welche Wohnqualität für Bedarfsgemeinschaften als angemessen gelten soll: 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.⁴⁸ Dies soll über die Festlegung einer Mietobergrenze erreicht werden: Wohnungen bis zur Mietobergrenze gelten dann als angemessen, teurere Wohnungen als unangemessen.

Angemessene
Wohnungsqualität

Wo diese Grenzen des unteren Wohnungsmarktsegments verlaufen, hat der Gesetzgeber leider nicht konkretisiert. Es gibt keine offizielle Definition, welcher Wohnstandard „einfach“ und welcher „gehoben“ ist. Die Grenzen sind fließend, so dass selbst dann, wenn alle Wohnwertmerkmale aller Wohnungen bekannt wären, sich nicht jede Wohnung eindeutig einer der Kategorien „einfach“ oder „gehoben“ zuordnen ließe. Denn anders als beim Mietspiegel müssen bei der Angemessenheit ja nicht nur „typische“ Wohnungen beschrieben werden (und deren Miete beziffert werden), sondern es muss gerade **die Grenze** zwischen dem einfachen und dem gehobenen Standard definiert werden (etwa bei der Bewertung, wie viele Quadratmeter mehr Balkon ein älteres Baualter kompensieren, um weiterhin zum gehobenen Standard zu zählen. Die Antwort darauf würde auch regional unterschiedlich ausfallen, z. B. bei der Frage, ob ein kleiner Balkon nun zum einfachen oder gehobenen Standard zählt).⁴⁹

Eine Mietobergrenze ist nur dann zielführend, wenn sie unter allen *anmietbaren* Wohnungen genau die *angemessenen* von den *unangemessenen* Wohnungen trennt. 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. 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 Teil* des Wohnungsmarkts garantiert, ist überall möglich (systematisches Vorgehen), aber bleibt dennoch hinsichtlich des konkreten regionalen Wohnungsangebots flexibel. Die genaue Abgrenzung des Wohnungsmarktsegments, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, hängt von den örtlichen Gegebenheiten ab (z. B. von der Qualität des Wohnungsbestands). Wie auch bei der Festlegung einer angemessenen Wohnungsgröße gibt es hier kein Richtig oder Falsch. Vielmehr geht es um die sozialpolitische Kernfrage: „Welchen Wohnstandard will, kann und muss der Sozialstaat Hilfebedürftigen finanzieren – angesichts der jeweils konkreten Situation vor Ort?“

Es gibt verschiedene Ansätze: So gibt es Konzepte, die für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den *gleichen* Perzentilwert der Angebotsmieten festlegen (z. B. 33 %). Andere Konzepte berechnen den Perzentilwert anhand einer Formel (in die z. B. auch die

⁴⁸ „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.

⁴⁹ Unstrittig ist lediglich ein gewisser physischer Mindeststandard (wie das Vorhandensein von Heizung, WC und Bad), der deutschlandweit für jeden gilt, u.a. auch für Asylbewerber.

Zahl der Arbeitslosen einfließt). Andere wiederum werten erst Bestandsmieten aus und prüfen dann zum Schluss, welchem Perzentilwert dies entspricht (und bewertet alles ab 3 % als ausreichend hoch). Ein gesetztes Perzentil wird teilweise als zu willkürlich angesehen, ein berechnetes nach einer beliebigen Formel aber als begründet. Dabei wird übersehen, dass auch die Formel selbst eine willkürliche Setzung ist, die nicht vom Gesetzgeber stammt. Im empirica-Konzept wird die Obergrenze der qualitativen Angemessenheit so definiert, dass aus der Mietverteilung *aller* Wohnungsangebote einer Wohnungsgrößenklasse grundsätzlich *ein fester Anteil* als qualitativ angemessen angesehen wird (z. B. das untere Drittel, also 33 %). Die Abgrenzung wird für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum *gleich* festgesetzt, damit allen Haushalten in allen Vergleichsräumen die *gleiche* relative Wohnqualität zusteht (relativ zum tatsächlichen Wohnungsangebot vor Ort). Außerdem wird darauf geachtet, dass die Richtwerte im Ergebnis für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum innerhalb der vom BSG vorgegebenen Bandbreite liegen (Verfügbarkeit gegeben, aber kein gehobener Wohnstandard). **Grundsätzlich gilt: Je großzügiger die Abgrenzung gewählt wird, desto höher die Wohnqualität, die Bedarfsgemeinschaften anmieten können – und desto teurer ihre Wohnungen.**

Die Mietobergrenzen für verschiedene Wohnungsmarktabgrenzungen werden im Grund sicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in den Spalten ausgewiesen (Abbildung 17, Seite 28). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank, in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden.⁵⁰ In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt.⁵¹ Aber auch Abgrenzungen z. B. beim unteren Fünftel (20 %) oder unteren Viertel (25 %) sind denkbar.⁵² In Deutschland sind praktisch alle öffentlich inserierten und/oder 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. Sie haben immer noch Auswahlmöglichkeiten.

Die Festlegung der relevanten Spalte 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.⁵³ Dies wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch einmal am aktuellen Markt überprüft. Wenn der Leistungsträger nach Sichtung des Berichtsentwurfs die zu diesem Richtwert anmietbaren Wohnungen für „zu gut“ hält, sollte er eine engere Abgrenzung wählen; - wenn er sie für „zu schlecht“ hält, entsprechend eine großzügigere (z. B. 40 %). Der *endgültige Bericht* enthält die Richtwerte der letztlich gewünschten Abgrenzung.

⁵⁰ Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang, Kap. 3.2.

⁵¹ Dies entspricht auch den Empfehlungen des LSG NRW: Am 26.3.2014 hat das LSG NRW in einem Verfahren das empirica-Konzept zugrunde gelegt und dabei als Grundsatz eine Abgrenzung beim unteren Drittel empfohlen (Protokoll L 12 AS 1159/11).

⁵² 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 m² 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).

⁵³ 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.“

3.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank

Die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten; bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH) reicht zurück bis ins Jahr 2004. Seitdem werden täglich neue Daten eingelesen (anfänglich aus dem Rohdatensatz der IDN ImmoDaten GmbH, inzwischen aus der VALUE Marktdatenbank, die bis 2021 empirica-systeme hieß). Im Laufe der Jahre ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten aus Deutschland entstanden. Durch ergänzende Daten (z.B. Adressregister) und amtliche Statistiken (z.B. Baufertigstellungen) wird die notwendige Konsistenz der Datengrundlage sichergestellt.

Die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) 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).

Wohnwertmerkmale

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 finden der im jeweils betrachteten Zeitraum zuletzt genannte Preis bzw. die am häufigsten genannten Objektmerkmale Berücksichtigung.

Dopplerbereinigung

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.

Validität

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. Die vorliegende 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 VALUE AG (im Unterschied zu anderen Anbietern) tatsächlich eine Zufallsstichprobe mit Bezug auf die

Repräsentativität

Erfassungszeitpunkte. Dadurch werden (anders als bei stichtagsbezogenen Datenabfragen) auch sehr kurzzeitig eingestellte Angebote erfasst. Die **empirica-Preisdatenbank** (Basis: VALUE Marktdaten) ist damit eine repräsentative Stichprobe der öffentlich inserierten Immobilien.

In die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) 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 werden dokumentiert, wodurch eine vollständige Transparenz gewährleistet ist. Weitere Informationen sind online abrufbar: www.value-marktdaten.de.

Transparenz und
Datenschutz

3.3 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den LK Ebersberg

3.3.1 Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich

Die Richtwerte sollen die „aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes“⁵⁴ abbilden. Die Richtwerte in teureren Vergleichsräumen müssen also tendenziell höher liegen als die Richtwerte in Vergleichsräumen mit niedrigerem Mietniveau, damit Bedarfsgemeinschaften überall die gleiche relative Wohnqualität anmieten können. Mietobergrenzen sind räumlich plausibel, wenn sie diese Mietunterschiede widerspiegeln.

Im Landkreis Ebersberg gibt es ein deutliches Gefälle der kommunalen Mietniveaus ausgehend vom Nordwesten des Landkreises (nah an München) hin nach Südosten (vgl. Abbildung 5, Seite 12). Die ermittelten Mietobergrenzen für den Landkreis Ebersberg (vgl. Spalte „Höchstwert des unteren Viertels in Abbildung 17, Seite 28), werden im Folgenden in einen räumlichen Zusammenhang gebracht und spiegeln dieses Mietgefälle tatsächlich wider (Abbildung 46): Die ermittelten Richtwerte im Südosten des Landkreises Ebersberg (VR 4 „Übriger Landkreis“, gefolgt von VR 2 „Mitte“) liegen für alle Wohnungsgrößenklassen niedriger als in den übrigen Vergleichsräumen und im VR 1 „Vaterstetten“ überall am höchsten. Die ermittelten Richtwerte im Landkreis Ebersberg (orange markierte Werte in Abbildung 17, Seite 28) sind also **räumlich plausibel**.

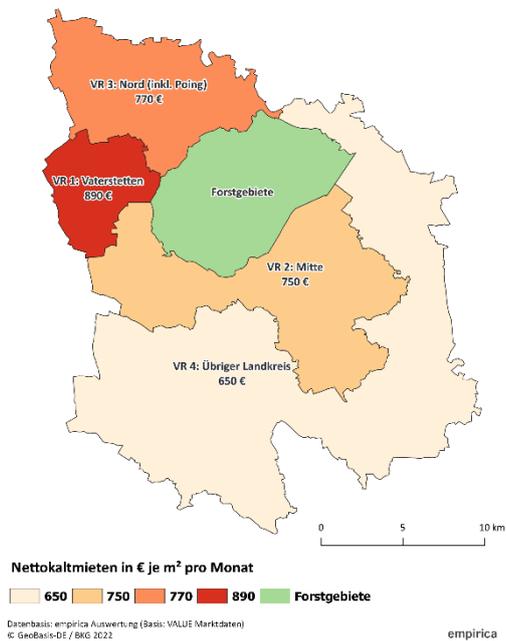
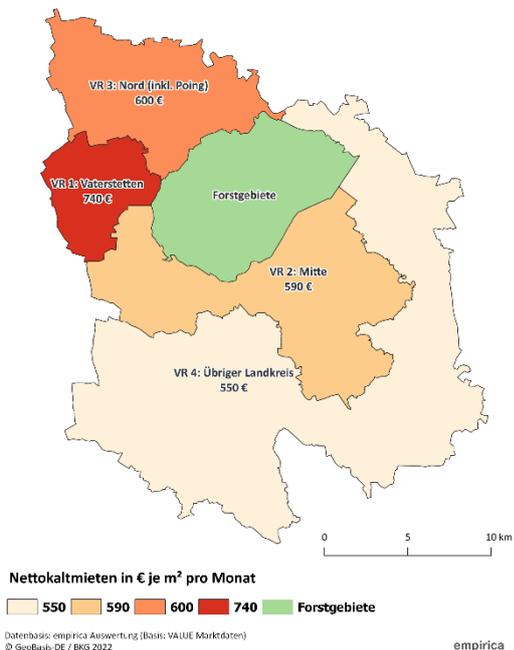
Räumliche
Plausibilisierung im
LK Ebersberg

⁵⁴ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 18 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

Abbildung 46: Räumliche Darstellung der ermittelten Mietobergrenzen im LK Ebersberg (Stand 2022)

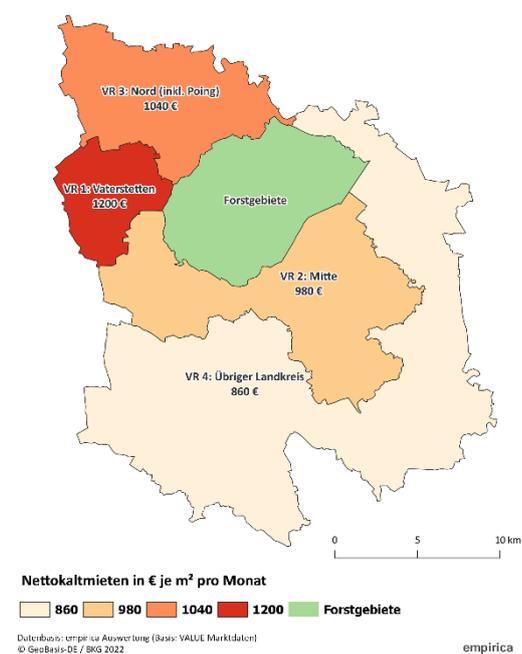
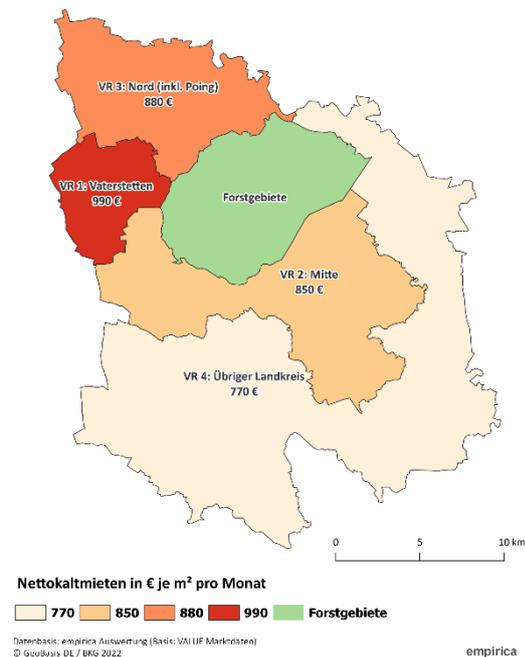
a) Für 1-Personen-Haushalte

b) Für 2-Personen-Haushalte

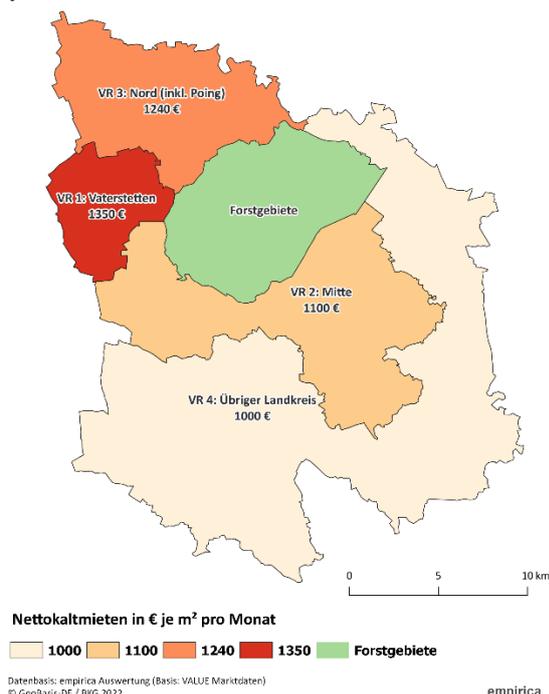


c) Für 3-Personen-Haushalte

d) Für 4-Personen-Haushalte



e) Für 5-Personen-Haushalte



Quelle: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Landkreis Ebersberg (vgl. markierte Werte in Abbildung 17, Seite 28). **empirica**

3.3.2 Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich

Die Plausibilisierung der ermittelten Werte für angemessene Nettokaltemieten 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 2016 bis März 2018 (Quartale II/2016 bis I/2018) angeboten wurden (Aktualisierung 2018). Für die neuen Richtwerte wurde der Zeitraum Januar 2020 bis Dezember 2021 (Quartale I/2020 bis IV/2021) ausgewertet (Aktualisierung 2022). Abbildung 47 stellt die bisherigen Richtwerte (Aktualisierung 2018) den neuen Richtwerten (Aktualisierung 2022) gegenüber. Hinweis: Die Richtwerte der Aktualisierung 2018 bezogen sich auf das „untere Drittel“, die Richtwerte der Aktualisierung 2022 nun auf das „untere Viertel“; das ist beim zeitlichen Vergleich zu beachten. Dennoch steigen sämtliche Richtwerte, da die Mieten noch stärker gestiegen sind.) Abbildung 48 zeigt die Differenz zwischen beiden Werten. Da sich die Vergleichsräume 1 und 3 seit der letzten Aktualisierung verändert haben, wird der Zeitvergleich hier auf kommunaler Ebene durchgeführt. Die Vergleichsräume 2 und 4 sind gleichgeblieben und können daher direkt miteinander verglichen werden.

Zeitlicher Vergleich
im LK Ebersberg

Abbildung 47: Neue und alte Richtwerte im LK Ebersberg (Aktualisierung 2022 im Vergleich zur Aktualisierung 2018)

VR 2022	VR 2018	Vergleichsraum/ Gemeinde	Aktualisierung 2018 ("unteres Drittel")					Aktualisierung 2022 ("unteres Viertel")				
			Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)					Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
			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
1	I	Vaterstetten	590	750	850	990	1.230+	740	890	990	1.200	1.350+
2	II	Mitte	530	680	750	850	1.050+	590	750	850	980	1.100
3	III	I Poing	590	750	850	990	1.230+	600	770	880	1.040	1.240+
		Markt Schwaben										
		Anzing	550	690	800	900	1.100+	600	770	880	1.040	1.240+
		Pliening Forstinning										
4	IV	Übriger Landkreis	500+	630+	700+	800+	950+	550+	650	770	860	1.000+

+ Über Näherungswerte ermittelt.

Quelle: vgl. **Aktualisierung 2018**: a.a.O, Bericht vom 07.11.2018, dort: Abb.22, S. 27 (Quartale II/2016 bis I/2018); Aktualisierung 2022: markierte Spalten in Abbildung 17 (Quartale I/2020 bis IV/2021) **empirica**

Abbildung 48: Veränderung der Richtwerte durch die Aktualisierung 2022 (im Vergleich zur Aktualisierung 2018); LK Ebersberg

Veränderung der Richtwerte 2018 zu 2022			Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
VR 2022	VR 2018	Vergleichsraum/ Gemeinde	1-Personen- Haushalt	2-Personen- Haushalt	3-Personen- Haushalt	4-Personen- Haushalt	5-Personen- Haushalt
1	I	Vaterstetten	+150	+140	+140	+210	+120*
2	II	Mitte	+60	+70	+100	+130	+50*
3	III	I Poing	+10	+20	+30	+50	+10*
		Markt Schwaben					
		Anzing	+50	+80	+80	+140	+140*
		Pliening Forstinning					
4	IV	Übriger Landkreis	+50*	+20*	+70*	+60*	+50*

*Richtwert über Näherungswerte ermittelt.

Quelle: Differenz der Werte in Abbildung 47.

empirica

Plausibilisierung: Die Differenz zwischen den alten und den neuen Werten zeigt Abbildung 48. Die Richtwerte steigen je nach Haushaltsgröße und Vergleichsraum bzw. Gemeinde um +10 bis +210 Euro. Dies ist angesichts der starken allgemeinen Mietsteigerung im Landkreis Ebersberg durchaus plausibel, denn die durchschnittliche Miete über alle Wohnungsgrößenklassen im Landkreis Ebersberg ist in den fast vier Jahren seit der letzten Auswertung enorm gestiegen (z. B. zwischen den beiden mittleren Quartalen I/2017 und IV/2020 um +1,66 Euro/m², vgl. Abbildung 34, Seite 46). Für eine Wohnfläche von 75 m², wie sie für 3-Personen-Haushalte angemessen ist, macht dies im Schnitt überschlägig eine Erhöhung um rund +120 Euro pro Monat aus. Daher ist eine entsprechende Erhöhung der Richtwerte im Landkreis Ebersberg erforderlich und plausibel.

Zeitliche
Plausibilisierung
im LK Ebersberg

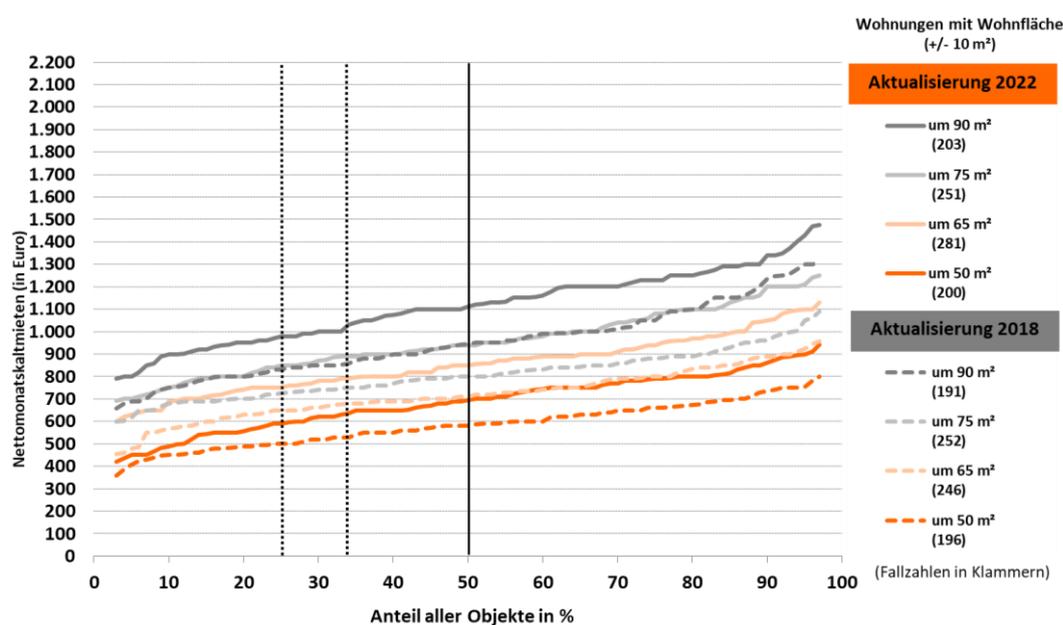
Abbildung 49 stellt am Beispiel von Vergleichsraum 2 „Mitte“ zudem detailliert dar, wie sich die Mietspektren der *einzelnen Wohnungsgrößenklassen* (mit ausreichender Fallzahl

in beiden Auswertungen) verändert hat. Dargestellt sind die Kurvenverläufe der Aktualisierung 2018 (gestrichelt) und der Aktualisierung 2022 (durchgezogen).⁵⁵

Im Vergleichsraum 2 „Mitte“ zeigt sich, dass sich das Mietspektrum für alle Wohnungsgrößen nach oben geschoben hat: Für alle Wohnungsgrößenklassen liegen die durchgezogenen Kurven (2022) weit oberhalb der gestrichelten Kurven (2018). **Fazit:** Da die Mieten seit der letzten Auswertung für alle Wohnungsgrößenklassen stark gestiegen sind, ist es sinnvoll und plausibel, wenn auch die Mietobergrenzen entsprechend angehoben werden. Denn nur dann können Bedarfsgemeinschaften trotz der inzwischen stark gestiegenen Mieten immer noch ein Viertel der aktuell verfügbaren Wohnungen in der für sie angemessenen Größe anmieten. Die neuen Richtwerte sind daher **zeitlich plausibel**.

Mietenänderung seit letzter Auswertung im VR 2 „Mitte“

Abbildung 49: Veränderung des Mietspektrums, LK Ebersberg, VR 2 „Mitte“, 2018 bis 2022*



* Wohnungsgrößen +/- 10 m². – **Aktualisierung 2018:** Quartale II/2016 bis I/2018 (gestrichelte Linien: unteres Drittel), **Aktualisierung 2022:** Quartale I/2020 bis IV/2021 (durchgezogene Linien: unteres Viertel)
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme, heute: VALUE Marktdaten) **empirica**

⁵⁵ Die durchgezogenen Linien entsprechen den Linien in Abbildung 11 (Seite 24).

3.3.3 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 der „Wohnungen mit einer Miete *bis zur Angemessenheitsgrenze*“ von der Qualität auch teurerer Wohnungen unterscheidet, wird deutlich, wenn man die Merkmale *aller* ausgewerteten verfügbaren Wohnungen mit den Merkmalen der *davon (angesichts der Miethöhe) angemessenen* verfügbaren Wohnungen vergleicht. Datengrundlage für diesen Vergleich ist die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Sie enthält Informationen über die Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale der angebotenen Wohnungen in dem Umfang, wie sie im Anzeigentext erwähnt sind.⁵⁶

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.⁵⁷ Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.⁵⁸ 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 51).

Abbildung 50 und Abbildung 51 zeigen die Ergebnisse – hier am Beispiel der ca. 50 m² großen Wohnungen in Vergleichsraum 2 „Mitte“, die im Zeitraum 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2021 gemäß der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) öffentlich inseriert angeboten wurden.

⁵⁶ Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang-Kap. 3.2.

⁵⁷ Zur Badausstattung des gesamten Mietwohnungsbestands vor Ort: vgl. Abbildung 40 (Seite 50).

⁵⁸ Ein Vermieter würde eher als Besonderheit angeben: „ohne Toilette“, „Toilette im Treppenhaus“ oder „ohne Bad und Dusche“, um unnötige Wohnungsbesichtigungen zu vermeiden. Man kann davon ausgehen, dass praktisch alle in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) erfassten Mietwohnungen über Badewanne/Dusche und Toilette verfügen.

Abbildung 50: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 1-Personen-Haushalte, VR 2 „Mitte“, 2022*

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%	
Befeuerung der Heizung	Gas	48	24%	13	25%	1%
	Öl	22	11%	8	16%	5%
	Alternativ	22	11%	/	6%	-5%
	Elektro	8	4%	/	6%	2%
	Kohle	0	0%	0	0%	0%
	k.A.	100	50%	24	47%	-3%
		200	100%	51	100%	
Heizungssystem	Zentral	115	58%	25	49%	-8%
	Etage	/	2%	/	2%	0%
	Zimmer	/	2%	/	4%	2%
	k.A.	78	39%	23	45%	6%
		200	100%	51	100%	
Kommune	Ebersberg	37	19%	9	18%	-1%
	Grafing bei München	79	40%	21	41%	2%
	Kirchseeon	46	23%	8	16%	-7%
	Zorneding	38	19%	13	25%	6%
		200	100%	51	100%	

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 1-Pers.-Haushalte in VR 2 „Mitte“: 590 Euro (vgl. Abbildung 17, Seite 28). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 590 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 590 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Lesehilfe zu Abbildung 50: Überschrift: Für ca. 50 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 2 „Mitte“ liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 590 Euro (vgl. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, Abbildung 17, Seite 28). 1. Zeile: Der Auswertung liegt eine Fallzahl von 200 zugrunde (vgl. Abbildung 6). Von diesen 200 Angebotsfällen werden 51 zu einer Miete bis maximal 590 Euro angeboten (26%): Denn dies ist ja die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Viertel aller Wohnungen angemessen sein soll. Spalte „Wohnungsmerkmale“: Aufgelistet sind Merkmale, die in den Wohnungsanzeigen zur Wohnungsbeschreibung erwähnt werden. Die Spalten „Anzahl“ sagen aus, wie viele ausgewertete Wohnungsangebote aus der empirica-Preisdatenbank (*aller bzw. aller mit einer*

Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze) mit dieser Angabe inseriert wurden. Die Spalten „Anteil“ sagen aus, wie viel Prozent (*aller bzw. aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* aus der empirica-Preisdatenbank; *Summe = „100 %“*) über dieses Merkmal (mindestens) verfügen.⁵⁹ 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 Zufallschwankungen sein und sind daher vernachlässigbar.**

Im Ergebnis wird am Beispiel der in der empirica-Preisdatenbank enthaltenen öffentlich inserierten Wohnungen mit 50 m² (genauer: 40 bis unter 60 m²) Wohnfläche im Vergleichsraum 2 „Mitte“ deutlich, dass Wohnungen mit einer Miete bis zu 590 Euro im Vergleich zu allen verfügbaren Wohnungen (vgl. dunkelgrüne Markierung in Abbildung 50) *überdurchschnittlich häufig*

- nur 40 bis 50 m² Wohnfläche haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 24 % (18 % + 6 %) auch *mehr als 50 m²* Wohnfläche haben;
- nur ein Zimmer haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 37 % auch zwei Zimmer haben;
- in der Gemeinde Zorneding liegen; dass aber dennoch in allen vier Kommunen des Vergleichsraums öffentlich inserierte angemessene Wohnungen angeboten werden und davon immerhin 25 % auch in Zorneding. Eine erhöhte Konzentration angemessener Wohnungen auf bestimmte Gemeinden („Ghettoisierung“) ist nicht zu befürchten.
- mit dem Verweis auf eine Ölheizung inseriert werden.

Außerdem wurden 49 % aller angemessenen Wohnungen mit der Angabe „Zentralheizung“ und keine der ausgewerteten Wohnungen mit dem Hinweis auf einen Kohleofen angeboten.

Qualitätsmerkmale
im VR 2 „Mitte“

⁵⁹ 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 51: Besondere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 1-Personen-Haushalte, VR 2 „Mitte“, 2022*

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%

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2021, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 1-Pers.-Haushalte in VR 2 „Mitte“: 590 Euro (vgl. Abbildung 17, Seite 28). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 590 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 590 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 51 nennt weitere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird.

Eine dunkelrote Markierung in der letzten Spalte (d. h. ein Wert unter -5 %) weist am Beispiel der in der empirica-Preisdatenbank enthaltenen öffentlich inserierten Wohnungen mit ca. 50 m² im Vergleichsraum 2 „Mitte“ darauf hin, dass Wohnungen mit einer Miete bis zu 590 Euro einige Merkmale *seltener* als zu anderen verfügbaren Wohnungen angegeben werden, hier z. B. seltener, dass sie sich in einem Neubau befinden oder seltener, dass sie über Parkettboden, Aufzug, Balkon, Einbauküche oder Garten verfügen, (vgl. rote Markierung in Abbildung 51). Außerdem handelt es sich seltener um größere Wohnungen als angemessen wäre (vgl. rote Markierung in Abbildung 50).

Fazit: Eine Mietobergrenze von 590 Euro für 1-Personen-Haushalte scheint im Vergleichsraum 2 „Mitte“ also wunschgemäß dazu zu führen, dass ein allzu gehobener Wohnstandard ausgeschlossen wird.

Besondere Ausstattungsmerkmale im VR 2 „Mitte“

Gleichzeitig lässt sich aber auch Folgendes sagen: Von den im Vergleichsraum 2 „Mitte“ öffentlich inserierten Wohnungen mit ca. 50 m², die für eine Miete bis zu 590 Euro anmietbar sind, haben dennoch *mindestens*⁶⁰ 71 % Balkon oder Terrasse, *mindestens* 65 % eine Einbauküche, *mindestens* 29 % Parkettboden, *mindestens* 24 % einen Aufzug und *mindestens* 18 % einen Garten; außerdem waren *mindestens* 8 % barrierefrei. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 50 m² Wohnfläche (genauer: 40 bis unter 60 m²), liegen im Vergleichsraum 2 „Mitte“ und waren im Auswertungszeitraum für maximal 590 Euro anmietbar.

Fazit: Mit der Mietobergrenze von 590 Euro kann die Daseinssicherung für 1-Personen-Haushalte im Vergleichsraum 2 „Mitte“ offensichtlich sehr gut gewährleistet werden.

3.3.4 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Zum Schluss soll noch sichergestellt werden, dass zu den ermittelten Richtwerten (vgl. orange Spalten in Abbildung 17, Seite 28) auch *zu einem späteren Zeitpunkt* Wohnungen konkret verfügbar sind, die qualitative Mindeststandards erfüllen.

Konkrete
Angemessenheit

Dies ist über eine tagesaktuelle Online-Stichprobe auf gängigen Immobilienportalen leicht überprüfbar: Wenn man im Internet nach angemessen großen, anmietbaren **Wohnungen mit Mieten unterhalb der ermittelten Richtwerte** sucht, findet man konkrete Wohnungsangebote vor Ort und erhält anhand der Beschreibung und der Fotos 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.⁶¹

Die nachfolgende Tabelle enthält **Beispiele** von angemessenen Wohnungen **an einzelnen Stichtagen**. Aber Achtung: Falls hier für bestimmte Haushaltsgrößen oder Vergleichsräume keine Wohnung aufgelistet sein sollte, bedeutet dies nicht, dass hier *grundsätzlich* keine angemessenen Wohnungen verfügbar wären! Denn erstens lassen sich angemessene Wohnungen nicht nur online finden (sondern z. B. auch durch die Direktansprache von Wohnungsunternehmen), und zweitens werden nicht *überall* und *jeden Tag* Wohnungen in *allen* Größen angeboten.⁶² Erst wenn für eine bestimmte Haushaltsgröße in einem bestimmten Vergleichsraum zwar immer wieder Wohnungen in angemessener Größe gefunden werden, aber keine mit ausreichend niedriger Miete, erst dann wäre dies ein Indiz dafür, dass die Mietobergrenzen tatsächlich (inzwischen) zu niedrig gewählt sind!

In der Praxis haben wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften daher mehrere Monate Zeit, eine entsprechende Wohnung zu finden. Wie folgende Auflistung zeigt, werden aber schon an einzelnen beliebigen Stichtagen angemessene Wohnungen öffentlich inseriert: Die Auflistung zeigt **beispielhaft tagesaktuelle Angebote** von Wohnungen, deren Größe angemessen ist und deren monatliche Nettokaltmiete unter dem ermittelten Richtwert liegt (Abbildung 52 ff.). Diese Positiv-Beispiele zeigen, dass *auch zu einem beliebigen*

⁶⁰ 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.

⁶¹ Eine genaue Qualitätsüberprüfung kann allerdings nur vor Ort vorgenommen werden. Eine Online-Stichprobe ersetzt keine persönliche Begehung der entsprechenden Objekte.

⁶² Deshalb dauert eine Wohnungssuche typischerweise länger als nur einen Tag.

späteren Stichtag nach Ermittlung der Richtwerte vor Ort angemessene Wohnungen öffentlich inseriert angeboten wurden und welche Wohnqualität diese haben.

Verfügbarkeit im Landkreis Ebersberg: Zu den ermittelten Richtwerten im Landkreis (vgl. markierte Werte in Abbildung 17, Seite 28) wurden kurz vor Übermittlung des Berichts-entwurfs, nämlich am 21.04.2022 und am 02.05.2022 und kurz vor der Übermittlung des Endberichts am 23.01.2023, bereits für die meisten Haushaltsgrößen angemessene Wohnungen auf einschlägigen Internetportalen gefunden (vgl. Abbildung 52 ff.).

Lesehilfe: In Abbildung 53, erste Zeile, wird z. B. eine Wohnung in Kirchseeon (VR 2 "Mitte") angeboten, die für zwei Personen angemessen groß (also etwa über 65 m² Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 790 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine helle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in ruhiger Lage mit 70 m² Wohnfläche, die für 700 Euro angemietet werden kann. Die Wohnung verfügt über ein Bad mit Wanne, eine optionale Einbauküche, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, einen Kaminofen, ein Speicherabteil, einen Schuppen, Zugang zum Gemeinschaftsgarten und eine Elektroheizung. Die Wohnung ist für eine 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum 2 „Mitte“ zur ermittelten Mietobergrenze anmietbar. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf.

Fazit: Eine Mietobergrenze von 790 Euro für 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum 2 "Mitte" ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert. Zu dieser Miete sind öffentlich inserierte angemessen große Wohnungen konkret verfügbar.

Konkrete Verfügbarkeit im LK Ebersberg

Abbildung 52: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Personen-Haushalte im LK Ebersberg, 2022

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 50 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 1	740	Vaterstetten	46 m ²	650 €	k.A.	2	Geschmackvolle Wohnung mit zwei Zimmern sowie Balkon, Einbauküche und Kellerraum; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (21.04.2022)
VR 2	590	Grafring bei München	45 m ²	575 €	k.A.	1,5	Ruhige Dachgeschosswohnung im schicken Landhaus mit Balkon, Einbauküche, massivem Holzparkett, Glasfaseranschluss und Außenstellplatz; Holz-Pelletheizung.	www.immobilienscout24.de (21.04.2022)
VR 3	600	Markt Schwaben	41 m ²	550 €	1996	1	Gemüliche 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit offener Küche, Bad mit Wanne, Speicherabteil Fliesen und Parkett sowie Tiefgaragenstellplatz; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (21.04.2022)
VR 1	740	Vaterstetten	59 m ²	650 €	k.A.	2	Geräumige 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage mit Einbauküche, Bad mit Fenster, Wasch- und Trockenraum, Abstellkammer; Öl-Zentralheizung.	https://www.immonet.de (23.01.2023)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m² weniger)

empirica

Abbildung 53: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Personen-Haushalte im LK Ebersberg, 2022

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 65 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 2	750	Kirchseeon	70 m ²	700 €	k.A.	3	Helle 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage mit optionaler Einkauküche, Bad mit Wanne, CV-Böden, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, Speicherabteil, Schuppen, Gemeinschaftsgarten und Kaminofen; Elektro-Heizung.	www.immobilienscout24.de (21.04.2022)
VR 1	890	Vaterstetten	64 m ²	890 €	k.A.	2	Sonnige 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Küche, Wannenbad, Abstellraum und Dachboden, Wasch- und Trockenraum sowie geräumigen Keller; Öl-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (21.04.2022)
VR 4	650	Steinhöring	58 m ²	610 €	1971	3	Schöne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Gemeinschaftsgarten, großem Einbauschränk und Einbauküche (bei Bedarf), Parkett/Laminat; Öl-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (21.04.2022)
VR 2	750	Zorneding	55 m ²	745 €	1998	2	Freundliche 2-Zimmer-Neubau-Wohnung mit Einbauküche, Parkett- und Fliesenboden, Abstellraum, Kellerabteil; Gas-Zentralheizung.	https://www.immowelt.de (23.01.2023)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m² weniger)

empirica

Abbildung 54: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Personen-Haushalte im LK Ebersberg, 2022

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 75 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 3	880	Anzing	80 m ²	875 €	k.A.	2,5	Traumhaft große und helle 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung, frisch saniert mit Bad mit Wanne, Hänge-WC und Waschmaschinenanschluss, Echtholzparkett, Feinsteinzeugfliesen, Einbauküche, Kellerabteil sowie Waschkeller mit Trockenraum; Gas-Heizung.	www.immobilienscout24.de (21.04.2022)
VR 4	770	Baiern, VG Glonn	68 m ²	690 €	1999	2	Helle 2-Zimmer-Etagenwohnung mit voll ausgestatteter Einbauküche, offenem Wohn- und Essbereich, Balkon, Bad mit Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss, Außenstellplatz, Kellerabteil und Gartenhaus; Öl-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (21.04.2022)
VR 2	850	Grafing	73 m ²	803 €	1986	2	Ruhig gelegene 2-Zimmer-Wohnung im Grünen, Garten, Bad mit Fenster, Wanne und Dusche, Waschmaschinenanschluss, Kellerabteil, PKW-Stellplatz; Gas-Zentralheizung.	https://www.immowelt.de (23.01.2023)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m² weniger)

empirica

Abbildung 55: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Personen-Haushalte im LK Ebersberg, 2022

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 105 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 1	1.350	Vaterstetten	110 m ²	1.250 €	1983	3	3-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit großem Balkon, Einbauküche, Bad mit Dusche und Wanne, Gäste-WC, Laminat, Garage und Keller; Gas-Zentralheizung.	www.immonet.de (21.04.2022)
VR 3	1.240	Markt Schwaben	100 m ²	1.030 €	1990	3	Große, helle 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon, Schlafzimmer mit Erker, Bad mit Wanne und Duschkabine, Parkett, Kellerabteil, Waschmaschinenplatz, Trockenräume und Tiefgaragenplatz; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (02.05.2022)
VR 1	1.350	Vaterstetten	103 m ²	1.350 €	2016	2,5	2,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung, begehbare ebenerdige Dusche mit Regenbrause, Ausgebautes Dachstudio mit Balkon, offene Küche, PKW-Stellplatz; Fußbodenheizung.	https://www.immowelt.de (23.01.2023)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m² weniger)

empirica

3.4 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle für den LK Ebersberg zur Aktualisierung 2022

Abbildung 56: Basistabelle für den LK Ebersberg: Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote, hier VR 1 „Vaterstetten“

		Wohnungsangebote im LK Ebersberg (01.01.2020 bis 31.12.2021)																					Summe	kumu- lierte %
		Größenklasse																						
Miete		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr			
		Vergleichsraum 1	bis 500€	6	7	/	/	-	/	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20
über 500 bis 600€	-		7	/	/	-	-	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14	6%	
über 600 bis 700€	/		9	6	5	/	/	/	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31	11%	
über 700 bis 800€	-		6	/	9	13	/	8	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50	19%	
über 800 bis 900€	-		-	/	9	9	8	11	5	5	-	/	/	-	-	-	-	-	-	/	-	-	52	28%
über 900 bis 1.000€	-		-	-	-	9	14	9	6	8	5	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55	37%
über 1.000 bis 1.100€	-		-	-	/	/	6	/	/	12	/	5	/	/	-	/	-	-	-	-	-	-	41	44%
über 1.100 bis 1.200€	-		-	-	-	/	/	10	8	9	9	7	/	/	/	/	/	/	/	/	/	-	59	54%
über 1.200 bis 1.300€	-		-	-	-	-	-	-	-	/	6	8	/	10	5	/	-	-	/	/	-	-	43	62%
über 1.300 bis 1.400€	-		-	-	-	-	-	-	-	5	6	5	/	/	8	/	/	-	-	/	/	-	38	68%
über 1.400 bis 1.500€	-		-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	9	/	/	5	/	-	/	/	/	/	36	74%
über 1.500 bis 1.600€	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	/	/	/	/	/	/	/	-	17	77%
über 1.600 bis 1.700€	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	8	/	/	/	/	-	/	20	80%
über 1.700€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	/	/	/	/	/	7	93	100%		
Gesamt	9	29	16	30	38	37	43	25	47	37	30	30	32	24	25	7	10	14	13	97	593	-		
davon EZFH*	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	/	6	56	72		

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Lesebeispiel: Angebotsmieten für ca. 50 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Vaterstetten“

Dunkelorange: Die dunkelorange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 50 m² große Wohnungen (d. h. mit „40 m² bis unter 60 m²“). In der Summe ergibt sich eine Fallzahl von 121 ca. 50 m² großen Wohnungen (16 + 30 + 38 + 37= 121). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 6, Seite 16 und in Abbildung 9, Seite 20 (Legende) verwiesen.

Hellorange: Die meisten dieser 121 Wohnungen kosten zwischen 600 und 1.000 Euro (vgl. auch den Verlauf der orangen Linie in Abbildung 9, Seite 20). 25 % dieser 121 Wohnungen kosten bis zu 740 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 9, Seite 20). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 1-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 50 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Vaterstetten“ verfügbar, aber nicht alle ca. 50 m² großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

Abbildung 57: Fortsetzung Basistabelle für den LK Ebersberg: VR 2 „Mitte“ und VR 3 „Nord (inkl. Poing)“

		Wohnungsangebote im LK Ebersberg (01.01.2020 bis 31.12.2021)																				Summe	kumulierte %
	Miete	Größenklasse																					
		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr		
Vergleichsraum 2	bis 500€	27	18	14	9	/	/	/	-	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75	8%
	über 500 bis 600€	9	9	9	9	7	6	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51	13%
	über 600 bis 700€	/	11	12	6	17	15	7	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	80	21%
	über 700 bis 800€	-	/	/	6	18	29	26	11	8	11	8	/	-	-	-	/	-	-	-	-	126	34%
	über 800 bis 900€	-	-	-	/	6	19	28	16	18	12	/	5	/	-	-	/	-	-	-	/	118	46%
	über 900 bis 1.000€	-	-	-	-	-	6	15	7	23	18	19	9	11	/	5	/	/	-	-	-	119	58%
	über 1.000 bis 1.100€	-	-	-	-	-	/	/	6	13	8	14	7	/	9	/	/	/	-	-	/	79	66%
	über 1.100 bis 1.200€	-	-	-	-	-	-	-	/	6	7	14	16	8	5	8	/	5	/	-	/	74	73%
	über 1.200 bis 1.300€	-	-	-	-	-	-	/	/	-	/	/	12	6	16	6	/	6	/	/	5	67	80%
	über 1.300 bis 1.400€	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	/	/	/	/	6	/	/	/	/	28	83%
	über 1.400 bis 1.500€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	/	/	6	/	/	9	36	87%
	über 1.500 bis 1.600€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	-	/	/	/	15	23	89%
	über 1.600 bis 1.700€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	/	/	12	20	91%
	über 1.700€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	-	5	79	87	100%
Gesamt		37	40	39	33	50	78	83	47	73	64	67	54	40	42	32	24	23	10	17	130	983	-
davon EZFH*		-	-	-	-	-	-	/	/	/	-	-	-	/	/	/	-	/	/	6	86	108	
Vergleichsraum 3	bis 500€	33	12	9	/	/	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65	7%
	über 500 bis 600€	8	15	23	7	8	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65	15%
	über 600 bis 700€	/	11	17	20	15	12	6	5	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	91	25%
	über 700 bis 800€	/	/	/	9	24	28	19	6	5	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102	37%
	über 800 bis 900€	-	-	/	/	5	20	22	27	14	13	6	/	/	/	-	-	-	-	-	-	116	50%
	über 900 bis 1.000€	-	-	-	-	/	6	7	19	20	14	11	/	5	/	/	-	-	-	-	-	90	60%
	über 1.000 bis 1.100€	-	-	-	-	/	-	-	8	14	17	15	13	9	/	/	/	/	-	-	/	85	70%
	über 1.100 bis 1.200€	-	-	-	-	-	/	/	/	5	8	18	15	9	5	/	-	-	/	-	/	69	78%
	über 1.200 bis 1.300€	-	-	-	-	-	-	-	-	/	7	5	5	/	9	/	5	/	-	/	-	40	83%
	über 1.300 bis 1.400€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	7	/	5	/	/	/	/	/	29	86%
	über 1.400 bis 1.500€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	6	-	5	/	/	/	6	/	25	89%
	über 1.500 bis 1.600€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	6	/	/	6	21	91%
	über 1.600 bis 1.700€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	5	6	7	19	93%
	über 1.700€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	/	/	51	59
Gesamt		44	40	54	43	60	72	55	69	61	61	62	41	39	21	23	10	17	14	21	69	876	-
davon EZFH*		-	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	-	/	/	/	5	51	66	

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Abbildung 58: Fortsetzung Basistabelle für den LK Ebersberg: VR 4 „Übriger Landkreis“

		Wohnungsangebote im LK Ebersberg (01.01.2020 bis 31.12.2021)																				Summe	kumu- lierte %
Miete	Vergleichsraum 4	Größenklasse																					
		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr		
bis 500€		16	8	6	/	/	/	/	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46	9%
über 500 bis 600€		/	/	/	9	/	7	5	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32	16%
über 600 bis 700€		-	-	/	7	/	7	10	5	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41	24%
über 700 bis 800€		/	-	-	-	/	7	9	/	11	12	6	-	/	/	/	-	/	-	-	-	56	35%
über 800 bis 900€		-	-	-	-	/	11	7	/	6	10	12	7	/	/	/	/	/	/	-	/	72	49%
über 900 bis 1.000€		-	-	-	-	-	/	/	6	5	6	14	8	5	5	6	/	/	-	-	/	66	62%
über 1.000 bis 1.100€		-	-	-	-	/	-	-	-	-	/	6	/	-	/	/	/	/	/	-	/	31	69%
über 1.100 bis 1.200€		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	/	/	5	/	/	/	-	-	/	29	74%
über 1.200 bis 1.300€		-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	/	/	-	/	/	/	5	5	10	31	80%
über 1.300 bis 1.400€		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	-	/	6	14	83%
über 1.400 bis 1.500€		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	7	14	86%
über 1.500 bis 1.600€		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	13	14	89%
über 1.600 bis 1.700€		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	9	91%
über 1.700€		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	46	47	100%
Gesamt		18	11	8	19	13	34	38	20	28	34	49	27	14	19	19	13	13	12	11	102	502	-
davon EZFH*		-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	/	-	/	-	/	/	/	52	61	

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

4. Anhang zu Kap. 3 (Nebenkosten)

4.1 Exkurs 1: Auswirkungen der Verrechnung von Nebenkosten⁶³

Eine Verrechnung der Nebenkosten mit der Grundmiete führt (anders als von einigen vermutet) nicht unbedingt zu einer größeren Auswahl an angemessenen Wohnungen. Denn die Zahl der insgesamt verfügbaren Wohnungen ändert sich dadurch nicht! Das Prüfschema hat allerdings Einfluss auf die Art der als angemessenen angesehenen Wohnungen. Dieser Aspekt wird bisher in der Fachdiskussion noch wenig betrachtet.

Das Prüfschema der **Bruttokaltmiete** z.B. ermöglicht eine Verrechnung zwischen einer (zu hohen) Nettokaltmiete und (niedrigen) kalten Nebenkosten. Damit können Wohnungen mit hoher Nettokaltmiete (z.B. mit gehobenem Standard) also dennoch angemessen sein (nämlich dann, wenn dafür die kalten Nebenkosten besonders niedrig liegen, z.B. bei niedrigerer Grundsteuer). Gleichzeitig gelten aber einige Wohnungen mit niedriger Nettokaltmiete *nicht mehr* als angemessen, wenn sie relativ hohe Nebenkosten haben! Der Unterschied zwischen dem Prüfschema „Nettokaltmiete“ und dem Prüfschema „Bruttokaltmiete“ ist lediglich, dass einmal die Wohnungen mit den **niedrigsten Nettokaltmieten** und einmal die Wohnungen mit den **niedrigsten Bruttokaltmieten** als angemessen gelten. Die **Anzahl** der angemessenen Wohnungen ändert sich dadurch nicht; es gelten lediglich **andere Wohnungen** als angemessen!

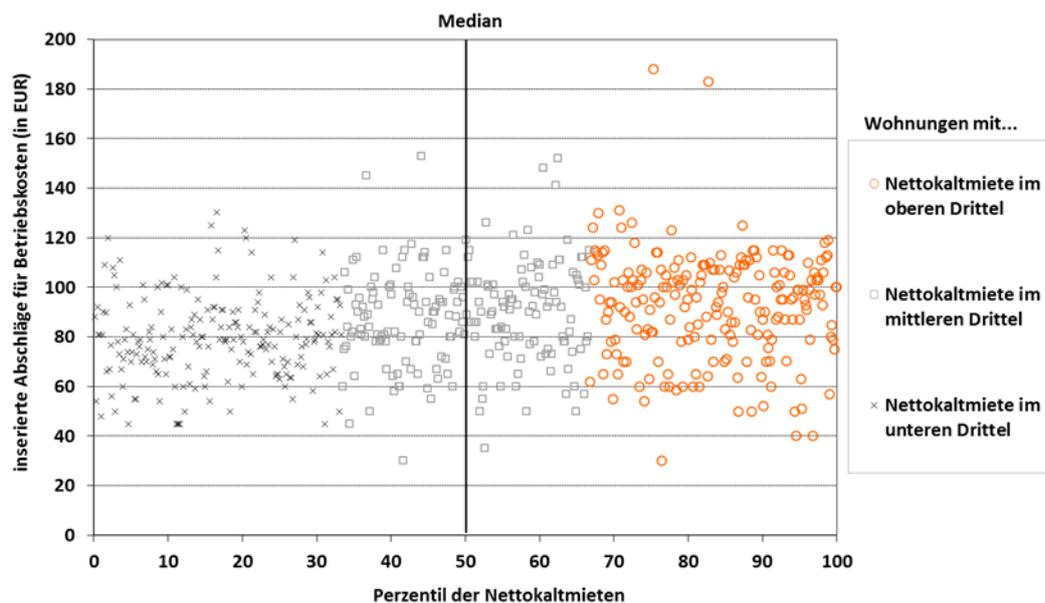
Die Verrechnung führt allerdings dazu, dass der enge Zusammenhang zwischen Miethöhe und Wohnqualität, den nur die Nettokaltmiete allein aufweist, „verwässert“ wird. Zwischen dem Wohnstandard und der Höhe der kalten Nebenkosten hingegen gibt es keinen erkennbaren Zusammenhang, wie Abbildung 59 zeigt: Die Nebenkosten von Wohnungen des **gehobenen Standards** („Nettokaltmiete im oberen Drittel“, vgl. orange Kreise) liegen größtenteils zwischen 40 und 120 Euro im Monat; die Nebenkosten von Wohnungen des **unteren Standards** („Nettokaltmiete im unteren Drittel“, vgl. schwarze Kreuze) ebenso! Denn es hängt nicht von der Wohnungsqualität, sondern von kommunalen Gebühren und Grundsteuern usw. ab, ob eine Wohnung hohe oder niedrige kalte Nebenkosten hat. Diese Kosten mit der Grundmiete zu verrechnen, bringt keinen Vorteil. Eine Verrechnung wie beim Prüfschema der Bruttokaltmiete kann daher einen **gehobenen Standard** gerade **nicht** verlässlich ausschließen.

Die „Verwässerung“ wird in Abbildung 60 deutlich: Die untere Kurve zeigt verfügbare Mietwohnungen sortiert nach der Höhe ihrer **Nettokaltmieten**. Die mittlere Kurve zeigt die gleichen Wohnungen sortiert nach der Höhe ihrer **Bruttokaltmiete**. Die Fallzahl bleibt natürlich gleich (vgl. Legende), aber einige Wohnungen mit niedriger Nettokaltmiete (schwarze Kreuze) liegen in Bezug auf die Bruttokaltmiete nun im mittleren Segment und sind demnach nicht mehr angemessen, während umgekehrt Wohnungen mit mittlerer Nettokaltmiete ins obere und untere Drittel der Bruttokaltmieten gewandert sind. Das heißt: Bei Zugrundelegung der Bruttokaltmiete würde zwar eine teure Neubauwohnung möglicherweise bei niedrigen kalten Nebenkosten (z.B. in einer Gemeinde mit niedriger Grundsteuer) noch als angemessen gelten (anders als bei der Nettokaltmiete). Doch umgekehrt würde bei Zugrundelegung der Nettokaltmiete eine Wohnung mit niedriger Grundmiete (z.B. unsanierte Altbauwohnungen) bei relativ hohen kalten Nebenkosten

⁶³ Quelle: Auszug aus: **empirica-paper Nr. 235** (Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen, dort ab Seite 21); abrufbar unter: <https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empi235phlw.pdf>.

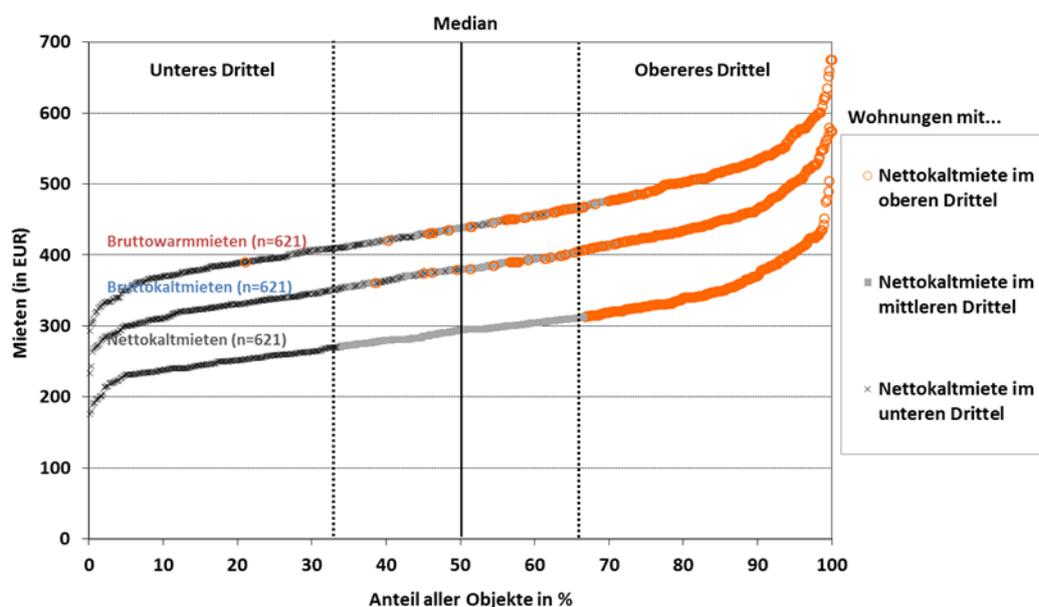
(z.B. hohen Grundsteuern) ja noch als angemessen gelten, bei Zugrundelegung der Bruttokaltmiete wegen der hohen Grundsteuern aber nicht. Zielführender wäre als Indikator für Angemessenheit möglicherweise eine niedrige **Nettowarmmiete**, nämlich dann, wenn auch eine höhere Grundmiete bei entsprechend niedrigeren Heizkosten angemessen sein soll (z.B. nach Sanierung).

Abbildung 59: Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten im unteren, mittleren und oberen Marktsegment*



* Verlangte Abschlagszahlungen für öffentlich inserierte, ca. 50 qm große Mietwohnungen in einer Ruhrgebietsstadt, Kalenderjahr 2015 (n=621). - Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

Abbildung 60: Beispiel: Mietspektrum aller ca. 50 qm großer Wohnungen in einer Ruhrgebietsstadt, 2015



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

empirica

Fazit: Die Anzahl angemessener Wohnungen ändert sich durch die Wahl der Mietdefinition nicht. Ob eine niedrige Nettokaltmiete oder eine niedrige Bruttokaltmiete der bessere Indikator für angemessene Unterakunftsbedarfe ist, bleibt sozialpolitisch abzuwägen und hat insbesondere nichts mit der Schlüssigkeit des Konzepts zu tun. Wie Abbildung 59 zeigt, ist die Streuung der kalten Nebenkosten recht groß: Für gleich große Wohnungen in der gleichen Stadt werden kalte Nebenkosten zwischen 30 und 190 Euro monatlich verlangt (vgl. Abbildung 59, senkrechte Achse). **Wohnungen des oberen Marktsegments (orange Kreise) haben nicht unbedingt höhere Nebenkosten als Wohnungen des unteren Marktsegments (schwarze Kreuze).** Vielmehr streuen Wohnungen mit hohen kalten Nebenkosten (z.B. hohe Müllgebühren, teure Gebäudeversicherungen, hohe Grundsteuer) über alle Wohnungsmarktsegmente.

Fragen zur Diskussion:

- Ist es wirklich zielführend, bei besonders niedrigen kalten Nebenkosten einen gehobenen Standard zuzulassen, obwohl der ja eigentlich ausgeschlossen werden soll?
- Wäre es nicht zielführender, die Angemessenheit anhand der Nettokaltmiete zu definieren (und die kalten und warmen Nebenkosten in ihrer tatsächlichen Höhe anzuerkennen, solange sie nicht „auffallend hoch“ sind)?
- Vor Einzug ist nur bekannt, welche Abschlagszahlungen der Vermieter verlangt, nicht wie hoch die Nebenkosten wirklich sind. Darf man die Angemessenheit an der Höhe der Abschlagszahlungen festmachen, obwohl der Vermieter sie relativ frei festlegen kann? Muss ihre Höhe plausibilisiert werden?
- Oder gelten ohnehin letztlich nur die tatsächlichen Nebenkosten, wie sie sich aus der Jahresabrechnung ergeben? Ist der bürokratische Aufwand, dafür auch die

Nachzahlungen und Erstattungen am Jahresende zu erfassen, durch die Jobcenter überhaupt zu leisten?

- Falls ja: Was geschieht, wenn die Nachzahlung nach einem Jahr so hoch ausfällt, dass die angemessene Bruttokaltmiete überschritten wird? Müssen Bedarfsgemeinschaften die Differenz aus eigener Tasche bezahlen - oder umziehen?
- Falls ja: Gilt das auch, wenn die Nachzahlung durch eine Erhöhung der Müllgebühren oder anderer Größen zustande kam, auf die die Bedarfsgemeinschaft keinen Einfluss hat? Muss das Jobcenter jede einzelne Nachzahlung daraufhin überprüfen?
- Ist es in der Praxis nicht ein Problem, dass die Angemessenheit der Wohnungen erst nach Vorliegen der Nebenkostenjahresabrechnung beurteilt werden kann?

All diese Fragen erübrigen sich, wenn man **auf eine Verrechnung** der Nettokaltmiete mit den Nebenkosten **verzichtet** und stattdessen sämtliche Komponenten der Bedarfe für Unterkunft und Heizung *einzel*n auf ihre Angemessenheit hin prüft (**Komponentenprüfung**).

4.2 Exkurs 2: Vergleichende Auswertungen von Nebenkostendaten⁶⁴

Am besten auswertbar sind Datenquellen, die nicht nur als Durchschnittswerte, sondern als Einzeldaten vorliegen: Dazu zählen (1) monatliche Einzeldaten von **Jobcentern und/oder Sozialämtern** zu den Nebenkosten von Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden sowie (2) tagesscharfe Einzeldaten zu den in **Wohnungsinserten** genannten Nebenkostenabschlagszahlungen (Quelle: Angebotsmietendatenbanken, z.B. empirica-Preisdatenbank). Denn **Einzeldaten** können nach Zeit, Ort und Wohnungsgrößen gefiltert werden und ermöglichen somit auch Aussagen für verschiedene Jahre, Wohnungsgrößenklassen und Vergleichsräume. Ein weiterer Vorteil: Sie beziehen sich auf ganz konkrete Wohnungen, berücksichtigen also die tatsächlich vorhandenen Kommunalgebühren, Grundsteuern, Häuserdämmungen, Heizungsarten usw. vor Ort. Mit den Einzeldaten lässt sich die gesamte Streuung darstellen. Es werden also nicht nur Durchschnittswerte abgebildet, sondern das gesamte Kostenspektrum, so dass auch „Ausreißer“ sichtbar werden. Die folgenden Auswertungen vergleichen die Aussagen beider Datenquellen:

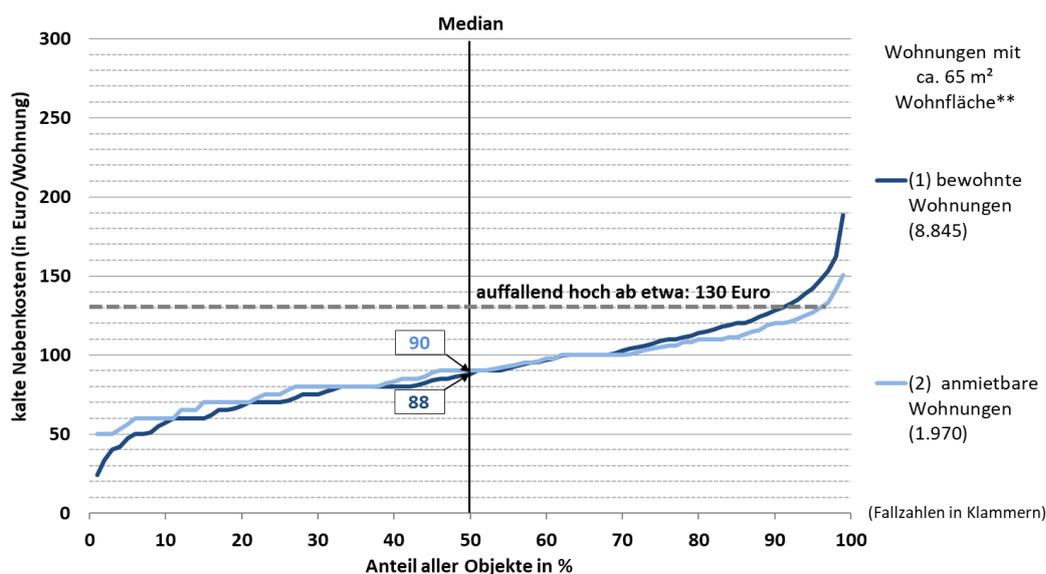
- **Nebenkosten bewohnter Mietwohnungen:** Datengrundlage (1) umfasst die Nebenkosten von vermieteten Wohnungen vor Ort auf Basis der Daten, die Jobcenter (SGB II) bzw. Sozialamt (SGB XII) bereitstellen können. Grundlage sind die tatsächlich gezahlten, lokalen, empirisch ermittelten aktuellen Nebenkosten von **bewohnten** Mietwohnungen vor Ort.
- **Nebenkosten anmietbarer Mietwohnungen:** Datengrundlage (2) umfasst die Nebenkostenangaben in Wohnungsinserten. Sie können aus Angebotsmietdatenbanken herausgefiltert werden und beziehen sich (sofern im Inserat genannt) auf den gesamten Mietwohnungsmarkt, d.h. auf alle Wohnstandards, die aktuell öffentlich inseriert vor Ort **anmietbar** sind.

⁶⁴ Quelle: Auszug aus: **empirica-paper Nr. 259** (Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten: www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi259phlwmn.pdf).

Auf den ersten Blick mag es den Anschein haben, dass Datengrundlage (1) zu Zirkelschlüssen führt, weil die Angemessenheit der Nebenkosten von Hilfeempfängern an der Höhe der Nebenkosten von Hilfeempfängern festgemacht wird. Dies ist aber nicht der Fall: Die verwendeten Informationen beziehen sich nur auf die Frage, welche Nebenkosten **bei welcher Wohnungsgröße** an welchem Ort anfallen. (Ob die Wohnung für die Anzahl der Bewohner angemessen groß ist oder nicht, spielt hier keine Rolle.) Die Frage ist eher, ob Haushalte mit eigenem Einkommen in den gleichen Wohnungen wirklich andere Nebenkosten hätten (und falls ja, ob diese eher höher oder niedriger wären).

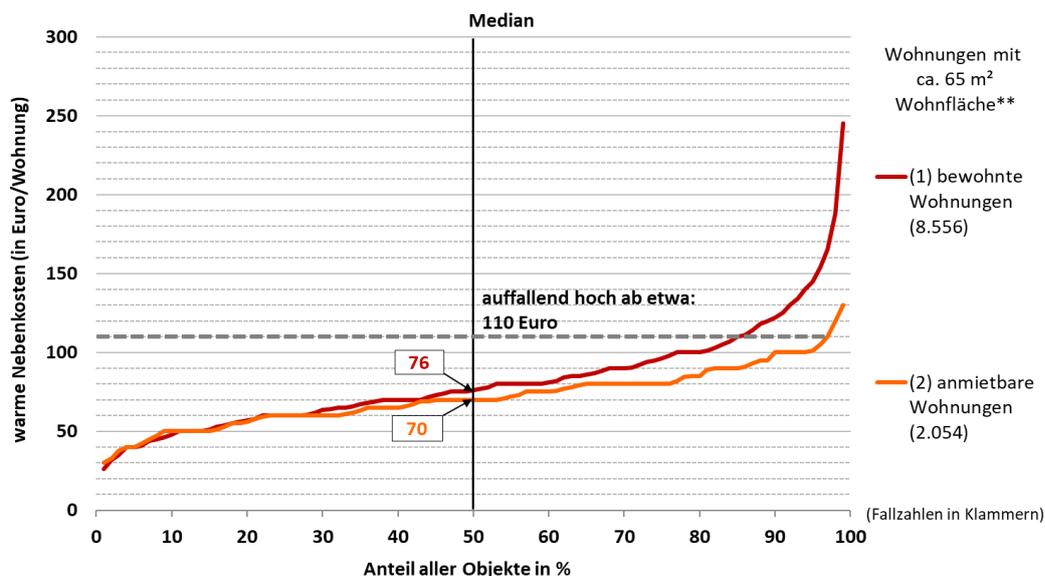
Beispielhaft werden im Folgenden beide Datenquellen nach derselben Stadt und der gleichen Wohnungsgröße gefiltert und die jeweils genannten Nebenkosten grafisch dargestellt (als aufsteigende Linie, zu kalten bzw. warmen Nebenkosten: vgl. Abbildung 61 und Abbildung 62).⁶⁵ Die dunklere Linie zeigt jeweils die Nebenkosten von über 8.000 Mietwohnungen mit etwa 65 m² Wohnfläche, die in Stadt A von Hilfeempfängern (SGB II/XII) bewohnt werden. Die helle Linie zeigt die Nebenkosten von knapp 2.000 gleichgroßen Wohnungen in der gleichen Stadt, wie sie in Online-Wohnungsinseraten genannt werden. Es handelt sich also jeweils um ganz andere Wohnungen (erstere sind bewohnt, letztere sind anmietbar). Dennoch verlaufen die Kurven sehr ähnlich!

Abbildung 61: Streuung der Betriebskosten von gleichgroßen Wohnungen in Stadt A, 2018*



* Datenquelle (1): Monatsabschlüsse für Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden - Datenquelle (2): In Wohnungsinseraten genannte Monatsabschlüsse für Mietwohnungen - ** Wohnungsgrößenklasse: +/-10 m². - Quelle: Datenquelle (1): Jobcenter und Sozialamt (Okt. 2018 bzw. Juli 2017 bis Juni 2018); Datenquelle (2): empirica-systeme Marktdatenbank (Quartale IV/2017 bis III/2018). **empirica**

⁶⁵ Die Beispielauswertungen beziehen sich auf Mietwohnungen mit etwa 65 m² Wohnfläche (+/- 10 m²) in einer deutschen Großstadt. Die Datenerhebung erfolgte jeweils 2018.

Abbildung 62: Streuung der Heizkosten von gleichgroßen Wohnungen in Stadt A, 2018*

* Datenquelle (1): Monatsabschlüsse für Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden - Datenquelle (2): In Wohnungsinseraten genannte Monatsabschlüsse für Mietwohnungen - ** Wohnungsgrößenklasse: +/-10 m². - Quelle: Datenquelle (1): Jobcenter und Sozialamt (Okt. 2018 bzw. Juli 2017 bis Juni 2018); Datenquelle (2): empirica-systeme Marktdatenbank (Quartale IV/2017 bis III/2018). **empirica**

Das Ergebnis mag überraschen:

- **1. Überraschung: Die Kurven liegen übereinander!** Das bedeutet: Die Nebenkosten aus beiden Datenquellen liegen auf gleichem Niveau.⁶⁶ Im Mittel liegen die von Vermietern in Inseraten genannten Abschlagszahlungen also auf gleichem Niveau, wie die Nebenkostenzahlungen von bereits bewohnten Wohnungen, deren Nebenkosten ja häufig schon aus dem Vorjahr bekannt sind. Offenbar sind die Schätzungen der Vermieter bei Neuvermietung relativ gut.
- **2. Überraschung: Größer als die Unterschiede zwischen den Datenquellen sind die Unterschiede zwischen (gleichgroßen) Wohnungen in derselben Stadt!** Die monatlichen kalten Nebenkosten reichen nach beiden Datenquellen von etwa 30 Euro (niedrigste kalte Nebenkosten) bis etwa 170 Euro (höchste kalte Nebenkosten) – pro Monat und Wohnung!
- **3. Überraschung: Unterschiede gibt es nur am oberen Ende der Heizkosten!** Auch die Spanne der Heizkosten ist enorm: Sie reicht monatlich von rund 20 Euro/Wohnung (niedrigste Heizkosten) bis hin zu 140 bzw. sogar 250 Euro/Wohnung. Allerdings fällt hier auf, dass die Werte nach Datenquelle 1 (bewohnte Wohnungen) **am oberen Rand deutlich höher** ausschlagen als die Wert nach Datenquelle 2 (öffentlich inserierte Wohnungen). Hier könnte sich zeigen, dass Hilfeempfänger tendenziell in einfacheren Wohnungen wohnen. Einfache Wohnungen sind tendenziell schlechter saniert als die - zum Teil hochwertigen - öffentlich inserierte Wohnungen. Dies scheint plausibel vor dem Hintergrund,

⁶⁶ Die kalten Nebenkosten liegen im Mittel bei monatlich 88 bzw. 90 Euro, die warmen Nebenkosten bei monatlich 76 bzw. 70 Euro (Abbildung 61 bzw. Abbildung 62).

dass diese auch Neubauwohnungen umfassen und ältere Wohnungen meist erst saniert werden, bevor sie zur Neuvermietung angeboten werden.⁶⁷

Fazit: Obwohl sich die Daten von Jobcentern und Sozialämtern naturgemäß nur auf Wohnungen beziehen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, sind deren Nebenkosten **nicht grundsätzlich anders** als die Nebenkosten von anderen Mietwohnungen! Das mag zunächst erstaunen, liegt aber daran, dass sich die kalten Nebenkosten von einfachen (besonders günstigen) Wohnungen eben kaum von den Nebenkosten „normaler“ (nicht besonders günstigen) Wohnungen unterscheiden. Grund dafür ist, dass kalte Nebenkosten wie Grundsteuern, Müllgebühren und Wasserkosten in einfachen Wohnungen nicht grundsätzlich niedriger sind als in hochwertigen Wohnungen. Selbst bei den Heizkosten verlaufen die Kurven im unteren Bereich auf gleicher Höhe. Lediglich am oberen Rand der Heizkosten zeigen sich Unterschiede zwischen bewohnten und inserierten Wohnungen: Unter den bewohnten Wohnungen gibt es noch einige mit sehr hohen Heizkosten, weil (noch) nicht alle saniert sind. Bevor Wohnungen zur Neuvermietung angeboten werden, werden sie energetisch aufgewertet, so dass es diese extrem hohen Heizkosten unter ihnen nicht mehr gibt.

⁶⁷ Die hier betrachteten bewohnten Wohnungen werden allesamt von Hilfeempfängern bewohnt. Theoretisch könnte es sein, dass „normale“ Haushalte in den gleichen Wohnungen *niedrigere* Heizkosten hätten (etwa will sie sparsamer heizen). Aber vermutlich haben auch Haushalte mit eigenem Einkommen in ihren (teils älteren) bewohnten Wohnungen am oberen Ende höhere Heizkosten als Wohnungen, die zur Neuvermietung angeboten werden.

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

5.1 Ergebnistabellen im LK Ebersberg, Stand 2018

Abbildung 63: Ergebnistabellen für angemessene Unterkunftskosten 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 kalte 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 kalte 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 kalte 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

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), unteres Drittel; Quartale II/2016 bis I/2018. (b) Median der Nebenkostenangaben von vermieteten, angemessen großen Wohnungen. (c) Hier: 1,5-facher Median für eine angemessen große Wohnung (Mai/Juni 2018). (d) Halber Median für eine angemessen große Wohnung - Alle Werte auf 10 Euro gerundet - Quelle: Vgl. Aktualisierung 2018, a.a.O., Bericht vom 7. November 2018 (dort Abb. 26). (a) empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme); Daten von Wohnungsunternehmen. , (b-d): Jobcenter des LK Ebersberg (SGB II, Mai 2018); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Juni 2018) **empirica**

5.2 Ergebnistabellen im LK Ebersberg, Stand 2022

Abbildung 64: Ergebnistabellen im 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	1.200	1.350
2 Mitte	590	750	850	980	1.100
3 Nord (inkl. Poing)	600	770	880	1.040	1.240
4 Übriger Landkreis	550	650	770	860	1.000

(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) Grenzwert 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) Grenzwert 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 (vgl. Abbildung 18). (b) Median der Nebenkostenangaben von inserierten, angemessen großen Wohnungen (Abbildung 23 und Abbildung 28). (c) Hier: 1,6-facher, ungerundeter Median (Abbildung 25 und Abbildung 29). (d) Halber ungerundeter Median (Abbildung 26 und Abbildung 30). Alle Werte auf 10 Euro gerundet; jeweils Quartale I/2020 bis IV/2021.

Quelle: vgl. Abbildung 31 (Seite 40): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

5.3 Veränderung der Ergebnisse im LK Ebersberg, 2018 zu 2022

Abbildung 65: Veränderung der Werte (Stand 2022) zu den bisherigen Werten (Stand 2018) im LK Ebersberg

(a) Veränderung der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Veränderung der Richtwerte 2018 zu 2022			Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
VR 2022	VR 2018	Vergleichsraum/ Gemeinde	1-Personen- Haushalt	2-Personen- Haushalt	3-Personen- Haushalt	4-Personen- Haushalt	5-Personen- Haushalt
1	I	Vaterstetten	+150	+140	+140	+210	+120
2	II	Mitte	+60	+70	+100	+130	+50
3	I	Poing	+10	+20	+30	+50	+10
	III	Markt Schwaben	+50	+80	+80	+140	+140
		Anzing					
		Pliening					
	Forstinning						
4	IV	Übriger Landkreis	+50	+20	+70	+60	+50

(b) Veränderung der mittleren 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	0	+10	+10	+10	+10	-10	-10	0	0	-10

(c) Veränderung der 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	+10	+20	+30	+20	+20	-10	-10	0	+10	-10

(d) Veränderung der 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	0	0	+10	0	0	-10	0	0	0	-10

Quelle: Differenz der Werte zwischen Abbildung 63 und Abbildung 64

empirica

6. Anforderungen an ein KdU-Konzept

6.1 Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica)

Zur Prüfung, welche Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft (KdU) angemessen sind, bietet es sich an, als Richtwerte Mietobergrenzen 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 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 gewährleistet
- **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 (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. nachfolgendes Kapitel sowie die sozialrichterlichen Bestätigungen im Anhang-Kap. 7.3)

6.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts)

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

Abbildung 66: Anforderungen des BSG an ein schlüssiges KdU-Konzept⁶⁸

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). Datengrundlage: Betrachtung der Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungsgrößen über alle Wohnungsstandards (Arbeitsschritt 3); ggf. ergänzt um weitere Daten, z. B. Nebenkosten (vgl. Anhang-Kap. 1.2).
Bezeichnung des Beobachtungszeitraumes	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Kap. 2.2.2). Der Beobachtungszeitraum wird 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. 1.1). Art und Weise der Datenhebung(en) werden im Bericht dokumentiert.
Gewährleistung von Repräsentativität und Validität	Die empirica-Preisdatenbank stellt eine valide und repräsentative Stichprobe öffentlich inserierten Wohnungsangebote dar (Näheres vgl. Eckwerte der empirica-Preisdatenbank, Anhang-Kap. 3.2).
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.

Anforderungen des BSG

empirica

⁶⁸ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

Darüber hinaus werden mit dem empirica-Konzept weitere Vorgaben des BSG⁶⁹ 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. 18) => 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 des empirica-Konzepts werden die Mieten der tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen ausgewertet; auf Wunsch können die Mieten vermieteter Wohnungen zusätzlich 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.

Das **Bundessozialgericht** bestätigt am 17.9.2020, dass das **empirica-Konzept schlüssig** ist: „Zutreffend ist das LSG (...) zu dem Ergebnis gekommen, dass der Beklagte die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (...) nach einem schlüssigen Konzept ermittelt hat.“⁷⁰ (vgl. dazu auch Anhang-Kap. 7.3, ab Seite 94).

⁶⁹ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

⁷⁰ Vgl. BSG-Urteil vom 17.09.2020 - B 4 AS 22/20 R - RdNr 26; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -

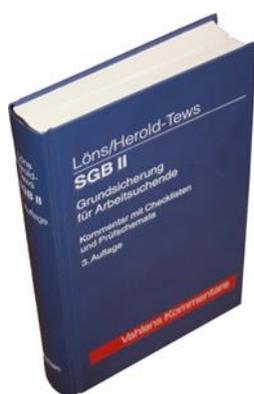
7. Erfahrungen aus der Praxis

7.1 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern

Bereits im Jahr 2008 haben Mitarbeiter von empirica auf einer **Richterschulung** beim Landessozialgericht NRW über die Funktionsweise von Wohnungsmärkten und die Möglichkeiten zur Herleitung von Angemessenheitskriterien referiert. Seitdem steht empirica immer wieder im Austausch mit Sozialrichtern auf Ebene der Sozialgerichte, der Landessozialgerichte und des Bundessozialgerichts. In Rahmen von Sozialgerichtsfällen benennen Sozialgerichte empirica-Mitarbeiter zu **Sachverständigen** über die Mietpreisentwicklung im unteren Wohnungsmarktsegment und bitten bei Bedarf um Sonderauswertungen der empirica-Preisdatenbank.

Auf Tagungen unter Beteiligung von Bundessozialrichtern wurden empirica-Mitarbeiter als **Referenten** zum Thema angefragt, u. a. vom Dt. Sozialgerichtstag, vom Niedersächsischen Landkreistag, vom Arbeitsministerium Schleswig-Holstein und Deutschen Städte- tag. empirica beteiligt sich zudem an **Fachdiskussionen** zum Thema, insbesondere an Vorschlägen zur Vereinfachung.⁷¹ Im September 2022 informierte sich Mats Dunkel (empirica) über den aktuellen Diskussionsstand zu den **Neuregelungen des SGB II** mit Fachkräften aus Kommunen, Jobcentern, freien Trägern und Verbänden sowie Landes- und Bundesministerien in Rahmen der Fachveranstaltung „**Aktuelle Fragen der Grundsicherung für Arbeitsuchende**“. Im Februar 2020 hatte Petra Heising (empirica) an der Fachveranstaltung „**Soziale Sicherung des Wohnens für Haushalte mit niedrigem Einkommen**“ zum Austausch zwischen Sozialgerichtsbarkeit, Leistungsträgern und Konzepterstellern teilgenommen. Von Dezember 2015 bis Juni 2017 war Petra Heising (empirica) Mitglied der **AG „Unterkunftsbedarfe“** des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V., die zum Ziel hatte, dass Bundesgerichte, Bundesministerien, kommunale Leistungsträger und private Institute gemeinsam Parameter zur Deckung der Unterkunftsbedarfe gemäß SGB II und SGB XII beschreiben und entsprechende Empfehlungen erarbeiten.

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).⁷²

⁷¹ Vgl. z.B. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, KdU-Richtlinien: [BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014 \(empirica-institut.de\)](http://BBSR-Berichte%20KOMPAKT%2002/2014%20(empirica-institut.de))

⁷² Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende, 3. Auflage, München 2011.

7.2 Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen

empirica ist grundsätzlich an Fachdiskussionen über einfache, zielführende Methoden zur Herleitung von Mietobergrenzen interessiert. Im Vordergrund sollte die Deckung der Wohnbedarfe von Leistungsempfängern stehen, nicht möglichst umfangreiche Datenerhebungen mit ungeklärter Zielrichtung.

Fachbeiträge von empirica zu den Themen *Kosten der Unterkunft* und *Herleitung von Angemessenheitsgrenzen* befinden sich hier, darunter auch Vorschläge zur Vereinfachung: Schlüssiges Konzept: Kosten der Unterkunft | empirica (empirica-institut.de)

- empirica sucht Ansätze zum Umgang mit den **drastischen Energiepreissteigerungen** im Jahr 2022. Abrufbar unter: Drastische Energiepreissteigerungen und ihre Folgen für Sozialämter und Jobcenter (empirica-institut.de)
- empirica vergleicht verschiedene **Prüfschemata zur Angemessenheit**. Abrufbar unter: Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit | empirica (empirica-institut.de)
- empirica diskutiert die Sinnhaftigkeit der **Deckelung von Nebenkosten**. Abrufbar unter: Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica (empirica-institut.de)
- empirica verweist auf **Widersprüche in der Rechtsprechung**, die es Leistungsträgern bisher fast unmöglich machten, ein schlüssiges Konzept zu erstellen. Abrufbar unter: Wie sozial können Sozialgerichte sein? | empirica (empirica-institut.de)
- empirica listet verschiedene Rückmeldungen von Sozialgerichten zum gleichen Konzept auf, um deutlich zu machen, wie schwer es für Leistungsträger ist, Angemessenheitsgrenzen herzuleiten, die **von allen Sozialgerichtskammern akzeptiert** werden. Abrufbar unter: Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen | empirica (empirica-institut.de)
- empirica zeigt auch, welche Auswirkungen der **Verweis auf die Wohngeldtabelle** hat: Damit können Hilfeempfänger **im Norden besser wohnen** als im Süden Deutschlands! Ist das wirklich – auch nur „hilfsweise“ - so gewollt? Abrufbar unter: 11/19 | KdU: Auswirkungen von Verweisen auf Wohngeldtabelle +10% | empirica (empirica-institut.de)
- empirica beschreibt die Folgen wohlgemeinter, aber nicht durchdachter Gesetzestexte und bringt einen Vorschlag zur **Neuformulierung des § 22** in die Diskussion ein: Wenn nicht die Angemessenheit, sondern die **Mindestleistungen des Sozialstaats** definiert würden (z.B. eine Mindestwohnungsgröße), wäre Leistungsträgern klarer, was sie letztlich gewährleisten müssen, und Sozialgerichte könnten es leichter überprüfen. Vgl. letzte Seite hier: Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, aber... | empirica (empirica-institut.de)

Der **Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica)** liegt deutschlandweit auf Landkreisebene vor: Der neueste Stand (2020) kann als Tabelle, Grafik oder Karte bestellt werden. Auch die **inserierten Nebenkosten** auf Landkreisebene sind tabellarisch aufbereitet und können bestellt werden: Bestellformular: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) (empirica-institut.de) bzw. Grundsicherungsrelevanter Nebenkostenspiegel (empirica) (empirica-institut.de)

7.3 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern

Das empirica-Konzept zur Herleitung von KdU-Richtwerten wurde schon 2008 entwickelt. Inzwischen gelten in weit über 1.000 Kommunen in Deutschland von empirica ermittelte Angemessenheitsgrenzen. Alle Beteiligten sind mit den ermittelten Werten zufrieden, offensichtlich auch die Bedarfsgemeinschaften selbst. Denn die *Zahl der Sozialgerichtsverfahren* ist vielerorts nach Einführung der empirica-Richtwerte *messbar zurückgegangen*.

Das BSG hat das empirica-Konzept bestätigt:

BSG

Das **Bundessozialgericht (BSG)** hat am 17.09.2020 das empirica-Konzept zur Herleitung angemessener Nettokaltmieten bestätigt: „Zutreffend ist das LSG (...) zu dem Ergebnis gekommen, dass der Beklagte die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (...) nach einem **schlüssigen Konzept** ermittelt hat.“ (RdNr 26).

„Der Würdigung des LSG, dass es sich um ein schlüssiges Konzept handelt, steht insbesondere nicht entgegen, dass das Konzept hinsichtlich der Nettokaltmiete lediglich auf Angebotsmieten beruht. (...) Insofern können Angebotsmietenkonzepte ein geeignetes Verfahren darstellen, um ein wohnungsbezogenes Existenzminimum zu ermitteln, auch wenn **keine Bestandsmieten** erhoben werden (...). Eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bestandsmieten ließe sich auch mit der vom BSG **anerkannten Methodenvielfalt** bei der Erstellung schlüssiger Konzepte (...) nicht vereinbaren.“ (RdNr 31).

„Revisionsrechtlich nicht zu beanstanden ist auch die Würdigung des LSG, dass ein **Anteil von 33 Prozent** an allen erfassten Angebotsmieten ausreichend ist, um das untere Segment des Wohnungsmarktes abzubilden, ohne dass der Senat damit aussprechen würde, dass ein Anteil von 33 Prozent zwingend wäre.“ (RdNr 37).⁷³

Auch Sozialgerichte der 1. und 2. Instanz haben das empirica-Konzept bestätigt:

Niedersachsen

Das **Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen** hat im Urteil vom 16.11.2021 die von empirica ermittelten **Angemessenheitsgrenzen** für die **Nettokaltmiete** und die **Betriebskosten** (kalte Nebenkosten) anerkannt und urteilt: Daher „hat die Berufung der Kläger in der Sache keinen Erfolg.“ Es bekräftigt auch: „Der Senat hat (...) keine Bedenken hinsichtlich des gebildeten **Vergleichsraums**.“ Im Urteil selbst werden statt der Bruttokaltmietenwerte die einzelnen **Komponenten** (Grundmiete und Nebenkosten) separat behandelt. Wichtig sei, dass „zu der ermittelten Mietobergrenze (...) tatsächlich angemessener Wohnraum **zur Verfügung** stand.“ Und es stellt klar: „Nicht erforderlich ist, vor der Erhebung Wohnwertmerkmale zu erheben.“ (**L 6 AS 577/18**)

⁷³ BSG-Urteil vom 17.9.2020, B 4 AS 22/20 R [*Hervorhebungen von empirica*]. Abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage -](#)

Die **22. Kammer** des **Sozialgerichts Osnabrück** hat am 19.04.2021 bestätigt, dass „der Beklagte über ein schlüssiges Konzept zur Bestimmung der angemessenen Kosten von Unterkunft und Heizung verfügt“ und Prüfgegenstand das Konzept der empirica ag ist (S 22 AS 24/18).

Die **16. Kammer** hat am 30.07.2019 die nach empirica-Konzept ermittelten Mietobergrenzen anerkannt (S 16 AS 556/18) und stellt fest: „Nach Ansicht der Kammer bietet das Konzept des Beklagten eine hinreichende Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarkts wiedergegeben werden. (...) Einem schlüssigen Konzept steht nicht entgegen, dass der Beklagte die Werte aus den neu zu vermietenden Wohnungen gewonnen hat. Diese Vorgehensweise stellt vielmehr in besonderer Weise sicher, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen zum jeweiligen Zeitpunkt auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können (vgl. LSG Nds. -Bremen, Urteil vom 11.12.2008, L 13 AS 210/08)⁷⁴ (...)“

Der Schlüssigkeit des Konzepts des Beklagten steht nicht entgegen, dass keine umfassenden Erhebungen zum Wohnungsstandard vorliegen. (...) Die Kammer sieht es als so naheliegend an, dass innerhalb des unteren Drittels hinreichend Wohnungen vorhanden sind, die nicht dem untersten Standard entsprechen, dass ein Verweis auf dieses untere Drittel nicht zu beanstanden ist. (...)

Die Kammer sieht zudem die Begrenzung der Nebenkosten (...) als rechtmäßig an. Dabei orientiert sich das Gutachtachten am Median der gesamten erhobenen Wohnungen im jeweiligen Segment zur jeweiligen Größe.“

Die **29. Kammer** hatte bereits am 15.12.2015 das empirica-Konzept als ein „schlüssiges Konzept“ bezeichnet (S 29 AS 535/13).

Nachrichtlich:

LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 11.12.2008, L 13 AS 210/08: „*Ein Konzept zur Ermittlung der angemessenen Unterkunfts-kosten muss geeignet sein, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes wiederzugeben (BSG, Urt. vom 18. Juni 2008, a.a.O., Rz. 16). Es muss zugleich den Zielen und Vorgaben des SGB II entsprechen. Hierzu ist erforderlich, dass das Konzept sicherstellt, dass alle Hilfeempfänger jederzeit auf dem örtlichen Wohnungsmarkt eine unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls kostenangemessene, bedarfsgerechte menschenwürdige Unterkunft anmieten können (Berlit, a.a.O., Rn. 37 zu § 22 m.w.N.; vgl. auch BVerwG, Urt. vom 28. April 2005, a.a.O., Rz. 11).“ [Hervorhebungen von empirica].*

⁷⁴ Das Zitat daraus ist unten nachrichtlich wiedergegeben.

Baden-Württemberg Das **Landessozialgericht Baden-Württemberg** hat im Urteil vom 22.04.2021 bestätigt (RdNr 39): „Das hier maßgebliche Konzept der Firma e. ag stellt eine sachkundige, systematische Erfassung und Bewertung genereller Tatsachen im maßgeblichen Vergleichsraum dar und erfüllt damit die Anforderungen an ein planmäßiges Vorgehen. Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wurde. Es ist daher ein ‚schlüssiges Konzept‘ im Sinne der Rechtsprechung des BSG.“ (L 7 AS 4054/18)

Das **Sozialgericht Konstanz** hat am 15.05.2018 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)

Schleswig-Holstein Das **Sozialgericht Schleswig** hat sich bereits mehrfach zum empirica-Konzept geäußert:

Laut Beschluss der **24. Kammer** des SG Schleswig vom 20.08.2020 ist das Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig.“ (S 24 AS 82/20 ER); die 24. Kammer nennt bereits am 08.12.2015 das empirica-Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig“. (S 24 AS 202/15 ER)

Am 22.05.2019 urteilt die **15. Kammer** zum empirica-Konzept: „Die Bewilligung der Unterkunftskosten (...) hält einer gerichtlichen Überprüfung stand.“ und „Nach alledem ist das Konzept gemessen an den Anforderungen des Bundessozialgerichts für einen Einpersonenhaushalt schlüssig.“ (S 15 SO 50/17)

Die **25. Kammer** urteilt am 25.08.2017 zum empirica-Konzept: „Nach alledem ist das Konzept gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig.“ (S 25 AS 403/15). Sie bezeichnet am 11.2.2016 das empirica-Konzept als „gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig“ (S 25 AS 206/15 ER).

Bayern Das **Bayerische Landessozialgericht** erläutert am 18.06.2020: „Ein schlüssiges Konzept muss die Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarktes im Vergleichsraum der Angemessenheitsgrenze zugrunde liegen.“ Es urteilt schließlich: „Gemessen hieran stellt das Konzept des Beklagten (...) eine nicht zu beanstandende Grundlage für die ermittelte Angemessenheitsgrenze (...) dar.“ Und weiter: „So kann schon angenommen werden, dass aufgrund der vom Gesetz eingeräumten Methodenvielfalt Bestandsmieten außer Acht gelassen werden können, zumal die alleinige Einbeziehung von Angebotsmieten am ehesten dem Umstand Rechnung tragen, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind (...).“ (L 8 SO 270/19).

Das **Sozialgericht München** hat das empirica-Konzept bestätigt: Die **22. Kammer** urteilte am 8.4.2020: "Diesen Anforderungen genügt die Studie der beauftragten Firma. Sie hat das Analyseprofil nach Maßgabe der vom BSG entwickelten Kriterien (...) für ein schlüssiges Konzept aufgesetzt und dabei auf eine umfangreiche Datenbank (Preisdatenbank) zurückgegriffen, die sich aus Datenquellen verschiedener Vertriebskanäle speist." (S 22 SO 27/20)
Die **46. Kammer** hatte bereits am 24.01.2018 bestätigt: „Dieses Konzept ist nach den Kriterien des BSG ein schlüssiges Konzept.“ (S 46 AS 1426/15) - Die angestrebten Berufungen zum Bayerischen Landessozialgericht wurden daraufhin zurückgenommen.

Das **Sozialgericht Augsburg** in der Vorinstanz hatte bereits „keinen Anlass, an der Schlüssigkeit des Konzepts (...) der Empirica AG zu zweifeln“ (Urteil vom 30.07.2019, S 19 SO 34/19).

NRW

Der 6. Senat des **Landessozialgerichts NRW** urteilt am 28.05.2020: „Das hier maßgebliche Konzept der Firma empirica stellt eine sachkundige, systematische Erfassung und Bewertung genereller Tatsachen im maßgeblichen Vergleichsraum dar und erfüllt damit die Anforderungen an ein planmäßiges Vorgehen. Die Beklagte entscheidet aufgrund dieses Konzepts und nicht zur über die zustehenden Unterkunftskosten ‚von Fall zu Fall‘. Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wurde, und ist daher ein ‚schlüssiges Konzept‘.“ (L 6 AS 833/17)

Der 7. Senat des **Landessozialgerichts NRW** hat bereits am 05.12.2019 zum empirica-Konzept geurteilt: „Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wurde, und ist daher ein ‚schlüssiges Konzept‘.“ Es erläutert dazu: „Das hier gegebene Außerachtlassen von Bestandsmieten ist von der den Grundbesitzern eingeräumten Methodenfreiheit gedeckt und trägt am ehesten dem Umstand Rechnung, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind.“ (L 7 AS 1764/18)

Der 19. Senat des **Landessozialgerichts NRW** hat am 15.05.2017 bestätigt, dass das empirica-Konzept im Rahmen der hier möglichen Prüfungsdichte „den Anforderungen an ein ‚schlüssiges Konzept‘ nach der Rechtsprechung des BSG“ genügt (L 19 AS 772/17 B ER).

Der 12. Senat des **Landessozialgerichts NRW** hat am 26.03.2014 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).

Im **Sozialgericht Gelsenkirchen** wird das empirica-Konzept von mehreren Kammern als „schlüssig“ bezeichnet:

So urteilt die **44. Kammer** am 28.03.2019: „Zur Überzeugung der Kammer sind die (...) Angemessenheitsgrenzen zutreffend ermittelt worden. Die Kammer hält das Konzept (...) für schlüssig.“ (S 44 AS 981/16)

Die **53. Kammer** urteilt am 14.03.2019: „Die für den Bereich der Beklagten angemessenen Unterkunftskosten ergeben sich aus dem (...) erstellten schlüssigen Konzept (...). Bedenken gegen die (...) ermittelten angemessenen Kosten der Unterkunft bestehen nicht. Das vorliegende Konzept entspricht zur vollen Überzeugung der Kammer den vorstehend dargelegten Anforderungen.“ (S 53 AS 2507/16)

Die **50. Kammer** urteilt am 19.02.2019: „Die (...) angemessenen Unterkunftskosten ergeben sich aus dem (...) erstellten schlüssigen Konzept (...). (...) Das vorliegende Konzept entspricht zur vollen Überzeugung der Kammer den vorstehend dargelegten Anforderungen.“ (S 50 AS 2598/16)

Die **41. Kammer** urteilt am 20.11.2018: „Das Gericht hält die in dem Konzept (...) dargelegten Werte (...) für abstrakt und konkret angemessen. (...) Das Konzept der Beklagten entspricht den vom Bundessozialgericht aufgestellten Vorgaben (...).“ (S 41 AS 325/16).

Die **36. Kammer** akzeptiert im Urteil vom 1.3.2017 die im empirica-Konzept hergeleiteten Werte und argumentiert: „Ob bei der Ermittlung systematische Ermittlungen und Bewertungen (...) vorausgegangen sind (...), ist in dem Fall, in welchem der Leistungsträger nachweist, dass die konkrete Angemessenheit gegeben ist (...) unerheblich. Denn in diesem Fall wird es dem betroffenen Leistungsempfänger ermöglicht, seinen Bedarf für die Unterkunft (...) zu decken und ein Leben zu führen, das der Würde des Menschen entspricht (vgl. hierzu § 1 Abs. 1 SGB II). Das der Ermittlung zugrunde gelegte Konzept ist in einem solchen Fall (...) als schlüssig anzusehen, ohne dass es einer weitergehenden Prüfung bedarf.“ (S 36 AS 1939/16)

Das **Sozialgericht Duisburg** urteilt am 14.07.2017, „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).

Sachsen

Das **Landessozialgericht Sachsen** hat am 01.06.2017 geurteilt: „Die vom Beklagten festgelegte Mietobergrenze für den Vergleichsraum (...) erfolgte auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts“ (L 7 AS 917/14).⁷⁵

Das **Sozialgericht Leipzig** hat am 24.09.2013 einen von empirica ermittelten Richtwert für die Nettokaltmiete als „nach einem schlüssigen Konzept ermittelt“ bezeichnet. (S 23 AS 2794/13 ER)

⁷⁵ Das Prüfschema des betroffenen Landkreises sieht vor, dass die von empirica ermittelte angemessene Nettokaltmiete (zzgl. der kalten Nebenkosten) nur dann 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. Dem Streitfall lagen aber dennoch die empirica-Werte zugrunde.

7.4 Referenzliste

Die von empirica ermittelten Richtwerte haben sich in der Praxis bewährt: Inzwischen arbeiten bereits über **55 Landkreise und kreisfreie Städte** mit Angemessenheitsgrenzen, die nach dem empirica-Konzept hergeleitet wurden (siehe unten). Seit 2008 hat empirica damit bereits **über 220 Gutachten** zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen erstellt. Die regelmäßigen Aktualisierungen (siehe Jahreszahlen in Klammern) zeigen, dass die Richtwerte des empirica-Konzepts offensichtlich **zielführend und alltagstauglich** sind. Das bestätigt unser Vorgehen.

- ***Landkreis Reutlingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Reutlingen“.
Landkreis Reutlingen (2022)
- ***Landkreis Altenburger Land (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenburger Land“.
Landkreis Altenburger Land (2021)
- ***Stadt Offenbach (Hessen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Offenbach“.
Stadt Offenbach (2021, Aktualisierung 2022)
- ***Rems-Murr-Kreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rems-Murr-Kreis“.
Rems-Murr-Kreis (2021)
- ***Landkreis Limburg-Weilburg (Hessen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Limburg-Weilburg“.
Landkreis Limburg-Weilburg (2021)
- ***Landkreis Tübingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Tübingen“.
Landkreis Tübingen (2021)
- **Landkreis Vorpommern-Greifswald (Mecklenburg-Vorpommern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Vorpommern-Greifswald“.
Landkreis Vorpommern-Greifswald (2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge“.
Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge (2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Hof (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII - Landkreis Hof“.
Landkreis Hof (2020, Aktualisierung 2022)

- ***Landkreis Neumarkt i.d.OPf. (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz“
Landkreis Neumarkt i.d.OPf. (2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Altenkirchen (Rheinland-Pfalz):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung angemessener Unterkunfts-kosten gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenkirchen“.
Landkreis Altenkirchen (2019, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Altötting (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altötting“.
Landkreis Altötting (2019, Aktualisierung 2021)
- ***Stadt Kaiserslautern (Rheinland-Pfalz):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Kaiserslautern“
Stadt Kaiserslautern (2019)
- ***Stadt Hagen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Hagen“
Stadt Hagen (2019, Aktualisierung 2021)
- ***Stadt Solingen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Solingen“,
Stadt Solingen (2018, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Böblingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Böblingen nach einem schlüssigen Konzept“
Landratsamt Böblingen (2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***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, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***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, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***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, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023)

- ***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, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Marburg-Biedenkopf (Hessen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Marburg-Biedenkopf“
Landkreis Marburg-Biedenkopf (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***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, Aktualisierung 2021)
- ***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, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***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, Aktualisierung 2020)
- ***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, Aktualisierung 2022)
- ***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, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***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, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***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, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***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, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022)

- ***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, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***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, Aktualisierung 2020)
- ***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, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***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, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Gifhorn (Niedersachsen):** „Wohnungsmarktgutachten zur Überprüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Gifhorn“
Landkreis Gifhorn (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2021)
- ***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, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023)
- ***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, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***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, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***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, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022)

- ***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, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***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, Aktualisierung 2021)
- ***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, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***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, Aktualisierung 2021)
- ***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, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***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, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***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, Aktualisierung 2020)
- ***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, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***Rhein-Erft-Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Erft-Kreis“
Rhein-Erft-Kreis (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)

- ***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, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***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, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***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 (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***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, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2021)
- ***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, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)
- ***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, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)
- ***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, Aktualisierung 2019)
- ***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, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***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, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)

-
- ***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, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)