

Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft

gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept
im Landkreis Ebersberg

Erstauswertung 2015

- Kurzfassung-

Auftraggeber:

Landkreis Ebersberg

Ansprechpartner:

Petra Heising, Lukas Weiden

Projektnummer:
201505615

Datum:
26. Februar 2016

Büro:
Bonn

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	K1
1. Nettokaltmieten im Landkreis Ebersberg	K1
1.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung	K1
1.2 Arbeitsschritt 2-5: Mietspektrum und Abgrenzung des unteren Segments	K1
2. Nebenkosten im Landkreis Ebersberg.....	K4
3. Beurteilung von Angemessenheit im Landkreis Ebersberg (Prüfschema)	K5

KURZFASSUNG

1. Nettokaltmieten im Landkreis Ebersberg

1.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

Physische Angemessenheit (Abgrenzung Wohnungsgrößen): Im Landkreis Ebersberg wird die physische Angemessenheit auf Grundlage der Bayerischen Wohnraumförderungsbestimmungen festgelegt: Für einen Ein-Personen-Haushalt sind 50 qm, für einen Zwei-Personen-Haushalt 65 qm, für einen Drei-Personen-Haushalt 75 qm. Für größere Haushalte werden für jede weitere Person jeweils 15 qm veranschlagt (Langfassung Kap. 3.1.1).

Räumliche Angemessenheit (Abgrenzung Vergleichsräume): Die Kommunen im Landkreis Ebersberg werden zu vier Vergleichsräumen zusammengefasst: Vergleichsraum I „Nordwest“ umfasst die Kommunen Vaterstetten und Poing, Vergleichsraum II „Mitte“ umfasst die Kommunen Zorneding, Kirchseeon, Ebersberg und Grafing und Vergleichsraum III „Nord“ die vier Kommunen Pliening, Markt Schwaben, Anzing und Forstinning. Die übrigen Kommunen bilden den Vergleichsraum IV „Übriger Landkreis“ (Langfassung Kap. 3.1.2).

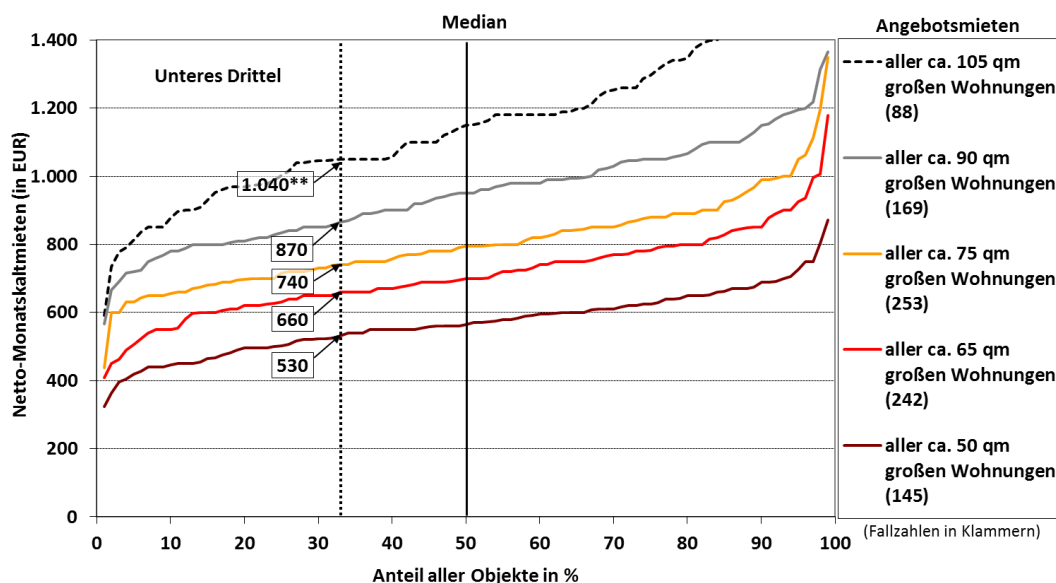
Qualitative Angemessenheit (Abgrenzung unteres Marktsegments): Im Landkreis Ebersberg gilt als Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments für jede Haushaltsgröße in jedem Vergleichsraum der Miethöchstwert *des unteren Drittels aller verfügbaren Mietwohnungen* (Langfassung Kap. 3.1.3).

1.2 Arbeitsschritt 2-5: Mietspektrum und Abgrenzung des unteren Segments

Datengrundlage zur Ermittlung der angemessenen Nettokaltmiete sind die Mieten verfügbarer Wohnungen im Landkreis Ebersberg aus dem Zeitraum 1. April 2013 bis 31. März 2015 (Quelle: öffentlich inserierte Wohnungsangebote gemäß empirica-Preisdatenbank sowie Daten von Wohnungsunternehmen und neuvermieteten Sozialwohnungen vom Landkreis Ebersberg; siehe Langfassung Kap. 3.2).

Die folgenden Abbildungen zeigen das Mietspektrum der verfügbaren Wohnungen für jeden der vier Vergleichsräume. An den Kurven lassen sich die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten als Höchstwerte des unteren Drittels ablesen (Abbildung 1 bis Abbildung 4 sowie Langfassung Kap. 3.3).

Abbildung 1: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im Vergleichsraum I – Nordwest, 2015*



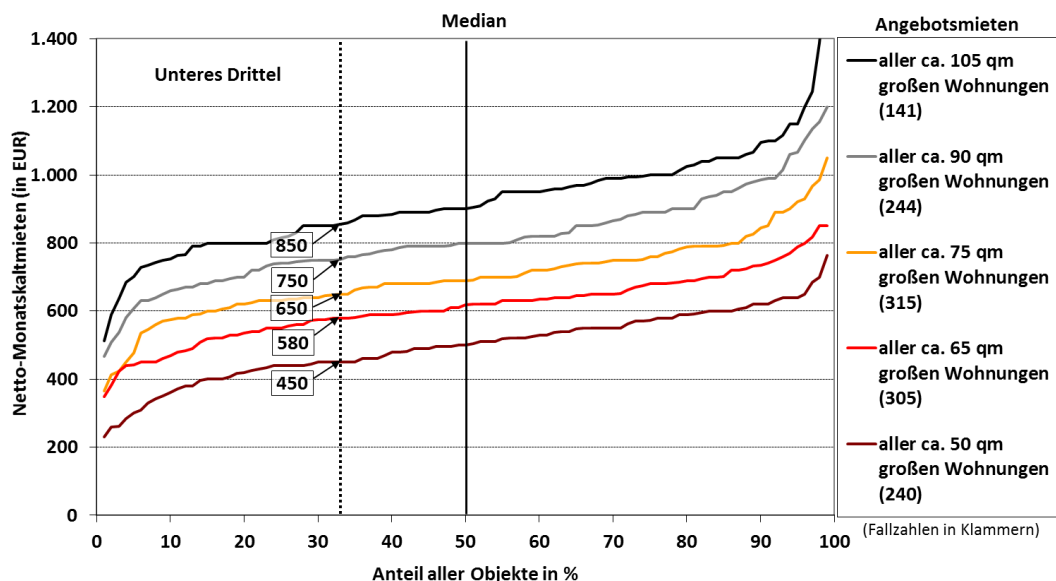
* Auswertungszeitraum: Quartale II/2013 bis I/2015.

** Wegen geringer Fallzahl über Näherungswerte bestimmt (vgl. Langfassung Abbildung 12).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) und Daten vom Landkreis; vgl. Langfassung Abbildung 11.

empirica

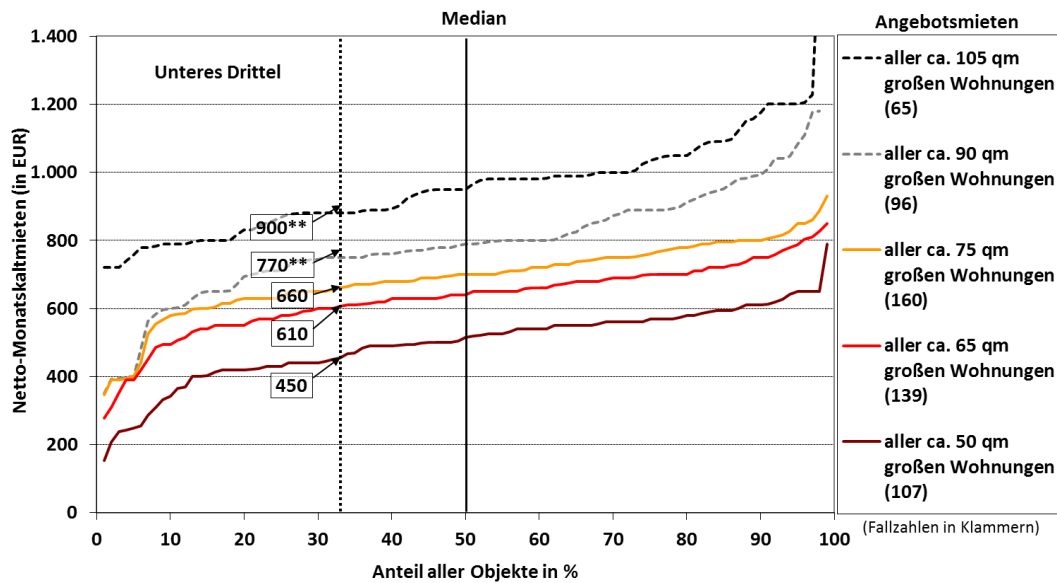
Abbildung 2: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im Vergleichsraum II – Mitte, 2015*



* Auswertungszeitraum: Quartale II/2013 bis I/2015.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) und Daten vom Landkreis; vgl. Langfassung Abbildung 13.

empirica

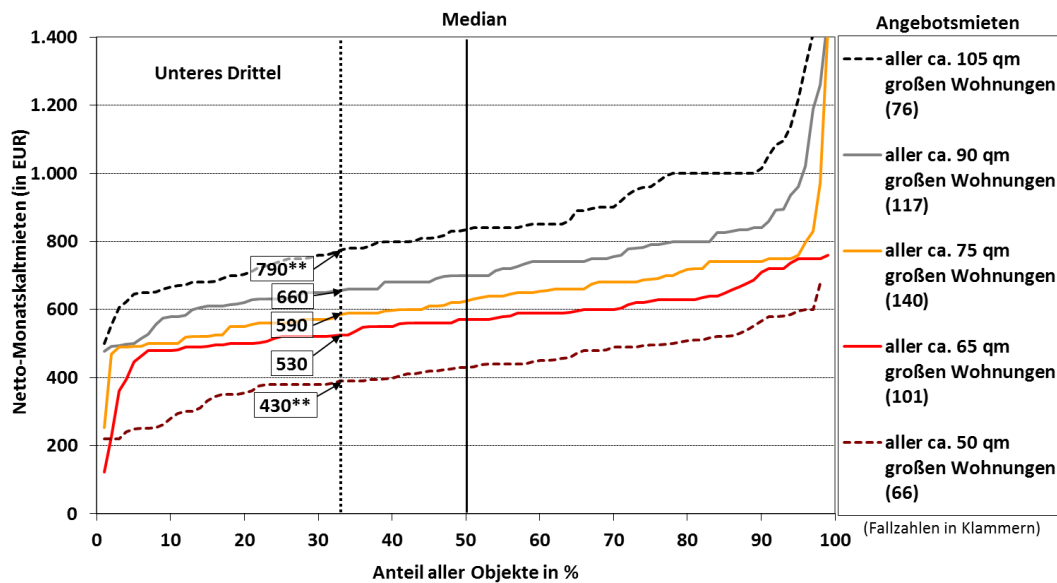
Abbildung 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im Vergleichsraum III – Nord, 2015*

* Auswertungszeitraum: Quartale II/2013 bis I/2015.

** Wegen geringer Fallzahl über Näherungswerte bestimmt (vgl. Langfassung Abbildung 15f.).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) und Daten vom Landkreis; vgl. Langfassung Abbildung 14.

empirica

Abbildung 4: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im Vergleichsraum IV – Übriger Landkreis, 2015*

* Auswertungszeitraum: Quartale II/2013 bis I/2015.

** Wegen geringer Fallzahl über Näherungswerte bestimmt (vgl. Langfassung Abbildung 18f.).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) und Daten vom Landkreis; vgl. Langfassung Abbildung 17.

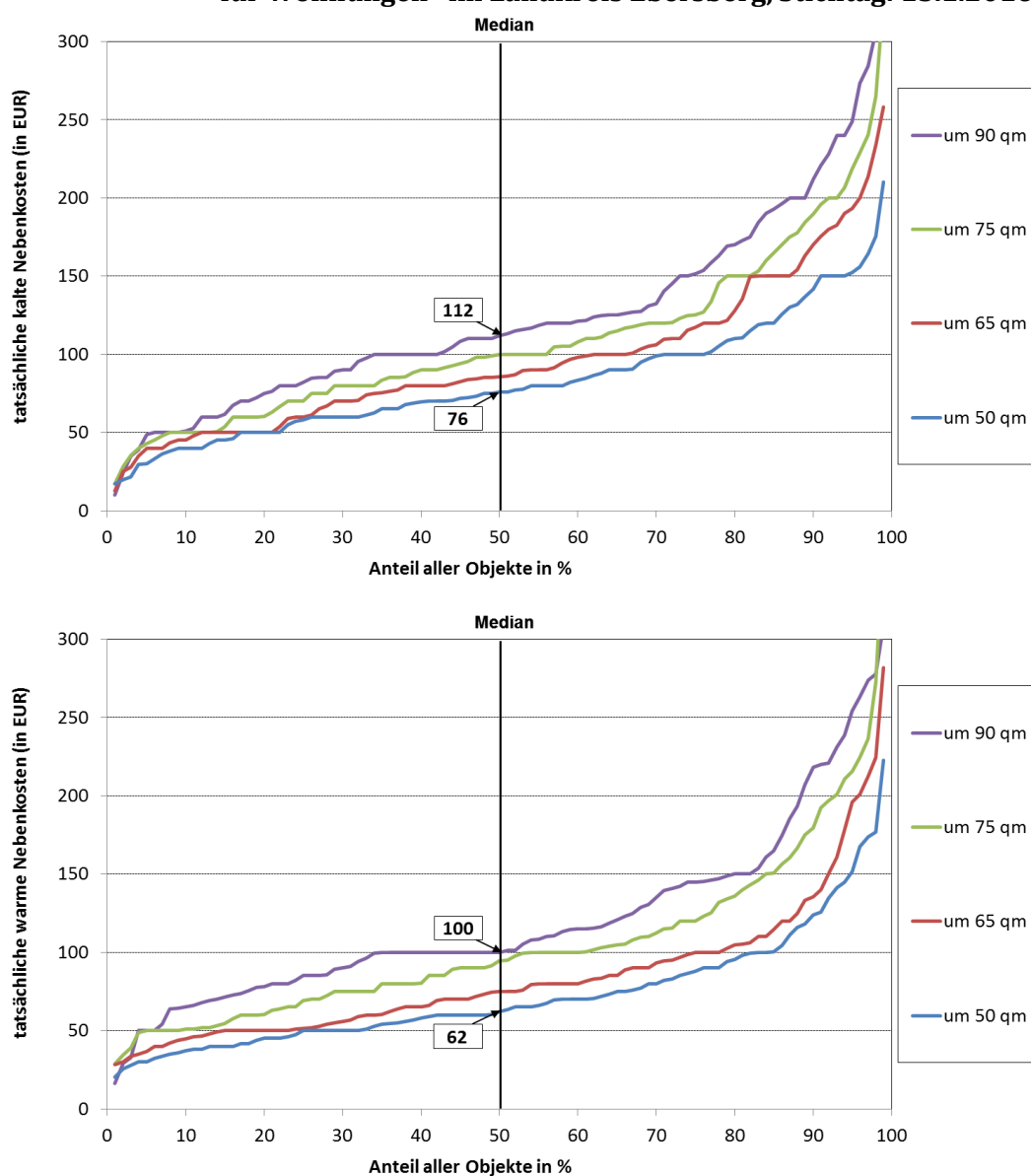
empirica

Nachdem überprüft wurde, ob zu den ermittelten Mieten konkret Wohnungen anmietbar sind und welche Wohnqualität diese haben (Langfassung, Kap. 3.4), werden diese Mietobergrenzen in die Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten übernommen (Langfassung, Kap. 3.5; vgl. Abbildung 21, Seite 28).

2. Nebenkosten im Landkreis Ebersberg

Die Auswertung der kalten und warmen Nebenkosten erfolgt auf Basis von Daten des Jobcenters und Sozialamts Ebersberg. Diese umfassen die Nebenkostenvorauszahlungen für Betriebskosten und Heizkosten für Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, zum Stichtag: 15. Januar 2016 (Langfassung Kap. 4). Das Ergebnis zeigt Abbildung 5: Die mittleren monatlichen Vorauszahlungen für kalte Nebenkosten im Landkreis Ebersberg liegen in den vier Wohnungsgrößenklasse mit ausreichender Fallzahl zwischen etwa 76 und 112 Euro/Wohnung. Die mittleren monatlichen Vorauszahlungen für warme Nebenkosten liegen etwas niedriger: Sie liegen je nach Wohnungsgröße zwischen etwa 62 und 100 Euro/Wohnung.

Abbildung 5: Streuung der kalten (oben) und warmen (unten) Nebenkosten für Wohnungen* im Landkreis Ebersberg, Stichtag: 15.1.2016



* Nebenkostenvorauszahlungen für Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 qm. - Quelle: Jobcenter und Sozialamt Ebersberg (SGB II/SGB XII), eigene Auswertung, eigene Darstellung, vgl. Langfassung Abbildung 24 und Abbildung 28. **empirica**

3. Beurteilung von Angemessenheit im Landkreis Ebersberg (Prüf-schema)

Als Beurteilungsmaßstab für die Angemessenheit der Unterkunftskosten wählt der Landkreis Ebersberg die Bruttokaltmiete: Die Mietobergrenze für angemessene Bruttokaltmieten entspricht der Mietobergrenze für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 1 bis Abbildung 4, vgl. Langfassung, Abbildung 32a,) zzgl. der mittleren kalten Nebenkosten (Abbildung 5, vgl. Langfassung, Abbildung 32b links). Die Ergebnisse für den Landkreis Ebersberg zeigt folgende „Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten“ (Abbildung 6). Höhere Bruttokaltmieten sind nicht angemessen.

Abbildung 6: Richtwerte für eine angemessene Bruttokaltmieten im Landkreis Ebersberg (Stand 2016)

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

Quelle: Langfassung Abbildung 33.

empirica

Für Heizkosten gilt im Landkreis Ebersberg eine Nichtprüfungsgrenze (aus Abbildung 5, vgl. Langfassung Abbildung 32c rechts). Die Ergebnisse für den Landkreis Ebersberg zeigt folgende Tabelle zu „Nichtprüfungsgrenzen für Heizkosten im Landkreis Ebersberg“ (Abbildung 7). Bei Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze wird im Einzelfall überprüft, ob der Mieter für diese auffallend hohen Heizkosten verantwortlich ist. Nur dann wird er zur Kostensenkung aufgefordert. Andernfalls werden die Heizkosten in voller Höhe übernommen.

Abbildung 7: Nichtprüfungsgrenzen für Heizkosten im Landkreis Ebersberg (Stand 2016)

Vergleichsraum	Nichtprüfungsgrenze für warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Landkreis Ebersberg	90	110	140	150	k.A.

Quelle: Langfassung Abbildung 34.

empirica