



Amtsblatt

des Landkreises Altötting

2019

Freitag, 06. Dezember 2019

Nr. 41

Inhalt

Kreisausschusssitzung

Kreistagssitzung

Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gem. § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altötting

Abt. 4

42. Sitzung des Kreisausschusses

Am Montag, 16.12.2019, 13:30 Uhr findet im kleinen Sitzungssaal des Landratsamtes Altötting die

42. Sitzung des Kreisausschusses

des Landkreises Altötting statt.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

- 1 Investitionszuschuss für die Erweiterung und Sanierung der Kreisklinik Altötting
- 2 Stammkapital für das künftige gemeinsame Kommunalunternehmen InnKlinikum gKU Altötting und Mühldorf; Bewilligung von außerplanmäßigen Ausgaben
- 3 Betriebsmitteldarlehen an die Kreisklinken Altötting - Burghausen; Forderungsverzicht
- 4 Wünsche und Anfragen

Nichtöffentlicher Teil:

.....

Landratsamt Altötting, 05.12.2019

Erwin Schneider
L a n d r a t

Abt. 4

27. Sitzung des Kreistages

Am Montag, 16.12.2019, 14:00 Uhr findet im großen Sitzungssaal des Landratsamtes Altötting die

27. Sitzung des Kreistages

des Landkreises Altötting statt.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

- 1 Bilanz 2018 der Sparkasse Altötting-Mühldorf
- 2 Erweiterung des Landratsamtes Altötting
- 3 Wünsche und Anfragen

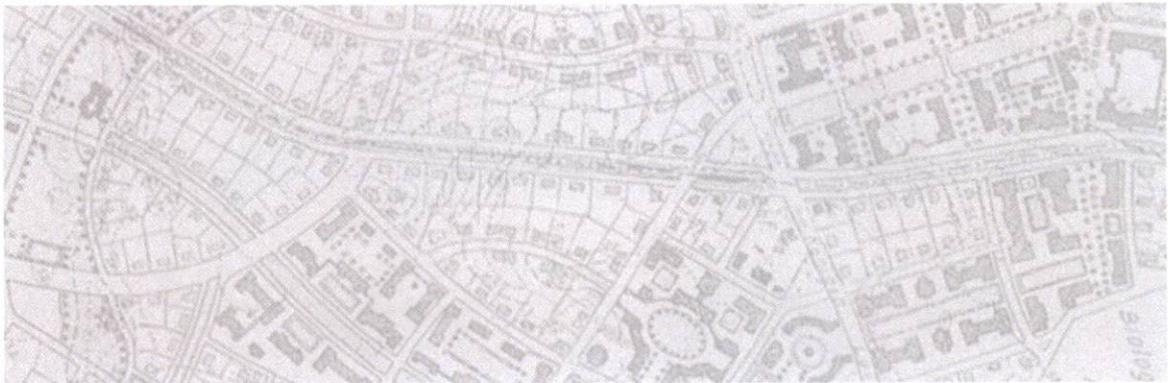
Landratsamt Altötting, 05.12.2019

Erwin Schneider
L a n d r a t

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

im Landkreis Altötting

Erstauswertung 2019



empirica

Auftraggeber

Landkreis Altötting

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Fon (0228) 91 48 9-0
Fax (0322) 295 661 69
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Petra Heising, Arthur Rachowka

Projektnummer

201905619

Bonn, 1. Oktober 2019

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	1
LANGFASSUNG	1
1. Vorbemerkungen	1
1.1 Aufgabenverständnis	1
1.2 Aufbau des Berichts	2
1.3 Regionale Einordnung und Wohnkennzahlen im LK Altötting	3
2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)	6
2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung	6
2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis	8
2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen	8
2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl	9
2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen	10
2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum I „Ost“	11
2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum II „West“	14
2.3.3 Näherungswerte für große Wohnungen im Vergleichsraum I „Ost“	15
2.3.4 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Altötting	17
2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle	19
2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den LK Altötting	20
3. Angemessene Nebenkosten	21
3.1 Vorbemerkung und Datenquellen	21
3.2 Verlangte Nebenkostenabschläge im LK Altötting	22
3.2.1 Datengrundlage	22
3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)	22
3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten)	26
4. Beurteilung der Angemessenheit für den LK Altötting	29
4.1 Ergebnistabellen für den LK Altötting (Übersicht)	29
4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit	30
4.3 Prüfschema für den LK Altötting (Bruttokaltmiete)	31
5. Ausblick und Aktualisierung	32
ANHANG	33
1. Das empirica-Konzept	33
1.1 Kern der Analyse	33

1.2	Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts	35
1.3	Ergänzende Leistungsbausteine (optional)	36
2.	Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)	37
2.1	Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung	37
2.1.1	Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen	37
2.1.2	Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen	38
2.1.3	Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments	42
2.2	Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank	44
2.3	Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den LK Altötting	45
2.3.1	Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich	45
2.3.2	Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen	46
2.3.3	Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard	50
2.4	Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle für den LK Altötting zur Erstauswertung 2019	54
3.	Anhang zu Kap. 3 (Nebenkosten/weitere Datenquellen)	56
3.1	Datenquelle 2: Nebenkosten von Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden	56
3.2	Datenquelle 3: Betriebskostenspiegel des deutschen Mieterbundes	56
4.	Anhang zu Kap. 4.3 (Mögliche Prüfschemata)	58
4.1	Komponentenprüfung	58
4.2	Verrechnung von Grundmiete und Nebenkosten	59
5.	Anforderungen an ein KdU-Konzept und Erfahrungen in der Praxis	64
5.1	Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica)	64
5.2	Schlüssiges Konzept (Anforderungen des BSG)	65
5.3	Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern	67
5.4	Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen	68
5.5	Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern	68
5.6	Referenzliste	71

KURZFASSUNG

Nach § 22 SGB II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, jedoch nur soweit sie **angemessen** sind. Zuständige Leistungsträger sind nach § 6 SGB II die Kreise und kreisfreien Städte. Es liegt in ihrer Zuständigkeit, den unbestimmten Rechtsbegriff der Angemessenheit auszufüllen.

Ziel der hier vorliegenden Erstausswertung 2019 ist es, Transparenz über die **aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten** im Landkreis Altötting zu schaffen und die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft entsprechend festzulegen. Der Landkreis Altötting wird dazu in die **zwei Vergleichsräume** „Ost“ und „West“ unterteilt (Abbildung 1) und dort für jeweils **fünf Haushaltsgrößen** DIE Mietobergrenzen gerade so festgelegt, dass Bedarfsgemeinschaften immer ein **Drittel** der öffentlich inserierten Wohnungen in angemessener Größe im Vergleichsraum anmieten können. Damit lässt sich ihr Unterkunftsbedarf decken.

Das **Mietspektrum** öffentlich inserierter Wohnungen in angemessener Größe wird dazu so durch eine aufsteigende Linie dargestellt, dass der Richtwert direkt abgelesen werden kann (Abbildung 2). Auswertungszeitraum sind in der vorliegenden Erstausswertung 2019 die acht Quartale III/2017 bis II/2019.

Das Ergebnis der ist eine **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Altötting** zum Stand 2019 (Abbildung 3).

Ziel der Mietobergrenzen ist es, unangemessene Wohnungen mit gehobenem Standard für Bedarfsgemeinschaften auszuschließen (die Mietobergrenze muss also *unterhalb* von deren Mieten liegen), aber die Verfügbarkeit von Wohnungen mit einfachem Standard zu gewährleisten (die Mietobergrenze muss also *oberhalb* von deren Mieten liegen). Dies wird durch das empirica-Konzept gewährleistet.

Zudem werden die in den Wohnungsinseraten enthaltenen Angaben zur Höhe der Abschlagszahlungen für **Wohnnebenkosten** im Landkreis Altötting ausgewertet. Aus den Ergebnissen (Abbildung 29, Seite 29) wird in Absprache mit dem Auftraggeber ein **Prüfschema** festgelegt:

Der Landkreis Altötting zieht zur Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten die **Bruttokaltmiete** heran: Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten nicht übersteigen (Abbildung 4). Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt.

Damit werden für Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Altötting die Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 SGB II gedeckt und gleichzeitig auf ein angemessenes Maß beschränkt.

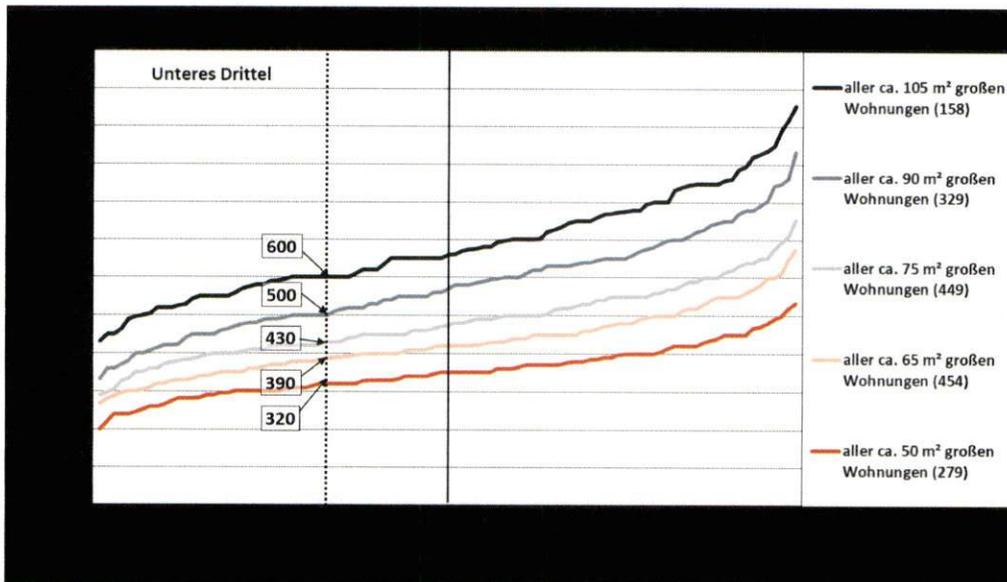
Abbildung 1: Vergleichsräume im LK Altötting

Vergleichsraum	Kommune/VG
I - Ost	Burghausen
	Haiming
	VG Emmerting
	Töging a. Inn
	Tüßling
II - West	Altötting
	VG Unterneukirchen
	Garching a.d. Alz
	Neuötting
	Winhöring
	VG Kirchweidach
	VG Markt
	Burgkirchen a.d. Alz
	VG Reischach
	Pleiskirchen
Teising	

Quelle: vgl. Abbildung 9 (Seite 7)

empirica

Abbildung 2: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR II „West“ 2019*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme); vgl. Abbildung 14 (Seite 14)

empirica

Abbildung 3: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im LK Altötting (Stand 2019)

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
I - Ost	350	400	500	580	730
II - West	320	390	430	500	600

* Quelle: vgl. Abbildung 17 (Seite 20)

empirica

Abbildung 4: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten im LK Altötting (Stand 2019)

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmieten (Euro/Wohung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I "Ost"	410	470	580	660	820
VR II "West"	380	460	510	580	690

Quelle: vgl. Abbildung 30 (Seite 31).

empirica

LANGFASSUNG

1. Vorbemerkungen

1.1 Aufgabenverständnis

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

Angemessenheit von
Unterkunftskosten

Das empirica-Konzept zeichnet sich durch Transparenz und Marktnähe aus: Im Vordergrund steht, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen Wohnungen, die den Wohnbedarf decken (das ist das Wichtigste) und gleichzeitig nicht unangemessen teuer sind (so § 22 SGB II), auch wirklich *verfügbar* sind. Dazu wird das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen als aufsteigende Linie dargestellt und über die Festlegung einer Mietobergrenze ein Teil davon (optisch ablesbar) für Bedarfsgemeinschaften zugänglich gemacht. Zudem wird dargestellt, ab welcher Höhe Nebenkostenvorauszahlungen vor Ort auffallend hoch sind.

empirica-Konzept

Die von empirica dargestellten Kurven (Abbildung 13 ff.) bilden wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie sie sich für jeden Wohnungssuchenden (z.B. beim Blick ins Internet) darstellen. Ihr Verlauf hängt allein von der Wohnungsmarktsituation vor Ort ab und ist unabhängig vom verwendeten Konzept! Nur mit Kenntnis dieser aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt lassen sich die Kosten für Unterkunft und Heizung auf ein angemessenes Maß beschränken.

Einfachheit

Beim empirica-Konzept werden die Mietobergrenzen im Sinne der Leistungsempfänger grundsätzlich so hoch gewählt, dass angemessene Wohnungen auch wirklich verfügbar sind. Die erforderlichen Daten liegen bei empirica bereits vor und können je nach den Verhältnissen vor Ort noch um weitere Daten ergänzt werden. Damit ist das Konzept auch für ländliche Kreise geeignet, in denen andere Datenquellen nur unzureichend zur Verfügung stehen. Sozialgerichte haben das empirica-Konzept bereits bestätigt (vgl. Seite 68). Das Konzept wird inzwischen in über 40 Landkreisen und kreisfreien Städten verwendet (vgl. Seite 69). Leistungsträger beauftragen regelmäßig Aktualisierungen. Sie können offenbar in der Praxis gut mit den Werten arbeiten. Das ist uns wichtig.

Erfahrung

Eine gute Methodik zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen ist auch effizient: Ein Konzept wird nicht allein dadurch besser, wenn *viele* Daten (z.B. veraltete Bestandsmieten) erhoben werden. Ein Konzept sollte schlüssig sein. Aber das reicht noch nicht. Auch schlüssig hergeleitete Mietobergrenzen können (irgendwann) zu niedrig sein. Wichtig für Bedarfsgemeinschaften ist allein das Ergebnis: „Können zu den ermittelten Mietobergrenzen bedarfsgerechte Wohnungen (kein gehobener Standard) auch wirklich *aktuell vor Ort* angemietet werden?“ Nur dann sind die Mietobergrenzen (noch) gut gewählt.

Effizienz

Daher stellt das empirica-Konzept diese Frage in den Vordergrund und konzentriert sich auf die dafür erforderlichen Auswertungen.

1.2 Aufbau des Berichts

Im empirica-Konzept erfolgt die Herleitung von Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten in fünf Arbeitsschritten (Kap. 2). Der Kern der Analyse ist im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 1, Seite 33). Es kann um die Herleitung von Obergrenzen für angemessene Nebenkosten erweitert werden (Kap. 3). Die Ergebnisse der Analysen werden in einer Ergebnistabelle festgehalten (vgl. Abbildung 29, Seite 29). Auf dieser Basis kann der Auftraggeber das letztliche Prüfschema, bis zu welcher Höhe Bedarfe für Unterkunft und Heizung vor Ort als angemessen angesehen werden, festlegen (Kap. 4). Mieten können sich ändern. Daher wird zudem der Trend der Mietentwicklung der letzten Jahre aufgezeigt (vgl. Abbildung 31, Seite 32).

Eine spätere Aktualisierung im Rahmen des empirica-Konzepts ist keine schematische Indexfortschreibung, sondern erfolgt in gleicher Detailliertheit wie eine Erstauswertung: Die Mieten werden nach dem gleichen Prinzip ausgewertet, nur auf Basis aktuellerer Mieten. Im zeitlichen Vergleich wird durch parallele Darstellung der alten und neuen Kurven transparent gemacht, wie sich das Mietspektrum vor Ort seit der letzten Auswertung in jeder Wohnungsgrößenklassen verändert hat. Richtwerte ändern sich so auch bei einer Aktualisierung nur dann und nur so weit, wie sich auch der Wohnungsmarkt seit der letzten Auswertung verändert hat.

Jedes Kapitel beginnt mit Erläuterungen zur Methodik, wie sie in allen empirica-Gutachten zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen angewendet wird. So profitiert jeder Leistungsträger von Antworten auf Fragen und Anmerkungen, die auch andernorts zum empirica-Konzept gestellt wurden. Allgemeine Hinweise zum empirica-Konzept und Details zu den Auswertungen sind im Anhang dargestellt.

Die konkreten Ergebnisse für den Landkreis Altötting sind zum schnelleren Auffinden durch Randstriche markiert.

Ergebnisse für den LK
Altötting

1.3 Regionale Einordnung und Wohnkennzahlen im LK Altötting

Der Landkreis Altötting liegt im südöstlichen Teil Bayerns im Regierungsbezirk Oberbayern. Im Nordosten angrenzend liegt der Landkreis Rottal-Inn. Im Osten grenzt der Landkreis Altötting an Österreich, im Süden an den Landkreis Traunstein und im Westen an den Landkreis Mühldorf am Inn. (Abbildung 5). Die überregionale verkehrliche Anbindung wird in Ost-West-Richtung durch die A94 (München- Passau) gewährleistet. Die regionale Anbindung erfolgt in Nord-Süd-Richtung v. a. durch die B299, die B588 und die B 20.

Abbildung 5: Regionale Einbindung des Landkreises Altötting



empirica

Im Landkreis Altötting wohnten 2011 lt. Zensus rund 46.000 Haushalte, davon 20.800 zur Miete (Abbildung 6). Derzeit sind rund 1.500 der zur Miete wohnenden Haushalte im Landkreis Altötting SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Stand Februar 2019).¹ Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte seit 2011 proportional zur Einwohnerentwicklung verändert hat (2011 bis 2017: +3,8 %)², beträgt der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten derzeit rund 7 %.³

Abbildung 6: Haushalte im LK Altötting nach Art der Wohnungsnutzung

Art der Wohnnutzung	Haushalte	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	25.345	55,0%
Zu Wohnzwecken vermietet	20.770	45,0%
Insgesamt	46.115	100,0%

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

empirica

Im Jahr 2011 waren laut Zensus im Landkreis Altötting zudem rund 21.400 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 7).⁴ Von diesen verfügten die meisten (82,9 %) über eine Zentralheizung (Abbildung 8). Nur 0,4 % dieser Mietwohnungen hatten keine Heizung, 6,9 % lediglich Einzel- oder Mehrraumöfen (darunter neben Nachtspeicherheizungen ggf. auch Kohleöfen). 99,4 % dieser Mietwohnungen im Landkreis Altötting hatten sowohl Badewanne/Dusche als auch ein WC.

Abbildung 7: Wohnungen im LK Altötting nach Art der Wohnnutzung

Art der Wohnnutzung	Wohnungen	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	25.829	52,3%
Zu Wohnzwecken vermietet	21.372	43,3%
Ferien- und Freizeitwohnung	169	0,3%
Leer stehend	1.982	4,0%
Insgesamt	49.352	100,0%

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

empirica

¹ Von 1.827 SGB II-Bedarfsgemeinschaften wohnen 1.552 zur Miete (Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand Februar 2019).

² Seit 2011 ist die Einwohnerzahl im Landkreis Altötting von 106.343 auf 110.337 (2017) gestiegen, d. h. um +3,8 % (Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder).

³ Geschätzte Mieterhaushalte in 2017: $20.770 \cdot 1,038 = 21.559$. Durch den Trend zur Haushaltsverkleinerung dürfte die Zahl der Haushalte – und entsprechend auch der Mieterhaushalte – weniger stark gestiegen sein als die Einwohnerzahl, so dass der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten niedriger liegt als hier ausgewiesen.

⁴ 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 8: Mietwohnungen im LK Altötting nach Heizungsart und Bad-Ausstattung

Ausstattungsmerkmale	Wohnungen zu Wohnzwecken	
	Anzahl	Anteil
Fernheizung	1.817	8,5%
Etagenheizung	207	1,0%
Blockheizung	67	0,3%
Zentralheizung	17.724	82,9%
Einzel/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	1.464	6,9%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	93	0,4%
Insgesamt	21.372	100,0%
Bad- und WC Ausstattung		
Badewanne/Dusche und WC vorhanden	21.236	99,4%
Badewanne/Dusche und WC nicht vorhanden	46	0,2%
Badewanne/Dusche vorhanden, WC nicht vorhanden	37	0,2%
Badewanne/Dusche nicht vorhanden, WC vorhanden	53	0,2%
Insgesamt	21.372	100,0%

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 Kohleöfen ist, und (3.) das Vorhandensein eines Bades (Badewanne/Dusche) und WCs, dann erfüllten 2011 *höchstens* $(0,4 + 6,9 + 0,6 =)$ 7,9 % aller Mietwohnungen im Landkreis Altötting diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2011).⁵ Seit 2011 sind weitere Wohnungen gebaut worden, die den Mindeststandard erfüllen. Der Anteil der Wohnungen mit unzureichendem Standard dürfte seitdem weiter gesunken sein.

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

⁵ De facto wird der Anteil geringer sein, weil in den 6,9 % der „Wohnungen mit Einzel- oder Mehrraumöfen“ auch Nachtspeicherheizungen enthalten sind (nicht nur Kohleöfen) und weil zudem einige der Wohnungen ohne WC und/oder ohne Badewanne/Dusche gleichzeitig auch keine ausreichende Heizung haben könnten, hier also doppelt gezählt sind.

2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)

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

2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

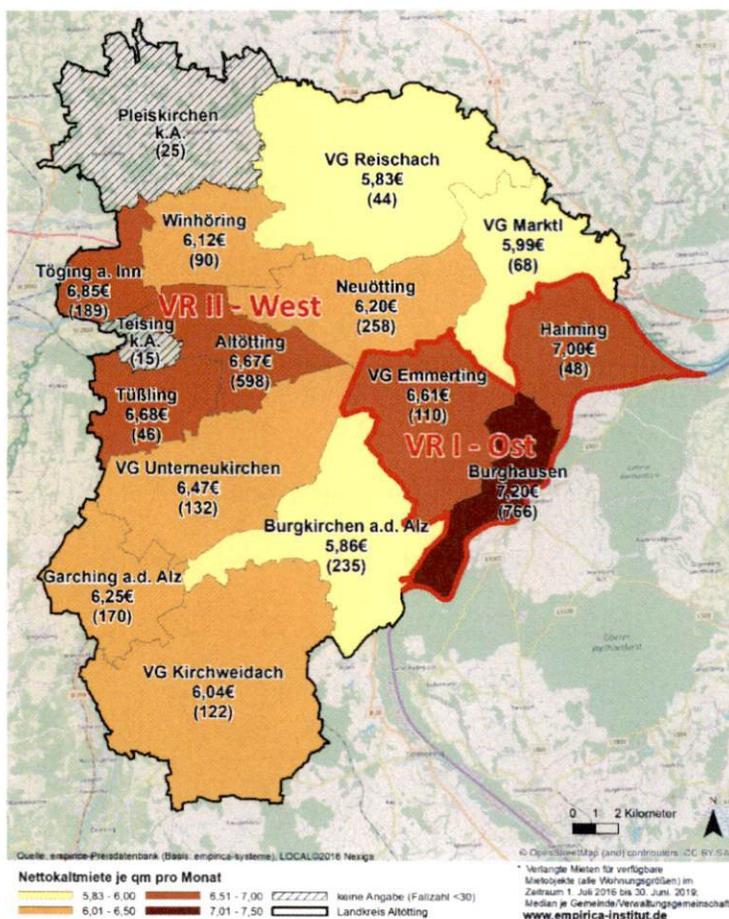
Die Angemessenheit von Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II und § 35 Abs. 2 Satz 1 SGB XII soll unter Berücksichtigung der aktuellen Wohnungsmarktsituation vor Ort festgestellt werden. Dazu ist eine Definition dessen erforderlich, was als „angemessene Wohnung“ gelten soll (Arbeitsschritt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

- **Physische Angemessenheit:** Der Landkreis Altötting grenzt eine angemessene Wohnungsgröße auf Grundlage der Wohnflächengrenzen aus Ziffer 22.2 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 des Bayerischen Staatsministeriums des Innern ab. 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 dazu vgl. Anhang-Kap. 2.1.1).
- **Räumliche Angemessenheit:** Der Landkreis Altötting fasst angesichts eines gering ausgeprägtem Mietwohnungsmarkt bei aber gleichzeitig relativ starkem Mietgefälle die Kommunen im Landkreis Altötting zu zwei Vergleichsräumen zusammen: Der **Vergleichsraum I „Ost“** setzt sich zusammen aus den Kommunen Burghausen, Haiming und VG Emmerting. Der **Vergleichsraum II „West“** umfasst alle übrigen Kommunen (Abbildung 9). Diese Vergleichsräume werden idealerweise auch in späteren Aktualisierungen beibehalten, um sicherzustellen, dass sich Richtwerte nur dann und nur so weit ändern, wie sich die Mieten ändern (Details dazu vgl. Anhang-Kap. 2.1.2).⁶
- **Qualitative Angemessenheit:** Der Landkreis Altötting definiert als angemessenes Marktsegment, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, das **unteren Wohnungsmarktdrittel** der verfügbaren Wohnungen (Details dazu vgl. Anhang-Kap. 2.1.3).

Festlegung der VR
im LK Altötting

⁶ Auswertungszeitraum zur Vergleichsraumbildung sind daher hier einmalig die zwölf Quartale III/2016 bis II/2019.

Abbildung 9: Mietniveaus* und Vergleichsräume im LK Altötting 2019**



Vergleichsraum	Kommune/VG	Median (Euro/m ²)	Fallzahl
I - Ost	Burghausen	7,20	766
	Haiming	7,00	48
	VG Emmerting	6,61	110
	Töging a. Inn	6,85	189
	Tüßling	6,68	46
	Altötting	6,67	598
	VG Unterneukirchen	6,47	132
	Garching a.d. Alz	6,25	170
	Neuötting	6,20	258
	Winhöring	6,12	90
	VG Kirchweidach	6,04	122
	VG Markt	5,99	68
	Burgkirchen a.d. Alz	5,86	235
	VG Reischach	5,83	44
II - West	Pleiskirchen	k.A.	25
	Teising	k.A.	15
	LK Altötting	6,62	2.916

* Mittlere Quadratmetermiete (Median) über alle Wohnungsgrößen in einer Kommune (Mindestfallzahl 30),
 ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2016 bis II/2019. - VG: Verwaltungsgemeinschaft k.A.: Keine Angabe (Fallzahl < 30).

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

empirica

2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

Festlegung im LK
Altötting

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.

- Dazu zählen zum einen die Mieten öffentlich inserierter Wohnungen (Wohnungsinserate in Internet und Zeitung), wie sie z. B. in der empirica-Preisdatenbank erfasst werden,
- zum anderen auch Mieten nicht öffentlich inserierter Wohnungen, die ebenfalls von Bedarfsgemeinschaften angemietet werden können, z. B. Daten von örtlichen Wohnungsunternehmen, die möglicherweise nicht alle ihre Angebote öffentlich inserieren, sondern über Wartelisten vergeben.⁷

Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

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

empirica-Preisdatenbank

In der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) werden die in den Inseraten enthaltenen Wohnwertmerkmale (z. B. Ort, Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung usw.) mit erfasst. Auf die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) wird auch in der Fachliteratur verwiesen (vgl. u. a. Forschungsbericht des BMAS⁸). Weitere Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. Anhang-Kap. 2.2.

⁷ Ausdrücklich **nicht** aufgenommen werden lediglich Wohnungsangebote, die „unter der Hand“ zwischen Freunden und Verwandten vermittelt werden. Denn diese sind für das Gros der Bedarfsgemeinschaften nicht zugänglich und sollten daher nicht als Grundlagen für Richtwerte gelten.

⁸ Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII), Download unter: <http://www.bmas.de/DE/Service/Medien/Publikationen/Forschungsberichte/Forschungsberichte-Arbeitsmarkt/fb478-ermittlung-existenzsicherende-bedarfe.html>, vgl. S.181.

Nicht öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Mietwohnungsangebote, die nicht öffentlich inseriert wurden, können zusätzlich mit ausgewertet werden. So wird z. B. ein Wohnungsunternehmen, das über größere Wohnungsleerstände verfügt oder das seine Wohnungen unterhalb der marktüblichen Miete anbietet (z. B. ein kommunales Wohnungsunternehmen), nicht alle Wohnungsangebote öffentlich inserieren. Das Gleiche gilt für freiwerdende Sozialwohnungen. Wenn Wohnungen, etwa aus sozialen Gründen, besonders günstig angeboten werden, erfolgt die Vergabe häufig nach Warteliste, und einige Wohnungen werden erst gar nicht inseriert. Diese Angebote können dann auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein. Gleichwohl sind sie ein Teil des Marktes verfügbarer Wohnungen. Deshalb werden grundsätzlich weitere lokalspezifische Datenquellen erfragt. In einer standardisierten Tabellenabfrage können Wohnungsunternehmen angeben, zu welchen Mieten welche Wohnungen im Auswertungszeitraum den Mieter gewechselt haben bzw. wie viele Wohnungen welcher Größe aktuell leer stehen und zu welcher Miete angemietet werden könnten. Abfragt werden von Wohnungsunternehmen nur Angebote, die nicht auch öffentlich inseriert wurden.⁹ Diese Daten werden über den Leistungsträger an empirica weitergeleitet und dann von empirica zusätzlich in den Auswertungsdatensatz aufgenommen.

Daten von
Wohnungsunterneh-
men

Zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Nettokaltmieten werden im Landkreis Altötting (Erstauswertung 2019) nur öffentlich inserierte Mietwohnungsangebote ausgewertet. Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

Datengrundlage für
den LK Altötting

2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

Für die Auswertung werden für jeden Vergleichsraum alle bekannten Mietwohnungsangebote aller betrachteten Wohnungsgrößenklassen im gesamten Auswertungszeitraum aus der (ggf. um die Daten von Wohnungsunternehmen erweiterten) empirica-Preisdatenbank herausgefiltert. Auswertungszeitraum sind je nach Fallzahl die letzten vier, acht oder zwölf Quartale (bis einschließlich des letzten abgelaufenen Quartals), so dass es keine Verzerrungen durch saisonale Schwankungen gibt. 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.¹⁰ Bei zu geringer Fallzahl für einzelne Wohnungsgrößen, z. B. in Kommunen mit ohnehin nur wenigen Mietwohnungen, werden in Einzelfällen Näherungswerte berechnet, deren Herleitung ebenfalls transparent erläutert wird.

Mindestfallzahl

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

¹⁰ Der relative Standardfehler ist ein Maß für die durchschnittliche Abweichung des Preises in der Stichprobe vom „wahren“ Preis in der Grundgesamtheit. Je kleiner der relative Standardfehler ist, desto genauer kann der unbekannte „wahre“ Preis mit Hilfe der Stichprobe ermittelt werden. Erfahrungsgemäß ist in unserer Preisdatenbank der relative Standardfehler <5 %, wenn die Fallzahl min. 100 ist. Bei fünf Wohnungsgrößenklassen empfiehlt sich daher eine Mindestfallzahl von 500 Wohneinheiten.

- **Auswertungszeitraum:** In der vorliegenden Auswertung für den Landkreis Altötting werden zur Richtwertbestimmung sämtliche in der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die im Landkreis Altötting zwischen dem 1. Juli 2017 und 30. Juni 2019 (acht Quartale: III/2017 bis II/2019) angeboten wurden.¹¹
- **Fallzahl:** Im Ergebnis fließen über 2.000 Mietwohnungsangebote aus dem Landkreis Altötting in die Auswertung ein.¹² Abbildung 10 zeigt, wie sich diese Mietwohnungsangebote auf die Wohnungsgrößenklassen und Vergleichsräume verteilen.
- **Mindestfallzahl:** Die Mindestfallzahl von 100 wird im Landkreis Altötting in fast allen Vergleichsräumen und Wohnungsgrößenklassen erreicht. Lediglich für die großen Wohnungen um 105 m² im Vergleichsraum I „Ost“ wird die Mindestfallzahl nicht erreicht (vgl. eckige Klammern). Hier werden die Richtwerte über Näherungswerte plausibilisiert (vgl. Kap. 2.3.3, ab Seite 15).

Fallzahlen für den LK Altötting

Abbildung 10: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung für den LK Altötting 2019*

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	Summe
VR I "Ost"	133	173	178	143	[41]	617
VR II "West"	279	454	449	329	158	1.457
Gesamt	412	627	627	472	199	2.074

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019. - ** 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 (im Anhang, Kap. 2.4).

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

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 Vergleichsräumen angewendet. Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze ist selbstverständlich.

¹¹ Der Auswertungszeitraum für die Herleitung der Mietobergrenzen (acht Quartale) ist kürzer als der Auswertungszeitraum zur Bildung der Vergleichsräume (vgl. Arbeitsschritt 1: zwölf Quartale). Hintergrund ist, dass zur Herleitung der Mietobergrenzen möglichst aktuelle Mieten verwendet werden. Bei Aktualisierungen ändern sich die Vergleichsräume in der Regel nicht, aber die Mietobergrenzen werden erneut auf Basis der jeweils letzten acht Quartale ermittelt.

¹² Der Begriff „Mietwohnungsangebote“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. dazu auch letzte Zeile der Basistabelle: Anhang, Kap. 2.4).

2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum I „Ost“

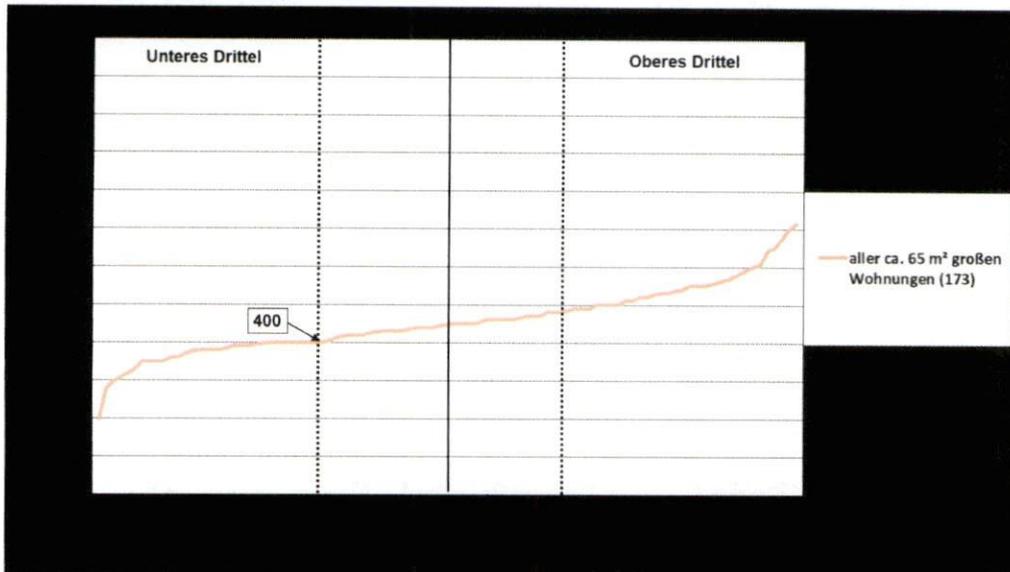
Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum wird zunächst das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die jeweiligen Fallzahlen (Abbildung 10) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafiken angegeben (Abbildung 11 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. 65 m² großen Wohnungen im Vergleichsraum I: „Ost“*: Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 65 m² großen Wohnungen, die innerhalb der letzten acht Quartale im Vergleichsraum I: „Ost“ angeboten wurden (Fallzahl 173) nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 11). Der Verlauf der Kurve zeigt die Miethöhen, zu denen jedes dieser 173 Mietobjekte angemietet werden konnte (Fallzahl in der Legende). Die Kurve beginnt links bei etwa 200 Euro/Wohnung (billigste Wohnung) und endet rechts bei etwa 700 Euro Monatsmiete (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß und im gleichen Vergleichsraum liegen (hier: im Vergleichsraum I „Ost“), können Mietunterschiede nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr, kleinräumige Lage etc.) zustande kommen.

Lesebeispiel

Die dargestellte Kurve bildet sich aus den Miethöhen konkreter Wohnungsangebote. So zeigen die Wohnungsbeispiele in Abbildung 12, dass im Vergleichsraum I „Ost“ unter anderem folgende Wohnungen angeboten wurden: Für 360 Euro eine 2-Dachgeschosswohnung in Burghausen mit 55 m² Wohnfläche, einem Tageslichtbad mit Dusche, Fliesen- und Laminatböden und einem Keller; für 400 Euro eine modernisierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Burghausen mit 55 m² Wohnfläche aus dem Jahr 1967, mit einem Tageslichtbad, Fliesenböden, Gas-Zentralheizung und einem Keller; für 450 Euro eine 2-Zimmerwohnung in Burghausen mit 64 m² Wohnfläche aus dem Jahr 1993, mit einem Tageslichtbad mit Dusche, Fliesen- und Teppichböden, Gas-Zentralheizung, Einbauküche, Aufzug und einem Keller; und für 650 Euro eine Neubau-2-Zimmerwohnung in Burghausen, mit 67m² Wohnfläche aus dem Jahr 2017, mit einem Tageslichtbad mit Dusche und Wanne, Gas-Zentralheizung, Fußbodenheizung, Einbauküche, Aufzug, Keller- und Abstellraum und einem Tiefgaragenstellplatz.

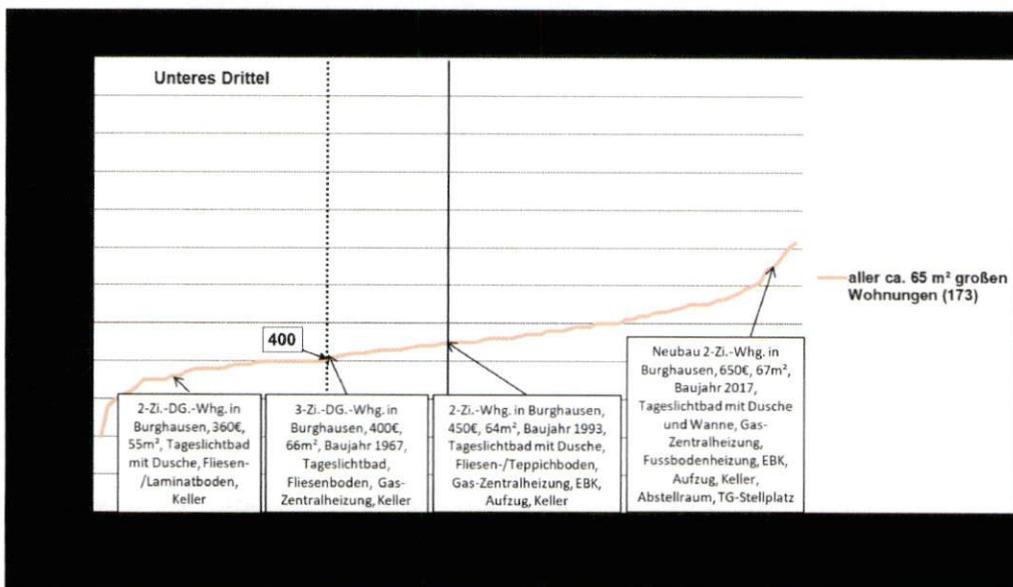
Abbildung 11: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 65 m² großer verfügbarer Wohnungen im VR I „Ost“ 2019*



*Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

Abbildung 12: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 65 m² großer verfügbarer Wohnungen im VR I „Ost“ 2019*



*Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

Wenn nun z. B. der Miethöchstwert des *unteren Drittels* (33 %) als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der **33 %-Linie** ablesen (bei ca. 65 m² großen Wohnungen hier z. B. **400 Euro**). Gemäß Abbildung 12 sind dann also die beiden linken Beispielwohnungen angemessen, die beiden rechten aber nicht. Wenn diese Abgrenzung plausibel erscheint, ist 400 Euro ein guter Richtwert, bis zu dem die Nettokaltmiete für eine 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum I „Ost“ noch als angemessen gelten könnte. Denn er besagt: 33 % aller Wohnungsangebote des Auswertungsdatensatzes aus Vergleichsraum I „Ost“ mit etwa 65 m² Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 2-Personen-Haushalte angemessen ist) wurden für maximal 400 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.

Umgekehrt gilt damit auch: Wenn das untere Wohnungsmarktdrittel als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dafür erforderliche Mietobergrenze eindeutig und einfach entlang der 33 %-Linie ablesen. Falls eine großzügigere oder engere Abgrenzung als ein Drittel gewählt werden soll, liegt die zielführende Mietobergrenze entsprechend höher oder niedriger.¹³

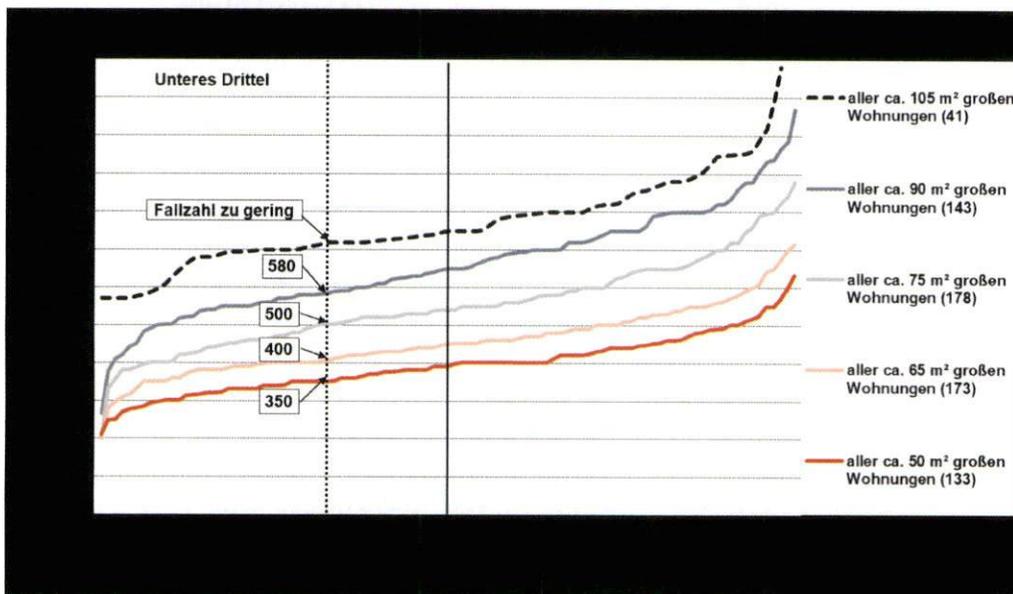
Führt man diese Auswertung für alle relevanten Wohnungsgrößenklassen durch und zieht für alle Wohnungsgrößenklassen die Grenze beim unteren Drittel, so ergeben sich daraus folgende Richtwerte für den Vergleichsraum I „Ost“ (Abbildung 13): Verfügbare, ca. 50 m² große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **350 Euro** im Monat, verfügbare, ca. 75 m² große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **500 Euro**, verfügbare, ca. 90 m² große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **580 Euro**. Für verfügbare ca. 105 m² große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) wird die Mindestfallzahl nicht erreicht. Hier werden die Richtwerte über Näherungswerte plausibilisiert (vgl. Kap. 2.3.3.). In der Legende sind die jeweiligen Fallzahlen angegeben. Sie entsprechen den Fallzahlen in Abbildung 10.

Mietspektrum im
VR I „Ost“

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

¹³ Entsprechend lässt sich auch die Höchstmiete des unteren Fünftels (20 %), des unteren Viertels (25 %) und der unteren Hälfte (50 %) der anmietbaren Wohnungen ablesen (vgl. dazu Abbildung 16).

Abbildung 13: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR I „Ost“ 2019*

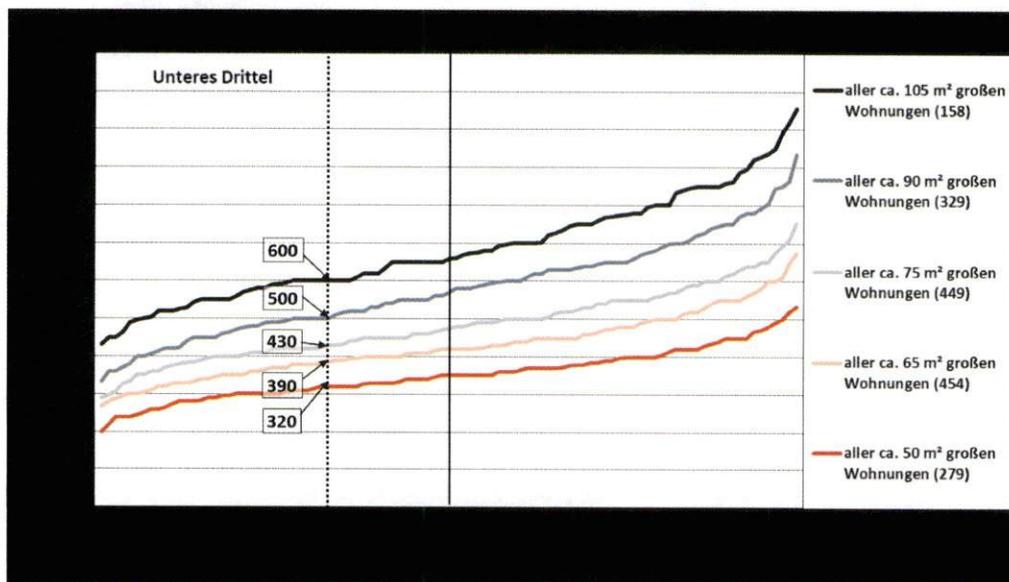


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum II „West“

Abbildung 14: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR II „West“ 2019*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

2.3.3 Näherungswerte für große Wohnungen im Vergleichsraum I „Ost“

Im Vergleichsraum I „Ost“ wird bei den ca. 105 m² großen Wohnungen die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht (vgl. eckige Klammern in Abbildung 10 bzw. Legende in Abbildung 14). Daher ist die entsprechende Mietspektrenkurve hier nur gestrichelt dargestellt, denn der Richtwert wird noch über Näherungswerte plausibilisiert.

Im Vergleichsraum I „Ost“ sind für die Wohnungsgrößenklasse der ca. 105 m² großen Wohnungen in der Datenbank in der Summe über acht Quartale nur 41 Mietwohnungsangebote dieser Größenklasse enthalten (vgl. Abbildung 14: Fallzahlen in der Legende, Linie gestrichelt). Das sind im Schnitt nur *zwei Wohnungsangebote pro Monat*. Möglicherweise *gibt* es insgesamt nur sehr wenige 105 m² große Mietwohnungen im Vergleichsraum I „Ost“. 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.

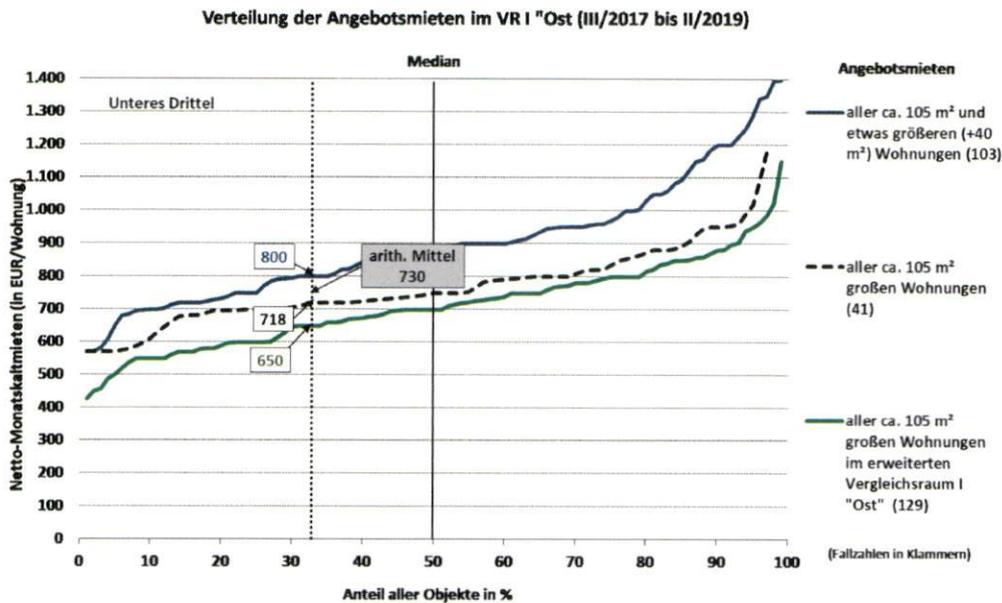
Um auch für Teilmärkte mit geringer Fallzahl statistisch auswertbare Werte liefern zu können, erfolgt aus zwei verschiedenen Richtungen eine Annäherung an das tatsächliche Preisniveau:

Näherungswerte

1. **Wohnflächenausdehnung:** Wenn es faktisch nur wenige Wohnungen einer bestimmten Wohnungsgröße vor Ort gibt, könnte man der Bedarfsgemeinschaft in der Praxis auch erlauben, in etwas größere Wohnungen zu ziehen. Bezogen auf die Auswertung bedeutet dies, dass nun folgende Frage beantwortet wird: „Wie teuer sind die Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments vor Ort, wenn auch leicht größere Wohnungen (+10 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.
2. **Umkreisausdehnung:** Wenn die Bedarfsgemeinschaft nicht genau hier, sondern in der Nachbarkommune leben würde, müsste sie für eine Wohnung dieser Größe möglicherweise etwas mehr oder etwas weniger zahlen. Das Mietniveau verändert sich aber stetig im Raum und macht keine großen Sprünge. Die Frage lautet also hier: „Wie hoch ist das Preisniveau für Wohnungen dieser Größe eigentlich in den Nachbarkommunen?“ – Man kann davon ausgehen, dass Marktpreise sich nicht an Verwaltungsgrenzen orientieren, sondern sich kontinuierlich im Raum verändern. Das Preisniveau eines bestimmten Vergleichsraums wird daher immer auch von der Wohnungsmarktsituation in den angrenzenden Kommunen beeinflusst. Konkret betrachten wir daher alternativ zusätzlich zu den Wohnungsangeboten im Vergleichsraum auch noch 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.
3. **Vergleich:** Wenn der zunächst gemessene Wert (mit der geringen Fallzahl) zwischen den beiden Näherungswerten liegt, ist seine Höhe nicht unplausibel. Um die Richtwertermittlung allein auf statistisch abgesicherte Daten stützen zu können, verwenden wir in diesem Fall das arithmetische Mittel der beiden Näherungswerte. (Denn dieses liegt ebenfalls zwischen den beiden Näherungswerten,

schwankt aber im Zeitablauf nicht so stark wie der ungesicherte zunächst gemessene Wert). Das arithmetische Mittel der beiden Näherungswerte wird in die Richtwerttabelle übernommen. – Wenn aber der zunächst gemessene Wert einem Näherungswert entspricht oder aber höher oder niedriger als beide Näherungswerte liegt, übernehmen wir denjenigen Näherungswert als Richtwert, der näher an 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 15: Fallzahlkontrolle der ca. 105 m² großen verfügbaren Wohnungen im VR I „Ost“ 2019*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019. - **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. „Umgebung“ von Vergleichsraum I „Ost“ sind die Nachbarkommunen Burgkirchen a.d.Alz, Kastl, Markt, Neuötting, Stammham und Altötting im LK Altötting sowie die Gemeinde Kirchdorf am Inn im LK Rottal am Inn.

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

empirica

Abbildung 15 zeigt für die ca. 105 m² großen Wohnungen im Vergleichsraum I „Ost“ die Ergebnisse beider Überprüfungen:

- **Zunächst gemessener Wert:** Dem zunächst gemessenen Wert (718 Euro, vgl. weißes Kästchen, schwarze Schrift) liegen nur 41 Fälle zugrunde (vgl. Legende zur schwarzgestrichelten Linie), so dass die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht wird.
- **Erster Näherungswert:** Nach Erweiterung der Wohnflächenklasse um +40 m² beträgt die Fallzahl 103 und kann als statistisch abgesichert betrachtet werden (blaue Linie). Der erste Näherungswert für die ca. 105 m² großen Wohnungen liegt demnach bei 800 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

Näherungswerte für VR I „Ost“

die Fallzahl abermals hoch genug (grüne Linie). Der zweite Näherungswert lässt sich entlang der 33 %-Linie ablesen und liegt mit 650 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 (730 Euro) und dort mit einem + markiert (vgl. Abbildung 16).

2.3.4 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Altötting

Die Kurven bilden wertungsfrei das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen ab. Ihr Verlauf zeigt die aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt, wie er sich für jeden Wohnungssuchenden beim Blick in Zeitung/Internet und in Angebote von Wohnungsunternehmen 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 16). 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 Wohnungsmarkts 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.).

Der Landkreis Altötting grenzt das untere Marktsegment beim *unteren Drittel* (33 %) aller verfügbaren Wohnungen ab (vgl. Definition der qualitativen Angemessenheit in Kap. 2.1). Die Richtwerttabelle ergibt sich demnach aus den orange markierten Spalten „unteres Drittel“ des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für den Landkreis Altötting (Abbildung 16).

Abgrenzung des unteren Marktsegments für den LK Altötting

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

Abbildung 16: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Altötting 2019*

Vergleichsraum	Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2019																			
	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
VR I "Ost"	330	340	350	390	390	400	400	450	450	470	500	540	550	560	580	650	k.A.	k.A.	730+	750
VR II "West"	300	300	320	350	350	370	390	420	400	420	430	480	470	490	500	570	560	590	600	660

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2019.** Wohnungsgrößen +/- 10 m². Werte auf 10 Euro gerundet. + übernommen nach Näherungswertkontrolle.

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

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 16). 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 Unterkuftsbedarf 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 („Online-Stichprobe“). Die Auswertungen dazu sind im Anhang enthalten (vgl. Anhang, Kap. 2.4).

Im **Ergebnis** zeigt sich: Die in Abbildung 16 hervorgehobenen Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Altötting sind

- **räumlich plausibel**, weil die Richtwerte im Vergleichsraum I „Ost“ für alle Haushaltsgrößen über denen im Vergleichsraum II „West“ liegen. Damit spiegeln sie das Mietgefälle im Landkreis Altötting gut wider (Details vgl. Anhang, Kap. 2.3.1);
- **niedrig genug**, um gehobenen Wohnstandard auszuschließen: Zu den zu ihnen anmietbaren öffentlich inserierten Wohnungen wird z. B. seltener als zu anderen Wohnungen angegeben, dass über einen Balkon oder Terrasse, einen Fliesenboden oder eine Parkmöglichkeit verfügen oder in einem Neubau liegen. (Details vgl. Anhang, Kap. 2.3.2);
- **hoch genug**, so dass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard erfüllen und die Daseinssicherung gewährleistet ist. So können zu den ermittelten Richtwerten z. B. auch Wohnungen mit Balkon oder Terrasse, Parkmöglichkeit, Einbauküche oder Gartenanteil angemietet werden (Details vgl. Anhang, Kap. 2.3.2);
- **Zudem sind zu ihnen Wohnungen konkret verfügbar**: Bereits an nur drei beliebigen Stichtagen, nämlich am 28.8.2019, 5.9.2019 und 18.9.2019, wurden kurz vor Abgabe des Berichtsentwurfs auf einschlägigen Internetportalen für alle Haushaltsgrößen Wohnungen zu den ermittelten Richtwerten gefunden (Details vgl. Anhang, Kap. 2.3.3).

Fazit: Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in der Spalte „unteres Drittel“ markierten Mietobergrenzen (vgl. Abbildung 16) sind also plausibel: Man kann zu ihnen vor Ort konkrete Wohnungen anmieten, die den Mindeststandard erfüllen, die Daseinssicherung gewährleisten und keinen gehobenen Standard aufweisen. Das Ziel, die Bedarfe der Unterkunft auf eine angemessene Maß zu begrenzen, wird mit diesen Werten offensichtlich erreicht.

2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den LK Altötting

In Arbeitsschritt 5 werden die gezogenen Schlüsse (Richtwerte/Mietobergrenzen) dargestellt und begründet: Die gemäß der Arbeitsschritte 1 bis 3 ermittelten Richtwerte werden nach erfolgreicher Plausibilitäts-, Verfügbarkeits- und Qualitätsprüfung (Arbeitsschritt 4) aus dem Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (Abbildung 16, orange Spalten) in die Richtwerttabelle (Abbildung 17) übernommen.

Erstellung einer Richtwerttabelle

Die **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Altötting** nennt für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen Richtwerte für die monatliche Nettokaltmiete, bis zu denen die Bedarfe für Unterkunft als angemessen gelten können (Abbildung 17). Die Richtwerte sagen aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität – angemessene Wohnung maximal kostet. Teurere Wohnungen sind grundsätzlich „nicht angemessen“.

Angemessene Nettokaltmieten für den LK Altötting

Abbildung 17: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im LK Altötting (Stand 2019*)

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
I - Ost	350	400	500	580	730
II - West	320	390	430	500	600

* Quelle: Grundsicherungsrelev. Mietspiegel (empirica), III/2017 bis II/2019, unteres Drittel, Abbildung 16. empirica

Abbildung 18: Vergleichsräume im LK Altötting

Vergleichsraum	Kommune/VG
I - Ost	Burghausen
	Haiming
	VG Emmerting
	Töging a. Inn
	Tüßling
	Altötting
	VG Unterneukirchen
II - West	Garching a.d. Alz
	Neuötting
	Winhöring
	VG Kirchweidach
	VG Marktl
	Burgkirchen a.d. Alz
	VG Reischach
	Pleiskirchen
Teising	

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), vgl. Abbildung 9.

empirica

Die Herleitung nach dem empirica-Konzept gewährleistet, dass Wohnungen zu diesen Mieten verfügbar sind, aber eben nur genau Wohnungen des unteren Wohnungsmarkt-segments. Damit wird das Ziel der Mietobergrenzen erreicht: Wohnungen mit gehobenerem 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.¹⁴ Dazu zählen neben der aktuellen örtlichen Nettokaltmiete auch die aktuellen örtlichen Wohnnebenkosten (Betriebskosten und Heizkosten).

Bedeutung der
Wohnnebenkosten

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.

Zu den „Bedarfen für Unterkunft und Heizung“ (§ 22 SGB II) zählen aber auch Wohnnebenkosten wie Betriebskosten (z. B. Müllbeseitigung, Gebäudeversicherung) und Heizkosten, die nichts über die Wohnqualität aussagen. Im Mietvertrag wird vereinbart, welche Nebenkosten vom Mieter zu tragen sind (z. B. Kosten für Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Versicherungen, Allgemeinstrom, Heiz- und Heiznebenkosten und/oder Grundsteuer). Im Gegensatz zur Nettokaltmiete wird die Höhe der Nebenkosten nicht am Markt ausgehandelt, sondern z. B. durch kommunale Gebührensatzungen, die Versicherungswahl des Vermieters, Effizienzgrad der Heizung, Energiepreise usw. vorgegeben. Durch sein Verhalten kann der Mieter die Höhe der Nebenkosten kaum beeinflussen. Vielmehr kann ihre Höhe 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) variieren. Die Höhe der monatlichen Vorauszahlungen setzt der Vermieter nach eigenem Ermessen fest; der Ausgleich erfolgt erst rückwirkend über die Jahresabrechnung. Anders als die Grundmiete sind Wohnnebenkosten kein Indiz für den Wohnstandard. Daher erfolgt die Bewertung, bis zu welcher Höhe sie angemessen sind, hier separat von der Beurteilung einer angemessenen Grundmiete (Nettokaltmiete).

Es gibt verschiedene Datenquellen, die Auskunft über örtliche Wohnnebenkosten geben. Mögliche Datenquellen sind z. B. (1) monatliche Einzeldaten von Jobcentern und/oder Sozialämtern zu den Nebenkosten von Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden¹⁵, (2) monatliche Einzeldaten von Wohnungsunternehmen zu den Nebenkosten von Wohnungen in ihren Beständen sowie (3) tagesscharfe Einzeldaten zu den in Wohnungsinseraten genannten Nebenkostenabschlagszahlungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank). 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 jährlichen Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes, der allerdings nur Durchschnittswerte je Quadratmeter Wohnfläche pro Bundesland ausweist und nur zeitverzögert erscheint.¹⁶

Datenquellen zu
Wohnnebenkosten

¹⁴ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 18 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

¹⁵ Aus den Jobcenterdaten veröffentlicht die Bundesanstalt für Arbeit monatlich kreisweite Durchschnittswerte (Details dazu vgl. Anhang-Kap. 3.1, ab Seite 63).

¹⁶ Aktuellster Stand derzeit: Daten aus 2016; Datenerfassung 2017/2018. Für Deutschland abrufbar unter: www.mieterbund.de/service/betriebskostenspiegel.html (Details dazu vgl. Anhang-Kap. 3.2, ab Seite 63).

3.2 Verlangte Nebenkostenabschläge im LK Altötting

3.2.1 Datengrundlage

Als Datengrundlage zur Auswertung der *aktuellen örtlichen Wohnnebenkosten* legt der Landkreis Altötting die in öffentlichen Mietwohnungsangeboten genannten Nebenkostenabschläge gemäß empirica-Preisdatenbank zugrunde (Datenquelle 3).¹⁷ Der Auswertungszeitraum zur Ermittlung angemessener Nebenkosten umfasst hier die zwölf Quartale III/2016 bis II/2019. Insgesamt liegen damit Angaben über die monatlichen Abschlagshöhen für kalte bzw. warme Nebenkosten im Landkreis Altötting jeweils zu etwa 440 Mietwohnungen vor (Abbildung 19).

Datengrundlage für
NK im LK Altötting

Abbildung 19: Fallzahlen: Mietwohnungen mit Angaben zu Nebenkostenabschläge im LK Altötting (Stand 2019*)

LK Altötting	Fallzahlen: Nebenkosten nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²	
kalte Nebenkosten (Betriebskosten)	[78]	122	116	[94]	[38]	444
warme Nebenkosten (Heizkosten)	[85]	143	151	108	[33]	442

[] Fallzahl <100. * Auswertungszeitraum Quartale: III/2016 bis II/2019.** Wohnungsgrößen +/- 10 m². ***Wohnungen mit Angabe zu kalten bzw. warmen Nebenkostenabschlägen und zur Wohnfläche; entspricht nicht der Zeilensumme (wg. Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Auswertung

empirica

3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

Für jede Wohnungsgrößenklasse mit ausreichender Fallzahl wird die jeweilige Bandbreite der in öffentlich inserierten Wohnungsangeboten genannten Abschlagszahlungen für kalten Nebenkosten im gesamten Landkreis grafisch so dargestellt, dass sowohl die mittleren als auch die auffallend hohen Nebenkosten („Ausreißer“) direkt ins Auge fallen.

Bandbreite der kalten Nebenkosten

Abbildung 20 zeigt: Die verlangten Monatsabschläge für kalte Nebenkosten von z.B. ca. 75 m² große Mietwohnungen im Landkreis Altötting betragen je nach Wohnung monatlich zwischen 20 Euro/Wohnung (linker Rand) und 170 Euro/Wohnung (rechter Rand). - Für die *mittlere* ca. 75 m² große Wohnung (Median) wird ein monatlicher Abschlag von 80 Euro/Wohnung für kalte Nebenkosten verlangt. Für die *mittlere* ca. 65 m² große Wohnung wird ein monatlicher Abschlag von 70 Euro/Wohnung für kalte Nebenkosten verlangt.¹⁸ Für die Wohnungsgrößen um 50 m² und um 65 m² kann zumindest der Median

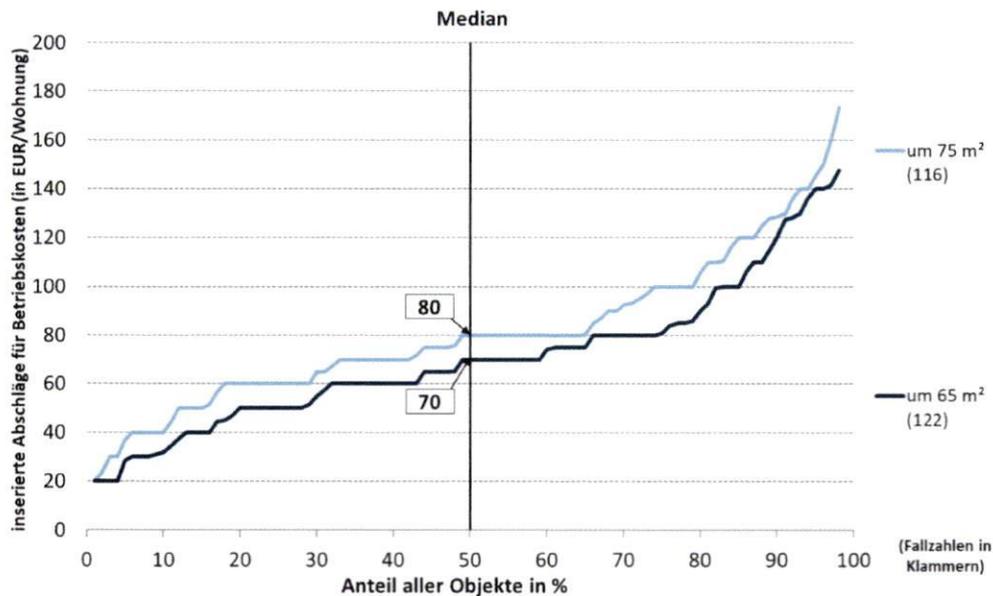
Streuung der kalten NK im LK Altötting

¹⁷ Der Begriff „Mietwohnungen“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser.

¹⁸ Die Streuung der kalten Nebenkosten in den übrigen Wohnungsgrößenklassen sind nicht grafisch abgebildet, da ihre Fallzahl der Anzeigen mit Angaben dazu zu gering ist (Mindestfallzahl 100, vgl. Abbildung 19)

ausgewiesen werden (Mindestfallzahl 50). Für ca. 105 m² große Wohnungen liegen allerdings innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nur 38 Fälle mit Angabe der kalten Nebenkosten vor. Daraus lässt sich kein statistisch abgesicherter Wert herleiten. Stattdessen wird für diese Wohnungsgrößenklasse der Wert gesetzt (d.h. hier: logisch fortgesetzt).

Abbildung 20: Streuung der Abschläge für kalte Nebenkosten* nach Wohnungsgrößen im LK Altötting, 2019**



* in Wohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten (Betriebskosten); ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2016 bis II/2019.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Auswertung

empirica

Eine Ergebnisübersicht über die in öffentlichen Mietwohnungsangeboten genannten *mittleren Abschläge* für kalten Nebenkosten für den Landkreis Altötting zeigt Abbildung 21: Sie liegen für ca. 50 m² Wohnungen monatlich bei rd. 60 Euro. Für größere Wohnungen werden im Mittel 70 bzw. 80 Euro m² genannt.¹⁹ Aufgrund der geringen Fallzahl (<50) werden die Werte für ca. 105 m² große Wohnungen nicht empirisch ermittelt, sondern gesetzt (logische Fortsetzung).

Ergebnisübersicht
kalte NK
im LK Altötting

¹⁹ Tendenziell werden für kleinere Wohnungen weniger Abschlagszahlungen verlangt als für große. Es gibt allerdings „Stufen“ bei glatten Beträgen: Bei den ca. 75 m² großen Wohnungen werden für alle Perzentile 49 bis 64 genau 80 Euro an Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten verlangt (vgl. Abbildung 20). Bei den ca. 90 m² großen Wohnungen liegt die Median-Wohnung (50. Perzentil) ebenfalls in dieser Stufe von genau 80 Euro. Dies führt zu gleichen Medianwerten in beiden Wohnungsgrößenklassen.

Abbildung 21: Mittlere kalte Nebenkosten* im LK Altötting, 2019**

	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 Altötting	58	70	80	80	90***

* Auf Basis von in Wohnungsinseraten genannten Abschlägen für kalte Nebenkosten (Betriebskosten). ** Auswertungszeitraum Quartale: III/2016 bis II/2019. - *** Werte gesetzt (logisch fortgesetzt)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Auswertung

empirica

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

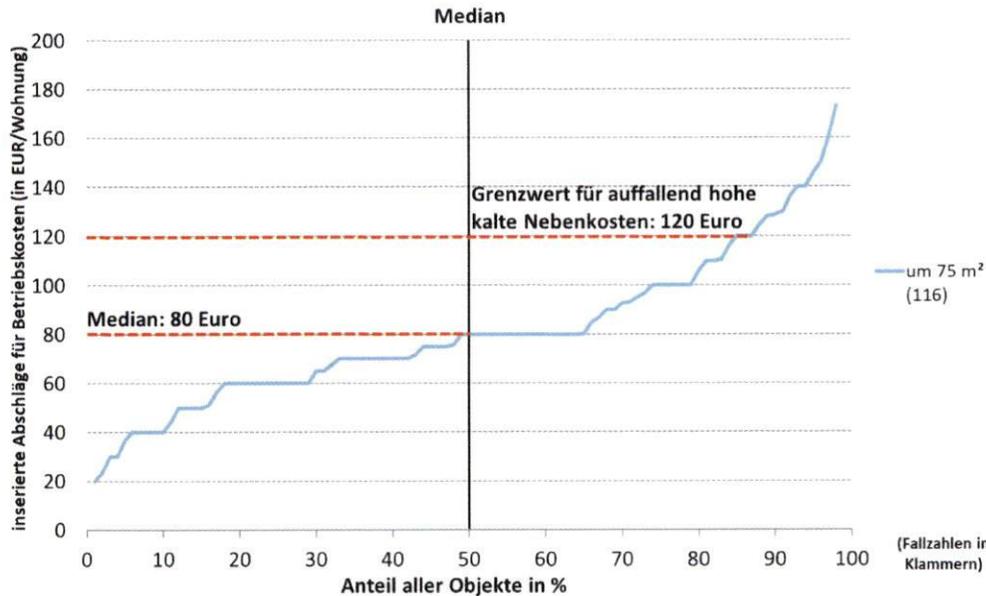
Anhand der Streuung lässt sich auch beschreiben, wie hoch die kalten Nebenkosten typischerweise sind und ab welcher Höhe sie im Vergleich zu anderen Wohnungen auffallend hoch ausfallen („Ausreißer“). Auffallend hohe Nebenkosten sind am rechten Rand der Kurve zu finden, und zwar etwa dort, wo bildlich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

Lesehilfe Abbildung 22: Für öffentlich inserierte, ca. 75 m² große Wohnungen beginnen „auffallend hohe“ Nebenkostenabschläge im Landkreis Altötting etwa bei 120 Euro/Wohnung. Auffallend hohe kalte Nebenkosten beginnen somit beim 1,5-fachen Medianwert. Das bedeutet: Solange 3-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Altötting monatlich nicht mehr als 120 Euro an Abschlägen für kalten Nebenkosten zahlen, liegen diese Zahlungen nicht auffallend hoch.

Auffallend hohe
kalte NK im
LK Altötting

Abbildung 22: Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten* für ca. 75 m² große Wohnungen im LK Altötting, 2019**



* in Wohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalten Nebenkosten; Grenzwert hier: 1,5-facher ungerundeter Median, auf 10 Euro gerundet. - ** Auswertungszeitraum Quartale: III/2016 bis II/2019.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Auswertung **empirica**

Entsprechend der Abbildung 22 lassen sich Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten auch für die anderen Wohnungsgrößenklassen als 1,5-facher Median ausdrücken. Das Ergebnis sind Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche für bestimmte Haushaltsgrößen (Abbildung 23). Die Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten besagen, bis zu welcher Höhe Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten für bestimmte Haushaltsgrößen unauffällig sind (Nichtprüfungsgrenze).

Abbildung 23: Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten* im LK Altötting, 2019**

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten Euro/Wohnung				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
LK Altötting	90	110	120	120	140

* Auf Basis von in Wohnungsinseraten genannten Abschlägen für kalte Nebenkosten; Grenzwert hier: 1,5-facher ungerundeter Median; auf 10 Euro gerundet. ** Auswertungszeitraum Quartale: III/2016 bis II/2019.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Auswertung **empirica**

Die Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten besagen, bis zu welcher Höhe die kalten Nebenkosten für bestimmte Haushaltsgrößen unauffällig sind. Wenn diese Werte

als Obergrenzen für angemessene kalte Nebenkosten zugrunde gelegt würden, dann lägen die kalten Nebenkosten der meisten Wohnungen unterhalb des Grenzwerts und wären damit angemessen. Die Angemessenheitsgrenzen würden relativ weit gefasst.

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. Eine Übersicht über alle Ergebnisse zeigt Abbildung 24.

Auffallend niedrige kalte Nebenkosten

Abbildung 24: Grenzwerte für auffallend niedrige kalte Nebenkosten* im LK Altötting, 2019**

LK Altötting	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten Euro/Wohnung				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
LK Altötting	30	40	40	40	50

* Auf Basis von in Wohnungsinseraten genannten Abschläge für kalte Nebenkosten, Grenzwert hier: halber ungerundeter Median, auf 10 Euro gerundet. ** Auswertungszeitraum Quartale: III/2017 bis II/2019.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Auswertung

empirica

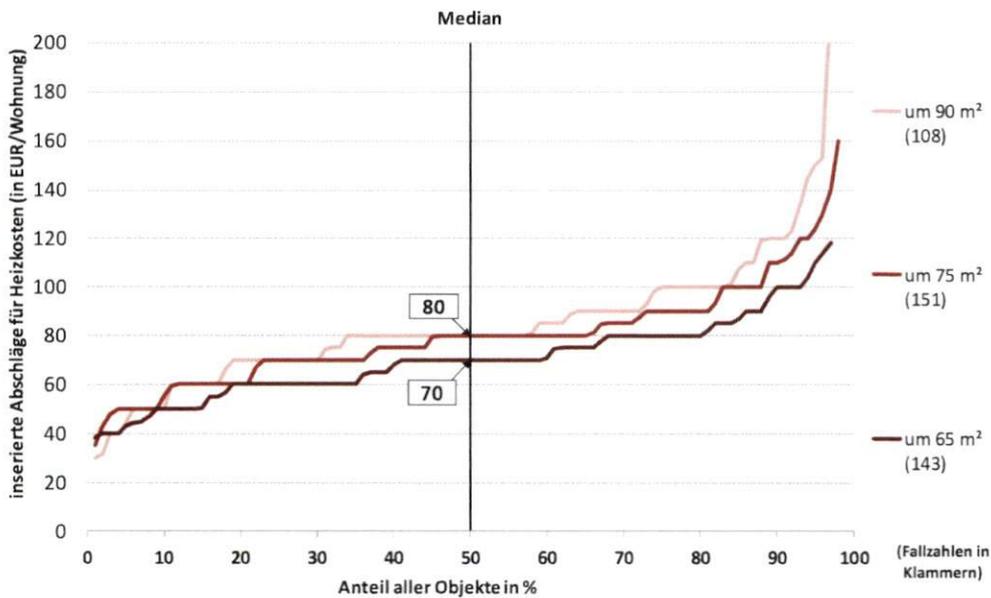
3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten)

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) und vom Modernisierungsgrad der verwendeten Heizungsanlagen ab.

In Abbildung 25 ist die Streuung der Abschläge für warme Nebenkosten entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen mit ausreichender Fallzahl dargestellt. Die Kurven beginnen für alle Wohnungsgrößenklassen mit ausreichender Fallzahl bei etwa 30 bis 40 Euro Heizkosten im Monat und reichen für Wohnungen um 90 m² bis über 200 Euro.

Streuung der warmen NK im LK Altötting

Abbildung 25: Streuung der Abschläge für warme Nebenkosten* nach Wohnungsgrößen im LK Altötting, 2019**



* in Wohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten (Heizkosten); ** Auswertungszeitraum Quartale: III/2016 bis II/2019.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Auswertung

empirica

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

Eine Ergebnisübersicht über die in öffentlichen Mietwohnungsangeboten genannten *mittleren Abschläge* für warme Nebenkosten für den Landkreis Altötting zeigt Abbildung 26: Die mittleren warmen Nebenkosten (Mediane) sind für kleine Wohnungen erwartungsgemäß niedriger als für große Wohnungen: Sie liegen für ca. 50 m² große Wohnungen monatlich bei 60 Euro und für ca. 90 m² große Wohnungen bei 80 Euro. Aufgrund der geringen Fallzahl (<50) werden die Werte für ca. 105 m² große Wohnungen nicht empirisch ermittelt, sondern gesetzt (logische Fortsetzung).

Mittlere warme NK im LK Altötting

Abbildung 26: Mittlere warme Nebenkosten* im LK Altötting, 2019**

	warme 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 Altötting	60	70	80	80	90***

* Auf Basis von in Wohnungsinseraten genannten Abschläge für warme Nebenkosten (Heizkosten); ** Auswertungszeitraum Quartale: III/2016 bis II/2019. - *** Werte gesetzt (logisch fortgesetzt)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Auswertung

empirica

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

Im Landkreis Altötting beginnen auch „auffallend hohe“ Abschlagszahlungen für *warme* Nebenkosten etwa bei dem 1,5-fachen Median. Eine Ergebnisübersicht über Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche im Landkreis Altötting zeigt Abbildung 27. Die Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten besagen, bis zu welcher Höhe Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten für bestimmte Haushaltsgrößen unauffällig sind (Nichtprüfungsgrenze).

Auffallend hohe
kalte NK im
LK Altötting

Abbildung 27: Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten* im LK Altötting, 2019**

	Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Personen- Haushalt	2-Personen- Haushalt	3-Personen- Haushalt	4-Personen- Haushalt	5-Personen- Haushalt
LK Altötting	90	110	120	120	140

* Auf Basis von in Wohnungsinseraten genannten Abschläge für warme Nebenkosten; Grenzwert hier: 1,5-facher ungerundeter Median, auf 10 Euro gerundet. ** Auswertungszeitraum Quartale: III/2016 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Auswertung **empirica**

Als Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten wird wie bei den kalten Nebenkosten jeweils der halbe Median angesetzt (Abbildung 28).

Auffallend niedrige
warme NK
im LK Altötting

Abbildung 28: Grenzwerte für auffallend niedrige warme Nebenkosten* je Vergleichsraum im LK Altötting, 2019**

	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten halber Median (Euro/Wohnung)				
	1-Personen- Haushalt	2-Personen- Haushalt	3-Personen- Haushalt	4-Personen- Haushalt	5-Personen- Haushalt
LK Altötting	30	40	40	40	50

* Auf Basis von in Wohnungsinseraten genannten Abschläge für warme Nebenkosten, Grenzwert hier: halber ungerundeter Median, auf 10 Euro gerundet. ** Auswertungszeitraum Quartale: III/2016 bis II/2019.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Auswertung **empirica**

4. Beurteilung der Angemessenheit für den LK Altötting

4.1 Ergebnistabellen für den LK Altötting (Übersicht)

Eine Übersicht über die in Kapitel 2 hergeleiteten Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten und die in Kapitel 3 ermittelten Nebenkosten zeigt Abbildung 29.²⁰ Zu Vergleichsraum I „Ost“ zählen die Kommunen Burghausen, Haiming und die VG Emmerting. Die übrigen Kommunen bilden Vergleichsraum II „West“.

Abbildung 29: Ergebnistabellen für den Landkreis Altötting (Stand 2019)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten*

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I "Ost"	350	400	500	580	730
VR II "West"	320	390	430	500	600

(b) Mittlere Nebenkosten:**

	mittlere kalte Nebenkosten: Median (Euro/Wohnung)					mittlere warme Nebenkosten: Median (Euro/Wohnung)				
	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH
LK Altötting	60	70	80	80	90	60	70	80	80	90

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

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH
LK Altötting	90	110	120	120	140	90	110	120	120	140

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

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH
LK Altötting	30	40	40	40	50	30	40	40	40	50

Quellen: * Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), unteres Drittel (vgl. Abbildung 17, Seite 20). - ** Median für eine angemessene große Wohnung (vgl. Abbildung 21 und Abbildung 26). - *** Vielfaches des Medians für eine Wohnung in angemessener Größe; auf Basis des 1,5-fachen Medians (vgl. Abbildung 23 und Abbildung 27). - ** ** Halber Median für eine angemessene große Wohnung, z. B. für einen Klimabonus, vgl. Anhang, Kap. 4.2 (vgl. Abbildung 24 und Abbildung 28). - Alle Werte auf 10 Euro gerundet. **empirica**

²⁰ 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

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

Verschiedene Prüfschemata sind denkbar:

- Es hat sich als zielführend und praktikabel herausgestellt, die Höhe der Nettokaltmiete und der Nebenkosten *separat* zu beurteilen (**Komponentenprüfung**). Denn nur die Beurteilung anhand der Nettokaltmiete ermöglicht einen systematischen Ausschluss des gehobenen Standards. Das Prüfschema lautet dann: Die Nettokaltmiete eines Haushalts ist angemessen, solange sie die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt. Für Nebenkosten werden Grenzwerte festgelegt, bis zu denen die Nebenkosten in voller Höhe anerkannt werden (Nichtprüfungsgrenze). Andernfalls erfolgt eine Kostensenkungsaufforderung.²¹ Damit werden die Bedarfe für Unterkunft wie in § 22 SGB II verlangt auf ein angemessenes Maß begrenzt. Die Komponentenprüfung lässt sich für Fälle mit auffallend niedrigen Heizkosten auch leicht um einen **Klimabonus** ergänzen.²²
- Alternativ könnte der Leistungsträger eine **Verrechnungsmöglichkeit** zwischen den Komponenten einräumen: Wenn Bedarfsgemeinschaften z. B. eine Verrechnung zu hoher Nettokaltmieten (gehobener Standard) mit dafür entsprechend niedrigeren kalten Nebenkosten ermöglicht werden soll, dann wäre zur Beurteilung der Angemessenheit allein die Bruttokaltmiete entscheidend. In diesem Fall käme es immer genau dann zur Kostensenkungsaufforderung, wenn die Summe aus tatsächlicher Nettokaltmiete und tatsächlichen kalten Nebenkosten (bzw. den Abschlagszahlungen dafür) den **Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten** übersteigt.²³

Weitere Prüfschemata sind im Anhang dargestellt (vgl. Anhang, Kap. 4). Jedes Prüfschema hat Vor- und Nachteile. Von *praktischem* Vorteil wäre, wenn die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung bereits vor *Einzug* in eine Wohnung beurteilt werden könnte. Dies ist nur der Fall, wenn die Angemessenheit allein an der Nettokaltmiete festgemacht wird, die ja bereits im Mietvertrag vereinbart wird. Hinsichtlich der *Nebenkosten* einer Wohnung sind vor Einzug hingegen nur die vom Vermieter verlangten monatlichen *Abschlagszahlungen* bekannt (lt. Mietvertrag). Die *tatsächliche Höhe* der Nebenkosten zeigt sich erst später (lt. Jahresabrechnung). In der aktuellen Rechtsprechung wird zur Beurteilung von Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft dennoch häufig auf die *Bruttokaltmiete* verwiesen.

²¹ Bei Nebenkosten oberhalb der Nichtprüfungsgrenze könnte der Leistungsträger noch im Einzelfall prüfen, ob die auffallend hohen Nebenkosten überhaupt vom Mieter gesenkt werden könnten.

²² Näheres dazu: vgl. Anhang, Kap. 4.

²³ Näheres dazu: vgl. Anhang, Kap. 4.

4.3 Prüfschema für den LK Altötting (Bruttokaltmiete)

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.

Der Landkreis Altötting zieht zur Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten die *Bruttokaltmiete heran*. **Prüfschema:** Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten nicht übersteigen (Abbildung 30). Diese ergeben sich aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 29a) und den mittleren kalten Nebenkosten (Abbildung 29b links). Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt.

Prüfschema für den
LK Altötting

Abbildung 30: (Bruttokaltmiete): Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten im LK Altötting (Stand 2019)

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmieten (Euro/Wohung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I "Ost"	410	470	580	660	820
VR II "West"	380	460	510	580	690

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 29a und Abbildung 29b links

empirica

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte kalte Nebenkosten können für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden – und umgekehrt. Ob diese Auswirkungen sozialpolitisch zielführend sind, ist zu diskutieren.²⁴

Praktischer Hinweis: Die Prüfung ist für bewohnte Wohnungen (nach Jahresabrechnung) gut möglich. Ein gewisses Risiko besteht aber für wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften: Sie müssen sich hinsichtlich der zu erwartenden kalten Nebenkosten auf die Angaben des Vermieters verlassen, damit sich die Wohnung nicht nach der ersten Jahresabrechnung als „doch nicht angemessen“ darstellt. Für den Vermieter besteht ein gewisser Anreiz, die monatlichen Vorauszahlungen niedrig anzusetzen, um auch an Bedarfsgemeinschaften vermieten zu können. - Daher ist bei allen Optionen *mit* Verrechnungsmöglichkeit im weiteren Verfahren auch noch zu bestimmen, ob eine Wohnung nur dann nicht angemessen sein soll, wenn die Summe aus Nettokaltmiete und monatlicher *Abschlagszahlung* über dem Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten liegt (diese sind schon vor Einzug bekannt, ihre Höhe kann der Vermieter aber beeinflussen) oder ob die Summe

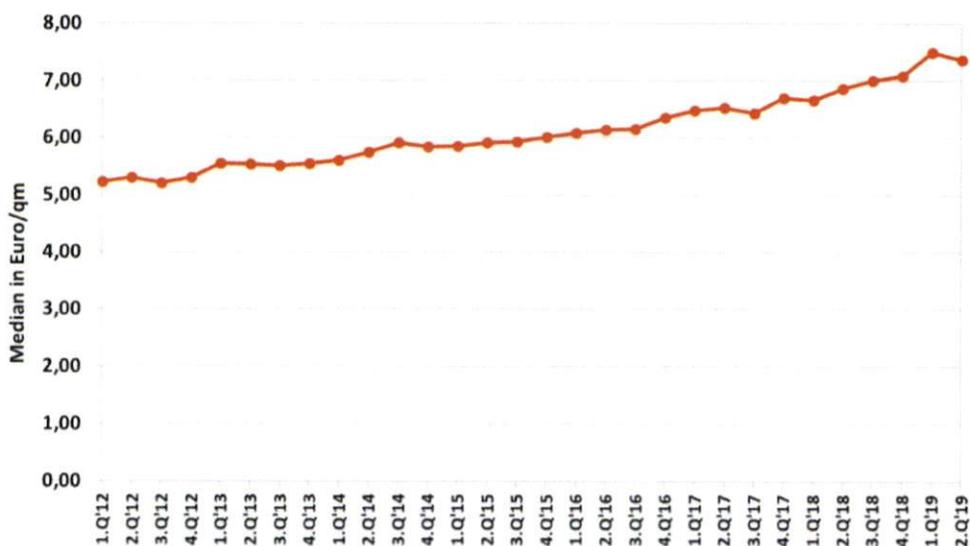
²⁴ Erstens kann eine eigentlich zu hohe Nettokaltmiete (gehobener Wohnstandard) bei entsprechend niedrigen kalten Nebenkosten (z.B. niedriger Grundsteuer) dennoch angemessen sein. Zweiten werden für die Hälfte aller Wohnungen ja schon per Definition *mehr* als die mittleren kalten Nebenkosten verlangt, so dass zu diesen die angemessene Nettokaltmiete nicht voll ausgeschöpft werden kann (so muss z.B. bei hoher Grundsteuer die Wohnqualität niedriger sein als angemessen wäre).

aus Nettokaltmiete und *tatsächlichen Kosten nach Jahresabrechnung* Bewertungsgrundlage sein soll (dann könnte sich eine Wohnung auch im Nachhinein noch als unangemessen herausstellen und der Haushalt müsste nach der ersten Jahresabrechnung ggf. zum Umzug aufgefordert werden).

5. Ausblick und Aktualisierung

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch *in Zukunft* angemessene Wohnungen verfügbar sind, sollte die Höhe der Richtwerte regelmäßig überprüft werden. Seit 2012 sind die Mieten verfügbarer Wohnungen im Landkreis Altötting ständig und schnell gestiegen (Abbildung 31). Wir empfehlen daher eine Beobachtung der weiteren Mietentwicklung und eine erneute Überprüfung der Richtwerte spätestens 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 31: Entwicklung des Mietniveaus* im LK Altötting seit 2012



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

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

empirica

Landratsamt Altötting
Erwin Schneider
Landrat

Erscheinungsort: Altötting. Verlag und Druck: Landratsamt Altötting, 84503 Altötting, Bahnhofstr. 38.
Verantwortlich für den Inhalt: Landrat Erwin Schneider.