Schlüssiges Konzept

Mietobergrenzen
ab 01.01.2024

Inhaltsverzeichnis

Einleitung 3
1. Eckpunkte für die Bemessung der Unterkunftskosten 4
2. Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard 5
2.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße – Wohnfläche (WF) 5
2.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards 6
3. Vergleichsräume 7
4. Grundlagen zur Ermittlung der Referenzmieten im Landkreis Erding 8
4.1 Angebotsmieten 8
4.2 Bestandsmieten 9
4.3 Kalte Betriebskosten (BK) 10
4.4 Heizkosten (HK) inkl. Warmwasserkosten 10
5. Ergebnis - Mietobergrenzen (MOG) ab 01.01.2024 11
6. Abgleich mit den Werten in der Wohngeldtabelle 12
7. Härtefälle 13

Impressum
Jobcenter ARUSO Erding
Otto-Hahn-Straße 21
85435 Erding
Kontakt
Telefon 08122 959070
E-Mail: Jobcenter-Erding@jobcenter-ge.de
Internet www.jobcenter-erding.de

Einleitung

Seit 2005 wird das System der Mindestsicherung in Deutschland in drei Rechtskreisen geregelt – in der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II (seit dem 01.01.2023 „Bürgergeld“), in der Sozialhilfe nach dem SGB XII und im Asylbewerberleistungsrecht nach dem AsylbLG. Ein wichtiger Bestandteil ist hierbei die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU).

Die von der verfassungsrechtlichen Garantie des Existenzminimums umfasste Bedarfslage „Wohnen“ wird durch die Übernahme der tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) sichergestellt, sofern diese **angemessen** sind.

Nach Auffassung des Bundesverfassungsgerichts ist § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII und § 3 AsylbLG verfassungskonform. Der Gesetzgeber muss **keinen Anspruch auf unbegrenzte Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung** vorsehen. Auch das Bundessozialgericht hat sich dieser Auffassung angeschlossen. Allerdings gilt im SGB II seit der Einführung des Bürgergeldes eine **Karenzzeit** von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen bezogen werden. In dieser Zeit werden die Unterkunftskosten in der tatsächlichen Höhe vollständig als Bedarf berücksichtigt.

Zur Bestimmung der im Einzelfall angemessenen Leistung (für die Unterkunft, die Heizung bzw. die Gesamtangemessenheitsgrenze) ist zunächst der „abstrakt angemessene Bedarf“ (**abstrakte Angemessenheit**) zu ermitteln. Ist diese Festsetzung bereits fehlerhaft, kann dies Auswirkungen auf sämtliche aktuelle KdU-Vorgänge des kommunalen Trägers haben. Liegen die tatsächlichen Aufwendungen der leistungsberechtigten Person über dem abstrakt als angemessen festgestellten Betrag, ist der „konkret angemessene Bedarf“ (**konkret-individuelle Angemessenheit**) zu prüfen - einschließlich der Zumutbarkeit einer Kostensenkung und der Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens.

Mit dem Inkrafttreten des SGB II und des SGB XII zum 01.01.2005 ist die Kommune als Träger der Kosten der Unterkunft (KdU) gesetzlich verpflichtet, durch Selbstbindung des Verwaltungshandelns die angemessenen Unterkunftskosten nach der Zielsetzung der Bundesgesetze hinsichtlich der Kosten und Qualitäten festzulegen. Durch Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R, hat das Bundessozialgericht (BSG) Eckpunkte von Angemessenheitsgrenzen der KdU und Heizung festgelegt und damit den Mindeststandard kommunaler Festlegungen unter dem Begriff eines „**Schlüssigen Konzepts**“ umschrieben.

Das Prüfschema zum „Schlüssigen Konzept“ enthält folgende Punkte:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung).
- Es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z.B. welche Art von Wohnungen, Brutto- und Nettomiete, Differenzierung nach Wohnungsgröße etc..
- Es müssen Angaben über den Beobachtungszeitraum gemacht werden.
- Die Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen) muss festgelegt sein.

- Der Umfang der einbezogenen Daten muss repräsentativ sein.
- Die Datenerhebung muss valide sein.
- Bei der Datenauswertung müssen anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze eingehalten werden.
- Es müssen Angaben über die gezogenen Schlüsse gemacht werden (z.B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Die tatsächlichen Lebensverhältnisse, also die Berücksichtigung persönlicher und familiärer Zusammenhänge, sind im Rahmen von Einzelfallentscheidungen zu integrieren.
Für Besitzer von Wohneigentum gelten nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz die Angemessenheitskriterien für Mieter entsprechend.

Die Bestimmung der Angemessenheitsrichtwerte erfolgt unter Einhaltung dieses Anforderungskataloges. Das vorliegende Konzept dokumentiert die methodischen Grundlagen sowie die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für den Landkreis Erding.

1. Eckpunkte für die Bemessung der Unterkunftskosten

Die Unterkunftskosten setzen sich aus den vier Positionen
- **Grundmiete** (GM = Netto Kaltmiete)
- **kalte Betriebskosten** (BK)
- **Heizkosten** inkl. Warmwasser (HK + WW) sowie der
- **Wohnungsgröße** (WF = Wohnfläche)

zusammen.

Die KdU sind grundsätzlich angemessen, wenn die tatsächlichen Kosten der Wohnung die nach der **Produkttheorie** errechnete **Brutto-Kaltmiete** nicht überschreiten.

	abstrakt angemessene Netto-Kaltmiete (GM)
+	abstrakt angemessene kalte Betriebskosten (BK)
x	abstrakt angemessene Wohnfläche (WF)
=	angemessene **Brutto-Kaltmiete**

Für diese Berechnung des Mietpreises sind zu der abstrakt angemessenen Netto-Kaltmiete (GM) die abstrakt angemessen kalten Betriebskosten (BK) – ohne Heiz- und Warmwasserkosten – hinzuzurechnen. Diese sind notwendiger Bestandteil der abstrakt angemessenen Brutto-Kaltmiete („Referenzmiete“).
Damit scheidet die Festlegung getrennter Ober- bzw. Kappungsgrenzen für die Netto-Kaltmiete und die kalten Betriebskosten aus. Vielmehr steht es den Leistungsberechtigten frei, eine zu hohe Netto-Kaltmiete durch besonders niedrige Betriebskosten zu kompensieren oder umgekehrt. Nach der Rechtsprechung kann alternativ auch – soweit entsprechende Daten vorliegen – sofort auf die Brutto-Kaltmiete abgestellt werden, so dass in diesem Fall ein Rechenschritt (Addition von angemessener Netto-Kaltmiete und kalten Betriebskosten) entfällt.

So wird es im Landkreis Erding praktiziert.

Der Brutto-Kaltmiete werden die gesondert zu betrachtenden Heizkosten hinzuaddiert, die nach folgender Formel errechnet werden:

	tatsächlich angemessene Heizkosten/m²
x	abstrakt angemessene Wohnfläche
=	angemessene Heizkosten der Wohnung

Angemessene Brutto-Kaltmiete plus angemessene Heizkosten ergeben die monatliche Brutto-Warmmiete, welche für die individuell konkrete Leistungsbemessung herangezogen wird. In der Regel werden die tatsächlichen Heizkosten als Bedarf berücksichtigt, außer es ergeben sich Anhaltspunkte für unangemessen hohe Heizkosten. Als Richtwerte dienen die Angaben im Bundesweiten Heizspiegel.
https://www.heizspiegel.de/heizkosten-pruefen/heizspiegel/

2. Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard

Im Vorfeld der Datenerhebung sind die angemessene Wohnungsgröße und der angemessene Wohnungsstandard zu definieren.

2.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße – Wohnfläche (WF)

Nach einem BSG-Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R – ist in einem ersten Schritt die abstrakt angemessene Wohnungsgröße festzustellen. Sie bildet die Basis für die Berechnung der Mieten nach dem Prinzip der Produkttheorie.

Die Wohnungsgröße bestimmt sich nach der Wohnfläche in Quadratmetern. Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, welche ausschließlich zur Wohnung gehören, jedoch ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (z.B. Keller, Waschküchen, Dachböden, Trockenräume usw.). Auch Garagen und Stellplätze gehören nicht zur Wohnfläche.

Zur Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnfläche ist nach ständiger Rechtsprechung auf die Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen; d.h. auf die Werte, die die Länder aufgrund von § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) festgesetzt haben (vgl. BSG Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R). Aufgrund der derzeit gültigen Wohnraumförderungsbestimmungen des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration sind daher folgende Werte zugrunde zu legen - **+/- 10 m²** (vgl. Ziffer 22.2 der WFB 2012; Erl. d. Bay. STMAS vom 02.08.2016 und BSG, Urteil vom 13.04.2011 – B 14 AS 85/09 R):

1 Person	50 m² + 10 m² (60 m²)
2 Personen	65 m² +/- 10 m² (55 bis 75 m²)
3 Personen	75 m² +/- 10 m² (65 bis 85 m²)
4 Personen	90 m² +/- 10 m² (80 bis 100 m²)
5 Personen	105 m² +/- 10 m² (95 bis 115 m²)
Jede weitere Person	je 15 m² zusätzlich

Aufgrund der geringen Zahl sehr großer Bedarfsgemeinschaften einerseits und der relativ geringen Anzahl sehr großer Wohnungen andererseits wird für Haushalte mit mehr als fünf Personen kein Richtwert abgeleitet. Hier werden für jede weitere Person 15 m² zusätzlich berücksichtigt.

Maßgeblich ist immer die Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft, nicht die Zahl der Bewohner. Dies gilt auch, wenn die Bewohner einer Familie angehören (z.B. Bruder und Schwester). Bei Wohngemeinschaften sind daher die Werte für Alleinstehende ohne Abschlag anzusetzen.

2.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards

Untersuchungsgegenstand für die Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten ist sogenannter **einfacher Wohnraum**. Angemessen sind danach Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist, es sich also um eine "Wohnung mit bescheidenem Zuschnitt" handelt. Für die Ermittlung der angemessenen Brutto-Kaltmiete sind empirisch oder gesetzlich hergeleitete Referenzwerte zur Bildung der Mietobergrenzen (MOG) heranzuziehen. Hierbei sind die regionalen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Maßgeblich bei der Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für das einfache Wohnsegment sind folgende Einflussfaktoren:

- die Qualität des relevanten Mietwohnungsbestandes und
- die Anzahl der zu versorgenden Bedarfsgemeinschaften.

Denn wenn die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften beziehungsweise deren Anteil an den Haushalten im Landkreis größer ist, werden mehr Wohnungen zur hinreichenden Versorgung benötigt als bei einer geringeren Anzahl zu versorgender Bedarfsgemeinschaften.

Die SGB-II-Hilfequote im Landkreis Erding betrug im Dezember 2022 2,2 Prozent – sie liegt damit unter dem Bayerwert von 3,9 Prozent (Deutschland 8,0 Prozent).

Im Landkreis Erding gibt es laut Zensus 2011 insgesamt 22.834 Mietwohnungen. Allerdings werden nur wenige Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten. Viele Wohnungen werden ohne Veröffentlichung privat vergeben. Die Auswertungen dieses Konzeptes beschränken sich lediglich auf die tatsächlich öffentlich angebotenen Wohnungen. Für das Schlüssige Konzept des Landkreises Erding wurden sämtliche Angebotsmieten des Zeitraumes August 2022 bis Januar 2023 erfasst (Quellen: Immoscout 24, private Anzeigen, e-bay Kleinanzeigen etc.). Um den einfachen Wohnungsstandard abzubilden, wurde eine Kappungsgrenze im unteren Drittel (bei 33%) gezogen. Bezüglich der konkreten Ermittlungen der Referenzmieten im Landkreis Erding wird auf Punkt 4 verwiesen.

3. Vergleichsräume

Nach der Rechtsprechung des BSG sind bei der Bestimmung der Vergleichsräume **ausreichend große Räume** der Wohnbebauung festzulegen, die unter Berücksichtigung ihrer räumlichen Nähe, Infrastruktur und verkehrstechnischen Verbundenheit einen homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden (vgl. BSG Urteil vom 16.06.2015, B 4 AS 44/14 R). Die Größe ist nicht allein anhand der Fläche zu ermitteln, sondern vorrangig mit Blick auf die Anzahl der Wohnungen bzw. Einwohner. Unabhängig davon können die Kreise und kreisfreien Städte ihr Gebiet in **mehrere Vergleichsräume** unterteilen, für die sie jeweils eigene Angemessenheitswerte bestimmen, um die Verhältnisse des einfachen Standards auf dem örtlichen Wohnungsmarkt realitätsgerecht abzubilden. Die Vermeidung von Segregationsentwicklungen (s.g. Ghettobildung) ist ein übergeordnetes kommunales Ziel und soll den Leistungsberechtigten ein Wohnen in sozial gemischten Wohngebieten weitestgehend ermöglichen.

Nach den Ausführungen des Bayerischen Staatsministeriums für Familie, Arbeit und Soziales (Vollzugsrundschreiben vom 04.04.2019) ist eine Überprüfung des Ergebnisses auch anhand der **Bodenrichtwerte** (auf der Basis von amtlichen Kaufpreissammlungen in zweijährigem Turnus ermittelter durchschnittlicher Lagewert, § 196 BauGB) möglich. Eine heterogene oder aber homogene Struktur kann auch dadurch zum Ausdruck kommen, wie sehr im Gebiet eines Trägers die Bodenrichtwerte differieren. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass der Bodenrichtwert grundsätzlich (soweit der Immobilienmarkt keine extremen Auffälligkeiten aufweist) mit den zu erzielenden Mieteinnahmen korreliert.
Anerkannt ist auch, dass der relevante Vergleichsraum für die Referenzmiete dann entsprechend mit dem Gebiet einer bestimmten Bodenrichtwert-„Kategorie“ übereinstimmen kann. Diese Herangehensweise scheint für den Landkreis Erding geeignet zu sein und liefert nachvollziehbare Ergebnisse.
Für die Ermittlung der Vergleichsräume wurde daher auf die Bodenrichtwerte (BRW) des Gutachterausschusses des Landkreises Erding vom 01.01.2022 abgestellt.

Es ergeben sich so ff. Vergleichsräume im Landkreis Erding:

Region 1		Region 2		Region 3	
Erding	1.800,-	Oberding	1.200,-	Buch am Buchrain	880,-
		Ottenhofen	1.200,-	Isen	850,-
		Moosinning	1.200,-	Walpertskirchen	800,-
		Finsing	1.100,-	Eitting	800,-
		Neuching	1.100,-	Bockhorn	750,-
		Forstern	1.100,-	Lengdorf	750,-
		Pastetten	1.050,-	Berglern	700,-
		Dorfen	1.000,-	St. Wolfgang	700,-
		Wörth	900,-	Langenpreising	650,-
				Taufkirchen	600,-
				Wartenberg	600,-
				Fraunberg	580,-
				Inning a.Holz	480,-
				Steinkirchen	450,-
				Hohenpolding	450,-
				Kirchberg	260,-

Dargestellt sind die Gemeinden mit den jeweiligen Bodenrichtwerten.

4. Grundlagen zur Ermittlung der Referenzmieten im Landkreis Erding

Sämtliche Datenerhebungen erfolgten getrennt in allen drei Regionen, untergliedert nach Wohnraumgrößen. Die erhobenen Parameter waren:

- Ort der Wohnung
- Wohnungsgröße (WF)
- Netto-Kaltmiete = Grundmiete (GM)
- Kalte Betriebskosten.

4.1 Angebotsmieten

Für die Erstellung dieses Konzeptes wurden sämtliche öffentlich angebotene Wohnungen im Zeitraum August 2022 bis Januar 2023 erfasst (Quellen: ImmoScout 24, private Anzeigen, e-bay Kleinanzeigen etc.).

	< 25 qm	**< 50qm**	**< 65qm**	**< 75qm**	**< 90qm**	**< 105qm**	**ab 105qm**	**Summe**
Region 1	1	14	12	18	9	8	11	73
Region 2	1	8	15	15	21	14	16	90
Region 3	3	9	17	9	21	11	21	91
								254
								1,11%

Die Anzahl der ausgewerteten Angebote liegt weit unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen über die oben genannten Medien vermarktet werden. So wird ein großer Teil des Angebotes direkt vermietet, ohne Anzeigen zu schalten. Im Ergebnis stellen die ausgewerteten Angebotsmieten nur eine Stichprobe des Gesamtmietmarktes dar, der die Preisstruktur jedoch sehr gut abbildet.

Die Daten wurden um Doppelerfassungen, unplausible Angebote (viel zu klein/zu groß, extrem hohe oder sehr niedrige Quadratmetermieten), untypische Mietverhältnisse etc. bereinigt.
Um den einfachen Wohnungsstandard abzubilden wurde eine Kappungsgrenze im unteren Drittel (bei 33%) gezogen. Es ergeben sich folgende m²-Preise (Netto-Kaltmieten):

Wohnungsgrößen	Region 1 m²-Preis Kappungsgrenze	Region 2 m²-Preis Kappungsgrenze	Region 3 m²-Preis Kappungsgrenze
1-Person 50 m²	12,91 €	11,60 €	10,85 €
2-Personen 65 m²	12,86 €	10,66 €	10,32 €
3-Personen 75 m²	11,81 €	10,66 €	10,00 €
4-Personen 90 m²	10,68 €	10,80 €	9,74 €
5-Personen 105 m²	11,19 €	11,00 €	8,62 €
je weitere Pers. 15 m²	11,19 €	11,00 €	8,62 €

4.2 Bestandsmieten

Zum Vergleich wurden auch die Bestandsmieten ausgewertet, die erfahrungsgemäß deutlich unter den Angebotsmieten liegen, zumal die letzte Mietobergrenzenermittlung 2018 erfolgt ist. Das Ergebnis wurde nicht in die neuen MOG eingerechnet, da im Ergebnis sämtliche Durchschnittswerte weit unter den tatsächlichen Marktpreisen liegen.

Ausgewertet wurden alle Bestandsmieten zum 12.03.2023 (Quelle: operativer Datensatz der Bundesagentur für Arbeit). Bei den Wohnungen für 1 Person wurden Wohnungen mit einer Größe von weniger als 25 m² herausgerechnet. Diese kleinen Wohnungsgrößen sind zumeist Zimmer in Wohngemeinschaften mit einer überdurchschnittlichen m²-Miete

Zudem wurde eine 2/3-Spanne zur Ermittlung der Durchschnittswerte herangezogen. In der Praxis wird bei Tabellenmietspiegeln häufig eine 2/3-Spanne als „üblich“ angesehen, d. h. zwei Drittel aller beobachteten Werte liegen innerhalb der Spanne. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird dann durch die Spanne der verbleibenden Mietwerte gebildet.

Anzahl und Verteilung aller Bestandsmieten Datenstand 12.03.2023									
Vergleichsraum	**Wohnungsgröße**								
	< 25 qm	**< 50qm**	**< 65qm**	**< 75qm**	**< 90qm**	**< 105qm**	**ab 105qm**	**keine Zuordnung**	**Summe**
Region 1	33	101	143	64	74	28	19	1	463
Region 2	27	59	66	31	42	40	25	3	293
Region 3	41	59	64	31	48	64	34	2	343
				Gesamt					**1.099**
				%-Anteil an allen Mietwohnungen im Landkreis					**4,81%**

Trotz der Übernahme der tatsächlichen Unterkunftskosten während der Corona-Pandemie (03/2020 bis12/2022) wohnte ein Großteil der Leistungsberechtigten im Untersuchungszeitraum 08/2022 bis 01/2023 in angemessenen Wohnungen. Im Landkreis Erding sind nämlich die meisten Leistungsberechtigten aus der Corona-Zeit bis etwa Mai 2022 wieder aus dem Leistungsbezug ausgeschieden.
Zudem ist die Angemessenheit der Wohnung bei Umzügen und Neuanmietungen relevant für die Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten (u.a. auch hinsichtlich der Übernahme von Mietkautionen). Deshalb wurden bei Neuanmietungen die bisherigen Mietobergrenzen zuzüglich eines Aufschlages von 10% zumeist beachtet.

Die Auswertung der Bestandsmieten zeigt folgendes Bild:

Wohnungsgröße	Region 1 m²-Preis	Region 2 m²-Preis	Region 3 m²-Preis
1-Person	11,06 €	10,55 €	9,85 €
2-Personen	9,21 €	9,72 €	8,78 €
3-Personen	8,64 €	9,45 €	8,90 €
4-Personen	7,81 €	8,63 €	8,31 €
5-Personen	6,94 €	8,56 €	7,01 €

Bei den angegeben m²-Preisen handelt es sich wegen der Vergleichbarkeit ebenfalls um Netto-Kaltmieten. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich zu den Durchschnitts-Netto-Kaltmieten aus dem Bestand der Leistungsberechtigten aktuell keine Wohnungen auf dem freien Mietmarkt anmieten lassen.

4.3 Kalte Betriebskosten (BK)

Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltmiete ausweisen zu können (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R), wurden im Rahmen der OpDS-Bestandsmieten-Auswertung die tatsächlichen kalten Betriebskostenvorauszahlungen ausgewertet und auf den m²/Preis runter gebrochen. Berechnet wurde der Mittelwert der jeweiligen 2/3-Spanne in der jeweiligen Wohnungsgröße (Datenstand März 2023)..

Die kalten Betriebskosten sind grundsätzlich relativ stabil und unterliegen nicht so starken Preisschwankungen wie z.B. die Energiekosten (Strom und Heizung). Beeinflusst werden sie durch die Höhe der Festsetzung von Steuern und Gebühren, Dienstleistungskosten, Verbrauchskosten sowie den Qualitäts- und Ausstattungsmerkmalen der Liegenschaften selbst.

Nebenkosten bei Bestandsmieten			
	Region 1	Region 2	Region 3
1P	1,5	1,21	1,35
2P	1,3	1,05	1,09
3P	1,3	0,91	1,2
4P	1,23	1,12	1,21
5P	0,95	1,06	0,84
Durchschnitt:	1,26	1,07	1,14

Die so ermittelten durchschnittlichen kalten Betriebskosten je Region wurden zu den Netto-Kaltmieten addiert und mit der jeweiligen Wohnflächengröße multipliziert.

4.4 Heizkosten (HK) inkl. Warmwasserkosten

Heizkosten verhalten sich als Kostenfaktor bei der Bemessung der angemessenen Kosten am heterogensten. Sie sind stark abhängig vom Verbrauchsverhalten, der energetischen Gebäudequalität und der Preisentwicklung der Energiemärkte. **Ein Heizkosteneckwert soll daher im Landkreis Erding nicht bestimmt werden.**

In der Regel werden die tatsächlichen Heizkosten als Bedarf berücksichtigt, außer es ergeben sich Anhaltspunkte für unangemessen hohe Heizkosten. Als Richtwerte dienen die Angaben im bundesweiten Heizspiegel - https://www.heizspiegel.de/heizkosten-pruefen/heizspiegel/

5. Ergebnis - Mietobergrenzen (MOG) ab 01.01.2024

Nach den zuvor ermittelten Angebots-Netto-Kaltmieten (siehe 4.1) und den zu berücksichtigenden kalten Betriebskosten (siehe 4.3) ergeben sich folgende neue Mietobergrenzen:

Wohnungsgröße	Region 1	Region 2	Region 3
Einpersonenhaushalt bis 50 qm	708,50 €	633,50 €	599,50 €
Zweipersonenhaushalt bis 65 qm	917,80 €	762,45 €	744,90 €
Dreipersonenhaushalt bis 75 qm	980,25 €	879,75 €	835,50 €
Vierpersonenhaushalt bis 90 qm	1.074,60 €	1.068,30 €	979,20 €
Fünfpersonenhaushalt bis 105 qm	1.307,25 €	1.267,35 €	1.024,80 €
für jede weitere Person 15 qm mehr	186,75 €	181,05 €	146,40 €

Im Vergleich zu den bisherigen MOG ergeben sich folgende Veränderungen:

2019	2023	Veränderung	2019	2023	Veränderung	2019	2023	Veränderung
650,00 €	708,50 €	9,0%	550,00 €	633,50 €	15,2%	525,00 €	599,50 €	14,2%
780,00 €	917,80 €	17,7%	715,00 €	762,45 €	6,6%	650,00 €	744,90 €	14,6%
900,00 €	980,25 €	8,9%	825,00 €	879,75 €	6,6%	750,00 €	835,50 €	11,4%
990,00 €	1.074,60 €	8,5%	990,00 €	1.068,30 €	7,9%	900,00 €	979,20 €	8,8%
1.155,00 €	1.307,25 €	13,2%	1.050,00 €	1.267,35 €	20,7%	1.050,00 €	1.024,80 €	-2,4%
165,00 €	186,75 €	13,2%	150,00 €	181,05 €	20,7%	150,00 €	146,40 €	-2,4%

Die zuvor dargestellten Ergebnisse sollen zu Gunsten einer besseren Lesbarkeit wie folgt gerundet werden:

Wohnungsgröße	Region 1	Region 2	Region 3
Einpersonenhaushalt bis 50 qm	710,00 €	635,00 €	600,00 €
Zweipersonenhaushalt bis 65 qm	920,00 €	765,00 €	745,00 €
Dreipersonenhaushalt bis 75 qm	980,00 €	880,00 €	835,00 €
Vierpersonenhaushalt bis 90 qm	1.075,00 €	1.070,00 €	980,00 €
Fünfpersonenhaushalt bis 105 qm	1.310,00 €	1.270,00 €	1.025,00 €
für jede weitere Person 15 qm mehr	190,00 €	180,00 €	150,00 €

Abschließend ist zu prüfen, ob es den Hilfebedürftigen, die nach Wohnungen suchen, möglich ist, zu den ermittelten angemessenen Referenzmieten im konkreten Vergleichsraum eine angemessene Wohnung anzumieten (BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R). Diese Überprüfung wurde im August 2023 durchgeführt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass es in allen Regionen und Wohnflächenkategorien Wohnungsangebote zu den ermittelten Referenzmieten gibt.

6. Abgleich mit den Werten in der Wohngeldtabelle

Die Sozialgerichte überprüfen in anhängigen Verfahren, in denen es um die Prüfung der angemessenen Kosten der Unterkunft geht, das Schlüssige Konzept des kommunalen Trägers. Bei Beanstandungen wird im Regelfall auf die aktuellen Werte, die sich aus § 12 WoGG ergeben zuzüglich eines Sicherheitszuschlages von 10 Prozent, zurückgegriffen (vgl. BayLSG Beschluss vom 18.01.2016, L 7 AS 869/15 B ER).

Im Folgenden wird deshalb dargestellt, wie die neuen MOG sich im Vergleich zu den aktuellen Wohngeldtabellenwerten verhalten, wobei die Gemeinden im Landkreis Erding unterschiedlichen Stufen nach dem Wohngeldgesetz zuzuordnen sind.

Stadt Erding:	Stufe VI
Taufkirchen/Vils:	Stufe V
Dorfen Stadt und alle anderen Gemeinden:	Stufe IV

Region 1: Stadt Erding
Außer in der Wohnflächenkategorie für 4 Personen, liegen sämtliche Werte über den Wohngeldtabellenwerten zzgl. 10 Prozent.

Bruttokaltmiete	WohnG VI	WohnG zzgl. 10%
708,30 €	610,20 €	671,22 €
917,80 €	740,80 €	814,88 €
980,25 €	882,60 €	970,86 €
1.074,60 €	1.029,40 €	1.132,34 €
1.307,25 €	1.176,20 €	1.293,82 €
186,75 €	147,80 €	162,58 €

Region 2: Oberding, Ottenhofen, Moosinning, Finsing, Neuching, Forstern, Pastetten, Dorfen, Wörth
Hier liegen alle ermittelten MOG über den Wohngeldtabellenwerten zzgl. des Sicherheitszuschlages.

Bruttokaltmiete	WohnG IV	WohnG zzgl. 10%
633,50 €	510,20 €	561,22 €
762,45 €	619,80 €	681,78 €
879,75 €	737,60 €	811,36 €
1.068,30 €	859,40 €	945,34 €
1.267,35 €	983,20 €	1.081,52 €
181,05 €	118,80 €	130,68 €

Region 3: Buch am Buchrain, Isen, Walpertskirchen, Eitting, Bockhorn, Lengdorf, Berglern, St. Wolfgang, Langenpreising, Taufkirchen, Wartenberg, Fraunberg, Inning a.Holz, Steinkirchen, Hohenpolding, Kirchberg
Für Taufkirchen/Vils liegen alle Wohngeldtabellenwerte etwas über den ermittelten MOG. Für die übrigen Gemeinden lediglich in der Wohnungsgröße für 4 Personen.

Bruttokaltmiete	WohnG IV	WohnG zzgl. 10%	WohnG V	WohnG zzgl. 10%
599,40 €	510,20 €	561,22 €	559,20 €	615,12 €
744,90 €	619,80 €	681,78 €	678,80 €	746,68 €
835,50 €	737,60 €	811,36 €	807,60 €	888,36 €
979,20 €	859,40 €	945,34 €	943,40 €	1.037,74 €
1.024,80 €	983,20 €	1.081,52 €	1.077,20 €	1.184,92 €
146,40 €	118,80 €	130,68 €	128,80 €	141,68 €

Im Ergebnis liegen die MOG größtenteils über den Wohngeldtabellenwerten, so dass zu Gunsten der Leistungsberechtigten im Einzelfall die MOG herangezogen werden.

7. Härtefälle

Im Einzelfall werden weitere Erhöhungen der als angemessen berücksichtigten Unterkunftskosten um 10 Prozent des jeweils maßgebenden Wertes vorgenommen, um besonderen Härten Rechnung zu tragen.

Insbesondere

- bei Behinderungen, wenn der Leistungsberechtigte dadurch auf eine Erdgeschosswohnung oder das Vorhandensein eines Fahrstuhls angewiesen ist. Oder auch wenn aus individuellen Gründen eine größere Wohnung benötigt wird.
- bei Dringlichkeitsfällen im Falle einer Obdachlosigkeit oder auch bei einem Auszug aus dem Frauenhaus.

Dies sind nur Beispiele. Es ist im Einzelfall stets eine konkret-individuelle Angemessenheitsprüfung durchzuführen, wenn die tatsächlichen Aufwendungen der leistungsberechtigten Person über dem abstrakt als angemessen festgestellten Betrag liegen.

Dasselbe gilt für kurzfristige Schwankungen auf dem Mietmarkt. Auch hier kann im Einzelfall eine höhere Angemessenheitsgrenze gelten (bis zzgl. 10 Prozent).

Die Mietobergrenzen werden dem Kreisausschuss am 23.10.2023 vorgelegt und sollen am 01.01.2024 in Kraft treten.