INTERN

-Geschäftsführung-

Per Hauspost
Herrn Landrat
Martin Bayerstorfer

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: Mein Zeichen: 650
(Bei jeder Antwort bitte angeben)

Name: Frau Monja Becker
Durchwahl: 08122 / 95907-210
Telefax: 08122 / 95907-55
E-Mail: monja.becker@jobcenter-ge.de
Datum: 11.08.2026

Festsetzung einer Quadratmeterhöchstmiete im Landkreis Erding gemäß § 22 Abs. 1 Satz 8 Nr. 1 SGB II und § 35 Abs. 1 Satz 9 Nr. 1 SGB XII

Anlagen: Tabellen zu den Quadratmeterpreisen im Landkreis Erding in den einzelnen Vergleichsregionen

Sehr geehrter Herr Landrat,

seit dem 01.07.2026 gelten in Bezug auf die Übernahme von Kosten der Unterkunft im SGB II u. SGB XII neue gesetzliche Regelungen. U.a. sieht § 22 Abs. 1 Satz 8 Nr. 1 SGB II sowie § 35 Abs. 1 Satz 9 Nr. 1 SGB XII vor, dass tatsächliche Aufwendungen für die Unterkunft als unangemessen gelten, soweit in dem für die Angemessenheitsprüfung maßgeblichen Gebiet **eine Obergrenze für tatsächliche Aufwendungen bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche** bestimmt ist und die tatsächlichen Aufwendungen darüber liegen.

In einem solchen Fall finden die Regelungen zur **Karenzzeit** keine Anwendung.
Die Festlegung einer Quadratmeterhöchstmiete stellt zudem eine Abweichung von der sogenannten **Produkttheorie** dar. Bisher kommt es aufgrund der Produkttheorie vorwiegend auf die Angemessenheit des Gesamtpreises der Unterkunft an, der sich aus dem Produkt des Quadratmeterpreises und der Quadratmeterzahl ergibt. Die Leistungsberechtigten können demgemäß eine eigentlich zu große Unterkunft bewohnen, sofern der Quadratmeterpreis entsprechend niedrig ist. Oder umgekehrt eine Wohnung mit hohem Quadratmeterpreis anmieten, sofern die Unterkunft andererseits entsprechend klein ist.

Ein „Kostensenkungsverfahren“ (§ 22 Abs. 1 Satz 9 SGB II und § 35 Abs. 3 SGB XII) ist bei Überschreitung der festgelegten Quadratmeterhöchstmiete durchzuführen. Die betr. Leistungsberechtigten werden damit aufgefordert, die unangemessenen Unterkunftskosten zu senken. Hierzu haben sie längstens sechs Monate Zeit. In dieser Zeit müssen sie sich nachweislich um eine angemessene Unterkunft bemühen.
Sofern sie nachweislich keine angemessene Unterkunft finden, können die unangemessenen Kosten der Unterkunft ggf. auch über die sechs Monate hinaus als Bedarf berücksichtigt werden. Ansonsten werden die anerkannten Unterkunftskosten spätestens nach sechs Monaten auf die angemessene Höhe abgesenkt.
In begründeten Einzelfällen (besondere Notlagen, besondere Bedarfe aufgrund einer Behinderung u.a.) kann von einer Kostensenkungsaufforderung abgesehen werden (konkrete Angemessenheitsprüfung).
Übergangsvorschriften zu der neuen Regelung in § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 Abs. 1 SGB XII sieht das Gesetz nicht vor.

<u>Zweck der neuen Regelung:</u>
Zweck einer solchen Quadratmeterhöchstmiete ist die Verhinderung der Ausnutzung der örtlichen Angemessenheitsgrenzen durch die Vermietung von Kleinstwohnraum (600 € für 10 m² sollen nicht mehr möglich sein).

Zuständigkeit und Finanzierung:

Für die Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II ist gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 2 SGB II der Landkreis Erding als einer der beiden Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende im Landkreis Erding zuständig. Der Bund beteiligt sich gemäß § 46 Abs. 5 SGB II zweckgebunden an den Ausgaben für die Leistungen der Unterkunft und Heizung. Die aktuelle Beteiligungsquote beträgt 71,4% (2026).

In der Sozialhilfe werden die Kosten für die Hilfe zum Lebensunterhalt vom Landkreis Erding, die Kosten für die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung vom Bund in voller Höhe getragen.

Ermittlung einer Quadratmeterhöchstmiete:

Nach einem Bespiel aus der Gesetzesbegründung gilt im Gebiet eines kommunalen Trägers eine Wohnfläche von 45 m² für einen Ein-Personen-Haushalt als abstrakt angemessen. Der aufgrund eines schlüssigen Konzepts als angemessen geltende Mietzins beträgt 10 €/m². Nach der Produkttheorie wären also 450 € (45 m² x 10 €) angemessen. Der kommunale Träger legt hier in einer Richtlinie eine Obergrenze fest, nach der Aufwendungen pro m², die doppelt so hoch wie bei der abstrakten Angemessenheitsgrenze sind, als unangemessen gelten. Die Festlegung wird mit dem ortsüblichen Mietpreis für kleinere Unterkünfte begründet.

Im Landkreis Erding ergeben sich nach aktuellen Auswertungen in den einzelnen Regionen 1, 2 und 3 folgende Angebotsmieten für kleinere Wohnungen bis 50 m² - Betrachtungszeitraum sind die Jahre 2025 bis Ende Juli 2026:

1. **Angebotsmieten** (27 Datensätze) – **Region 1**
   Umfasst die Stadt Erding

Durchschnitts-m²-Preis	20,27 €
Kappungsgrenze = unteres Drittel	15,45 €

2. **Angebotsmieten** (31 Datensätze) – **Region 2**
   Umfasst die Gemeinden Oberding, Ottenhofen, Moosinning, Finsing, Neuching, Forstern, Pastetten, Dorfen, Wörth, Taufkirchen

Durchschnitts-m²-Preis	19,13 €
Kappungsgrenze = unteres Drittel	13,75 €

3. **Angebotsmieten** (15 Datensätze) – **Region 3**
   Umfasst die Gemeinden Buch a. Buchrain, Isen, Walpertskirchen, Eitting, Bockhorn, Lengdorf, Berglern, St. Wolfgang, Langenpreising, Wartenberg, Fraunberg, Inning a. Holz, Steinkirchen, Hohenpolding, Kirchberg

Durchschnitts-m²-Preis	15,84 €
Kappungsgrenze = unteres Drittel	12,50 €

Zum Vergleich die Angebotsmieten, die sich bei der Ermittlung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen zum 01.01.2024 errechnet haben:

	Durchschnitts-m²-Preis	Kappungsgrenze 01.01.2024	Kappungsgrenze Stand Juli 2026
Region 1	14,18 €	12,91 €	15,45 €
Region 2	13,59 €	11,60 €	13,75 €
Region 3	11,95 €	10,85 €	12,50 €

Da die Bestandsmieten zum Teil langjährig vermietete Wohnungen beinhalten, sich der Wohnungsmarkt aber dynamisch weiterentwickelt, soll allein auf die Angebotsmieten abgestellt werden – und hier auf die Werte der Kappungsgrenze = unteres Drittel (nicht auf die Durchschnittswerte). Zudem sollen bei der Festlegung der Quadratmeterhöchstmieten die Nebenkosten keine Berücksichtigung finden, sondern lediglich die Nettomiete/Kaltmiete in die Betrachtung einfließen. Als Kleinstwohnungen sollen zudem nur die Wohnungen bis 50 m² in die Bewertung einfließen.

Um dem Beispiel der Gesetzesbegründung zu folgen, wird vorgeschlagen, einen doppelt so hohen Quadratmeterpreis wie bei der abstrakten Angemessenheitsgrenze als unangemessen zu bewerten und hierbei auf die aktuell ermittelten Werte der Kappungsgrenzen abzustellen. Damit würde sich ff. **Quadratmeterhöchstpreise** errechnen:

Wohnungs-größen	Region 1	Region 1	Region 2	Region 2	Region 3	Region 3
	abstrakt angemessen	doppelter Wert	abstrakt angemessen	doppelter Wert	abstrakt angemessen	doppelter Wert
bis 50 m²	15,45 €	30,90 €	13,75 €	27,50 €	12,50 €	25,00 €

Es wird um Zustimmung zur Festlegung einer Quadratmeterhöchstmiete im Landkreis Erding in allen drei Vergleichsregionen für den Vollzug des SGB II und XII gebeten

Mit freundlichen Grüßen

Monja Becker
(Geschäftsführerin)

ARUSO Erding ist eine Arbeitsgemeinschaft der Agentur für Arbeit Freising und des Landkreises Erding
Dienstgebäude: Otto-Hahn-Str. 21, 85435 Erding
Telefon: 08122 / 95907 - 0; Telefax: 08122 / 95907 - 55; Internet: www.arbeitsagentur.de und www.landkreiserding.de/aruso
Bankverbindung: Regionaldirektion Bayern, BBk München, BLZ 700 000 00; Kto. Nr. 70 00 16 16