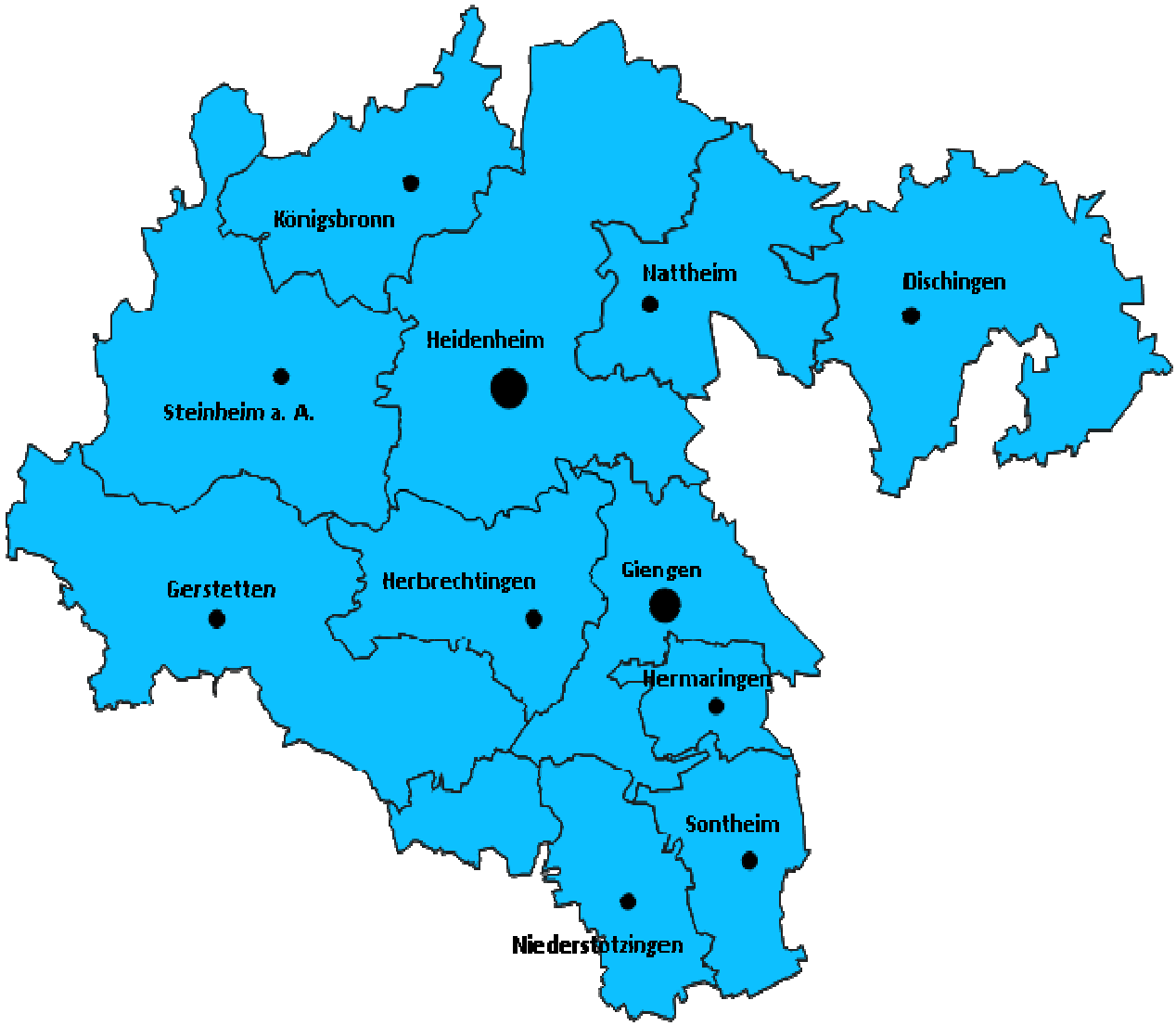
Anlage zur Drucksache 081/2016

Schlüssiges Konzept zur Ermittlung der angemessenen Richtwerte der Kosten für Unterkunft und Heizung nach den §§ 22 SGB II und 35 SGB XII für den Landkreis Heidenheim



Landkreis Heidenheim

Übersicht: Seite

1.	Einleitung	3
2.	Rechtsgrundlagen	4
3.	Beschreibung des Landkreises Heidenheim	5
4.	Bestand an Wohnungen und Wohnraum im Landkreis Heidenheim	6
5.	Bedarfsgemeinschaften und Kosten der Unterkunft in der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II im Landkreis Heidenheim	7
6.	Empfänger von Leistungen der Hilfe zum Lebensunterhalt sowie der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung außerhalb von Einrichtungen nach dem SGB XII im Landkreis Heidenheim	9
7.	Empfänger von Wohngeldleistungen im Landkreis Heidenheim	10
8.	Herleitung von Mietobergrenzen im Landkreis Heidenheim (empirica-Konzept)	11
9.	Festlegung der Richtwerte für Mietobergrenzen im Landkreis Heidenheim	13
10.	Kalte Betriebskosten (Monats-Bruttokaltmiete)	13
11.	Besonderheiten und Ausnahmen	14
12.	Richtwerte für angemessene Heizkosten	15
13.	Anwendung der Sozialhilferechtlinien Baden-Württemberg	16
14.	Fortschreibung des „Schlüssigen Konzepts“	16
15.	Inkrafttreten	17

Anlagen

1. Einleitung:

Das nachstehende „Schlüssige Konzept“ zu den angemessenen Werten der Kosten für Unterkunft und Heizung nach den Sozialgesetzbüchern II und XII stellt keinen „Mietspiegel“ für den Landkreis Heidenheim dar, sondern dient der rechtssicheren Herleitung und Festlegung von angemessenen und anerkennbaren Mietobergrenzen nach den Bestimmungen der §§ 22 SGB II und 35 SGB XII.

Die Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt sowohl in Bezug auf die Wohnraumversorgung als auch in Bezug auf die Mietpreise nehmen aktuell und zu einem Teil auch durch die Flüchtlingssituation geprägt einen breiten Raum in der öffentlichen Diskussion ein.

Auch der Wohnungsmarkt im Landkreis Heidenheim befindet sich beständig in Bewegung.

Der Landkreis Heidenheim ist in diesem Zusammenhang verpflichtet, Kosten der Unterkunft und Heizung nach den Bestimmungen des SGB II und des SGB XII im Bedarfsfall im Rahmen der Angemessenheit zu übernehmen.

Die Unterkunft stellt einen existenznotwendigen Bedarf im Einzelfall dar, der durch existenzsichernde Leistungen zu decken ist. Die Bedarfsdeckung ist dabei transparent, sach- und realitätsgerecht zu ermitteln.

Mit diesem „Schlüssigen Konzept“ beabsichtigt der Landkreis Heidenheim, sowohl den gesetzlichen Grundlagen des SGB II und SGB XII als auch den verfassungsgerichtlichen Vorgaben sowie der höchstrichterlichen Sozialrechtsprechung gerecht zu werden.

Im Folgenden werden die rechtlichen Grundlagen des „Schlüssigen Konzepts“, die statistische Herleitung und Begründung der angemessenen Werte der Kosten der Unterkunft und Heizung sowie sich hieraus ergebende Schlussfolgerungen und deren Fortschreibung beschrieben.

Grundlage des „Schlüssigen Konzepts“ bilden Erhebungen, Auswertungen und Feststellungen u. a. der Studie der Firma empirica ag, von statistischen Daten der Agentur für Arbeit und des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg, von Daten der Land-

kreisverwaltung, von Daten örtlicher Wohnungsbauunternehmen und von Daten aus Immobilienplattformen im Internet (z. B. Immonet.de, Immowelt.de, immobilien-scout24). Ferner erfolgten Gespräche mit örtlichen Wohnungsbauunternehmen, mit örtlichen Immobilienmaklern und mit dem Mieterverein. Die Studie der Firma empirica ag ist in ihren Aussagen, Analysen und Feststellungen Bestandteil des „Schlüssigen Konzepts“.

2. Rechtsgrundlagen:

Wie bereits ausgeführt finden sich die Rechtsgrundlagen zur Übernahme von angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung in §§ 22 SGB II und 35 SGB XII.

§ 22 Abs. 1 SGB II führt dazu aus:

> „Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate."

Demgegenüber formuliert § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII wie folgt:

> „Bedarfe für die Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt."

§ 35 Abs. 3 SGB XII ergänzt:

> „Der Träger der Sozialhilfe kann für seinen Bereich die Bedarfe für die Unterkunft durch eine monatliche Pauschale festsetzen, wenn auf dem örtlichen Wohnungsmarkt hinreichend angemessener freier Wohnraum verfügbar und in Einzelfällen die Pauschalierung nicht unzumutbar ist. Bei der Bemessung der

Pauschale sind die tatsächlichen Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarkts, der örtliche Mietspiegel sowie die familiären Verhältnisse der Leistungsberechtigten zu berücksichtigen."

Dies gilt nach § 35 Abs. 4 SGB XII auch für die Kosten der Heizung. Hier heißt es:

„Bedarfe für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung werden in tatsächlicher Höhe anerkannt, soweit sie angemessen sind. Die Bedarfe können durch eine monatliche Pauschale festgesetzt werden. Bei der Bemessung der Pauschale sind die persönlichen und familiären Verhältnisse, die Größe und Beschaffenheit der Wohnung, die vorhandenen Heizmöglichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen."

3. Beschreibung des Landkreises Heidenheim:

Der Landkreis Heidenheim liegt als Teil der Region Ostwürttemberg zentral im Süden Deutschlands auf der östlichen Schwäbischen Alb am nördlichen Rand der Verdichtungsräume Ulm und Augsburg.

Im Süden grenzt der Landkreis Heidenheim an den Alb-Donau-Kreis, im Westen an den Landkreis Göppingen, im Norden an den Ostalbkreis und im Osten an den bayerischen Landkreis Dillingen/Donau.

Zum 31.12.2015 wohnten insgesamt 130.527 Einwohnerinnen und Einwohner im Landkreis Heidenheim. Davon sind 64.896 männlich und 65.631 weiblich. 114.191 Einwohner sind Deutsche und 16.336 sind Ausländer. Der Ausländeranteil beläuft sich damit auf 12,5 %.

Im August 2016 waren 3.787 Personen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 5,4 %. Bei der Agentur für Arbeit sind davon 1.675 Personen und beim Jobcenter 2.203 Personen arbeitslos gemeldet. Gleichzeitig waren 6.627 Personen arbeitssuchend gemeldet. Rd. 25 % aller Arbeitslosen sind Ausländer.

Insgesamt gliedert sich der Landkreis Heidenheim in elf Städte und Gemeinden. Kreisstadt und Sitz der Landkreisverwaltung ist die Große Kreisstadt Heidenheim.

Stadt/Gemeinde:	Einwohner:
Gemeinde Dischingen	4.352
Gemeinde Gerstetten	11.664
Stadt Giengen an der Brenz	19.342
Stadt Heidenheim an der Brenz	48.048
Stadt Herbrechtingen	12.915
Gemeinde Hermaringen	2.162
Gemeinde Königsbronn	7.142
Gemeinde Nattheim	6.241
Stadt Niederstotzingen	4.611
Gemeinde Sontheim an der Brenz	5.412
Gemeinde Steinheim am Albuch	8.638

Die Kaufkraft der Privathaushalte im Landkreis Heidenheim lag nach der Statistik (GfK GeoMarketing und Statistisches Landesamt Baden-Württemberg) im Jahr 2013 zwischen 47.000 € und 51.000 €. Damit befindet sich der Landkreis Heidenheim leicht über dem Landesdurchschnitt von 46.456 € pro Haushalt und Jahr. *(Quelle: Wohnungsmarktbeobachtung 2012 – L-Bank Baden-Württemberg)*

4. Bestand an Wohnungen und Wohnraum im Landkreis Heidenheim:

(Statistiken des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg)

Laut Statistik des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg verfügte der Landkreis Heidenheim zum 31.12.2015 über insgesamt 34.560 Wohngebäude. Davon haben 23.870 Wohngebäude jeweils eine Wohnung, 6.990 Wohngebäude jeweils zwei Wohnungen und 3.677 Wohngebäude jeweils drei und mehr Wohnungen. Der Anteil der Einfamilienhäuser am Wohnungsbestand beläuft sich auf 69,1 %, der der Zweifamilienhäuser auf 20,2 % und der der Mehrfamilienhäuser auf 10,6 %.

Verglichen mit anderen Landkreisen in Baden-Württemberg befindet sich der Landkreis Heidenheim beim Anteil der Einfamilienhäuser am Wohngebäudebestand nach dem Zollernalbkreis, dem Landkreis Biberach, dem Landkreis Sigmaringen und dem Alb-Donau-Kreis an 5. Stelle aller Landkreise. Der Landkreis Heidenheim liegt damit auch um 8 % über dem Landesdurchschnitt von 61,1 %.

Davon ausgehend, dass Einfamilienhäuser in der Regel von den Eigentümern selbst bewohnt werden, bedeutet dies jedoch auch, dass vermietbarer Wohnraum nur in einem begrenzten Umfang zur Verfügung steht.

Zum 31.12.2014 gab es bei einem Wohngebäudebestand von 34.439 Wohngebäuden insgesamt 61.519 Wohnungen. Die Belegungsdichte je Einwohner/Wohnung lag bei 2,1 Personen.

Für den Landkreis Heidenheim gibt es keinen Mietspiegel.

5. Bedarfsgemeinschaften und Kosten der Unterkunft in der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II im Landkreis Heidenheim:

(Statistik der Bundesagentur für Arbeit vom April 2016)

a. Bestand der Bedarfsgemeinschaften:

Merkmal	insgesamt	Größe der Haushaltsgemeinschaft				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und 6 Personen
Bedarfsgemeinschaften insgesamt	3.505	1.610	794	519	335	248
davon Bedarfsgemeinschaften in Miete	3.156	1.368	738	499	318	233
Anteil der Haushaltsgröße in %	100 %	43,4 %	23,4 %	15,8 %	10,1 %	7,4 %
BG in Miete mit anerkannten KdU und Angaben zur Wohnfläche	3.012	1.269	724	489	307	223
Anteil der Haushaltsgröße in %	100 %	42,1 %	24,0 %	16,2 %	10,2 %	7,4 %

b. Bestand der Bedarfsgemeinschaften in Miete mit anerkannten KdU und Angaben zur Wohnfläche jeweils nach Wohnfläche:

Merkmal	Insgesamt*	Wohnfläche der Haushaltsgemeinschaft				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und 6 Personen
unter 20 m^2	66	62	3	-	-	-
20 bis unter 40 m^2	325	295	22	6	-	-
40 bis unter 60 m^2	1.072	690	264	87	23	-
60 bis unter 80 m^2	936	175	343	240	127	51
80 bis unter 100 m^2	420	39	75	123	121	62
100 m^2 und mehr	193	8	17	32	36	100

Durchschnittliche Wohnfläche pro Bedarfsgemeinschaft	46,23 m^2	63,23 m^2	72,37 m^2	81,73 m^2	88,46 m^2 bzw. 111,03 m^2
Durchschnittliche Wohnfläche pro Person in der Haushaltsgemeinschaft	46,23 m^2	31,61 m^2	24,12 m^2	20,43 m^2	16,81 m^2 bzw. 17,69 m^2

* bezogen auf insgesamt 3.012 Bedarfsgemeinschaften

c. Laufende anerkannte Kosten der Unterkunft (ohne Heiz- und Betriebskosten):

Merkmal	Insgesamt*	Anerkannte Unterkunftskosten (ohne Heiz- und Betriebskosten)				
		1 Person Haushalte	2 Personen Haushalte	3 Personen Haushalte	4 Personen Haushalte	5 und 6 Personen Haushalte
Reine Kosten der Unterkunft insgesamt	1.015.369 €	324.037 €	243.536 €	191.592 €	137.649 €	64.953 € bzw. 53.602 €
Pro Bedarfsgemeinschaft		237,04 €	329,99 €	383,95 €	432,86 €	467,29 € bzw. 570,24 €
Pro m^2		5,87 €	5,47 €	5,53 €	5,46 €	5,48 € bzw. 5,29 €

* bezogen auf insgesamt 3.156 Bedarfsgemeinschaften

d. Laufende anerkannte Heizkosten:

Merkmal	Insgesamt*	Anerkannte Heizkosten				
		1 Person Haushalte	2 Personen Haushalte	3 Personen Haushalte	4 Personen Haushalte	5 und 6 Personen Haushalte
Heizkosten insgesamt	**304.364 €**	**90.928 €**	**75.548 €**	**60.751 €**	**43.042 €**	**19.843 € bzw. 14.251€**
Pro Bedarfsgemeinschaft		**66,52 €**	**102,37 €**	**121,75 €**	**135,35 €**	**142,76 € bzw. 151,61 €**
Pro m^2		**1,59 €**	**1,70 €**	**1,75 €**	**1,76 €**	**1,77 € bzw. 1,49 €**

* bezogen auf insgesamt 3.156 Bedarfsgemeinschaften

e. Laufende anerkannte Betriebskosten:

Merkmal	Insgesamt*	Anerkannte Betriebskosten				
		1 Person Haushalte	2 Personen Haushalte	3 Personen Haushalte	4 Personen Haushalte	5 und 6 Personen Haushalte
Betriebskosten insgesamt	**189.468 €**	**59.966 €**	**46.768 €**	**35.867 €**	**24.853 €**	**12.757 € bzw. 9.257 €**
Pro Bedarfsgemeinschaft		**43,87 €**	**63,37 €**	**81,88 €**	**78,15 €**	**91,77 € bzw. 98,48 €**
Pro m^2		**1,07 €**	**1,08 €**	**1,05 €**	**1,01 €**	**1,11 € bzw. 1,01 €**

* bezogen auf insgesamt 3.156 Bedarfsgemeinschaften

6. Empfänger von Leistungen der Hilfe zum Lebensunterhalt sowie der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung außerhalb von Einrichtungen nach dem SGB XII im Landkreis Heidenheim:

Die Zahl der Empfänger von Leistungen der Hilfe zum Lebensunterhalt sowie der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung außerhalb von Einrichtungen nach

dem SGB XII gliedert sich zum Stand 31.08.2016 wie folgt:

Hilfeart	Personen
Hilfe zum Lebensunterhalt	56
Grundsicherung im Alter	511
Grundsicherung bei Erwerbsminderung	492

Eine differenzierte Auswertung dieser Daten hinsichtlich der Kosten der Unterkunft und Heizung ist für eine Fortschreibung des Konzepts im Jahr 2018 vorgesehen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich diese Auswertung zumindest im Rahmen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung ähnlich der Auswertung im Bereich der Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II darstellen wird.

7. Empfänger von Wohngeldleistungen im Landkreis Heidenheim:

Zum 31.08.2016 gibt es im Landkreis Heidenheim insgesamt 494 Wohngeld-Zahlfälle. Eine differenzierte Auswertung dieser Daten hinsichtlich der Kosten der Unterkunft und Heizung ist für eine Fortschreibung des Konzepts im Jahr 2018 vorgesehen.

Höchstbeträge für Miete und Belastung nach § 12 Wohngeldgesetz (WoGG)

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	Mietenstufe	
	Alle Landkreiskommunen (außer der Stadt Heidenheim)	**Stadt Heidenheim**
	II	**III**
1	**351 €**	**390 €**
2	**425 €**	**473 €**
3	**506 €**	**563 €**
4	**591 €**	**656 €**
5	**675 €**	**750 €**
Mehrbetrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied	**81 €**	**91 €**

8. Herleitung von Mietobergrenzen im Landkreis Heidenheim (empirica-Konzept):

Wesentliche Feststellungen des schlüssigen Landkreiskonzeptes in Bezug auf die Angemessenheit von Unterkunftskosten ergeben sich aus den Erhebungen, Auswertungen und der Analyse des empirica-Konzepts.

a. Angemessene Wohnungsgrößen:

Die physische Angemessenheit der Wohnungsgrößen wird im Landkreis Heidenheim auf der Grundlage von § 10 des Wohnraumförderungsgesetzes Baden-Württemberg wie folgt festgelegt:

1-Personen Haushalt	2-Personen Haushalt	3-Personen Haushalt	4-Personen Haushalt	5-Personen Haushalt *
45 m²	**60 m²**	**75 m²**	**90 m²**	**105 m²**

* Für größere Haushalte werden für jede weitere Personen jeweils 15 m² veranschlagt.

b. Räumliche Angemessenheit (Vergleichsräume):

Die Festlegung von Vergleichsräumen im Landkreis Heidenheim erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

- Mindestfallzahl von 500 Mietwohnungsangeboten je Vergleichsraum,
- dazu nötigenfalls Zusammenlegung benachbarter Gemeinden zu einem Vergleichsraum,
- Mietgefälle zwischen Gemeinden eines Vergleichsraums maximal 1 Euro/m² Wohnfläche.

Entsprechend der Datengrundlage der empirica-Preisdatenbank zur Bestimmung des lokalen Mietniveaus im Landkreis Heidenheim wird für den Landkreis Heidenheim ein Vergleichsraum gebildet und festgelegt.

Für die Bildung des Vergleichsraums wurden über den Zeitraum vom April 2013 bis März 2015 (acht Quartale) insgesamt 2.800 öffentlich inserierte Mietwohnungsangebote im Landkreis Heidenheim ausgewertet. Dabei wurde

festgestellt, dass die Streuung der jeweiligen kommunalen Mietniveaus innerhalb des Landkreises relativ moderat ist. Die Spanne des Medians beträgt (ohne Dischingen) 0,91 Euro/m^2 und liegt damit unterhalb des Maximalbetrags des Mietgefälles zwischen den Gemeinden des Vergleichsraums. Lediglich die Gemeinde Dischingen bildet eine Besonderheit mit einer Spanne von 1,32 Euro/m^2. Insgesamt kann diese Besonderheit jedoch insofern vernachlässigt werden, als der Wohnungsmarkt in Dischingen mit lediglich 33 Mietwohnungsangeboten nur sehr schwach berücksichtigt werden konnte (s. Seite 6 empirica-Auswertung).

c. <u>Qualitative Angemessenheit (Wohnstandards):</u>

Nach herrschender Rechtsprechung sollen für Bedarfsgemeinschaften nicht alle verfügbaren Wohnungen, sondern nur Wohnungen mit einem einfachen und im unteren Segment liegenden Ausstattungsgrad Berücksichtigung finden. Dabei liegt die genaue Definition im Ermessensspielraum der Kommunen und ist zudem auch vom konkreten örtlichen Wohnungsangebot abhängig.

Entsprechend dem empirica-Konzept legt sich der Landkreis Heidenheim darauf fest, für die qualitative Angemessenheit, d. h. die Abgrenzung des für die Bedarfsgemeinschaften zu Grunde zu legenden Wohnungsmarktsegments, zunächst alle aus dem Mietspektrum verfügbaren Wohnungen (vom einfachen bis zum luxuriösen Standard) aller jeweiligen Wohnungsgrößenklassen zu berücksichtigen. Daraus wird als für die Bedarfsgemeinschaften qualitativ angemessen und den einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechend der zu Grunde legende Standard am obersten Wert des unteren Drittels (33 %) orientiert.

Damit entspricht auch der Richtwert für angemessene Kosten der Unterkunft genau dem Preis, zu dem die teuerste Wohnung des unteren Wohnungsmarktsegments (Erstes Drittel) angeboten wird.

Im Einzelnen ergibt sich die Qualitätsbeschreibung zur Definition des angemessenen Wohnraums aus dem Anhang zum empirica-Konzept (s. Seiten 21 ff.).

d. Datengrundlage und Analyse zu den Miethöhen der verfügbaren Wohnungen:

Hierzu wird vollinhaltlich auf das empirica-Konzept (s. Seiten 9 bis 16) verwiesen.

9. Festlegung der Richtwerte für Mietobergrenzen im Landkreis Heidenheim:

Entsprechend den Erhebungen, Auswertungen und der transparenten und schlüssigen Analyse der Daten des empirica-Konzepts legt der Landkreis Heidenheim ab 01.01.2017 als angemessene Kosten der Unterkunft im Sinne von §§ 22 SGB II und 35 SGB XII folgende Richtwerttabelle fest:

Vergleichs-raum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten in Euro				
	1-Personen Haushalt	2-Personen Haushalt	3-Personen Haushalt	4-Personen Haushalt	5-Personen Haushalt
Landkreis Heidenheim	300 €	350 €	420 €	490 €	550 €

10. Kalte Betriebskosten (Brutto-Monatskaltmiete):

Die angemessenen Aufwendungen der Kosten für die Unterkunft sind nach der Produkttheorie festzulegen.

Produkt = Wohnfläche (Quadratmeterzahl) x Quadratmeterpreis (Netto-Kaltmiete/m^2 + kalte Betriebskosten/m^2)

Zu den laufenden Kosten der Unterkunft zählt bei Bewohnern von Mietwohnungen daher die vereinbarte „Brutto-Kaltmiete“ (Grundmiete zuzüglich der anzuerkennenden Neben- bzw. Betriebskosten ohne Heizungskosten). Betriebskosten sind gem. § 2 der Betriebskostenverordnung Kosten, die bei Eigentümern durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks

laufend entstehen, es sei denn, dass sie üblicherweise von den Mietern außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden.

Bei der Prüfung der Angemessenheit der Betriebskosten ist generell auch auf die Besonderheiten des Einzelfalles abzustellen. Entsprechend den aktuellen Sozialhilfe-richtlinien Baden-Württemberg zu § 35 SGB XII (SHR 35.09), welche auf den Daten des Deutschen Mieterbundes, Datenerfassung 2013/2014, beruhen und differenziert wurden, werden die Höchstgrenzen der monatlich kalten Betriebskosten im Landkreis Heidenheim wie folgt festgelegt:

Vergleichs-raum	**Angemessene kalte monatliche Betriebskosten**				
	1-Personen Haushalt	**2-Personen Haushalt**	**3-Personen Haushalt**	**4-Personen Haushalt**	**5-Personen Haushalt**
Landkreis Heidenheim	**30 €**	**39 €**	**49 €**	**59 €**	**69 €**

Sofern diese Beträge überschritten werden, hat eine eingehende differenzierte Überprüfung und Betrachtung zu erfolgen. Diese Überprüfung umfasst auch die genaue Betrachtung der vom Vermieter gepflegten Abrechnungsmodalitäten und Abrechnungsinhalte.

11. Besonderheiten und Ausnahmen:

Unabhängig von der Wohnungsgrößentabelle nach Ziff. 8. a. ist den jeweiligen Besonderheiten des Einzelfalles entsprechend Rechnung zu tragen. Um Härtefällen Rechnung zu tragen, kann dies durch eine Anpassung der Wohnungsgrößentabelle um bis zu + 10 % erfolgen.

Ferner sind auch dann Ausnahmen möglich, wenn die Wohnungsgröße zwar über der Grenze der Wohnungsgrößentabelle liegt, sich die Netto-Kaltmiete jedoch im Rahmen der Richtwerttabelle der jeweiligen Haushaltsgröße befindet. In diesem Falle sind jedoch die Kosten der Heizung auf die regulären Werte der Wohnungsgrößentabelle zu begrenzen.

12. Richtwerte für angemessene Heizkosten:

Neben den Leistungen für die Unterkunft werden auch die Leistungen für Heizung getragen. Es handelt sich hierbei um Kosten für die Versorgung der Unterkunft mit Wärme, unabhängig von der Art des Heizmittels. Leistungen für die Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese Aufwendungen angemessen sind und nicht auf unwirtschaftlichem Verhalten beruhen. Hierzu gehört auch die Übernahme der monatlichen Abschlagszahlungen, damit die Kosten der Lieferung des Heizmaterials durch den Vermieter beglichen werden können.

Die Beurteilung der Richtwerte für angemessene Heizkosten erfolgt im Landkreis Heidenheim in Anwendung der Bekanntmachung des Finanz- und Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Festsetzung der Verbrauchsmengen und Entgelte für Heizung für Landesmietwohnungen. Das Finanz- und Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg gibt jährlich diese Werte für die anstehende Heizperiode durch Veröffentlichung im Gemeinsamen Amtsblatt des Landes (GABl.) bekannt. Die letzte Bekanntmachung ist für die Heizperiode 2015/2016 (GABl. Nr. 11 vom 25.11.2015, Seite 816).

Mangels des Vorliegens einer Fassung für die Heizperiode 2016/2017 werden nachstehend interimsweise die noch genannten Regelungen für die Heizperiode 2015/2016 aufgeführt. Nach Bekanntmachung der Neufassung werden die Daten für das Jahr 2016/2017 entsprechend aktualisiert.

Aktuell haben folgende Werte Gültigkeit:

1. für Wohnungen, die an eine Ölheizung angeschlossen sind
   je m^2 Wohnfläche und Jahr — 14,08 Euro

2. für Wohnungen, die mit Gas oder Fernwärme beheizt werden
   je m^2 Wohnfläche und Jahr
   Gas — 192 kWh
   Fernwärme — 156 kWh

Eine Aufstellung der angemessenen Heizkosten ist in Tabellenform als Anlage 2 beigefügt.

Ergibt sich nach der Abrechnungsperiode (ein Jahr) bei der Heizkostenabrechnung ein Nachzahlungsbetrag für den Leistungsempfänger, so ist dieser als Teil der Kosten der Unterkunft zu übernehmen.

Ergibt die Abrechnung ein Guthaben für den Leistungsempfänger, so ist dieses entweder von den Kosten der Unterkunft abzusetzen oder aber, wenn der Leistungsempfänger das Guthaben ausbezahlt erhält, als Einkommen in dem Monat anzurechnen, in dem ihm der Erstattungsbetrag zufließt.

Sofern die Richtwerte der angemessenen Heizkosten überschritten werden, ist auf jeden Fall der Teil der Kosten anzuerkennen, der sich innerhalb des Rahmens der Angemessenheit befindet.

Bei Neufällen sind für sechs Monate die tatsächlichen Heizkosten zu übernehmen. Innerhalb dieser sechs Monate hat der Leistungsempfänger eine Wohnung in angemessener Größe und mit angemessenen Heizkosten zu suchen. Nach Ablauf von sechs Monaten werden nur die entsprechend den Richtwerten angemessenen Heizkosten übernommen.

13. Anwendung der Sozialhilferichtlinien Baden-Württemberg:

Zur Sicherstellung einer Einheitlichkeit sowohl in der Rechtsauslegung und Rechtsanwendung durch die Sachbearbeitung als auch in der Leistungsgewährung finden die jeweils aktuellen Sozialhilferichtlinien für Baden-Württemberg Anwendung. Dies gilt auch für alle spezifischen Leistungen, die in diesem Konzept noch nicht ausdrücklich angesprochen bzw. schriftlich ausgeführt sind. Unabhängig davon ist jedoch gleichzeitig auch die aktuelle Rechtsprechung entsprechend zu berücksichtigen.

14. Fortschreibung des „Schlüssigen Konzepts“:

Die Fortschreibung dieses Konzepts erfolgt regelmäßig alle zwei Jahre. Um den Praxisbezug dieses Konzepts zu evaluieren und ggf. zu aktualisieren oder zu korrigieren, ist abweichend von der vorgenannten zeitlichen Vorgabe eine erste Fortschreibung bereits für das Jahr 2018 vorgesehen.

15. Inkrafttreten:

Das „Schlüssige Konzept“ zur Ermittlung der angemessenen Richtwerte der Kosten für Unterkunft und Heizung nach den §§ 22 SGB II und 35 SGB XII findet nach Verabschiedung in den zuständigen Kreisgremien ab 01.01.2017 Anwendung.

Anlagen:

Anlage 1 – empirica-Konzept

Anlage 2 – Richtwerte der angemessenen Energiekosten

Anlage 1

empirica
Forschung und Beratung

Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft
gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept
im Landkreis Heidenheim

Erstauswertung 2015

Auftraggeber:

Landkreis Heidenheim

Ansprechpartner:

Petra Heising, Arthur Rachowka

Projektnummer:	Datum:	Büro:
201505615	6. November 2015	Bonn

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

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

berlin@empirica-institut.de www.empirica-institut.de bonn@empirica-institut.de

INHALTSVERZEICHNIS

ANGEMESSENE UNTERKUNFTSKOSTEN IM LANDKREIS HEIDENHEIM 1

1. Hintergrund und Aufbau der Studie 1

2. Überregionale Einordnung des Landkreises Heidenheim 2

3. Angemessene Grundmiete (Nettokaltmiete) 3

3.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung 3

3.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen 3

3.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen 4

3.1.3 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments 7

3.1.4 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen 9

3.1.5 Filtersetzung und Fallzahl 10

3.2 Arbeitsschritt 3: Analyse der Mieten verfügbarer Wohnungen 11

3.2.1 Vergleichsraum Heidenheim 11

3.2.2 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 13

3.3 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle 17

3.4 Arbeitsschritt 5: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten 18

4. Fazit und Ausblick 19

ANHANG 21

1. Das empirica-Konzept 21

1.1 Kern der Analyse 21

1.2 Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts 24

1.3 Ergänzende Leistungsbausteine 25

2. Die empirica-Preisdatenbank (Eckwerte) 26

3. Auswertungen zu Arbeitsschritt 4 27

3.1 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen 27

3.2 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard 31

4. Basistabelle zur vorliegenden Erstauswertung 2015 für den Landkreis Heidenheim 35

ANGEMESSENE UNTERKUNFTSKOSTEN IM LANDKREIS HEIDENHEIM

1. Hintergrund und Aufbau der Studie

Mietobergrenzen für angemessene KdU

Nach § 22 Abs.1 Sozialgesetzbuch II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Zuständige Leistungsträger für die Kosten der Unterkunft sind nach § 6 SGB II die Kreise und kreisfreien Städte. Es liegt in ihrer Zuständigkeit, den unbestimmten Rechtsbegriff der angemessenen Miete unter Beachtung der Rechtsprechung auszufüllen. Der Landkreis Heidenheim hat empirica in diesem Zusammenhang mit der Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept beauftragt.

Ziel der vorliegenden Analyse ist es, Transparenz über die Höhe und Streuung der aktuellen Mieten am lokalen Wohnungsmarkt im Landkreis Heidenheim zu schaffen und auf dieser Basis nachvollziehbar und systematisch Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) abzuleiten. Kern der Wohnungsmarktanalyse ist die aktuelle Mietstruktur verfügbarer Wohnungen, aus der Richtwerte abgeleitet werden, die unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verfügbarkeit als angemessene Nettokaltmieten im unteren Wohnungsmarktsegment gelten können. Es handelt sich um ein systematisches Vorgehen, das inzwischen in zahlreichen Kommunen in Deutschland verwendet wird und sich in der Praxis gut bewährt hat. Es erfüllt zudem die Anforderungen der BSG-Rechtsprechung an ein schlüssiges Konzept.[1]

Erstauswertung 2015

Das Ergebnis der Erstauswertung 2015 für den Landkreis Heidenheim ist der hier vorliegende Bericht. Datengrundlage sind die Mieten öffentlich inserierter verfügbarer Wohnungen im Landkreis Heidenheim aus dem Zeitraum 1. Juli 2013bis 30. Juni 2015 (Quartale III/2013 bis II/2015). Einen Überblick über die Miethöhen verschiedener Wohnungsmarktsegmenten im Landkreis Heidenheim zeigt der Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) (Abbildung 8, Seite 15). Die ermittelten Mietobergrenzen sind in der neuen *„Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Heidenheim (Stand 2015)“* enthalten (Abbildung 9, Seite 18).

Jedes Kapitel beginnt mit allgemeinen Erläuterungen zur Methodik. Die Ergebnisse für den Landkreis Heidenheim sind durch Randstriche markiert. Allgemeine Hinweise zum empirica-Konzept sowie die dieser Auswertung für den Landkreis Heidenheim zugrunde liegenden Daten (Basistabelle für Nettokaltmieten) sind im Anhang dargestellt.

[1] Näheres dazu vgl. im Anhang Kap. 1.1 sowie BSG-Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R, RdNr. 17-22.

2. Überregionale Einordnung des Landkreises Heidenheim

Der Landkreis Heidenheim liegt im östlichen Teil Baden-Württembergs und grenzt unmittelbar an Bayern. Der Landkreis setzt sich aus insgesamt 11 Städten und Gemeinden zusammen, von denen die namensgebende Stadt Heidenheim an der Brenz die größte ist. Im Norden grenzt der Landkreis an den Ostalbkreis, im Westen an den Landkreis Göppingen, im Südwesten an den Alb-Donau-Kreis (jeweils Baden-Württemberg). Weitere Nachbarkreise sind im Süden der Landkreis Günzburg, im Osten der Landkreis Dillingen a.d. Donau und im Nordosten der Donau-Ries (jeweils Bayern). Die überregionale verkehrliche Anbindung ist in Nord-Süd-Richtung über die Bundesautobahn A7 gewährleistet. Die regionale Anbindung erfolgt über die Bundesstraßen B466 in West-Ost-Richtung sowie die B492 bzw. B19 in Nord-Süd-Richtung. Kreuzungspunkt der regionalen Anbindung ist die Kreisstadt Heidenheim an der Brenz.

Abbildung 1: Überregionale Einordnung des Landkreises Heidenheim

3. Angemessene Grundmiete (Nettokaltmiete)

Die Herleitung der angemessenen Nettokaltmiete erfolgt in fünf Arbeitsschritten (vgl. im Anhang Kap. 1.2).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 zunächst eine Definition dessen erforderlich, was als „angemessene Wohnung" gelten soll (Arbeitsschritt 1).

3.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

3.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen

Angemessene Wohnungsgrößen

Dazu zählt zum einen die Festlegung, für welche Haushaltsgrößen welche Wohnungsgrößen als angemessen gelten sollen (physische Angemessenheit). In der Praxis haben sich bundeslandspezifische Werte herausgebildet, die sich an den Bestimmungen zur Wohnraumförderung orientieren.

Physische Angemessenheit im LK Heidenheim

Im Landkreis Heidenheim wird die physische Angemessenheit auf Grundlage von §10 des Wohnraumförderungsgesetzes festgelegt, daraus ergeben sich folgende Wohnungsgrößen die als angemessene Wohnungsgröße gelten: Für einen Ein-Personen-Haushalt sind 45 qm, für einen Zwei-Personen-Haushalt 60 qm, für einen Drei-Personen-Haushalt 75 qm, für einen Vier-Personen-Haushalt 90 qm und für einen Fünf-Personen-Haushalt 105 qm angemessen. Für größere Haushalte werden für jede weitere Person jeweils 15 qm veranschlagt.

Wohnungsgrößenklassen

Hinweis: Zur Einschätzung des Preisniveaus für z.B. 45 qm große Wohnungen wäre es zu speziell, nur die „genau 45 qm großen" Wohnungen zu betrachten. Stattdessen müssen Wohnungsgrößen<u>klassen</u> gebildet werden. Üblicherweise sind dies +/- 10 qm um den eigentlichen Zielwert.[2]Diese qm-Werte dürfen nicht mit den Werten zur Definition der physischen Angemessenheit verwechselt werden: Wenn man Wohnungen „bis 45 qm" für angemessen hält, dann dürfen zur Darstellung des Mietspektrums nicht die Mieten „aller Wohnungen bis 45 qm" in die Auswertung einfließen, also z.B. nicht die Mieten für 20-qm-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was die *maximal zulässigen* ca. 45 qm großen Wohnungen kosten. Eine gleichgroße Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „45 qm" stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen.[3]

---

[2] In städtischen Regionen mit einem entsprechend ausgeprägten Mietwohnungsmarkt können auch kleinere Klassen gebildet werden (z.B. +/- 5 qm). Dies entspricht einer Empfehlung des LSG NRW: Am 26.3.2014 hat das LSG NRW das empirica-Konzept zugrunde gelegt und dabei eine enge Abgrenzung der Wohnungsgrößenklasse (+/- 5 qm) vorgeschlagen (L 12 AS 1159/11 Protokoll). Im zugrunde liegenden Fall ging es um eine kreisfreie Stadt mit einem entsprechend ausgeprägten Mietwohnungsmarkt.

[3] Da aus allen Wohnungen mit 35 qm bis unter 55 qm nur das untere Preissegment betrachtet wird, sind dies – bei sonstiger Gleichheit der Wohnungen – tendenziell weiterhin eher die kleineren Wohnungen dieses Größenspektrums, also vor allem die bis zu 45 qm großen Wohnungen.

Produktregel

Die auch von Sozialgerichten empfohlene Produktregel soll beachtet werden. Dies bedeutet, dass diese als angemessen angesehenen Wohnungsgrößen nur zur Herleitung des Richtwerts für eine angemessene Monatsmiete herangezogen werden, dass letztlich aber die tatsächliche Größe der Wohnung unerheblich ist, solange die Gesamtkosten pro Monat (Produkt aus Quadratmetermiete und Wohnfläche) den errechneten Richtwert nicht überschreiten. Diese Produktregel hat den Vorteil, dass jede Bedarfsgemeinschaft die Wahlfreiheit hat, ob sie beispielsweise eine kleinere Wohnung in besserer Qualität/Lage bewohnt oder lieber eine größere Wohnung in einfacherer Qualität/Lage. Innerhalb dieser Wahlfreiheit bleiben die Kosten je Bedarfsgemeinschaft dennoch nach oben begrenzt und damit für die öffentliche Hand kalkulierbar. Die Flexibilität des Marktes, die aufgrund dieser unterschiedlichen Präferenzen (Nachfrage) und der konkreten Vielfalt des Wohnungsangebots vor Ort (Angebot) dringend geboten scheint, bleibt so erhalten. So kann es auch nicht zu Verwerfungen kommen, etwa weil Wohnungen einer bestimmten vorgeschriebenen Größe gar nicht am lokalen Markt angeboten werden (z.B. Mangel an verfügbaren Kleinstwohnungen am Markt), denn unter Umständen können auch größere Wohnungen als angemessen gelten, solange diese nicht teurer sind.

Einheit des Richtwerts

Um die Produktregel konsequent anwenden zu können, muss die Richtwerttabelle Werte in der Einheit „Euro je Wohnung“ und nicht „Euro je qm“ ausweisen. Denn für einen Haushalt soll nur die Gesamtmiete für die Wohnung begrenzt sein, nicht die Quadratmetermiete. Die Wahl der Einheit „Euro je Wohnung“ führt außerdem dazu, dass die angemessene Miete von der Haushaltsgröße abhängig ist. Dies hat den erwünschten Effekt, dass ein Vermieter keine bestimmte Mietobergrenze allein auf Basis der Wohnungsgröße errechnen kann, bis zu der die Miete auf jeden Fall vom Leistungsträger als angemessen angesehen wird. Vielmehr hängt die Mietobergrenze davon ab, wie viele Personen er in seiner Wohnung unterbringt. Da für jeden Haushalt zur gleichen Miete aber ggf. auch bessere und/oder größere Wohnungen am Markt zur Verfügung stehen (so wurde der Richtwert ja gerade ermittelt), hat der Vermieter keinen Anreiz, mehr als die übliche Marktmiete für seine Wohnung zu verlangen. Wenn der Richtwert in „Euro je Wohnung“ und nicht „Euro je qm“ ausgewiesen wird, hat die Höhe des Richtwerts daher keine Mietpreis erhöhende Wirkung.

3.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen

Angemessener Vergleichsraum

Möglicherweise muss für einzelne Bedarfsgemeinschaften ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden, was den Umzug in eine kostengünstigere Wohnung erforderlich machen kann. Dafür muss die räumliche Angemessenheit des Umzugsradius’ definiert werden, innerhalb dessen der Bedarfsgemeinschaft ein Umzug zugemutet werden kann. Es soll verhindert werden, dass die Bedarfsgemeinschaft durch den Umzug ihre sozialen und räumlichen Bezüge (z.B. Schule der Kinder) verliert.

Der für diesen Haushalt relevante Wohnungsmarkt bildet den sog. Vergleichsraum, dessen Mietstruktur untersucht wird. Ein Vergleichsraum muss einen zusammenhängenden Umkreis um den derzeitigen Wohnort bilden (z.B. das Gemeindegebiet, in dem die Bedarfsgemeinschaft derzeit wohnt). In ländlichen Kommunen mit einem

ohnehin nur geringen Mietwohnungsangebot können mehrere Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden. Diese müssen ebenfalls räumlich aneinander grenzen. Dabei sollten die lokalen Mietniveaus berücksichtigen werden, um ein größeres Mietgefälle innerhalb eines Vergleichsraums auszuschließen (homogener Vergleichsraum).[4]

Die Festlegung von Vergleichsräumen erfolgt hier nach folgenden Grundsätzen:

(1) **Mindestfallzahl** von 500 Mietwohnungsangeboten je Vergleichsraum (VR)
(2) Dazu falls nötig Zusammenfassung **benachbarter Gemeinden** zu einem VR
(3) **Mietgefälle**zwischen Gemeinden eines VR maximal 1 Euro/qm Wohnfläche

Datengrundlage sind die in der empirica-Preisdatenbank[5] enthaltenen lokalen Mietwohnungsangebote: Für jede Kommune werden sämtliche Mietwohnungsangebote im Auswertungszeitraum mit der Höhe der jeweils verlangten Quadratmetermiete aus der empirica-Preisdatenbank herausgefiltert. Die Medianmiete der verfügbaren Wohnungen aller Wohnungsgrößenklassen dieser Gemeinde entspricht jeweils der mittleren Quadratmetermiete. Sie ist – ab einer Mindestfallzahl von 30 - ein Maß für das Mietniveau der Kommune.

Mietniveaus im LK Heidenheim

Datengrundlage zur Bestimmung der lokalen Mietniveaus im Landkreis Heidenheim ist die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) für den Zeitraum April 2013 bis März 2015 (acht Quartale).[6] Damit liegen die Mieten von über 2.800 öffentlich inserierten Mietwohnungsangeboten im Landkreis Heidenheim vor (Abbildung 2). Die Streuung der kommunalen Mietniveaus innerhalb des Landkreises Heidenheim ist moderat. Die Spanne beträgt 1,32 Cent/qm und reicht von 5,00 Euro/qm in der Kommune Dischingen bis 6,32 Euro/qm in Heideheim an der Brenz (Abbildung 2). Räumlich betrachtet liegen die höchsten Mietniveaus im zentralen Teil des Landkreises und fallen zum westlichen und östlichen Rand ab (Abbildung 3).

[4] Ein zu starkes Mietgefälle innerhalb eines Vergleichsraums würde alle Bedarfsgemeinschaften zwingen, in die gleichen, günstigen Gemeinden zu ziehen (soziale Segregation).
[5] empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN ImmodatenGmbH): Näheres dazu vgl. Kap. 3.1.4).
[6] Die akuellen Auswertungen zur Herleitung der Mietobergrenzen im Landkreis Heidenheim (Erstauswertung 2015) erfolgt auf Basis der Mieten des Zeitraums Juli 2013 bis Juni 2015 (acht Quartale). Vgl. Kap. 3.1.5.

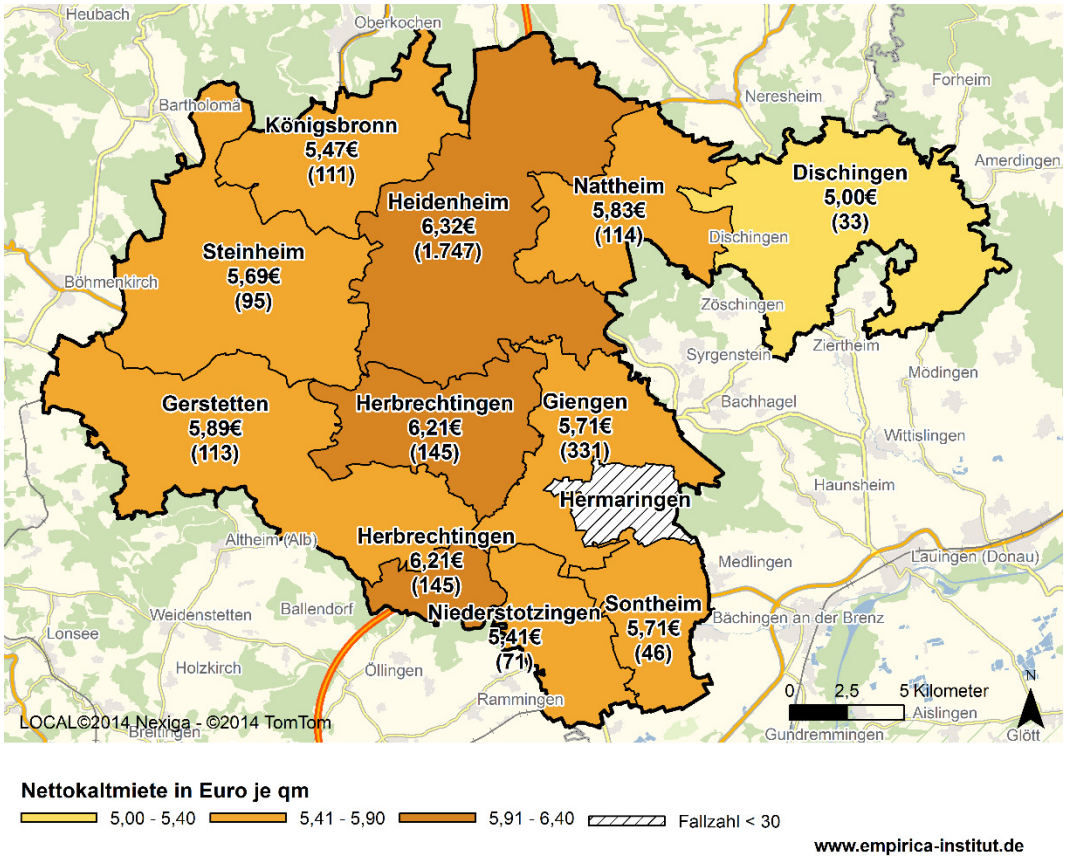
Abbildung 2: Kommunale Mietniveaus auf Ebene der Gemeinden im Landkreis Heidenheim 2015* (Tabelle)

Kommune	Median Euro/qm	Fallzahl
Heidenheim an der Brenz	6,32	1.747
Herbrechtingen	6,21	145
Gerstetten	5,89	113
Nattheim	5,83	114
Giengen an der Brenz	5,71	331
Sontheim an der Brenz	5,71	46
Steinheim am Albuch	5,69	95
Königsbronn	5,47	111
Niederstotzingen	5,41	71
Dischingen	5,00	33
Hermaringen	k.A.	20
LK Heidenheim	**6,12**	**2.826**

* Auswertungszeitraum: Quartale II/2013 bis I/2015.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

empirica

Abbildung 3: Kommunale Mietniveaus auf Ebene der Gemeinden im Landkreis Heidenheim 2015* (Karte)



* Auswertungszeitraum: Quartale II/2013 bis I/2015.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

empirica

Räumliche Angemessenheit im LK Heidenheim

Aufgrund des geringen Mietgefälles, das sich auf Basis dieser Daten ergibt, fasst der Landkreis Heidenheim sämtliche Gemeinden im Landkreis zu einem Vergleichsraum zusammen. Wie Abbildung 4 zeigt, werden die oben genannten Grundsätze bestmöglich eingehalten: Die Fallzahl innerhalb des Vergleichsraums liegt bei über 500 Angebotsfällen (Grundsatz 1); der Vergleichsraum setzt aus einem zusammenhängenden Gebiet zusammen (Grundsatz 2) und das Mietgefälle innerhalb des Vergleichsraums beträgt - ohne die Gemeinde Dischingen - weniger als 1 Euro/qm (Grundsatz 3).[7]Lediglich das Gefälle zur Gemeinde Dischingen ist etwas größer. Dies scheint vertretbar. Denn in Dischingen sind ohnehin nur wenige Wohnungsangebote im Auswertungszeitraum vorhanden (Abbildung 2), so dass deren niedrige Miete kaum ins Gewicht fällt und damit praktisch keinen Einfluss auf die Mietobergrenze hat. Es spricht daher nichts dagegen, alle Gemeinden des Landkreises Heidenheim in einem Vergleichsraum zusammenzufassen.

Abbildung 4: Mietniveaugefälle und Fallzahl je Vergleichsraum

Vergleichsraum	Median (Euro/qm)			Fallzahl
	min	max	Spanne	
LK Heidenheim	5,00	6,32	1,32	2.826
nachrichtlich: ohne Dischingen	5,41	6,32	0,91	2.793

Auswertungszeitraum: Quartale II/2013 bis I/2015.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

empirica

3.1.3 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments

Angemessene Wohnungsqualität

Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit (§ 22 SGB II) beschreibt, dass offensichtlich einige Wohnstandards (z.B. Luxuswohnungen) für Bedarfsgemeinschaften auszuschließen sind. Nach geltender Rechtsprechung sollen Bedarfsgemeinschaften nicht alle verfügbaren Wohnungen, sondern nur Wohnungen mit einem einfachen und im unteren Segment liegenden Ausstattungsgrad zustehen.[8] Wo genau die Grenzen des unteren Wohnungsmarktsegments verlaufen, haben weder Gesetzgeber noch BSG konkretisiert. Die genaue Definition liegt im Ermessensspielraum der Kommunen und ist auch vom konkreten örtlichen Wohnungsangebot abhängig. Ebenso, wie die angemessene Wohnungsgröße in jedem Bundesland anders festgelegt wird, gibt es auch bei der angemessenen Wohnungsqualität kein Richtig oder Falsch. Vielmehr geht es auch hier um die sozialpolitische Kernfrage: „Welchen Wohnstandard will man und kann man Hilfebedürftigen finanzieren?“

Die qualitative Angemessenheit wird im empirica-Konzept darüber definiert, dass aus dem Mietspektrum aller verfügbaren Wohnungen einer bestimmten Wohnungs-

[7] Ein eigener Vergleichsraum im östlichen Teil des Landkreises hätte aber zu geringe Fallzahlen, so dass sich dann ein anderer Grundsatz nicht erfüllen ließe.

[8] „Sodann ist der Wohnstandard festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht.“ BSG-Urteil vom 07.11.2006/ B 7 b A 5 18/06R.

größenklasse (d.h. vom einfachen bis luxuriösen Standard) nur ein gewisser Teil als qualitativ angemessen für Bedarfsgemeinschaften angesehen wird.[9] Ist angesichts der tatsächlichen Wohnungsmarktsituation vor Ort die Abgrenzung dann aber erst einmal durch die Kommunen definiert worden (z.B. als das untere Drittel), sorgen die gewählten Mietobergrenzen im vorliegenden Konzept schlüssig und transparent dafür, dass dann auch systematisch für *alle* Haushaltsgrößen in *allen* Vergleichsräumen die gleiche relative Wohnqualität am Wohnungsmarkt als angemessen gilt.[10] Zur Verdeutlichung sind die entsprechenden Werte in den Kurven so markiert, dass die Richtwerte direkt abgelesen werden können (Arbeitsschritt 3).

Der einfache Standard umfasst Wohnungen, die einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechen. In Absprache mit dem Auftraggeber wird geprüft, welcher Teil des Wohnungsmarktes den einfachen Standard abbildet. Der Richtwert für angemessene Kosten der Unterkunft entspricht dann genau dem Preis, zu dem die teuerste Wohnung des unteren Wohnungsmarktsegments angeboten wird. Eine Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments könnte – je nach konkretem Wohnungsangebot vor Ort - beim „unteren Fünftel" (20%) oder der unteren Hälfte (50%) oder bei einem Wert dazwischen erfolgen. Die entsprechenden Mietobergrenzen sind im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (Abbildung 8, Seite15). In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung (unabhängig von Fragen zu Kosten der Unterkunft) wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel" (33%) angesetzt. Diesem Ansatz folgt auch das Landessozialgericht Nordrhein-Westfalen.[11] Wichtig ist die Überprüfung der tatsächlich vor Ort zum Richtwert anmietbaren Wohnqualität: Wenn mit den ausgewiesenen Mietobergrenzen ein menschenwürdiges Dasein der Hilfeempfänger gesichert werden kann, erfüllen sie ihren Zweck.[12]

Bevor die ermittelten Mietobergrenzen als Richtwerte in die Richtwerttabelle übernommen werden, erfolgt daher im empirica-Konzept zunächst eine Auswertung von Qualitätsmerkmalen angemessener Wohnungen sowie auch eine Überprüfung der konkreten Verfügbarkeit in einer Online-Stichprobe (Arbeitsschritt 4). Erst dann werden die ermittelten Mietobergrenzen in die Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten übernommen (Arbeitsschritt 5).

Qualitative Angemessenheit im LK Heidenheim

In der vorliegenden Erstauswertung 2015 für den Landkreis Heidenheim erfolgt die Abgrenzung des unteren Marktsegments beim unteren Wohnungsmarkt*drittel.* Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

9 „Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen." BSG-Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R,RdNr.22.

10 Vgl. dazu auch die Erläuterungen zum Konzept im Anhang (Kap. 1.1).

11 „Der Senat geht im Grundsatz davon aus, dass es drei Marktsegmente (…) gibt, nämlich den unteren, mittleren und oberen Bereich. Vom Grundsatz her ist jedes Marktsegment mit 1/3 des gesamten Wohnungsmarkts anzunehmen. Abweichungen hierzu sind nur dann zulässig, wenn es konkrete Anhaltspunkte davon gibt." Quelle: Landessozialgericht NRW, L 12 AS 1159/11 – Protokoll, 26.3.2014.

12 Vgl. §1 (1) SGB I: „Das Recht des Sozialgesetzbuchs (…) soll dazu beitragen, ein menschenwürdiges Dasein zu sichern, (...)."

3.1.4 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen

Mieten verfügbarer Wohnungen

Datengrundlage zur Beurteilung von angemessenen Kosten der Unterkunft sind die Mieten *verfügbarer* Wohnungen.

- Dazu zählen zum einen die Mieten verfügbarer 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.

Unser erklärtes Ziel ist es, die Mietpreisstreuung verfügbarer Wohnungen möglichst umfassend darzustellen und alle Informationen, die dazu vorliegen oder erhoben werden können, zusammenzutragen.[13]

Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

empirica-Preisdatenbank

Mieten und Kaufpreise öffentlich inserierter Wohnungen werden von der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme, bis 2011 IDN Immodaten GmbH) erfasst. Die Archivierung von Immobilienanzeigen erfolgt dabei nicht „per Hand“ wie in der klassischen Zeitungsanalyse, sondern automatisiert. Seit 2004 werden die Immobilienangebote täglich deutschlandweit online eingelesen, seit 2012 durch die Tochterfirma empirica-systeme. Die Daten stammen aus einschlägigen Immobilienportalen und Online-Seiten von Printmedien, über die Wohnungs- und Gewerbeimmobilien zum Kauf oder zur Miete angeboten werden.[14] Es fließen also nicht nur Immobilienangebote *von einer* bestimmten Internetplattform, sondern *von mehreren* ein, und zudem auch noch Angebote aus diversen lokalen, regionalen und überregionalen Zeitungen in Deutschland. Im Laufe der Jahre ist so eine der größten Sammlungen von Immobilieninseraten in Deutschland entstanden.

Ein besonderes Qualitätsmerkmal der Datenbank ist die professionelle Dopplerbereinigung: Ziel der Bereinigung ist, Immobilienanzeigen, die in verschiedenen Medien gleichzeitig (Querschnitt) und/oder über einen längeren Zeitraum (Längsschnitt) angeboten werden, nur einmal, und zwar nur zu dem im jeweils betrachteten Zeitraum zuletzt genannten Preis, in die Datenbank aufzunehmen. Hintergrund ist, dass Mietwohnungsangebote häufig in mehreren Zeitungen und Portalen gleichzeitig inseriert werden, und dies meist solange, bis sich ein Mieter gefunden hat. Das heißt, für die Miete in der zuletzt erschienenen Wohnungsanzeige wurde vermutlich ein Mieter gefunden. In diesen Fällen handelt es sich bei der Miete, die in der empirica-Preisdatenbank enthalten ist, nicht nur um eine theoretische Angebotsmiete (die der Vermieter gerne erzielen würde), sondern um die tatsächliche Neuvertragsmiete

[13] 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.

[14] Die meisten Zeitungen veröffentlichen inzwischen ihren Immobilienteil auch über Online-Seiten. Auf Anfrage kann nachgeprüft werden, aus welchen Zeitungen und Internetportalen aktuell Anzeigen mit ausgewertet werden. Ggf. können weitere mit aufgenommen werden.

(die ein Mieter bereit war zu zahlen), also um eine Marktmiete, wie sie aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage zustande kam.[15]

Nicht öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Daten von Wohnungsunternehmen

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. Wenn Wohnungen etwa aus sozialen Gründen besonders günstig angeboten werden, erfolgt die Vergabe nach Warteliste und die 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 letzten Jahr den Mieter gewechselt haben bzw. wie viele Wohnungen welcher Größe aktuell leer stehen und zu welcher Miete angemietet werden könnten. Diese Daten werden dann zusätzlich in die empirica-Preisdatenbank aufgenommen und in die Auswertung mit einbezogen.

Datengrundlage im LK Heidenheim

Datengrundlage zur aktuellen Herleitung der Mietobergrenzen im Landkreis Heidenheim ist die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) für den Zeitraum 1. Juli 2013 und dem 30. Juni 2015 (acht Quartale).[16]

3.1.5 Filtersetzung und Fallzahl

Filtersetzung

Für die Auswertung werden für jeden Vergleichsraum alle bekannten Mietwohnungsangebote aller betrachteten Wohnungsgrößenklassen im gesamten Auswertungszeitraum aus der 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.[17] Bei zu geringer Fallzahl, z.B. in Kommunen mit nur geringem Mietwohnungsanteil, werden in Einzelfällen Näherungswerte berechnet, deren Herleitung ebenfalls transparent erläutert wird.

Fallzahlen im LK Heidenheim

- **Auswertungszeitraum**: In der vorliegenden Auswertung für den Landkreis Heidenheim werden zur Richtwertbestimmung

[15] Weitere Details zur empirica-Preisdatenbank: Vgl. Anhang, Kap. 2.

[16] Abweichend davon erfolgte die Festlegung der Vergleichsräume im Landkreis Heidenheim auf Basis der Mieten des Zeitraums Zeitraum April 2013 bis März 2015 (vgl. Kap. 3.1.2).

[17] 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.

sämtliche in der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die im Landkreis Heidenheimzwischen dem 1. Juli 2013 und dem 30. Juni 2015 (QuartaleIII/2013 bis II/2015) angeboten wurden.[18]

- **Fallzahl**: Im Ergebnis fließen damit gut *2.900 Mietwohnungsangebote* aus dem Landkreis Heidenheim in die Auswertung ein. Abbildung 5 zeigt, wie sich die Mietwohnungsangebote auf die betrachteten Wohnungsgrößenklassen verteilen. Die Mindestfallzahl von 100 wird in allen Wohnungsgrößenklassen erreicht.

Abbildung 5: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung für den Landkreis Heidenheim(Mietwohnungsangebote)

Vergleichsraum	Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen*					alle Wohnungs-größen**
	um 45 qm	um 60 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm	
LK Heidenheim	485	904	885	664	332	2.938

* Wohnungsgrößenklasse: +/-10 qm („um 45 qm“ heißt genauer „35 qm bis unter 55 qm“). Auswertungszeitraum: Quartale III/2013 bis II/2015.

** Wohnungen aller Größen (entspricht nicht der Zeilensumme). Zur genaue Aufteilung auf Wohnungsgrößen: vgl. Basistabelle 2015 (Abbildung 23im Anhang).

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

3.2 Arbeitsschritt 3: Analyse der Mieten verfügbarer Wohnungen

3.2.1 Vergleichsraum Heidenheim

Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse und wird das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die jeweiligen Fallzahlen (Abbildung 5) werden in der Legende der Auswertungsgrafik genannt.

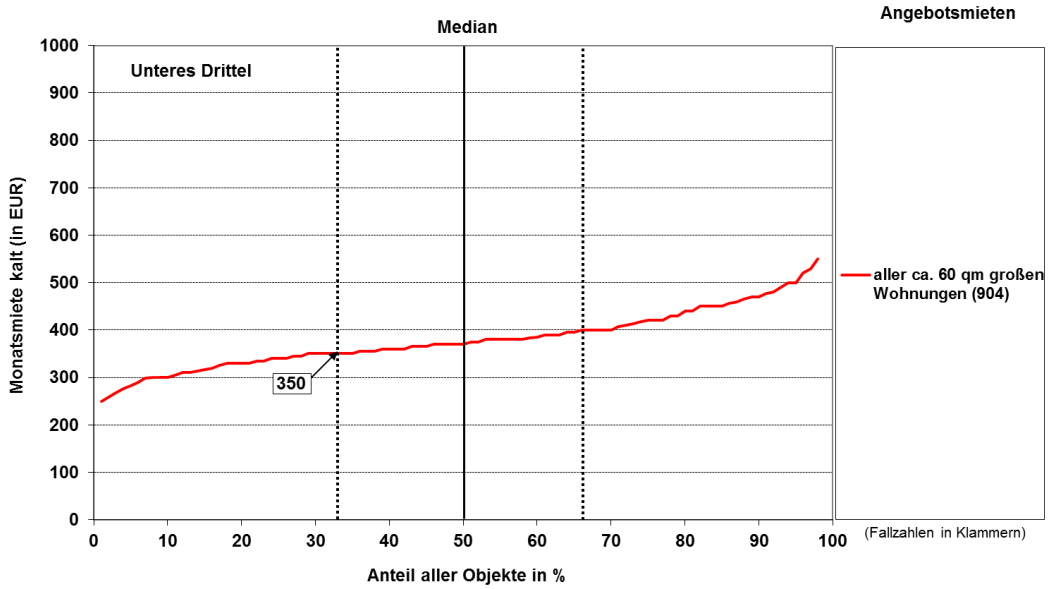
Lesebeispiel

Lesehilfe zu Abbildung 6: Ordnet man z.B. alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 60 qm großen Wohnungen, die innerhalb der letzten acht Quartale im Landkreis Heidenheim angeboten wurden, nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve(Abbildung 6): Diese beginnt links bei etwa 250 Euro Monatsmiete (billigste Wohnung) und endet rechts bei etwa 560 Euro Monatsmiete (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen dieser Kurve im gleichen Vergleichsraum liegen und etwa gleich groß sind, können die Preisunterschiede letztlich nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Baujahr, kleinräumige Lage) zustande kommen. Wenn nun z.B. das untere Wohnungsmarktdrittel als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der 33%-Linie ablesen (bei ca. 60 qm großen Wohnungen hier z.B. 350 Euro). Dies ist der Richtwert, bis zu dem die Kosten der Unterkunft für eine 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Landkreis Heidenheim noch als angemessen gelten können. Denn er besagt: Ein Drittel aller im Auswertungszeitraum im Landkreis Heidenheim

[18] Die Bezeichnung „Mietwohnungsangebote“ umfasst hier grundsätzlich auch Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser (vgl. Basistabellen, Abbildung 23 ff., letzte Zeile).

angebotenen Wohnungen mit etwa 60 qm Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 2-Personen-Haushalte angemessen ist) wurden zu weniger als 350 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also angemessene Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen mit höherer Qualität kosten mehr.[19]

Abbildung 6: Beispiel: Mietspektrum ca. 60 qm großer verfügbarer Wohnungen im LK Heidenheim, 2015*



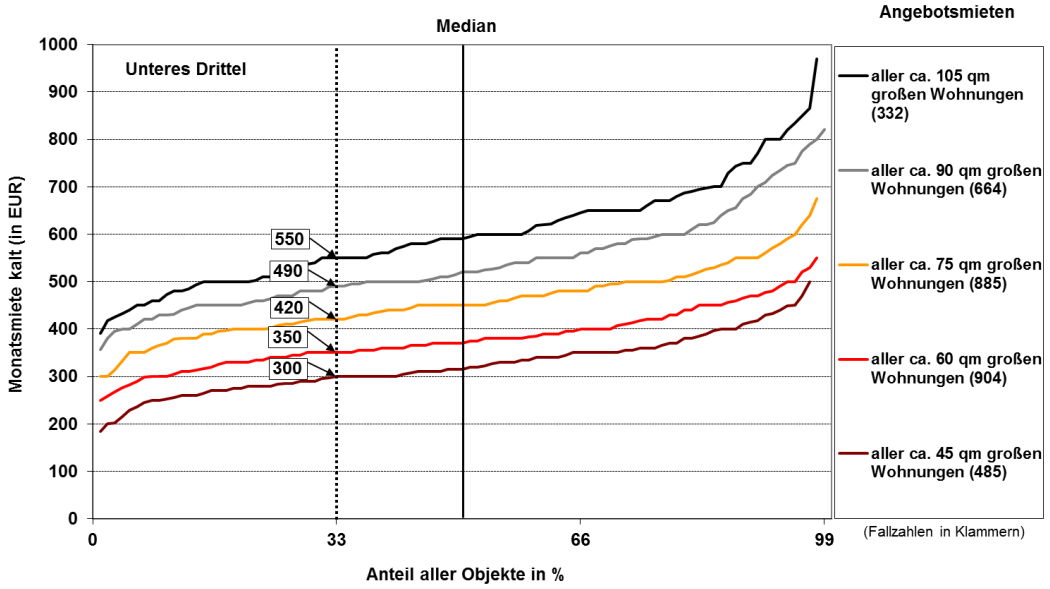
*Auswertungszeitraum: Quartale III/2013 bis II/2015.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

Führt man diese Auswertung für alle relevanten Wohnungsgrößenklassen im Landkreis Heidenheim durch, so ergeben sich folgende Richtwerte (Abbildung 7): Verfügbare, ca. 45 qm große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu 300 Euro im Monat, verfügbare ca. 75 qm große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) bis zu 420 Euro, verfügbare ca. 90 qm große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu 490 Euro und verfügbare ca. 105 qm große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) bis zu 550 Euro.

19 Die Mietobergrenzen für das untere Wohnungsmarktviertel (25%-Linie) liegen entsprechend niedriger, die Mietobergrenzen für die untere Wohnungshälfte (Median / 50%-Linie) entsprechend höher und können ebenfalls an der Kurve abgelesen werden. Der Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) zeigt alle ermittelten Werte auf 10 Euro gerundet in einer Übersicht (Abbildung 8, Seite 22).

Abbildung 7: Kern der Analyse: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im LK Heidenheim, 2015*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2013 bis II/2015.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

3.2.2 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica)

Der Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) zeigt die ermittelten Eckwerte in der Übersicht (Abbildung 8). Aus den verschiedenen Spalten können die Mietobergrenzen abgelesen werden, die je nach Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments als Richtwerte gelten würden. Dabei gilt: Je höher der Richtwert gewählt wird, desto höher die Wohnqualität, die Bedarfsgemeinschaften dazu anmieten können.Damit es sich um ein „Konzept" im Sinne des BSG handelt, sollte für alle Bedarfsgemeinschaften in allen Vergleichsräumen der gleiche Teil des Wohnungsmarkts als qualitativ angemessen gelten (z.B. *für alle* das untere Drittel oder *für alle* das untere Viertel usw.).

Mietobergrenzen im LKHeidenheim

Da im Landkreis Heidenheim das untere *Drittel* aller verfügbaren Wohnungen als angemessen festgelegt wird (Arbeitsschritt 2), ergeben sich die Mietobergrenzen für den Landkreis Heidenheim aus den hier gelb markierten Spalten „*Höchstwert des unteren Drittels*" des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für den Landkreis Heidenheim (Abbildung 8). Nach Plausibilisierung, Überprüfung der Qualitätsmerkmale angemessener Wohnungen und dem Nachweis der konkreten Verfügbarkeit (Arbeitsschritt 4) werden diese markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

Abbildung 8: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2015*für denLandkreis Heidenheim: Nettokaltmieten verfügbarer Wohnungen im unteren Wohnungsmarktsegment

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)																			
	45 qm große Mietwohnungen**				60 qm große Mietwohnungen**				75 qm große Mietwohnungen**				90 qm große Mietwohnungen**				105 qm 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			
	Höchst-wert d. unteren Fünftels	Höchst-wert d. unteren Viertels	Höchst-wert d. unteren Drittels	Median	Höchst-wert d. unteren Fünftels	Höchst-wert d. unteren Viertels	Höchst-wert d. unteren Drittels	Median	Höchst-wert d. unteren Fünftels	Höchst-wert d. unteren Viertels	Höchst-wert d. unteren Drittels	Median	Höchst-wert d. unteren Fünftels	Höchst-wert d. unteren Viertels	Höchst-wert d. unteren Drittels	Median	Höchst-wert d. unteren Fünftels	Höchst-wert d. unteren Viertels	Höchst-wert d. unteren Drittels	Median
LK Heidenheim	280	280	300	320	330	340	350	370	400	410	420	450	450	470	490	520	500	510	550	590

*Auswertungszeitraum: Quartale III/2013 bis II/2015. Werte auf 10 Euro gerundet.
**Wohnungsgrößen +/- 10 qm.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

3.3 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

Die in Abbildung 8 gelb markierten Werte sind also Mietobergrenzen für Nettokaltmieten, zu denen für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum angemessen große Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments angemietet werden können. Diese Mietobergrenzen erfüllen daher ihren Zweck als Richtwerte und können in die Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten übernommen werden (vgl. Abbildung 9).

Vorgeschaltet ist jedoch noch Arbeitsschritt 4, in dem die ermittelten Werte zunächst noch plausibilisiert und hinsichtlich der zu ihnen anmietbaren Wohnqualität überprüft werden. Die Plausibilisierung erfolgt über eine Qualitätsbeschreibung der zu diesen Mieten anmietbaren, öffentlich inserierten Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank) sowie durch die Überprüfung der konkreten Verfügbarkeit angemessener öffentlich inserierter Wohnungen zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt („Online-Stichprobe"). Die Datengrundlagen und Auswertungen zu dieser Plausibilisierung und Überprüfung sind im Anhang erläutert (vgl. Anhang, Kap. 3).[20]

Im **Ergebnis** zeigt sich: Die in Abbildung 8 gelb markierten Mietobergrenzen für den Landkreis Heidenheim sind

- **hoch genug**, sodass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard erfüllen: Zu ihnen können teilweise auch öffentlich inserierte Wohnungen angemietet werden, die Balkon oder Terrasse, eine Einbauküche, eine Parkmöglichkeit oder Laminatboden haben. Außerdem sind in allen Gemeinden, in denen Wohnungen öffentlich inseriert angeboten werden, auch *angemessene* Wohnungen verfügbar. Bedarfsgemeinschaften müssen sich also nicht auf bestimmte Gemeinden konzentrieren (vgl. Anhang Kap. 3.1).

- **niedrig genug**, um gehobenen Wohnstandard auszuschließen: Die zu ihnen anmietbaren öffentlich inserierten Wohnungen haben z.B. *seltener* Balkon/Terrasse oder Laminatboden oder eine Parkmöglichkeit als die übrigen verfügbaren Wohnungen. Und von den für 2-Personen-Haushalte angemessenen, öffentlich inserierten Wohnungsangeboten mit ca. 60 qm Wohnfläche stammt *keine einzige* aus den 2010er Jahren - von *allen* verfügbaren Wohnungen hingegen mindestens 4% (vgl. Anhang Kap. 3.1).

- **und zu ihnen sind Wohnungen konkret verfügbar:** Auch zu einem beliebigen späteren Stichtag (hier im Juli 2015) konnten zu den ermittelten Mietobergrenzen im Landkreis Heidenheim öffentlich inserierte Wohnungen gefunden werden (vgl. Anhang, Kap. 3.2).

[20] Darüber hinaus können auch nicht öffentlich inserierte Wohnungen der Wohnungsunternehmen zu diesen Mieten angemietet werden. Die Qualität dieser Wohnungen ist dort zu erfragen.

3.4 Arbeitsschritt 5: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten

Erstellung einer Richtwerttabelle

Die gemäß der Arbeitsschritte 1 bis 3 ermittelten und in Arbeitsschritt 4 überprüften Mietobergrenzen werden daher nun, nach erfolgreicher Plausibilitäts-, Verfügbarkeits- und Qualitätsprüfung, aus dem *Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica)* von Seite 15 (Abbildung 8 gelbe Spalten) in die Richtwerttabelle übernommen (Abbildung 9).

Die Richtwerttabelle zeigt für den Landkreis Heidenheim die maximale Nettokaltmiete, die für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen als angemessen gelten kann. Die Herleitung nach dem empirica-Konzept gewährleistet, dass Wohnungen zu diesen Mieten verfügbar sind, aber eben nur genau Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments. Damit wird das Ziel der Mietobergrenzen erreicht: Wohnungen mit gehobenem Standard sind nicht angemessen (ihre Miete liegt über dem Richtwert), aber die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen oberhalb des Mindeststandards ist gegeben.

Abbildung 9: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Heidenheim (Stand 2015*)

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
LK Heidenheim	300	350	420	490	550

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2013 bis II/2015.
Quelle: Grundsicherungsrelevevanter Mietspiegel (empirica), unteres Drittel (Abbildung 8, S. 15).

empirica

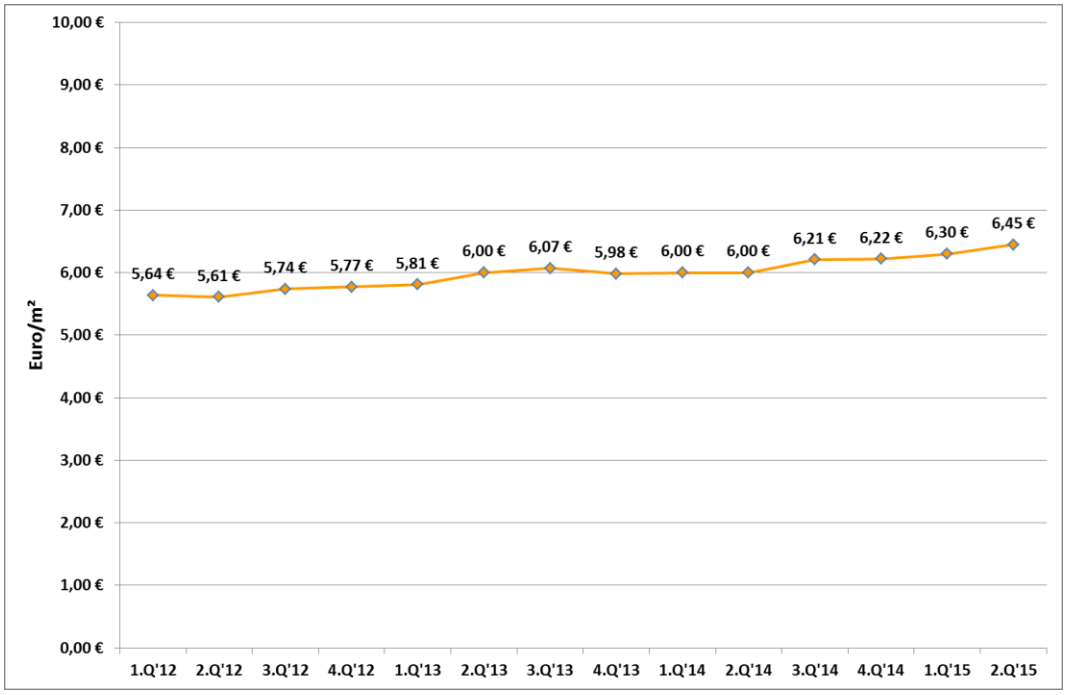
Richtwerttabelle für den LK Heidenheim

Die Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Heidenheim nennt für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen die Richtwerte (Nettokaltmiete pro Monat), bis zu deren Höhe die Bedarfe für Unterkunft als angemessen gelten können (Abbildung 9). Die Richtwerte sagen aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität - angemessene Wohnung maximal kostet. Wohnungen, die über diesen Grenzen liegen, sind grundsätzlich „nicht angemessen“.

4. Fazit und Ausblick

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch *in Zukunft* angemessene Wohnungen verfügbar sind, sollte die Höhe der Richtwerte regelmäßig überprüft werden. Angesichts der tedenziellen Aufwärtsentwicklung der Mieten im Landkreis Heidenheim (Abbildung 10), empfehlen wir eine jährliche Aktualisierung der Richtwerte. Dadurch würde die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen dauerhaft gewährleistet und größere Sprünge bei der Anpassung der Richtwerte vermieden.

Abbildung 10: Mietniveauentwicklung im Landkreis Heidenheim, Quartale I/2012 bis II/2015



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

ANHANG

1. Das empirica-Konzept

1.1 Kern der Analyse

Bandbreite für Richtwerte lt. BSG

Das empirica-Konzept ist so einfach wie möglich aufgebaut und bietet vor allem eine hohe Transparenz. Denn der Begriff der Angemessenheit in § 22 (1) SGB II formuliert einfach eine Obergrenze für die Bedarfe der Unterkunft mit dem Ziel, das obere und mittlere Wohnungsmarktsegment (Wohnungen, die mehr als „einfachen und grundlegenden Bedürfnissen" genügen) für Bedarfsgemeinschaften von der Kostenübernahme auszuschließen.[21] Die Maßgabe der Verfügbarkeit von Wohnungen oberhalb des Mindeststandards formuliert gleichzeitig eine Untergrenze für praktikable KdU-Richtwerte (Anmietbarkeit).[22] Dabei sollmit dem Richtwert nicht nur die Angemessenheit neuer Mietverhältnisse (Zuzug/Umzug) beurteilt werden, sondern auch die Angemessenheit bestehender Mietverhältnisse. In beiden Fällen, also auch wenn ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist, müssen die Richtwerte deshalb so gewählt sein, dass am aktuellen Markt zu diesen Mietpreisen auch Wohnungen anmietbar sind: Wenn man Richtwerte wählt, die niedriger sind als die Mieten der günstigsten verfügbaren Wohnungen, könnte eine Bedarfsgemeinschaft keine angemessene Wohnung am Markt finden.Dann kann auch kein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden und mit den Richtwerten wäre niemandem gedient. Unser Konzept konzentriert sich daher auf diese Kernfrage:

- Zu welchen Mieten sind Wohnungen (mit Mindeststandard) verfügbar,
- aber keine Wohnungen des gehobenen Standards anmietbar?

Da sich die Fragestellung nur auf verfügbare Wohnungen bezieht, wird von vornherein nur die Mietpreisstreuung freier, zur Vermietung angebotener Wohnungen (Angebots- bzw. Neuvertragsmieten) analysiert. Das mittlere und obere Wohnungsmarktsegment kann dann durch geeignete Wahl von Mietobergrenzen nachvollziehbar ausgeschlossen werden. Denn für gleichgroße verfügbare Wohnungen in der gleichen Stadt werden unterschiedlich hohe Mieten verlangt (und auch gezahlt), weil die Wohnungen über unterschiedliche Qualitäten verfügen. Das Mietpreisspektrum gleich großer Wohnungen einer Stadt (von der billigsten bis zur teuersten Wohnung) stellt also gleichzeitig das Qualitätsspektrum dieser Wohnungen dar (von der einfachsten bis zur luxuriösesten).[23] Dabei gilt: Je höher die Mietobergrenzen festgelegt werden, desto höher die Wohnqualität, die Bedarfsgemeinschaften dazu

---

21 „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und **keinen gehobenen Wohnstandard** aufweist." (BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R – RdNr 20). - „Sodann ist der Wohnstandard festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht." (BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 10/06 R – RdNr 24).

22 „Allerdings ist - wie bereits ausgeführt - auch bei der Prüfung nach § 22 Abs. 1 SGB II letztlich entscheidend, ob im konkreten Vergleichsraum eine "angemessene" **Wohnung anzumieten wäre** für den Fall, dass die Bestandswohnung unangemessen teuer ist." (BSG-Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R - RdNr 27).

23 Vgl. dazu auch BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R,RdNr.22.: „Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen."

anmieten können. Maßgeblich ist für den Begriff der Angemessenheit, wie viel auf dem Wohnungsmarkt für eine Wohnung mit einfachem Standard aufzuwenden ist.

Kern der Analyse: Transparenz

Kern der Analyse ist es, Transparenz über die Höhe und Streuung der Mieten verfügbarer Wohnungen zu schaffen und erst dann auf dieser Basis Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft nachvollziehbar herzuleiten: Abbildung 11 zeigt den Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität. Transparenz wird dadurch gewährleistet, dass zunächst alle erhobenen Mieten verfügbarer Wohnungen für eine bestimmte Wohnungsgrößenklasse systematisch und vollständig erfasst und dann grafisch sortiert für jeden Vergleichsraum abgebildet werden. Damit wird das gesamte Mietspektrum vom einfachen bis luxuriösen Standard für gleichgroße Wohnungen einer Stadt transparent durch eine einfache Kurve dargestellt. Jeder Punkt in der Kurve stellt die Miete einer konkret angebotenen Wohnung im Vergleichsraum dar.

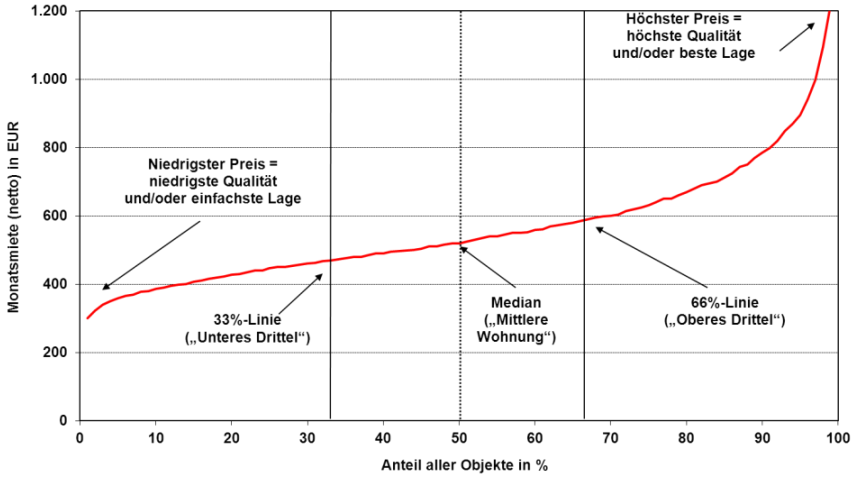
Gleiche Abgrenzung für alle

Abbildung 12 zeigt ein typisches Ergebnis einer regionalen Mietwerterhebung, wie es in jedem empirica-Konzept für jede Gemeinde bzw. jeden Vergleichsraum dargestellt wird. Die Kurven stellen neutral und unvoreingenommen dar, in welcher Mietpreisspanne verfügbare Wohnungen einer bestimmten Größe im Auswertungszeitraum vor Ort angeboten und vermietet wurden. Eine glatte geschmeidige Kurve (ohne Stufen) deutet darauf hin, dass es sich nicht nur um Einzelfälle handelt, sondern um eine stufenlose Qualitätsdifferenzierung aller Wohnungsangebote am Markt. Das eigentliche „Konzept“ besteht daraus, zu entscheiden, wo die Grenze zum unteren Wohnungsmarktsegment gezogen werden soll (z.B. unteres Drittel oder unteres Viertel) und diese Grenze dann systematisch für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen anzusetzen: Angesichts der aktuellen Mietstruktur vor Ort werden die Wohnungen des gehobenen Standards ausgeschlossen, indem Richtwerte so festgelegt werden, dass sie systematisch für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen nur das so definierte untere Wohnungsmarktsegment als angemessen zulassen (vgl. Werte in den Kästchen). Die Einhaltung qualitativer Mindeststandards bei diesen Mietobergrenzen wird stichprobenartig online überprüft und die Ergebnisse im Bericht dargestellt.

Ablesbare Richtwerte

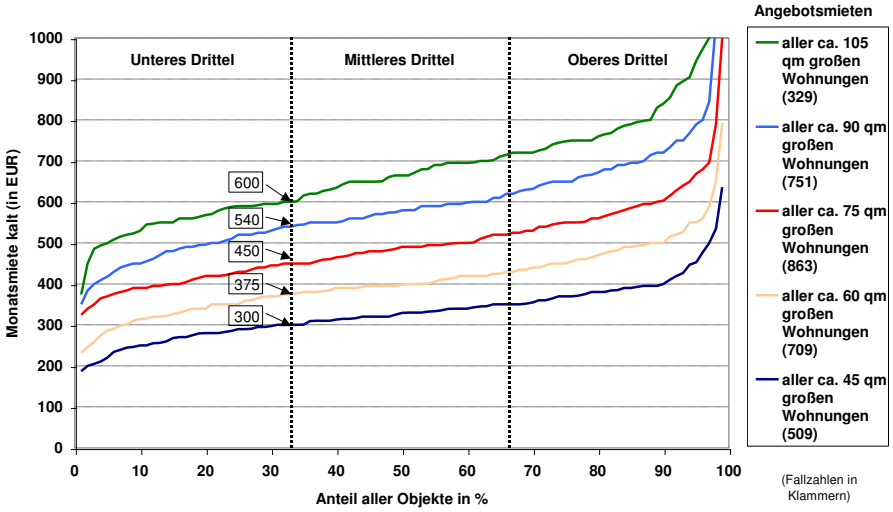
Abbildung 13 zeigt das Ergebnis: Die Werte in den Kästchen werden in eine Richtwerttabelle übernommen. Die Werte wurden so ermittelt, dass gewährleistet ist: Zu diesen Werten sind am Markt Wohnungen verfügbar (denn sie sind Teil empirisch ermittelter Mieten für angebotene Wohnungen) und es sind nur Wohnungen einfachen Standards anmietbar, keine Luxuswohnungen (denn die teuren Wohnungen werden ausgeschlossen). Damit wird der Anspruch des § 22 SGB II und der entsprechenden BSG-Rechtsprechung umgesetzt. Die Richtwerttabelle definiert, was ermittelt werden sollte: Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum.

Abbildung 11: Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität: Verlangte Mieten für gleich große Wohnungen am gleichen Ort



empirica

Abbildung 12: Beispiel für eine transparente Darstellung der Mietpreisstreuung verfügbarer Wohnungen: Richtwert ablesbar*



*Lesebeispiel für untere Linie: Darstellung von der billigsten 45-qm-Wohnung (200 Euro) bis zur teuersten 45-qm-Wohnung (600 Euro). Das untere Wohnungsmarktdrittel (33%-Linie) endet bei 300 Euro (= möglicher Richtwert).

empirica

Abbildung 13: Beispiel für eine Richtwerttabelle: Die ermittelten Werte werden übernommen (vgl. Gemeinde A).

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
A	300	375	450	540	600
B	240	300	380	480	540
C	220	300	350	440	500
D	240	300	370	460	540
E	230	290	350	430	500

empirica

1.2 Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (Basisanalyse) gliedert sich in **fünf Arbeitsschritte:**

(1) **Festlegung der physischen, räumlichen und qualitativen Angemessenheit** in Absprache mit dem Auftraggeber (Was ist eine angemessene Wohnung?)

(2) **Lokalspezifische Aufbereitung der empirica-Preisdatenbank,** z.B. Ergänzung um Daten von Wohnungsunternehmen

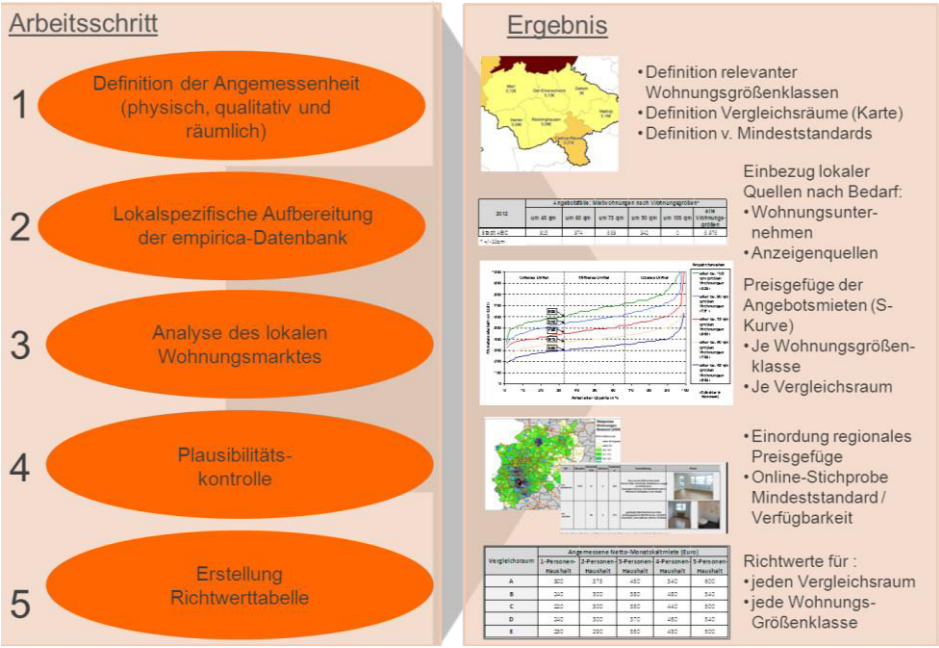
(3) **Darstellung des gesamten Mietspektrums** verfügbarer Wohnungen für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen; Verdichtung der Angemessenheitsdefinitionen zu einem Richtwert (monetäre Angemessenheit)

(4) **Plausibilitäts- und Qualitätsprüfung** zu denermittelten Richtwerten

(5) **Erstellung einer Richtwerttabelle** mit Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft füralle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum (Was kostet eine angemessene Wohnung?)

Diese fünf Arbeitsschritte bilden ein schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß SGB II und XII.

Abbildung 14: Ergebnisdarstellung des empirica-Konzepts



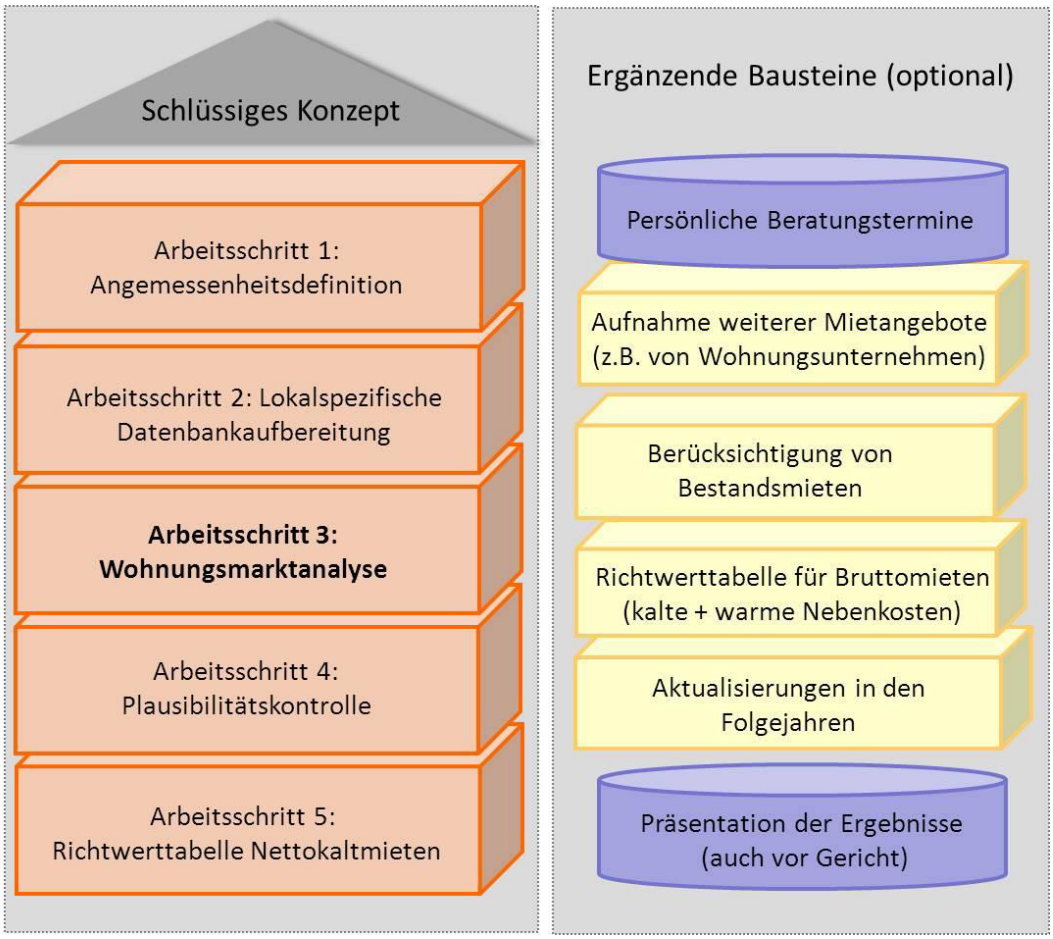
empirica

1.3 Ergänzende Leistungsbausteine

Das empirica-Konzept ist als Baukastensystem aufgebaut, um den Umfang der Auswertungen auf die Wünsche des Auftraggebers individuell anpassen zu können. So können z.B. folgende Leistungsbausteine optional mit beauftragt werden (weitere auf Anfrage):

1. Berücksichtigung von Bestandsmieten
2. Richtwerttabelle für Bruttomieten (Nebenkosten)
3. Regelmäßige Aktualisierungen nach dem gleichen Konzept
4. Persönliche Beratungs-, Abstimmungs- und Präsentationstermine

Abbildung 15: Bausteine des empirica-Konzepts



empirica

2. Die empirica-Preisdatenbank (Eckwerte)

Inhalt: Die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme, bis 2011 IDN Immodaten GmbH) umfasst seit 2004 kontinuierlich, deutschlandweit recherchierte Immobilieninserate (Kaufangebote, Mietangebote) aus Internetquellen sowie Printmedien und deren Internetauftritte einschließlich der genauen Objektbeschreibung (Größe, Lage, Qualität, usw.), dem Standort (Gemeinde/ Postleitzahlbezirk), der Preisvorstellung und dem Erscheinungsdatum. Aufgrund der Vielzahl verwendeter Quellen sind darin Angebote hochwertiger Neubauwohnungen ebenso enthalten wie unsanierter Altbaubestände, Angebote von privaten Vermietern ebenso wie von Wohnungsunternehmen und Angebote freifinanzierter Wohnungen ebenso wie Angebote preisgebundener Sozialwohnungen (Anzeigen mit dem Hinweis „WBS erforderlich"). Wohnungsangebote können nach zeitlichen, räumlichen und inhaltlichen Vorgaben gefiltert ausgewertet werden.

Besonderheit: Ein Qualitätsmerkmal ist die systematische und mehrstufige Dopplerbereinigung im Querschnitt (über alle Internetquellen und Printmedien) und Längsschnitt (über einen längeren Zeitraum): Wohnungsangebote, die einen längeren Zeitraum angeboten werden, werden nur einmal, und zwar nur zu dem im jeweils betrachteten Zeitraum zuletzt genannten Preis, in die Datenbank aufgenommen.

Validität: Eine Stichprobe ist valide, wenn systematische Fehler vermieden werden. In unserer Stichprobe werden invalide Aussagen durch zahlreiche Plausibilitätsprüfungen vermieden. Anhand umfangreicher Freitextanalysen der Anbieterangaben werden unplausible Beobachtungen herausgefiltert.[24]

Repräsentativität: Eine Stichprobe ist repräsentativ, wenn es sich um eine Zufallsauswahl handelt und die Merkmale in der Stichprobe in derselben Häufigkeit vorkommen wie in der Grundgesamtheit. Relevante Merkmale in unserer Stichprobe sind hinsichtlich der Ableitung angemessener Mieten vor allem eine ausgewogene Berücksichtigung aller Wohnungsmarktsegmente (Kriterien: Qualität, Lage, Ausstattung) und aller verfügbaren öffentlichen Quellen (Internet, Printmedien). Die empirica-Preisdatenbank erhebt eine Zufallsstichprobe aller öffentlich inserierten Mietwohnungen aus einer Vielzahl verschiedener Quellen. Kein Wohnungsmarktsegment der öffentlich inserierten Wohnungen wird systematisch vernachlässigt. Es handelt sich also um eine repräsentative Stichprobe des öffentlich inserierten Immobilienmarktes. - Gleichwohl werden nicht alle Wohnungen (z.B. Sozialwohnungen, größere Leerstände) in genau dem Umfang öffentlich inseriert, der ihrem quantitativen Beitrag zum verfügbaren Wohnraumangebot entspricht. Zur Herleitung von KdU-Richtwerten erfragen wir daher optional auch die Mieten nicht öffentlich inserierter Wohnungsangebote (z.B. von Wohnungsunternehmen) und werten sie ggf. mit aus.

Transparenz und Datenschutz: In die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) fließen ausschließlich allgemein zugängliche und mit dem Ziel der Verbreitung veröffentlichte Daten ein. Diese Daten haben keinen direkten Personenbezug und dienen ausschließlich Zwecken der Immobilienmarktforschung. Erhoben werden die zur Beschreibung einer Immobilie relevanten Informationen und diese lediglich im Umfang einer repräsentativen Stichprobe aller öffentlich inserierten Mietwohnungen. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten wird dokumentiert, wodurch eine vollständige Transparenz gewährleistet ist.

[24] Herausgefiltert werden z.B. Gewerberäume, die fälschlicherweise in der Kategorie „Wohnungen" einsortiert waren, sowie untypisch große/kleine Wohnflächen, untypisch hohe Mieten usw. Zur Wohnungsmarktbeobachtung werden üblicherweise zudem Angebote in Wohngemeinschaften, Angebote zu Wohnen auf Zeitinkl. Ferienwohnungen sowie Wohnungsangebote mit ausschließlicher Angabe der Warmmiete nicht mit ausgewertet.

3. Auswertungen zu Arbeitsschritt 4

3.1 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen

Ein Hauptziel der Sozialgesetzgebung ist es, ein menschenwürdiges Dasein zu sichern (§ 1 SGB I). In Bezug auf die Kostenübernahmen für Unterkunft und Heizung bedeutet dies, dass eine Mietobergrenze nur dann zu ihrem Ziel führt, wenn zu ihr auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können, mit denen die Daseinssicherung gewährleistet ist. Dazu gehört die Einhaltung eines gewissen Mindeststandards (z.B. Vorhandensein von Heizung, Bad und WC). Bevor die ermittelten Mietobergrenzen als Richtwerte eingesetzt werden, wird daher noch überprüft, ob die Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments nicht zu eng erfolgt ist. Für jede Herleitung von Mietobergrenzen gilt nämlich (übrigens unabhängig von den verwendeten Datenund der Auswertungsmethodik): **Wenn im Ergebnis keine oder nur Wohnungen unterhalb des Mindeststandards als angemessen gälten, wäre der Richtwert zu niedrig gewählt.**

Wie sich die Qualität „angemessener" von der Qualität „nicht angemessener" Wohnungen unterscheidet, wird deutlich, wenn man die Merkmale *aller* ausgewertetenverfügbaren Wohnungen mit den Merkmalen der *davon angemessenen* verfügbaren Wohnungen vergleicht. Datengrundlage für diesen Vergleich ist die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme). Sie enthält Informationen über die Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale der angebotenen Wohnungen in dem Umfang, wie sie im Anzeigentext erwähnt sind. Hinweis: Dabei ist zu beachten, dass in den Anzeigen nicht alle Merkmale einer Wohnung angegeben werden, sondern nur solche, die der Vermieter für besonders informativ oder attraktiv hält (Ausstattung, Heizungsart, Baualter usw.). Wenn in einem Wohnungsinserat also z.B. kein Balkon erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung über keinen Balkon verfügt. Umgekehrt aber gilt: Wenn in einem Wohnungsangebot das Vorhandensein eines Balkons erwähnt wird, dann verfügt zumindest *diese* Wohnung über einen Balkon. Entsprechendes gilt für die Badausstattung: In Deutschland hat praktisch jede zur Vermietung angebotene Wohnung eine Badewanne/Dusche und eine Toilette. Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.[25] In einigen Anzeigen wird lediglich präzisiert, was genau im Bad davon vorliegt: ob eine Badewanne *oder* eine Dusche und ob ein Fenster vorhanden sind und ob die Wohnung (zusätzlich) über ein „Gäste-WC" verfügt.

Ergebnis für den LK Heidenheim

Die Ergebnisse für den Landkreis Heidenheim, hier am Beispiel der ca. 60 qm großen Wohnungen, die in der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) aus dem Zeitraum 1. Juli 2013 bis 30. Juni 2015 enthalten sind, zeigen Abbildung 16 und Abbildung 17.

[25] Ein Vermieter würde eher als Besonderheit angeben „ohne Toilette" oder „ohne Bad und Dusche", um unnötige Wohnungsbesichtigungen zu vermeiden. Wir gehen davon aus, dass praktisch 100% aller in der empirica-Preisdatenbank erfassten Mietwohnungsangebote über Badewanne/Dusche und Toilette verfügen.

Abbildung 16: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte im Landkreis Heidenheim, 2015*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 60 qm Wohnfläche im Landkreis Heidenheim						
		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 350 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils* (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen		**904**		**321**		
Größenklasse	50 bis unter 55 qm	200	22%	132	41%	19%
	55 bis unter 60 qm	208	23%	85	26%	3%
	60 bis unter 65 qm	272	30%	77	24%	-6%
	65 bis unter 70 qm	224	25%	27	8%	-16%
		904	**100%**	**321**	**100%**	
Anzahl Zimmer	1	14	2%	10	3%	2%
	2	492	54%	191	60%	5%
	3	378	42%	114	36%	-6%
	4	16	2%	5	2%	0%
	5	0	0%	0	0%	0%
	k.A.	/	0%	/	0%	0%
		904	**100%**	**321**	**100%**	
Baujahresklasse	bis 1949	96	11%	26	8%	-3%
	1950er-Jahre	210	23%	87	27%	4%
	1960er-Jahre	66	7%	19	6%	-1%
	1970er-Jahre	31	3%	18	6%	2%
	1980er-Jahre	15	2%	7	2%	1%
	1990er-Jahre	58	6%	10	3%	-3%
	2000er-Jahre	14	2%	/	1%	-1%
	2010er-Jahre	32	4%	0	0%	-4%
	k.A.	382	42%	152	47%	5%
		904	**100%**	**321**	**100%**	
Befeuerung der Heizung	Gas	263	29%	89	28%	-1%
	Öl	23	3%	16	5%	2%
	Alternativ	263	29%	79	25%	-4%
	Elektro	9	1%	3	1%	0%
	Kohle	1	0%	0	0%	0%
	k.A.	345	38%	134	42%	4%
		904	**100%**	**321**	**100%**	
Heizungssystem	Zentral	510	56%	146	45%	-11%
	Etage	30	3%	17	5%	2%
	Zimmer	56	6%	31	10%	3%
	k.A.	308	34%	127	40%	5%
		904	**100%**	**321**	**100%**	
Gemeinde	Dischingen	/	0%	0	0%	0%
	Gerstetten	17	2%	8	2%	1%
	Giengen an der Brenz	91	10%	33	10%	0%
	Heidenheim an der Brenz	643	71%	191	60%	-12%
	Herbrechtingen	45	5%	20	6%	1%
	Hermaringen	/	0%	/	1%	1%
	Königsbronn	23	3%	12	4%	1%
	Nattheim	27	3%	17	5%	2%
	Niederstotzingen	13	1%	13	4%	3%
	Sontheim an der Brenz	13	1%	7	2%	1%
	Steinheim am Albuch	25	3%	16	5%	2%
		904	**100%**	**321**	**100%**	

Mietobergrenze für 2-Personen-Haushalte LK Heidenheim: 350 Euro (vgl.Abbildung 8, Seite 15).
* Differenz vor Rundung auf volle Prozent.
Rot: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 350 Euro relativ selten.
Grün: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 350 Euro relativ häufig.
Auswertungszeitraum: Quartale III/2013 bis II/2015. / = geringe Fallzahl (< 5);
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

Lesehilfezu Abbildung 16: Spaltenüberschriften: Für ca. 60 qm große Wohnungen im Landkreis Heidenheim liegt die ermittelte Mietobergrenze des unteren Drittels bei 350 Euro (vgl. Abbildung 8). Erste Zeile: Die Datengrundlage umfasst eine Fallzahl von 904 (vgl.Abbildung 5). Von diesen 904 Angebotsfällen werden 321 zu einer Miete bis maximal 350 Euro angeboten.[26]Erste Spalte: Hier sind Merkmale aufgelistet, die in Wohnungsanzeigen häufig erwähnt werden. Vierte Spalte bzw. sechste Spalte: Anteil der *verfügbaren* Wohnungen bzw. Anteil der *angemessenen* Wohnungen, bei denen dieses Merkmal erwähnt wird.[27]Letzte Spalte:Differenz aus beiden Prozentpunkten, so dass deutlich wird, ob für angemessene Wohnungen dieses Merkmal über- oder unterdurchschnittlich häufig genannt wird: Bei positiver Differenz (grün) verfügen angemessene Wohnung *relativ häufig* über dieses Merkmal; bei negativer Differenz (rot) hingegen *relativ selten*. Hinweis: Kleinere Differenzen von bis zu +/- 5 Prozentpunkten können Zufallsschwankungen sein und sind daher vernachlässigbar.

Qualitätsmerkmale im LK Heidenheim

Ergebnis: Am Beispiel der ca. 60 qm großen verfügbaren Wohnungen im Landkreis Heidenheim (Abbildung 16) wird deutlich, dass *angemessene* Wohnungen (also Wohnungen, die für bis zu 350 Euro Nettokaltmiete anmietbar sind) im Vergleich zu *allen* verfügbaren Wohnungen *überdurchschnittlich häufig*

- weniger als 55 qm Wohnfläche haben; dass aber von allen angemessenen Wohnungen immerhin noch 32% (24%+8%) auch mehr als 60 qm Wohnfläche haben;
- zwei Zimmer haben; dass aber von allen angemessenen Wohnungen immerhin noch 36% auch drei Zimmer und 2% sogar vier Zimmer haben;

Im Bezug auf das Baujahr sowie die Befeuerung der Heizung sind bei den *angemessenen* Wohnungen keine systematischen Unterschiede zu allen angebotenen Wohnungen zu erkennen (Differenzpunkte überall <5%). Auch die räumliche Verteilung über die Gemeinden des Vergleichsraums entspricht der aller angebotener Wohnungen: In jeder Gemeinde sind angemessene Wohnungen verfügbar (außer in Dischingen, dort liegt aber auch das Angebot *aller* Wohnungen nur bei rund 0%). In der Kreisstadt Heidenheim an der Brenz können zwar *angemessene* Wohnungen im Vergleich zu *allen* Wohnungen etwas seltener gefunden werden: Statt 71% liegen hier „nur“ 60% aller angemessenen Wohnungen. Eine erhöhte Konzentration angemessener Wohnungen im Vergleich zu allen verfügbaren Wohnungen auf eine bestimmte Gemeinde („Ghettoisierung“) ist aber nicht erkennbar.

[26] Diese 321 Wohnungen würden also zu den ermittelten Mietobergrenzen als angemessen gelten, was – wunschgemäß – mindestens einem Drittel aller verfügbaren Wohnungen dieser Wohnungsgrößenklasse im Landkreis Heidenheim entspricht. (Hinweis: Durch Rundung der Mietobergrenze und weil auch nicht nur *eine* Wohnung zur Mietobergrenze von 350 Euro angeboten wird, sondern viele, machen die angemessenen Wohnungen hier nicht *genau* 33%, sondern sogar 36% aller verfügbaren Wohnungen aus: vgl. „Stufe“ bei 350 Euro der 60-qm-Kurve in Abbildung 7).

[27] Alle Fallzahlen sind Mindestfallzahlen. Zusätzlich könnte jeweils ein Teil der Wohnungen ohne Angabe zu diesem Merkmal (“k.A.“)über dieses Merkmal verfügen - oder auch Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden, und daher hier gar nicht betrachtet werden.

Abbildung 17: Besondere Ausstattungsmerkmale*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen					
Wohnungen mit ca. 60 qm Wohnfläche im Landkreis Heidenheim					
	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 350 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils** (%-Punkte)
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
insgesamt	**904**		**321**		
Gäste-WC	30	3%	/	1%	-2%
Bad mit Fenster	416	46%	131	41%	-5%
Bad mit Wanne	447	49%	133	41%	-8%
Balkon/Terrasse	515	57%	135	42%	-15%
Garten/-anteil/-nutzung	169	19%	57	18%	-1%
Lift	66	7%	12	4%	-4%
barrierefrei	47	5%	10	3%	-2%
Fliesenboden	252	28%	69	21%	-6%
Holz-/Dielenboden	20	2%	5	2%	-1%
Kunststoffboden	121	13%	49	15%	2%
Laminatboden	253	28%	59	18%	-10%
Linoleumboden	11	1%	/	1%	0%
Marmorboden	0	0%	0	0%	/
Parkettboden	105	12%	27	8%	-3%
Steinboden	/	0%	/	0%	0%
Teppichboden	41	5%	16	5%	0%
Einbauküche inklusive	293	32%	90	28%	-4%
möbliert	35	4%	12	4%	0%
Dachgeschoss	191	21%	72	22%	1%
Neubau	31	3%	0	0%	-3%
gepflegt	403	45%	133	41%	-3%
neuwertig	13	1%	/	1%	-1%
renoviert	181	20%	51	16%	-4%
saniert	145	16%	35	11%	-5%
Parkmöglichkeit	309	34%	89	28%	-6%
Außenparkplatz/Stellplatz	84	9%	30	9%	0%
Garage	130	14%	39	12%	-2%

Rot: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 350 Euro relativ selten.
Grün: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 350 Euro relativ häufig.
Auswertungszeitraum: Quartale III/2013 bis II/2015. / = geringe Fallzahl (< 5);
* Es handelt sich um Mindestfallzahlen. Darüber hinaus könnten noch weitere Mietwohnungsangebote ohne Angabe zu diesem Merkmal und nicht öffentlich inserierte Wohnungen über dieses Merkmal verfügen.
** Differenz vor Rundung auf volle Prozent.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Besondere Ausstattungsmerkmale im LK Heidenheim

Abbildung 17nennt weitere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird, am Beispiel der ca. 60 qm großen verfügbaren Wohnungen im Landkreis Heidenheim: Von den für Zwei-Personen-Haushalte angemessenen und im Landkreis Heidenheim verfügbaren Wohnungen hatten *mindestens*[28] 42% Balkon oder Terrasse, *mindestens 28*% eine Einbauküche, *mindestens 28*% eine Parkmöglichkeit, *mindestens* 18% einen Garten(anteil) und mindestens 18% Laminatboden; *mindestens* 16% waren renoviert und *mindestens* 11% saniert. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 60 qm Wohnfläche (genauer: 50 bis unter 70 qm), liegen im Landkreis Heidenheim und waren im Auswertungszeitraum für maximal

[28] Alle Fallzahlen sind Mindestfallzahlen. Zusätzlich könnte jeweils ein Teil der Wohnungen ohne Angabe zu diesem Merkmal ("k.A.") oder Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden, über dieses Merkmal verfügen.

350 Euro anmietbar.Mit einer Mietobergrenze von 350 Euro kann die Daseinssicherung von Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Heidenheim daher offensichtlich gewährleistet werden.

Sie hatten allerdings dabei *seltener* Balkon/Terrasse oder Laminatboden oder eine Parkmöglichkeit als die übrigen verfügbaren Wohnungen (Abbildung 17) und *keine einzige* angemessene Wohnung stammte aus den 2010er Jahren (von *alle* verfügbaren Wohnungen hingegen mindestens 4%, vgl. Abbildung 16). Ein gehobener Wohnstandard wird durch die Mietobergrenze offensichtlich ausgeschlossen.

3.2 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Konkrete Angemessenheit

Zusätzlich soll nun noch sichergestellt werden, dass zu diesen Mieten auch *zu einem späteren Zeitpunkt* Wohnungen konkret verfügbar sind und dass diese ebenfalls qualitative Mindeststandards erfüllen.

Eine Überprüfung, welche Wohnungsqualitäten zu den ermittelten Mietobergrenzen aktuell angemietet werden können, ist leicht über eine aktuelle Online-Stichprobe auf gängigen Immobilienportalen möglich: Wer konkret nach verfügbaren Wohnungen mit Mieten unterhalb des Richtwerts sucht, erhält zu jedem beliegen Stichtag anhand der Beschreibung und der Fotos auch einen gewissen Eindruck von der Qualität der angebotenen Wohnungen, die man aktuell zum Richtwert in angemessener Größe anmieten kann.[29] Eine solche Online-Überprüfung simuliert, dass eine Bedarfsgemeinschaft konkret eine angemessene Wohnung in ihrem Vergleichsraum sucht. In der Praxis hat eine Bedarfsgemeinschaft mehrere Monate Zeit, eine entsprechende Wohnung zu finden. Aber auch an jedem beliebigen Stichtag könnten bereits angemessene Wohnungen verfügbar sein.[30]

Eine solche Stichtagsabfrage ist im Folgenden beispielhaft dargestellt: Aufgelistet werden Wohnungsangebote mit Anzeigentext von Wohnungen aus verschiedenen Vergleichsräumen, deren Größe angemessen ist und deren Monatsnettokaltmiete gleichzeitig unter dem ermittelten Richtwert liegt. Wir empfehlen eine regelmäßige eigene Überprüfung dieser konkreten Verfügbarkeit. Denn wenn auf Dauer keine Wohnungen mehr zum Richtwert anmietbar sind (oder nur solche unterhalb des Mindeststandards), dann wird es entsprechend dieser Marktentwicklung Zeit, die Richtwerte zu aktualisieren.

[29] Eine Stichtagsauswertung in gängigen Internetportalen ersetzt keine persönliche Begehung der entsprechenden Objekte. Eine genaue Qualitätsüberprüfung kann nur vor Ort vorgenommen werden. Dennoch empfehlen wir für einen ersten Eindruck für Leistungsträger und Sozialgerichte, diese Überprüfung vorzunehmen. Wenn über einen längeren Zeitraum keine Wohnungen bis zur Mietobergrenze anmietbar ist, sind die Mietobergrenzen nicht hoch genug.

[30] Darüber hinaus stehen Bedarfsgemeinschaften ggf. auch noch Wohnungen zur Verfügung, die *nicht* öffentlich inseriert werden (z.B. von Wohnungsunternehmen). Die hier dargestellte Stichprobe stellt also nur Positivbeispiele dar. Wenn zu einzelnen Vergleichsräumen keine Wohnung aufgelistet ist, bedeutet dies nicht, dass dort grundsätzlich keine angemessen Wohnungen verfügbar sind. Teilweise muss man länger suchen und ggf. eben auch noch die Angebote der Wohnungsunternehmen erfragen.

Angemessene Wohnungen im LK Heidenheim

Entsprechend der in Abbildung 8(gelbe Spalten) ermittelten Richtwerte wird überprüft, ob zu diesen Mietobergrenzen im Landkreis Heidenheim auch zu einem beliebigen späteren Stichtag Wohnungen anmietbar waren und welche Wohnqualität diese haben (Abbildung 18 ff.).

Lesehilfe zu Abbildung 18: Die dritte Zeile in Abbildung 18 beschreibt z.B. eine Wohnung in Heidenheim an der Brenz, die für eine Person angemessen groß ist (also über etwa 45 qm Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 300 Euro angeboten wird): Es handelt sich um eine 2,5-Zimmer-Wohnung mit 49 qm Wohnfläche, die unrenoviert übergeben wird. Das Badezimmer ist mit einem Fenster und einer Badewanne ausgestattet und die Wohnung verfügt über einen Kellerraum. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf. Eine Mietobergrenze von 300 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Heidenheim ist also praktikabel und plausibel.

Abbildung 18: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Pers.-Haushalte im Landkreis Heidenheim

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 45 qm)								
Vergleichsraum	Richt-wert	Gemeinde	Wohn-fläche	Kalt-miete	Bau-jahr	Zimmer-zahl	Ausstattung / Beschreibung	gefunden bei
LK Heidenheim	300	Steinheim am Albuch	61	278	1973	2	Gas-Zentralheizung, Balkon/ Terrasse, Keller, Wohnberechtigungsschein erforderlich	immobilienscout24.de am 16.07.15
LK Heidenheim	300	Giengen an der Brenz	50	275		1	Dieses 1-Zimmer-Appartement im Dachgeschoss liegt direkt in der Innenstadt von Giengen. Es verfügt über ein großes Wohn- und Schlafzimmer mit einer Fensterfront direkt zur Marktstraße. Die Küche ist separat abgetrennt und hat ein Dachfenster. Das Badezimmer enthält eine Dusche und ein WC. Ein Dachbodenabteil für diverse Dinge gehört ebenfalls zur Wohnung dazu. Kleinere Renovierungsarbeiten wurden vom Vermieter durchgeführt. Die Wohnung kann sofort bezogen werden.	immo.swp.de am 29.07.15
LK Heidenheim	300	Heidenheim a.d.B	49	300	1953	2,5	Die Wohnung wird unrenoviert übergeben, sodass Sie alles nach Ihren Wünschen und Vorstellungen gestalten können. Die Böden der hellen Zimmer sind mit PVC ausgelegt, der teilweise noch erneuert werden muss. Die Wände warten noch auf neue Tapeten. Das Badezimmer ist mit einem Fenster und einer Badewanne ausgestattet. Stauraum bietet der eigene Keller.	immobilienscout24.de am 16.07.15
LK Heidenheim	300	Heidenheim a.d.B	47	246	1977	1,5	Für Singles ist diese 1 ½-Zimmer-Wohnung ideal. Sie liegt in der 8. Etage eines gepflegten Hochhauses mit Aufzug, das ruhig gelegen ist. Tiefgaragen- und Außenstellplätze können bei Bedarf separat angemietet werden.	immobilienscout24.de am 16.07.15
LK Heidenheim	300	Heidenheim a.d.B	43	285	1950	2	Die Wohnung empfängt Sie mit hellen Räumen, sodass Sie sich direkt wohlfühlen. Die Wohnung ist sehr gepflegt und mit einem schönen PVC in Buchenoptik ausgelegt. Die geschmackvollen Wände verleihen der Wohnung einen eigenen Charme. Das Bad sorgt mit Fenster und Badewanne für einen tollen Start in den Tag. Teile der Küche können gerne übernommen werden.	immobilienscout24.de am 16.07.15

In rot: Wohnfläche geringfügig kleiner als angemessen (maximal 10 qm weniger) **empirica**

Abbildung 19: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Pers.-Haushalte im Landkreis Heidenheim

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 60 qm)								
Vergleichsraum	Richt-wert	Gemeinde	Wohn-fläche	Kalt-miete	Bau-jahr	Zimmer-zahl	Ausstattung / Beschreibung	gefunden bei
LK Heidenheim	350	Heidenheim a.d.B	69	325	1959	3	Balkon, Bad mit Wanne, Trockenraum, Dachkammer, Abstellraum UG, Abstellraum DG, TV-Anschluss	immobilienscout24.de am 16.07.15
LK Heidenheim	350	Heidenheim a.d.B	62	325	1963	3	Warmwasserzubereitung durch separaten Boiler (Neu: 2015) im Badezimmer. Teilweise neue Sanitäranlagen. Laminatböden, Neuverlegung 2014. Einzelofenheizung/Nachtspeicherofen im Wohnzimmer.	immobilienscout24.de am 16.07.15
LK Heidenheim	350	Heidenheim a.d.B	61	330	1976	2	Die freundliche Wohnung überzeugt durch eine schöne Loggia mit Blick ins Grüne. Die schön geschnittenen Zimmer der Wohnung sind hell und freundlich. Eine Gas-Zentralheizung sorgt für Wärme in Ihren vier Wänden. Das Tageslichtbad ist mit einer bequemen Badewanne ausgestattet. Ein eigener Kellerraum bietet Stauraum	immobilienscout24.de am 16.07.15
LK Heidenheim	350	Steinheim am Albuch	61	278	1973	2	Gas-Zentralheizung, Balkon/ Terrasse, Keller, Wohnberechtigungsschein erforderlich	immobilienscout24.de am 16.07.15
LK Heidenheim	350	Heidenheim a.d.B	56	311	1954	3	Gasetagenheizung (Gaskosten separat an den Versorger) Kunstoff-Isolierglasfenster Kehrwoche und Winterdienst durch Hausmeisterfirma Eine Garage kann hinzugemietet werden.	immobilienscout24.de am 16.07.15
LK Heidenheim	350	Königsbronn	52	325	2013 mod.	2	Die Küche ist mit einer Winkelkombination mit Herd u. Kühlschrank ausgestattet. Im Bad ist die Dusche, WC u. Waschbecken mit Alibert Wand- u. Unterstellschrank.	immobilienscout24.de am 16.07.15

In rot: Wohnfläche geringfügig kleiner als angemessen (maximal 10 qm weniger) **empirica**

Abbildung 20: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Pers.-Haushalte im Landkreis Heidenheim

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 75 qm)								
Vergleichsraum	Richt-wert	Gemeinde	Wohn-fläche	Kalt-miete	Bau-jahr	Zimmer-zahl	Ausstattung / Beschreibung	gefunden bei
LK Heidenheim	420	Nattheim	80	380		2	Große Dachgeschosswohnung; Autostellplatz	quoka.de am 29.07.15
LK Heidenheim	420	Heidenheim a.d.B	79	405	1981	2	Die Wohnung überzeugt durch jede Menge Platz und eine schöne Aufteilung. Das Badezimmer ist mit einer Wanne ausgestattet und eine Fernwärme-Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme in Ihren vier Wänden.	immobilienscout24.de am 16.07.15
LK Heidenheim	420	Heidenheim a.d.B	77	420	1962	3	Diese Wohnung besticht durch ihren großen Wohnbereich und die großen Fenster, die viel Licht in die schön geschnittenen Räume lassen. Hofseitige Terrasse. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ein Fenster. Ein eigener Keller bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum.	immobilienscout24.de am 16.07.15
LK Heidenheim	420	Herbrech-tingen	74	396		3	Suche Nachmieter zum 1.9 für meine 3 Zimmer Wohnung. In Herbrechtingen Stangenhausstr. dritter Stock; kein Balkon; Haustiere müsst ihr beim Vermieter anfragen. Gerne kann meine vorhande Küche übernommen werden 350vhb. Mit Herd und Kühlschrank. KEINE Spülmaschine, ist aber ein Platz dafür vorgesehen. Neue Türen, Türrahmen neu gestrichen. 596€ warm inkl Hausmeister, und Kehrwoche, Garage, Keller	ebay-kleinanzeigen.de am 29.07.15
LK Heidenheim	420	Steinheim am Albuch	73	395	1966	3	Balkon; Fahrradkeller; Trockenraum im Keller; Zentralheizung; Zentrale Warmwasserversorgung mit Solaranlage; Waschküche; Kunststoff-Isolierglasfenster; Komplettmodernisierung im Jahr 2008	immobilienscout24.de am 16.07.15
LK Heidenheim	420	Heidenheim a.d.B	71	381	1980	2	Von viel Tageslicht erhellte Räume, die bereits mit Teppich oder Fliesen ausgelegt wurden, empfangen Sie. Wannenbad; eigenes Kellerabteil	immobilienscout24.de am 16.07.15
LK Heidenheim	420	Heidenheim a.d.B	70	417	1960	3	Modernisierung der Heizkörper, Türblätter, Türzargen und ggfl. werden Fenster geschliffen und neu lackiert sowie die Küche. Ausstattung: Anthrazitfarbener Fliesenboden; Weißer Fliesenspiegel; Neues Badezimmer; Neue Badewanne und Waschbecken; Neue Toilettenschüssel und Spülkasten; Anthrazitfarbene Bodenfliesen; Weiße Wandfliesen bis ca. 2,0 m Höhe; Neue Armaturen an Wanne und Waschbecken; Laminat in Bucheoptik in allen restlichen Räumen	immowelt.de am 16.07.15

In rot: Wohnfläche geringfügig kleiner als angemessen (maximal 10 qm weniger) **empirica**

Abbildung 21: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Pers.-Haushalte im Landkreis Heidenheim

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 90 qm)								
Vergleichsraum	Richt-wert	Gemeinde	Wohn-fläche	Kalt-miete	Bau-jahr	Zimmer-zahl	Ausstattung / Beschreibung	gefunden bei
LK Heidenheim	490	Heidenheim a.d.B	95	490	1972	3	Der Boden im Wohn/Eß/Küchenbereich ist mit Parkettboden verlegt worden. Schlafzimmer und Büro sind mit Korkboden Die EBK ist modern in blau gehalten und beinhaltet einen Backofen mit Ceran-Kochfeld. Im Badezimmer befindet sich eine Badewanne mit Duschfunktiion, eine Toilette und ein Waschbecken. Kabelanschluß/schnelles Internet vorhanden.	immobilienscout24.de am 16.07.15
LK Heidenheim	490	Heidenheim a.d.B	95	482	1981	4	Die Wohnung befindet sich im 2.Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Diese Wohnung überzeugt durch ihre Geräumigkeit und einen tollen Balkon. Die hellen Zimmer sind unrenoviert. Die Wohnung verfügt über zwei Bäder. Stauraum bietet der eigene Keller.	immobilienscout24.de am 16.07.15
LK Heidenheim	490	Heidenheim a.d.B	95	470	2010	4	4-Zimmer-Maisonette-Wohnung in Bolheim. Die Wohnung befindet sich im 2. OG und im Dachgeschoss. Laminat in leicht rustikaler Optik und moderne Fliesen schaffen ein angenehmes Raumklima. Eine neuwertige Küche ist vorhanden.	immowelt.de am 16.07.15
LK Heidenheim	490	Heidenheim a.d.B	92	464	1972	4	Das Badezimmer ist mit einer gemütlichen Badewanne ausgestattet. Ein eigener Keller bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum und eine Fernwärme-Zentralheizung sorgt für behagliche Wärme in Ihrem neuen Zuhause.	immobilienscout24.de am 16.07.15
LK Heidenheim	490	Heidenheim a.d.B	85	490	1966	3,5	Die Wohnung ist in gutem Zustand und überzeugt durch viel Tageslicht und ihre Großzügigkeit. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Im Winter sorgt eine Fernwärme-Zentralheizung für angenehme Temperaturen.	immobilienscout24.de am 16.07.15
LK Heidenheim	490	Heidenheim a.d.B	85	480	1983	3	Gas-Zentralheizung, Parkettböden, Balkon, Bad/WC getrennt, jeweisl mit Fenster, Hausfassade neu renoviert und gestrichen	immowelt.de am 16.07.15

In rot: Wohnfläche geringfügig kleiner als angemessen (maximal 10 qm weniger) **empirica**

Abbildung 22: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Pers.-Haushalte im Landkreis Heidenheim

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 105 qm)								
Vergleichsraum	Richt-wert	Gemeinde	Wohn-fläche	Kalt-miete	Bau-jahr	Zimmer-zahl	Ausstattung / Beschreibung	gefunden bei
LK Heidenheim	550	Heidenheim a.d.B	95	490	1972	3	Die Deckenhöhe ist dem Giebel angepasst und in den Räumen mit einer sehr schönen hellen Holzdecke verkleidet, macht also einen total großzügigen Charakter. Der Boden im Wohn/Eß/Küchenbereich ist mit Parkettboden verlegt worden. Schlafzimmer und Büro sind mit Korkboden Die EBK ist modern in blau gehalten und beinhaltet einen Backofen mit Ceran-Kochfeld. Im Badezimmer befindet sich eine Badewanne mit Duschfunktiion, eine Toilette und ein Waschbecken. Kabelanschluß/schnelles Internet vorhanden.	immobilienscout24.de am 16.07.15
LK Heidenheim	550	Heidenheim a.d.B	95	482	1981	4	Die Wohnung befindet sich im 2.Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Diese Wohnung überzeugt durch ihre Geräumigkeit und einen tollen Balkon. Die hellen Zimmer sind unrenoviert. Die Wohnung verfügt über zwei Bäder. Stauraum bietet der eigene Keller.	immobilienscout24.de am 16.07.15
LK Heidenheim	550	Nieder-stotzingen	95	505	1995	3	Die Wohnung liegt im Dachgeschoss mit einem Balkon in südwestlicher Ausrichtung. Mit einer Treppe verbunden, liegt über der Wohnung ein Galeriezimmer. Des Weiteren ist ein separates Kellerabteil vorhanden.	immobilienscout24.de am 16.07.15
LK Heidenheim	550	Herbrech-tingen	95	470	2010	4	4-Zimmer-Maisonette-Wohnung in Bolheim (Gemeinde Herbrechtingen). Die Wohnung befindet sich im 2. OG und im Dachgeschoss. Laminat in leicht rustikaler Optik und moderne Fliesen schaffen ein angenehmes Raumklima.Eine neuwertige Küche ist vorhanden.	immowelt.de am 16.07.15

In rot: Wohnfläche geringfügig kleiner als angemessen (maximal 10 qm weniger) **empirica**

4. Basistabelle zur vorliegenden Erstauswertung 2015 für den Landkreis Heidenheim

Abbildung 23: Basistabelle für den Landkreis Heidenheim: Fallzahlen der ausgewerteten Wohnungsangebote (01.07.2013 bis 30.06.2015)

Wohnungsangebote im LK Heidenheim (01.07.2013 bis 30.06.2015)

	Miete	Größenklasse																				Summe	kumulierte %
		unter 35 m²	35 bis unter 40 m²	40 bis unter 45 m²	45 bis unter 50 m²	50 bis unter 55 m²	55 bis unter 60 m²	60 bis unter 65 m²	65 bis unter 70 m²	70 bis unter 75 m²	75 bis unter 80 m²	80 bis unter 85 m²	85 bis unter 90 m²	90 bis unter 95 m²	95 bis unter 100 m²	100 bis unter 105 m²	105 bis unter 110 m²	110 bis unter 115 m²	115 bis unter 120 m²	120 bis unter 125 m²	125 m² und mehr		
Landkreis Heidenheim	bis 100 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
	über 100 bis 200 €	21	6	8	0	0	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	38	1%
	über 200 bis 300 €	71	38	60	39	50	16	19	8	7	6	/	0	0	0	/	0	0	0	0	/	317	12%
	über 300 bis 400 €	18	9	36	52	126	165	175	73	68	27	21	6	6	/	/	0	/	0	/	0	787	39%
	über 400 bis 500 €	0	0	6	24	19	22	59	129	108	125	117	51	74	21	23	11	13	0	5	/	808	66%
	über 500 bis 600 €	/	0	/	/	5	/	18	13	32	37	75	49	74	36	50	15	21	6	12	9	467	82%
	über 600 bis 700 €	0	0	0	0	0	0	0	/	/	7	16	16	22	14	36	17	21	16	11	40	218	90%
	über 700 bis 800 €	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	9	28	11	6	6	10	6	7	20	53	159	95%
	über 800 bis 900 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	5	/	/	/	7	/	11	35	68	97%
	über 900 bis 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	/	/	/	29	39	99%
	über 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	0	0	0	/	/	/	0	0	0	33	37	100%
	Gesamt	**114**	**53**	**113**	**119**	**200**	**208**	**272**	**224**	**218**	**204**	**239**	**152**	**192**	**81**	**122**	**57**	**72**	**32**	**65**	**201**	**2.938**	**-**
	davon in EZFH	/	0	0	0	/	0	/	/	/	/	/	/	7	/	12	5	9	/	16	84	152	

/ = geringe Fallzahl (<5); EZFH = Ein- und Zweifamilienhäuser

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

empirica

Lesebeispiel: Angebotsmieten für ca. 60 qm große Wohnungen im Landkreis Heidenheim:

Orange: Die orange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 60 qmgroße Wohnungen (d.h. mit „50 qm bis unter 70 qm“). In der Summe ergibt sich hier für den Landkreis Heidenheim eine Fallzahl von 904 ca. 60 qm großen Wohnungen (vgl. letzte Zeile in der Tabelle: 200+208+272+224=904). Diese Fallzahl findet man auch in Abbildung 5 (Seite 11) und in der Legende von Abbildung 7 (Seite13) wieder.

Gelb: Die meisten dieser 904 ca. 60 qm großen Wohnungen im Landkreis Heidenheimkosten zwischen 300 und 400 Euro (vgl. auch Verlauf der roten Linie in Abbildung 7, Seite13). Genau 33% dieser 904 Wohnungen kosten bis zu 350 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 7, Seite 13). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 2-Personen-Haushalte im Landkreis Heidenheim: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum Wohnungen mit ca. 60 qm im Landkreis Heidenheimverfügbar, aber nicht alle 60 qm-Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments. Daher wird dieser Wert in die Richtwerttabelle für Nettokaltmieten (Abbildung 9, Seite 18) übernommen.

Ermittlung der angemessenen Energiekosten

(Bekanntmachung des Finanz- und Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zu den Verbrauchsmengen und Entgelten für Heizung)

Aktuelle Richtwerte

Personen	Wohnfläche	Gas (192 kWh/m²)		Fernwärme (156 kWh/m²)		Heizöl (14,08 €/m²)	
		angemessener Verbrauch/Jahr	angemessener Verbrauch/Monat	angemessener Verbrauch/Jahr	angemessener Verbrauch/Monat	Angemessene Entgelte/Jahr Euro	Angemessene Entgelte/Monat Euro
1	45 m²	8.640	720	7.020	585	633,60	52,80
2	60 m²	11.520	960	9.360	780	844,80	70,40
3	75 m²	14.400	1.200	11.700	975	1.056,00	88.00
4	90 m²	17.280	1.440	14.040	1.170	1.267,20	105,60
5	105 m²	20.160	1.680	16.380	1.365	1.478,40	123,20
6	120 m²	23.040	1.920	18.720	1.560	1.689,60	140,80

Den o. g. Richtwerten wird die jeweils aktuelle Festsetzung des Finanz- und Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zu den Verbrauchsmengen und Entgelten für Heizung für die jeweilige Heizperiode zu Grunde gelegt. Für das Heizen mit Holz werden die Richtwerte für Heizöl analog angewandt.

Die aktuellen Preise für Gas und Fernwärme müssen nach Vorlage der Energiekostenabrechnung für den jeweiligen Abrechnungszeitraum (Abrechnungsjahr) erfragt werden.