

Landkreis Freising

**Konzepts zur Ermittlung  
der Bedarfe für  
Unterkunft 2019**

Bericht vom 27. April 2020



Analyse & Konzepte **immo.consult** GmbH  
Gasstraße 10  
22761 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 485 00 98 - 0  
Fax: +49 (0)40 485 00 98 - 98  
E-Mail: [info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de)

## Inhalt

1	Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Landkreis Freising .....	1
2	Aufgabenstellung und Vorgehensweise .....	2
3	Datenverfügbarkeit und Datenschutz .....	4
4	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard .....	5
4.1	Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße .....	5
4.2	Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards.....	6
5	Vergleichsraum .....	9
5.1	Grundlagen des Bundessozialgerichts zur Vergleichsraumbildung.....	9
5.2	Vergleichsraumbildung im Landkreis Freising .....	10
5.3	Infrastruktur und Verkehrstechnische Verbundenheit .....	12
5.4	Homogener Lebens- und Wohnbereich.....	15
6	Datengrundlage im Landkreis Freising .....	17
6.1	Repräsentativität .....	18
6.2	Extremwertkappung.....	19
6.3	Erfassung der Angebotsmieten .....	20
7	Ableitung der Angemessenheitsgrenzen.....	23
7.1	Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes .....	23
7.2	Ergebnisse .....	26

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten).....	1
Tab. 2	Abstrakt angemessene Wohnflächen.....	5
Tab. 3	Verkehrstechnische Verbundenheit im Landkreis Freising .....	15
Tab. 4	Anzahl und Verteilung aller Bestandsmieten .....	17
Tab. 5	Ergebnisse der Extremwertkappung .....	19
Tab. 6	Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte .....	20
Tab. 7	Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten .....	21
Tab. 8	Spannenwerte .....	25
Tab. 9	Netto-Kaltmieten in €.....	26
Tab. 10	Durchschnittliche Kalte Betriebskosten in € .....	26
Tab. 11	Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmiete im Produkt).....	27
Tab. 12	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot.....	28
Tab. 13	Vergleich zu den bisherigen Richtwerten.....	29

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Darstellung der 2/3 Spanne.....	8
Abbildung 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten .....	25
Karte 1	Vergleichsräume im Landkreis Freising .....	12
Karte 2	Verkehrswege im Landkreis Freising .....	13

## 1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Landkreis Freising

Für den Landkreis Freising wurden die Bedarfe für Unterkunft ermittelt. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst. Herleitung, Definition und Hinweise zur Anwendung sind in den nachfolgenden Kapiteln ausführlich beschrieben.

Für Bedarfsgemeinschaften werden die Bedarfe für Unterkunft übernommen, soweit diese angemessen sind. Die angemessenen Brutto-Kaltmieten im Landkreis Freising sind in der untenstehenden Tabelle 1 dargestellt.

Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wird die Produkttheorie angewendet. Es werden die Mietpreise für Wohnungen des einfachen Standards ermittelt. Hierbei handelt es sich um eine Brutto-Kaltmiete. Sie ist das Produkt aus Netto-Kaltmiete, den kalten Betriebskosten und einer maximalen abstrakten Wohnfläche. Dieser Angemessenheitsrichtwert soll gewährleisten, dass es den Leistungsberechtigten möglich ist, im Vergleichsraum ausreichend Wohnraum des einfachen Standards anzumieten. Zudem ist er Garant für ein gleichmäßiges Verwaltungshandeln.


Hierbei wird nach der Zahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft unterschieden. Die Wohnfläche ist dabei ein Richtwert, der einzig für die Ermittlung des Produktes, gemäß der von der Rechtsprechung entwickelten Produkttheorie, relevant ist. Es kann auch eine größere oder kleinere Wohnfläche bewohnt werden, solange das maximale Produkt (angemessene Brutto-Kaltmiete) nicht überschritten wird.

Es wurden drei Vergleichsraum gebildet:

- Raum Freising
- Ländlicher Raum
- Raum Moosburg

Vergleichsraum	Größe der Bedarfsgemeinschaft					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
<b>Raum Freising</b>	568,83	724,25	874,57	973,88	1.189,42	+ 169,92
<b>Ländlicher Raum</b>	476,89	661,29	694,81	774,55	954,80	+ 136,40
<b>Raum Moosburg</b>	540,00	626,61	770,00	884,24	1.016,72	+ 132,48

<sup>1</sup> Aufgrund geringer Fallzahlen kein Richtwert ermittelbar, hier obligatorische Einzelfallprüfung.  
Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Freising 2019



Für 6-Personen-Haushalte und größer kann kein Angemessenheitsrichtwert abgeleitet werden. Für diese Haushaltsgrößen muss eine Prüfung des Einzelfalls erfolgen.

## 2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Seit 2005 wird das System der Mindestsicherung in Deutschland in drei Rechtskreisen geregelt, und zwar in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Ein wichtiger Bestandteil ist hierbei die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU). Diese setzen sich zusammen aus den Kosten für die Grundmiete, den kalten Betriebskosten sowie den Kosten für Heizung und Warmwasser.<sup>1</sup>

Für Bedarfsgemeinschaften werden die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt, jedoch nur bis zur Höhe der "angemessenen" Kosten (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II).

Eine Definition dessen, was unter "angemessen" zu verstehen ist, ob und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen<sup>2</sup> jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen. Unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten können die Angemessenheitsrichtwerte deshalb durch ein "schlüssiges Konzept" bestimmt werden.

Der Begriff der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung unterliegt dabei der richterlichen Kontrolle. Für die Erstellung von "schlüssigen Konzepten" wurde deshalb ein Anforderungs- und Prüfungsschema entwickelt. Dieses Schema beinhaltet folgende Punkte:<sup>3</sup>

- "Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung),
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen - Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße,
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z. B. Mietspiegel),
- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze)."

Die Bestimmung der Angemessenheitsrichtwerte erfolgt unter Einhaltung dieses Anforderungs- und Prüfungsschemas. Das vorliegende Konzept dokumentiert die methodischen Grundlagen, sowie die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für den Landkreis Freising.

---

<sup>1</sup> Mit den Änderungen des SGB II im Jahr 2011 wurde der ursprüngliche Begriff "Kosten der Unterkunft" in "Bedarfe für Unterkunft" geändert. Die alte Abkürzung "KdU" und der Begriff "KdU-Regelung" haben sich jedoch als eigenständige Begriffe etabliert. Im Folgenden werden daher auch hier diese Begrifflichkeiten weiterhin genutzt und synonym verwandt.

<sup>2</sup> Analyse & Konzepte verwendet nachfolgend den Begriff Angemessenheitsrichtwert.

<sup>3</sup> BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R und BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R und BSG, Urteil vom 10.9.2013 - B 4 AS 77/12 R und BSG, Urteil vom 16.06.2015 - B 4 AS 44/14 R.

Die Konzeption und die einzelnen Schritte der Vorgehensweise sind hier kurz im Überblick dargestellt. Die ausführlichen methodischen Erläuterungen erfolgen im jeweiligen Kapitel.

- **Datenschutz**  
Der Umgang mit den erhobenen Daten wird im Kapitel 3 beschrieben.
- **Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard**  
In einem ersten Schritt werden die abstrakt angemessene Wohnungsgröße und die Methode zur Herleitung des einfachen Wohnungsstandards dargestellt (siehe Kapitel 4).
- **Vergleichsraum**  
In einem zweiten Schritt ist der räumliche Vergleichsmaßstab zu bilden. Die Vergleichsraumbildung und der Begriff „homogener Lebens- und Wohnbereich“ werden im Kapitel 5 erläutert.
- **Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands**  
Das planvolle und systematische Verfahren zur repräsentativen und validen Datenerhebung, Angaben zum Beobachtungsgegenstand, zum Beobachtungszeitraum, den mathematisch-statistischen Methoden sowie die Ergebnisse der Erhebung werden im Kapitel 6 beschrieben
- **Ableitung der Angemessenheitsgrenzen**  
In einem dritten Schritt sind, entsprechend der Anforderungen des Bundessozialgerichts für die Ermittlung der Richtwerte Bestands- und Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits den Markt der Angebotsmieten richtig abzubilden. Hierbei sind der abstrakte Richtwert und die abstrakte Verfügbarkeit von Wohnraum zu überprüfen. Um sowohl zu niedrige Richtwerte - und damit ein zu geringes Wohnungsangebot - als auch zu hohe Richtwerte - und damit eine Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat Analyse & Konzepte ein iteratives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird (siehe Kapitel 7).

### **3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz**

Die Ermittlung angemessener Brutto-Kaltnieten erfordert eine Auswertung von Mietwerten im Vergleichsraum. Im Falle des Landkreis Freising wurde auf die Bestandsdaten zu den Unterkunftskosten der Leistungsempfänger im SGB II zurückgegriffen. Die Datenabfrage und -übermittlung erfolgte dabei vollständig anonym und ohne personenbezogene Daten.

Analyse & Konzepte hat zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft vom Landkreis Freising einen Datensatz mit folgenden, nicht personen-bezogenen Daten erhalten:

- Ort der Wohnung (ohne Straße und Hausnummer)
- Größe der Bedarfsgemeinschaft
- Netto-Kaltniete (tatsächlich und anerkannt)
- Kalte Betriebskosten (tatsächlich und anerkannt)
- Heizkosten (tatsächlich und anerkannt)

Ein Rückschluss auf einzelne Mieter, Vermieter oder Leistungsempfänger ist durch diese Vorgehensweise ausgeschlossen.

Die Erhebung von Angebotsmieten unterliegt keinen datenschutzrechtlichen Vorgaben. Hierbei handelt es sich um öffentlich zugängliche Informationen zu den angebotenen Wohnungen aus Portalen, wie Immobilienscout24, Immowelt, Immonet, Ebay-Kleinanzeigen u.a.

Sollten im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens Nachfragen hinsichtlich der angestellten Berechnungen, ergänzende Analysen und Berechnungen oder weitere Erläuterungen gewünscht sein, kann Analyse & Konzepte diese jederzeit durchführen. Sofern Rohdaten vom Gericht angefordert werden, kann eine Übersendung erfolgen.

## 4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard

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

### 4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße


In einem ersten Schritt ist die abstrakt angemessene Wohnungsgröße festzustellen (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R). Sie bildet die Basis für die Berechnung der Mieten nach dem Prinzip der Produkttheorie. Die Festlegung der angemessenen Wohnungsgrößen erfolgt dabei unabhängig von der Anzahl der Räume (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 2/10 R).

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts bilden die Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus den Rahmen für die rechnerisch in Ansatz zu bringenden angemessenen Wohnflächen. Für den Freistaat Bayern ist dies in den Wohnraumförderungsbestimmungen nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz geregelt (WFB, 2012; Erl. d Bay. STMAS vom 02.08.2016).

Diese Größenklassen werden für das Konzept des Landkreis Freising unverändert übernommen.

<b>Tab. 2 Abstrakt angemessene Wohnflächen</b>	
<b>Haushaltsgröße</b>	<b>Max. Wohnungsgröße</b>
1 Person	> 25 bis ≤ 50 m <sup>2</sup>
2 Personen	> 50 bis ≤ 65 m <sup>2</sup>
3 Personen	> 65 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>
4 Personen	> 75 bis ≤ 90 m <sup>2</sup>
5 Personen	> 90 bis ≤ 105 m <sup>2</sup>
Jede weitere Person	+15 m <sup>2</sup>

Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Freising 2019



Aufgrund der geringen Zahl sehr großer Bedarfsgemeinschaften einerseits und der relativ geringen Anzahl sehr großer Wohnungen andererseits wird für Haushalte mit mehr als fünf Personen kein Richtwert abgeleitet. Hierbei sind für jede weitere Person 15 Quadratmeter zusätzlich zu berücksichtigen. Grundlage bildet der Mietpreis für die 5-Personen-Haushalte.



#### **4.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards**

Die Angemessenheit der Mietkosten für Wohnungen des einfachen Standards soll auf Basis der regionalen Gegebenheiten bestimmt werden, da nur so eine entsprechende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sichergestellt wird. Was angemessen ist, ist somit immer relativ.

Die Festlegung von Angemessenheitsgrenzen für das einfache Wohnungsmarktsegment ist dabei von zwei Einflussfaktoren abhängig, nämlich von der regional vorzufindenden Qualität des relevanten Mietwohnungsbestandes sowie von der Anzahl der zu versorgenden Bedarfsgemeinschaften. Denn wenn die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften beziehungsweise deren Anteil an den Haushalten im Landkreis größer ist, werden mehr Wohnungen zur hinreichenden Versorgung benötigt als bei einer geringeren Anzahl zu versorgender Bedarfsgemeinschaften.

In der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wurden zur Bestimmung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit (siehe § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II) und des hierfür zugrunde gelegten einfachen Standards in der Entscheidung vom 22.09.2009 (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R) zwei Erhebungsansätze dargestellt: In der einen Variante können die Mieten speziell nur im unteren Wohnungsmarktsegment erhoben werden, in der anderen Variante wird auf das einfache, mittlere und gehobene Segment - also auf nahezu den gesamten Wohnungsmarkt - abgestellt.

In beiden Ansätzen werden jedoch in der Regel nur Wohnungsbestände berücksichtigt, die über eine vermierterseitige Ausstattung der Wohnung mit einem Bad und einer Sammelheizung (die Brennstoffzufuhr erfolgt nicht manuell) verfügen. Wohnungen ohne Bad oder Sammelheizung repräsentieren in der Regel das unterste Marktsegment, welches nach Ansicht des Bundessozialgerichts für eine Anmietung nicht auf Dauer zumutbar ist.

Im Landkreis Freising gibt es laut Zensus 2011 insgesamt 35.692 Wohnungen, die zu Wohnzwecken vermietet sind (ohne Heime). Von diesen Wohnungen sind 102 Wohnungen ohne Heizung und 251 Wohnungen in dem entweder Badewanne/Dusche oder WC oder Beides fehlt. Insgesamt gibt es also in der Grundgesamtheit maximal 353 Wohnungen im Landkreis Freising, welche als Substandard anzusehen sind. Dies entspricht knapp 1 % aller Mietwohnungen im Kreisgebiet.

Für das hier vorliegende Konzept des Landkreises Freising wurde der erste Erhebungsansatz verwendet. Es wurden ausschließlich Bestandsmieten des einfachen Standards durch die Bestandsmieten aus dem SGB II ausgewertet.

Da in dem Datensatz die Merkmale "Bad" und "Heizung" nicht direkt erfasst werden, wurde im Rahmen der Auswertung eine Extremwertkappung vorgenommen um die günstigsten Mieten am unteren Ende der Verteilung zu kappen. Besonders günstige Wohnungen, welche dem Substandard zugeordnet werden könnten, wären durch diese Vorgehensweise von der Auswertung ausgeschlossen. Die Extremwertkappung wird im Kapitel 6.2 erläutert.

Da Leistungsempfänger im SGB II und SGB XII grundsätzlich Wohnungen des einfachen Standards anmieten sollen, können die Mietdaten aus dem Bestandsmietendatensatz zu einem Großteil die-

sem einfachen Standard zugeordnet werden. Darüber hinaus sind auch Wohnungen des mittleren Standards in dem Datensatz enthalten, ohne dass diese quantitativ beschrieben werden können.

Im Rahmen der Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft wird zunächst normativ davon ausgegangen, dass sich in den Bestandsdaten nur Wohnungen des einfachen Standards befinden. Daher ist es nicht zulässig, die Miethöhe über einen Mittelwert oder das "untere Drittel" abzugrenzen. Eine solche Vorgehensweise würde zu einem Zirkelschluss führen.<sup>4</sup>

„Legt der Grundsicherungsträger seiner Datenerhebung nur die Wohnungen so genannten einfachen Standards zu Grunde, muss er nachvollziehbar offen legen, nach welchen Gesichtspunkten er dabei die Auswahl getroffen hat. In diesem Fall ist als Angemessenheitsgrenze der Spannenoberwert, d. h. der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne zu Grunde zu legen.“<sup>5</sup>

Um einen Zirkelschluss aus den Bestandsdaten zu vermeiden wird daher, wie vom Bundessozialgericht vorgegeben, ein Spannenoberwert angesetzt. Der Begriff des Spannenwertes findet sich unter anderem in Mietspiegeln wieder. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird üblicherweise als Spanne mit einem Mittelwert ausgewiesen. Dabei umfasst die Spanne in der Regel 2/3 aller Mietwerte. Auch der Mietspiegel für die Stadt München weist 2/3 Spannen aus.

Werden die Mietwerte aus dem Jobcenter und Sozialamt als Wohnungen des überwiegend einfachen Standards definiert, so bildet der Spannenoberwert die Grenze zum mittleren Standard. Dieser Wert beschreibt den einfachen Standard und ermöglicht es den Bedarfsgemeinschaften auf abstrakter Ebene Wohnungen anzumieten.

### **Exkurs: Mietspiegel**

„Die Praxis der Mietspiegelerstellung zeigt, dass durch die Mietspiegelwerte in der Regel nicht alle Mietunterschiede erklärt werden können. Dies ist darauf zurückzuführen, dass einerseits kaum jemals alle relevanten mitpreisbeeinflussenden Faktoren ermittelt werden können, und dass es sich andererseits bei Wohnungsmärkten um unvollkommene Märkte handelt, auf denen teilweise auch für identische Wohnungen unterschiedliche Mieten verlangt werden.

Daraus folgt, dass sowohl bei Tabellen- als auch bei Regressionsmietspiegeln Spannen ausgewiesen werden sollten. Diese Spannen müssen den jeweils niedrigsten und höchsten Wert eines Feldes so bestimmen, dass zwischen diesen Werten die „üblichen“ Mietwerte liegen. Ziel sollte eine einvernehmliche Beurteilung der Beteiligten sein.

---

<sup>4</sup> BSG, Urteil vom 23.08.2011 – B 4 AS 18/09 R, Rn. 24.

<sup>5</sup> BSG, Urteil vom 22.09.2019 - B 4 AS 18/09 R, Rn. 21.

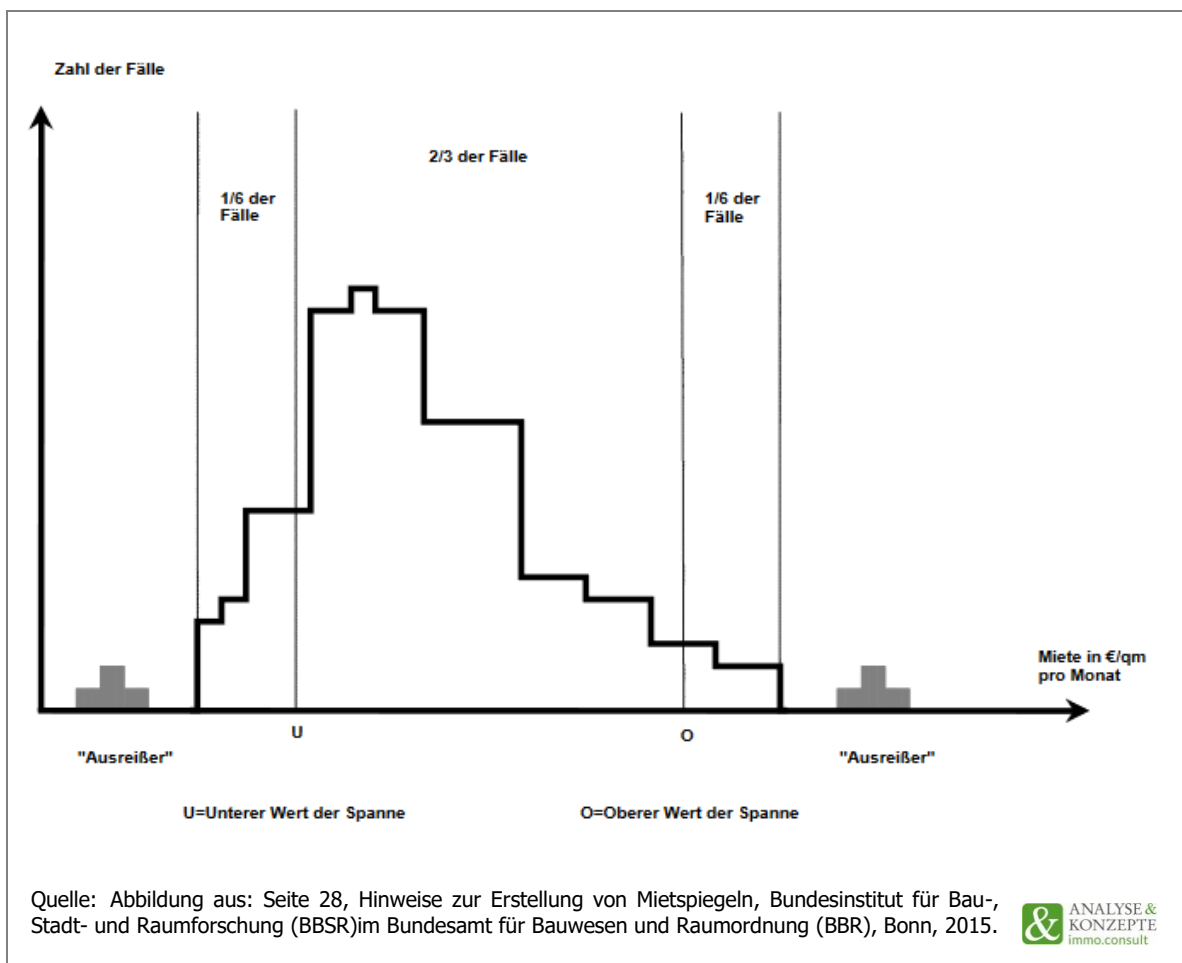
In der Praxis wird bei Tabellenmietspiegeln häufig eine 2/3-Spanne als „üblich“ angesehen, d. h. zwei Drittel aller beobachteten Werte liegen innerhalb der Spanne.

Die Spannenbildung wird anhand der nachfolgenden Grafik beispielhaft für einen Tabellenmietspiegel mit einer 2/3-Spanne veranschaulicht:

- Aussonderung von extremen „Ausreißermieten“: Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf der Basis willkürlicher Festlegungen erfolgen.
- Bestimmung des unteren und oberen Wertes der Spanne durch Kappen von je 1/6 der Fälle am oberen und unteren Ende der Mietenskala.

Erst nachdem die Ausreißermieten eliminiert sind, werden bei einer 2/3-Spanne jeweils ein Sechstel der Mieten am unteren und am oberen Ende der Verteilung ausgesondert. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird dann durch die Spanne der verbleibenden Mietwerte gebildet.<sup>6</sup>

**Abbildung 1 Darstellung der 2/3 Spanne**



<sup>6</sup> Seite 28f, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, 2015.

## 5 Vergleichsraum

### 5.1 Grundlagen des Bundessozialgerichts zur Vergleichsraumbildung

Bei der Erstellung eines schlüssigen Konzeptes hat das Bundessozialgericht die Festlegung eines Vergleichsraums gefordert und dies in seinem Urteil näher ausgeführt:

*"Da es bei der Festlegung des Vergleichsraumes um die Ermittlung einer (angemessenen) Referenzmiete am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld des Hilfebedürftigen geht, sind die Grenzen des Vergleichsraumes insbesondere nach folgenden Kriterien abzustecken: Es geht darum zu beschreiben, welche ausreichend großen Räume (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden."<sup>7</sup>*

Auch im Urteil des Bundessozialgerichtes vom 30.01.2019 wird die Definition der Vergleichsraumbildung erneut aufgegriffen:

*„Der Vergleichsraum ist der Raum, für den ein grundsätzlich einheitlicher abstrakter Angemessenheitswert zu ermitteln ist, innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II zu einer Deckelung der Kosten auf die bisherigen führt. Der Vergleichsraum ist ein ausgehend vom Wohnort der leistungsberechtigten Person bestimmter ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.“<sup>8</sup>*

*"Nach der auch für schlüssige Konzepte im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II entsprechend anzuwendenden gesetzgeberischen Vorgabe in § 22b Abs. 1 Satz 4 SGB II bildet das Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum, der indes aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in mehrere Vergleichsräume zu unterteilen sein kann, für die jeweils eigene Angemessenheitsgrenzen bestimmt werden können. Als solche örtlichen Gegebenheiten kommen weniger unterschiedliche Landschaften, sondern eher räumliche Orientierungen, wie Tagespendelbereiche für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen, sowie aus der Datenerhebung ersichtliche, deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau in Betracht".<sup>9</sup>*

Hinsichtlich der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabes sind somit zwei Ziele zu berücksichtigen. Zum einen müssen die Vergleichsräume so klein gebildet werden, dass sie sich am Wohnort und Wohnumfeld der Bedarfsgemeinschaften orientieren. Die Vergleichsräume dürfen deshalb nicht zu groß sein, da sonst das Aufrechterhalten des sozialen Umfelds der Hilfebedürftigen unter Umständen gefährdet ist.

---

<sup>7</sup> BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R

<sup>8</sup> BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 41/18 R.

<sup>9</sup> Ebenda.

Zum anderen ist es notwendig einen möglichst großen Vergleichsraum zu bilden, indem sich ein ausreichend großer Bestand an Mietwohnungen befindet. Das heißt, dass sich im Rahmen der Datenerhebung ausreichend Bestands-, Neuvertrags und Angebotsmieten erheben lassen, um Angemessenheitsrichtwerte valide herleiten und einen Nachweis für Alternativwohnraum erbringen zu können.

Die grundsätzliche Schwierigkeit bei der Vergleichsraumbildung besteht darin, diese beiden sich zueinander diametral verhaltenden Anforderungen an den Vergleichsraum zu vereinen. Das Bundessozialgericht hat im Urteil für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald bereits zwei Hinweise zur Mindestgröße und zur Flächenausdehnung des Vergleichsraumes im ländlichen Raum gegeben.

So stellt das BSG fest, dass eine Gemeinde mit weniger als 8.614 Einwohnern „[...] zu klein ist, um einen eigenen Mietwohnungsmarkt abbilden zu können. Es begegnet daher keinen Bedenken, wenn der Beklagte in seinem Flächenlandkreis mit vielen Klein- und Kleinstgemeinden, in denen Mietspiegel nicht vorliegen, Gemeinden im Umkreis von 10 bis 20 km im ländlichen Raum in sog "Raumschaften" zusammengefasst hat" (BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 45/14 R).

## 5.2 Vergleichsraumbildung im Landkreis Freising

Der Landkreis Freising liegt im Nordosten des bayerischen Regierungsbezirks Oberbayern und gehört zur Region München. Nachbarkreise sind der Landkreis Kelheim im Norden, der Landkreis Landshut im Nordosten, der Landkreis Erding im Osten, der Landkreis München im Süden und der Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm im Westen des Landkreises.

Im Landkreis Freising leben 179.116 Menschen.<sup>10</sup> Der Landkreis Freising umfasst aktuell 24 Kommunen. Diese gliedern sich in 2 Städte, 2 Märkte und 20 Gemeinden.

**Städte:** Freising und Moosburg a. d. Isar.

**Märkte:** Au i. d. Hallertau und Nandlstadt.

**Gemeinden:** Allershausen, Attenkirchen, Eching, Fahrenzhausen, Gammelsdorf, Haag a. d. Amper, Hallbergmoos, Hohenkammer, Hörgertshausen, Kirchdorf a. d. Amper, Kranzberg, Langenbach, Marzling, Mauern, Neufahrn b. Freising, Paunzhausen, Rudelzhausen, Wang, Wolfersdorf und Zolling.

Nach den oben genannten Vorgaben des Bundessozialgerichts ist zunächst der Landkreis Freising als Zuständigkeitsbereich des Trägers als ein Vergleichsraum zu betrachten. Eine weitere Unterteilung müsste aus den örtlichen Gegebenheiten ableitbar sein.

Der Landkreis Freising erstreckt sich eine Fläche von 799,83 km<sup>2</sup>. Der Mietwohnraum umfasst im Landkreis 35.692 Wohnungen.<sup>11</sup> Mit einer Nord-Süd-Ausdehnung von rd. 37 km und einer Ost-West-Ausdehnung von rd. 39 km bleibt der Landkreis noch unter den oben genannten vom BSG für

---

<sup>10</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik (31.12.2018).

<sup>11</sup> Zensus 2011; zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen in Wohngebäuden außerhalb von Heimen

unbedenklich befundenen Ausdehnungen eines Vergleichsraumes. Zugleich ist der Landkreis Freising kleiner als die vom BSG als Vergleichsräume bestätigten Landkreise Cuxhaven (2.057,78 km<sup>2</sup>)<sup>12</sup> und Saale-Holzland-Kreis (815,24 km<sup>2</sup>)<sup>13</sup>.

Der Landkreis Freising gehört zum Kernbereich der Metropolregion München, wodurch die räumliche Orientierung und die Nähe zu Ballungszentren im Landkreis durch die Landeshauptstadt München bestimmt werden.

Eine verkehrstechnische Verbundenheit ist im gesamten Landkreis gegeben (siehe Kapitel 5.3). Entlang der Bahnlinien und der im Kreisgebiet verlaufenden Autobahnen ist allerdings die Anbindung an München nochmals deutlich besser gegeben.

Die Lagebeziehungen und Anbindungsqualität an München sowie die unmittelbare Nähe zum Münchner Flughafen wirken sich auch in einem deutlich unterschiedlichen Mietniveau im Landkreis aus, dass aus der Erhebung ersichtlich ist (siehe Tabelle 1).

Unter Zugrundelegung der vorgenannten Maßstäbe, ergibt sich für den Landkreis Freising eine Aufteilung in drei Vergleichsräume. Die Vergleichsräume sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

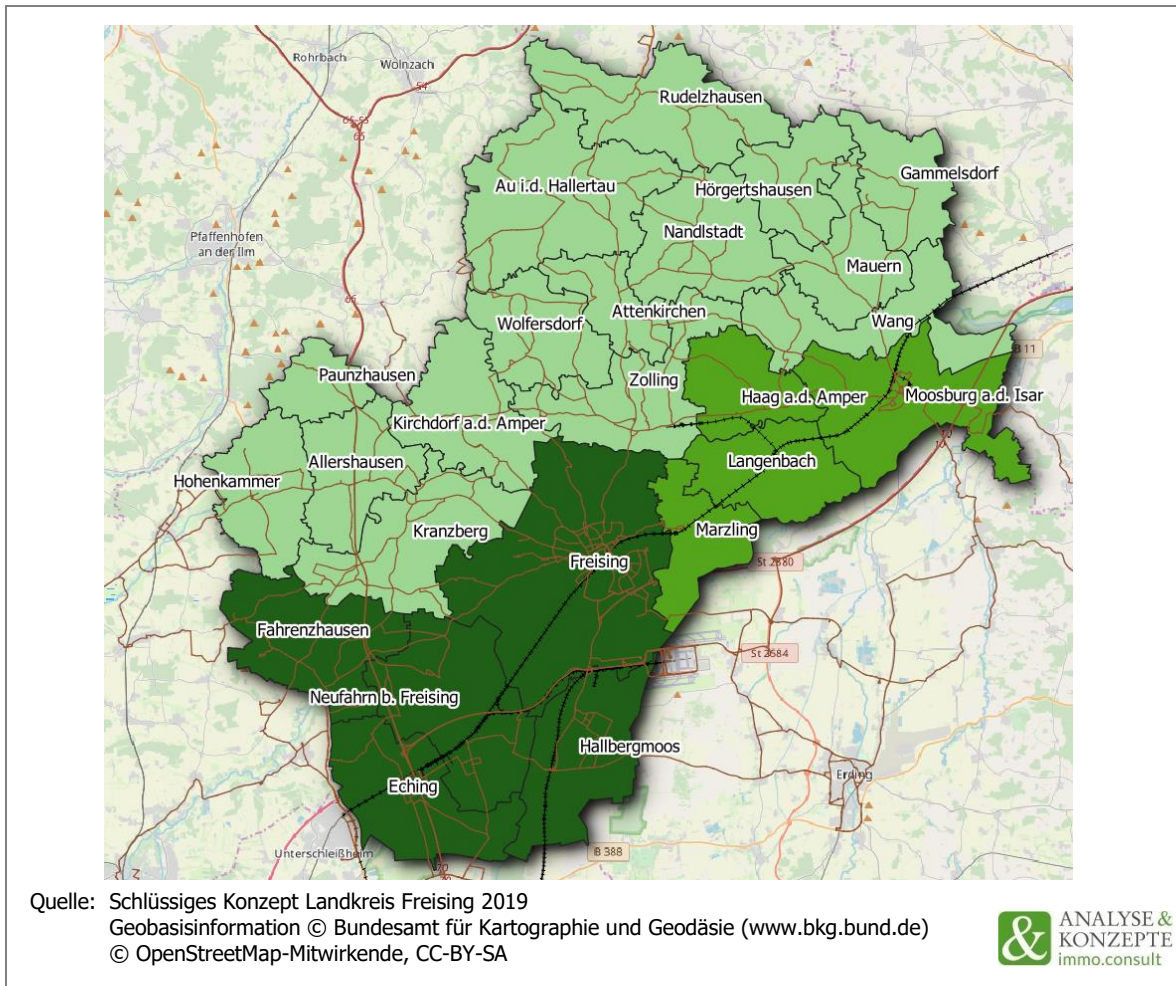
---

<sup>12</sup> BSG; Urteil vom 23.08.2011 - B 14 AS 91/10 R

<sup>13</sup> BSG, Urteil vom 16.04.2013 – B 14 AS 28/12



**Karte 1 Vergleichsräume im Landkreis Freising**



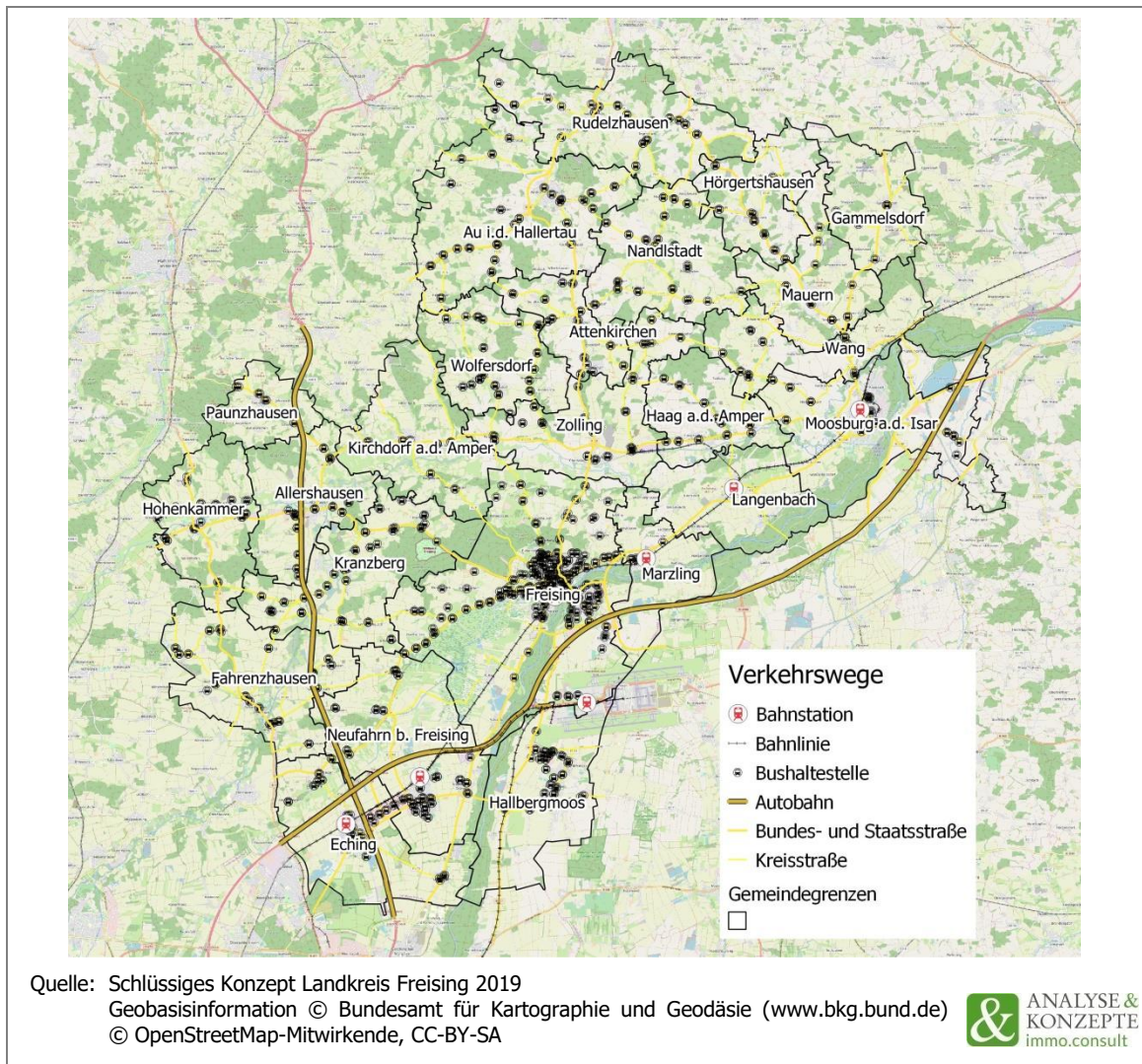
### 5.3 Infrastruktur und Verkehrstechnische Verbundenheit

Der Landkreis Freising ist verkehrstechnisch insgesamt gut erschlossen.

Für den motorisierten Individualverkehr ergibt sich insbesondere durch die Autobahnen A9 und A93 sowie die Bundesstraßen B13 und B301 und die Staatsstraßen eine sehr gute Erschließung des Kreisgebietes.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird auf der Hauptachse Eching – Neufahrn b. Freising – Freising – Marzling – Langenbach – Moosburg a. d. Isar durch die S-Bahnen bedient. Durch diverse Buslinien ist der Landkreis auch in der Fläche gut angebunden. In der nachfolgenden Karte sind die Verkehrswege im Landkreis Freising dargestellt.

## Karte 2 Verkehrswege im Landkreis Freising



Die Stadt Moosburg und die Gemeinden Neufahrn und Eching<sup>14</sup>, bilden jeweils zwei Mittelzentren im Kreisgebiet.

Mittelzentren dienen als Anlaufpunkt für die Versorgung an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten, die durch die umgebenden Unterzentren nicht geleistet werden kann. Neben der Grundversorgung, wie sie auch in Unterzentren zur Verfügung steht, umfasst das Angebot der Mittelzentren den periodischen Bedarf, insbesondere:

- Fachärzte
- Kaufhaus
- Kino, kulturelle Angebote

<sup>14</sup> Die Gemeinden Neufahrn b. Freising und Eching bilden ein gemeinsames Mittelzentrum.



- Krankenhaus
- Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater
- Schwimmbäder
- weiterführende Schule und Berufsschule.


Darüber hinaus ist vor allem die Kreisstadt Freising als Oberzentrum für die Versorgung mit Infrastrukturangeboten für die Kommunen im Landkreis relevant. Über den allgemeinen und den periodischen Bedarf hinausgehende Waren und Dienstleistungen können im Oberzentrum gedeckt werden. Das umfasst neben dem Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot der Unter- und Mittelzentren insbesondere:

- besondere Warenhäuser
- Spezialgeschäfte
- Fachkliniken
- Theater und Museen
- Fachhoch- und Hochschulen
- Regionalbehörden

In der nachfolgenden Tabelle 3 ist für jede Kommune die Erreichbarkeit der Zentren mit dem öffentlichen Personennahverkehr dargestellt. Hier zeigt sich, dass ein Zentrum von allen Gemeinden innerhalb von maximal 42 Minuten erreicht werden kann und auch München von den meisten Gemeinden innerhalb einer Stunde erreichbar ist.

<b>Tab. 3 Verkehrstechnische Verbundenheit im Landkreis Freising</b> (Fahrzeit in Minuten)				
Start-Ort	Fahrzeit nach			
	Freising	Moosburg a. d. Isar	München	Minimum
Au i. d. Hallertau	36	51	68	36
Eching	13	28	29	13
Fahrenzhausen	42	56	55	42
Freising	0	9	23	9
Gammelsdorf	57	30	94	30
Hallbergmoos	28	43	45	28
Hohenkammer	41	73	35	35
Hörgertshausen	29	14	53	14
Kirchdorf a. d. Amper	14	42	60	14
Langenbach	7	5	36	5
Marzling	4	9	34	4
Moosburg a. d. Isar	9	0	33	9
Neufahrn b. Freising	7	22	32	7
Paunzhausen	25	53	71	25
Rudelzhausen	38	52	69	38
Wolfersdorf	18	38	55	18

Quelle: Verbindungen in Fahrminuten mit dem ÖPNV, erhoben am 28.02.2020 für Fahrten zwischen 07:00 und 12:00 Uhr laut Fahrplanauskunft auf [www.bahn.de](http://www.bahn.de)



#### 5.4 Homogener Lebens- und Wohnbereich

Im Falle einer unangemessenen Miete soll, sofern vorhanden, der Verweis auf angemessenen Wohnraum innerhalb des Wohnortes im Sinne des Bundessozialgerichts erfolgen. Dadurch soll der Lebensmittelpunkt einer Bedarfsgemeinschaft geschützt werden. Prämisse bei der Definition von Wohnräumen ist, dass dem grundsätzlich zu respektierenden Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird (vergleiche BSG, Urteil vom 20.08.2009 - B 14 AS 65/08 R). Entsprechend soll bei der Festlegung von Angemessenheitsrichtwerten einbezogen werden, dass am Wohnort (im Sinne des Bundessozialgerichts) eine angemessene Wohnung auch verfügbar ist (BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R).

Ob der gesamte Vergleichsraum einer Bedarfsgemeinschaft tatsächlich zugemutet werden kann, kann nur im Rahmen einer Einzelfallprüfung analysiert werden. So ist bspw. der Schulbesuch nur für einen vergleichsweise kleinen Teil der Bedarfsgemeinschaften relevant, nämlich für Haushalte mit Kindern, und kann daher nicht im Rahmen der abstrakten Prüfung berücksichtigt werden. Auch können Kindern mit zunehmendem Alter längere Wegstrecken zugemutet werden. Wesentlich wäre in diesen Fällen, wie die Schulen erreicht werden können. Für Empfänger von Grundsicherung im Alter nach SGB XII ist die Frage des Schulortes gänzlich hinfällig. Ähnlich argumentiert das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 11.12.2012 -B 4 AS 44/12 R.

Dieses Beispiel verdeutlicht, dass sich der homogene Wohn- und Lebensbereich im Einzelfall zu meist bestimmen lässt, die Einzelfälle insgesamt jedoch so unterschiedlich sind, dass sich

- zum einen kaum ein für eine Stadt oder einen Landkreis ein verallgemeinerbarer Lebensbereich definieren lässt
- und zum anderen sich dieser empirisch nicht berechnen lässt, aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Indikatoren und Merkmalsausprägungen, für die zum Teil keine Daten vorliegen und die auch nicht sinnhaft zueinander in Beziehung gesetzt werden können.

Der homogene Wohn- und Lebensbereich selbst kann im individuellen Fall sowohl Teile des eigenen Vergleichsraumes als auch anderer Vergleichsräume umfassen.

## 6 Datengrundlage im Landkreis Freising

Analyse & Konzepte hat zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft vom Landkreis Freising einen Datensatz mit folgenden, nicht personenbezogenen Daten erhalten:

- Ort der Wohnung (ohne Straße und Hausnummer)
- Größe der Bedarfsgemeinschaft
- Netto-Kaltniete (tatsächlich und anerkannt)
- Kalte Betriebskosten (tatsächlich und anerkannt)
- Heizkosten (tatsächlich und anerkannt)


Ein Rückschluss auf einzelne Mieter, Vermieter oder Leistungsempfänger ist durch diese Vorgehensweise ausgeschlossen.

Der Datensatz umfasst Bestandsmieten aus dem SGB II aus dem August 2019. Die stichtagsbezogenen Daten ermöglichen im Sinne einer systematischen Erhebung, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes vergleichbar ausgewertet werden können.

In der Tabelle 4 sind die Bestandsmieten aus dem Jobcenter unterteilt in die einzelnen Wohnungsgrößenklassen dargestellt.

<b>Tab. 4 Anzahl und Verteilung aller Bestandsmieten</b>									
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>							nicht zu- zuordnen	<b>Summe</b>
	< 25 m <sup>2</sup>	≥25 ≤50 m <sup>2</sup>	> 50 ≤ 65 m <sup>2</sup>	> 65 ≤ 75 m <sup>2</sup>	> 75 ≤ 90 m <sup>2</sup>	> 90 ≤ 105 m <sup>2</sup>	> 105 m <sup>2</sup>		
<b>Raum Freising</b>	89	248	146	88	47	26	18	0	<b>662</b>
<b>Ländlicher Raum</b>	22	58	30	29	32	17	19	0	<b>207</b>
<b>Raum Moosburg</b>	37	72	39	22	29	7	11	0	<b>217</b>
<b>Landkreis Freising</b>	<b>148</b>	<b>378</b>	<b>215</b>	<b>139</b>	<b>108</b>	<b>50</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>1.086</b>

Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Freising 2019



Von den 1.086 Bestandsmieten konnten 858 Mieten verwendet werden. Nicht relevante Datensätze wurden ausgeschlossen. Es handelt sich um unvollständige Datensätze oder Wohnungen mit zu kleinen (unter 25 m<sup>2</sup>) oder zu großen (über 105 m<sup>2</sup>) Wohnflächen.

Dieser bereinigte Datensatz liegt den folgenden Auswertungen zugrunde und kann für weitere Analysen im Rahmen gerichtlicher Verfahren herangezogen werden.

## 6.1 Repräsentativität

Bereits in einem Grundsatzurteil hat das Bundessozialgericht festgestellt, dass ein Konzept schlüssig ist, wenn die "Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten" gewährleistet ist.<sup>15</sup>

Zudem hat das Bundessozialgericht bezüglich der Repräsentativität festgehalten, dass dies vorliegen könnte, "wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht".<sup>16</sup>

Die "Repräsentativität" ist [allerdings] kein statistischer Fachbegriff. In der Marktforschung und Alltagssprache wird darunter verstanden, dass aus Ergebnissen einer Stichprobe Rückschlüsse auf die Grundgesamtheit gezogen werden können.<sup>17</sup>

Die vom Bundessozialgericht genannte Quote von 10 % ist statistisch-wissenschaftlich allerdings nicht begründet. Eine Quote in Höhe von 10 % ist ferner hinsichtlich der Stichprobentheorie auch nicht notwendig. Der aktuelle Mietspiegel München basiert beispielsweise auf einer Ergebnisstichprobe von 3.140 Mietwohnungen bei einem Mietwohnungsbestand von 832.810 Wohneinheiten. Dies entspricht einer Quote von 3,8 %.

Damit übertrifft die Ergebnisstichprobe des Mietspiegels München deutlich die Hinweise des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Für größere Städte wird empfohlen, bis zu 1 % des Wohnungsbestandes zu erheben. Dies ist aber abhängig von der angewandten Auswertungsmethode.<sup>18</sup>

Die vorangestellten Ausführungen betreffen Datenerhebungen, die sich auf den gesamten Mietwohnungsbestand beziehen. Im vorliegenden Konzept ist letztlich auf das untere Wohnungsmarktsegment abgestellt worden. Die erhobenen Daten haben keinen Anspruch, repräsentativ zum gesamten Mietwohnungsbestand zu sein. Die Bewertung des Standards erfolgte dabei normativ (siehe Kapitel 4.2).

Die Frage nach der Repräsentativität des Umfangs ist auch aus anderen Gründen unbedenklich. Bei den SGB II-Mietdaten handelt es sich um stichtagsbezogene Vollerhebungen. Diese sind per Definition repräsentativ und bedürfen daher keiner Prüfung auf Repräsentativität.<sup>19</sup>

---

<sup>15</sup> u.a. BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R.

<sup>16</sup> BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R.

<sup>17</sup> Seite 287, Forschungsbericht 478, Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) – Endbericht inkl. Materialband –, Bundesministerium für Arbeit und Soziales, 2017, Berlin.

<sup>18</sup> Seite 26, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014.

<sup>19</sup> Siehe Seite 178, Forschungsbericht 478, Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) – Endbericht inkl. Materialband –, Bundesministerium für Arbeit und Soziales, 2017, Berlin.

## 6.2 Extremwertkappung

Sämtliche erhobenen Daten wurden in einer Datenbank zusammengefasst. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu gehörte unter anderem:

- Prüfung der Datenbasis auf einheitliche Mietenbegriffe: Netto-Kaltmiete, kalte Betriebskosten und Heizkosten.
- Zuordnung der Mieten zum Vergleichsraum und Wohnungsgrößenklassen.

Vor den weiteren Auswertungen der Mieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Extremwertkappung vorgenommen. Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die sich deutlich von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollen ("Ausreißer"). Die Eliminierung von Extremwerten erhöht die Robustheit der Auswertungen, da einzelne sehr hohe oder sehr niedrige Mietwerte die Mittelwerte verzerren können.

Für die Frage, wann es sich bei einem Mietwert um einen Extremwert handelt, gibt es keine allgemeingültige beziehungsweise Definition. In den aktuellen Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln wird folgende Anforderung an eine Extremwertkappung gestellt:

Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. „Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, z. B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.“<sup>20</sup>

Bei allen Mietwerterhebungen werden standardmäßig alle Werte aussortiert, die außerhalb des Bereichs um den Mittelwert herum liegen, der durch die um den Faktor 1,96 multiplizierte Standardabweichung definiert ist. Dieses Vorgehen wurde in Anlehnung an die Verteilungsverhältnisse einer Normalverteilung gewählt, bei der sich in diesem Intervall 95 % aller Fälle befinden.

Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als "Ausreißer" (Extremwerte) behandelt. Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 822 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 5).


<b>Tab. 5 Ergebnisse der Extremwertkappung</b>	
<b>Alle erhobenen Bestandsmieten</b>	<b>1.086</b>
./. Ausschluss nicht relevanter Mietwerte z. B. unvollständiger Datensatz oder zu große Wohnflächen	228
<b>Vollgültige Mietwerte</b>	<b>858</b>
./. Extremwertkappung	36
<b>Mietwerte für weitere Auswertungen</b>	<b>822</b>
Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Freising 2019	

<sup>20</sup> Seite 28, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014.

In Tabelle 6 ist die Verteilung der relevanten Mietwerte auf die Vergleichsräume und Wohnungsgrößenklassen ersichtlich. In den meisten Tabellenfeldern sind die Fallzahlen ausreichend, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen. Im Raum Moosburg verbleiben allerdings nur 6 Mietwerte bei den 5-Personen-Haushalten. Da diese für eine belastbare Auswertung nicht ausreichend sind, empfiehlt Analyse & Konzepte hier eine obligatorische Einzelfallprüfung.

<b>Tab. 6 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 90 \text{ m}^2$	$> 90 \leq 105 \text{ m}^2$	
<b>Raum Freising</b>	229	137	84	42	25	<b>517</b>
<b>Ländlicher Raum</b>	54	28	25	28	17	<b>152</b>
<b>Raum Moosburg</b>	65	35	19	28	6	<b>153</b>
<b>Landkreis Freising</b>	348	200	128	98	48	<b>822</b>

Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Freising 2019



### 6.3 Erfassung der Angebotsmieten

Neben den Bestandsmieten werden Angebotsmieten erfasst, um das aktuelle Vermietungsgeschehen abzubilden und die abstrakte Verfügbarkeit prüfen zu können. Daher wurde im Rahmen der Untersuchung neben der Erhebung der Bestandsmieten auch eine Recherche der aktuellen Angebotsmieten vorgenommen.

Die Recherche der Angebotsmieten wurde im Zeitraum vom 01.10.2018 bis 30.09.2019 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immobilienscout 24,
- Immonet,
- Immowelt,
- Immopool,
- Ebay-Kleinanzeigen.


Sämtliche Daten wurden in einer Datenbank erfasst. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu gehörten unter anderem:

- Zuordnung der Mieten zum Vergleichsraum,
- Bereinigung der Daten um Dubletten (Mehrfachinserate),
- Eliminierung von Extremwerten.

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 1.957 Angebote ermittelt werden. Vor den weiteren Auswertungen wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des Intervalls der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts über alle als relevant identifizierten Mieten vorgenommen. Nach Durchführung dieser Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 1.859 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 7).

<b>Tab. 7 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 90 \text{ m}^2$	$> 90 \leq 105 \text{ m}^2$	
<b>Raum Freising</b>	311	309	191	236	129	<b>1.176</b>
<b>Ländlicher Raum</b>	78	76	63	86	56	<b>359</b>
<b>Raum Moosburg</b>	48	108	55	72	41	<b>324</b>
<b>Landkreis Freising</b>	437	493	309	394	226	<b>1.859</b>

Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Freising 2019



Diese Anzahl liegt unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen über die oben genannten Medien vermarktet werden. Da man nicht erschienene Angebote nicht berechnen kann, soll dieses Phänomen an folgender Überschlagsrechnung verdeutlicht werden:

- In 12 Monaten wurden 1.957 verwertbare Angebote erfasst.
- Im Landkreis Freising gibt es laut Zensus 2011 rund 30.085 Wohnungen in Wohngebäuden, ohne Heime, inkl. Bad und WC, bis 109 m<sup>2</sup>
- Die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) liegt in Bayern bei 8,8 % pro Jahr.<sup>21</sup>
- Es werden also ca. 2.647 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot beträgt also rund 74 %.
- Laut Zensus 2011 beträgt der Leerstand rund 2.214 Wohnungen, die ebenfalls nicht vollständig als Mietangebote öffentlich vermarktet werden.

Für diese Diskrepanz gibt es eine Reihe von Ursachen: So wird ein Teil des Angebotes direkt vermarktet, ohne Anzeigen zu schalten. Zum Beispiel bieten Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst ihnen bekannten Interessenten an. Auch werden gleichartige Wohnungen von Wohnungsunternehmen nur einmal inseriert, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen. Auch vermitteln Mieter ihre Wohnung an Bekannte als Nachmieter weiter.

<sup>21</sup> Umzugsquote in den Bundesländern 2017. www.techem.de (letzter Abruf am 11.12.2019).



Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen im Internet und in den Printmedien erhobenen Angebotsmieten nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes dar, die die Preisstruktur des Angebotsmarktes jedoch sehr gut abbildet. Das heißt, auch wenn absolut betrachtet - bezogen auf die Anzahl der Fälle - scheinbar kein ausreichendes Angebot öffentlich vermarktet wird, zeigt die Betrachtung des Anteils der tatsächlich verfügbaren Wohnungen (siehe Tabelle 12), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.

## **7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen**

In einem dritten Prüfschritt muss die "[...] angemessene Referenzmiete [...] mithin so gewählt werden, dass es dem Hilfebedürftigen möglich ist, im konkreten Vergleichsraum eine "angemessene" Wohnung anzumieten" (BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R).

Entsprechend der Anforderungen des Bundessozialgerichts und der gesetzlichen Anforderungen (Rechtsgedanke des § 22c Abs. 1 Satz 3 SGB II) sind für die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte sowohl Bestands- als auch Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits die erforderliche Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum richtig abzubilden. Hierbei sind der abstrakte Richtwert und die abstrakte Verfügbarkeit von Wohnraum zu überprüfen. Um sowohl zu niedrige Richtwerte - und damit ein zu geringes Wohnungsangebot - als auch zu hohe Richtwerte - und damit eine Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat Analyse & Konzepte ein iteratives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrage- und angebotsorientiert abgeleitet wird.

### **7.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes**

Da der Gesetzgeber keine Legaldefinition des "unteren Wohnungsmarktsegmentes" vorgenommen hat, sondern die Mieten über einen unbestimmten Rechtsbegriff (angemessen) regional definieren will, muss das untere Wohnungsmarktsegment aus den örtlichen Verhältnissen abgeleitet werden.

Diese Vorgehensweise erlaubt es, die Richtwerte den regionalen Besonderheiten differenziert anpassen zu können und so den Umfang des Wohnungsangebots dem benötigten Bedarf anzugleichen. Ziel ist es dabei, eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment sicherzustellen und eine räumliche Konzentration von Leistungsempfängern zu verhindern (soziale Segregation).

In Kapitel 4.1 wurde hergeleitet, dass der Spannenoberwert bereits als Grenze für Wohnungen des einfachen Standards betrachtet werden kann. Wichtig für die Ableitung des Grenzwertes ist aber auch die Versorgung der Leistungsempfänger mit Wohnungen auf dem Angebotsmietenmarkt sicher zu stellen.

Um den Wohnungsmarkt durch die Höhe der Transferzahlungen so gering wie möglich zu beeinflussen, gleichzeitig aber auch ein ausreichendes Wohnungsangebot für die Leistungsempfänger zu gewährleisten, wurde der Umfang des zur Verfügung stehenden Wohnungsangebotes an die zu versorgenden Leistungsempfänger angepasst.

Bedeutend bei der Ableitung von Angemessenheitsgrenzen ist die Verfügbarkeit von entsprechendem Wohnraum für den Betrag der angemessenen Brutto-Kaltmiete nach der Produkttheorie. Hierfür wird ausgewertet, wie hoch der Anteil derjenigen Angebote ist, die zu dem ausgewiesenen Angemessenheitsrichtwert verfügbar sind.

Als ausreichend für die Wohnungsmarktverhältnisse im Landkreis Freising können hier Anteilswerte von 10 % der Angebotsmieten betrachtet werden (siehe Exkurs). Hierbei sei zudem angemerkt, dass es sich bei der Erhebung der Angebotsmieten um eine Vollerhebung des öffentlichen Wohnungsmarktes handelt. Hier sind entsprechend Wohnungen des einfachen, mittleren und gehobenen Standards in den Angeboten enthalten.

Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze wird aus der Verteilung der Bestandsmieten zunächst ein Spannenoberwert definiert, welcher die Ausgangssituation bestimmt. Hierbei handelt es sich um die obere 2/3-Spanne (siehe Kapitel 4.2).

Sollten die Anteile der erfassten Wohnungsangebote, die zu den auf Basis der Bestandsmieten abgeleiteten Spannenoberwerte zu niedrig liegen, werden solange höhere Spannenwerte iterativ geprüft, bis die Angebotsanteile als ausreichend unter den aktuellen Marktbedingungen bewertet werden können.

#### **Exkurs: Theoretische Herleitung des notwendigen Wohnungsangebotes**

- Der relevante Mietwohnungsbestand im Landkreis Freising beträgt laut Zensus 2011 insgesamt 35.692 Wohnungen in Wohngebäuden, ohne Heime.
- Die Umzugsquote in Bayern kann mit ca. 8,8 % pro Jahr angenommen werden.<sup>22</sup>
- Bezogen auf das gesamte Kreisgebiet erfolgen ca. 3.140 Wohnungswechsel pro Jahr
- Im August 2019 gab es insgesamt 1.460 Bedarfsgemeinschaften
- Bezogen auf die Leistungsberechtigten Haushalte müssen etwa 132 pro Jahr eine Wohnung auf dem Angebotsmietenmarkt erhalten können.
- Das bedeutet, dass ca. 4 % aller Umzüge im Landkreis Freising durch Leistungsempfänger im SGB II und SGB XII erfolgen.

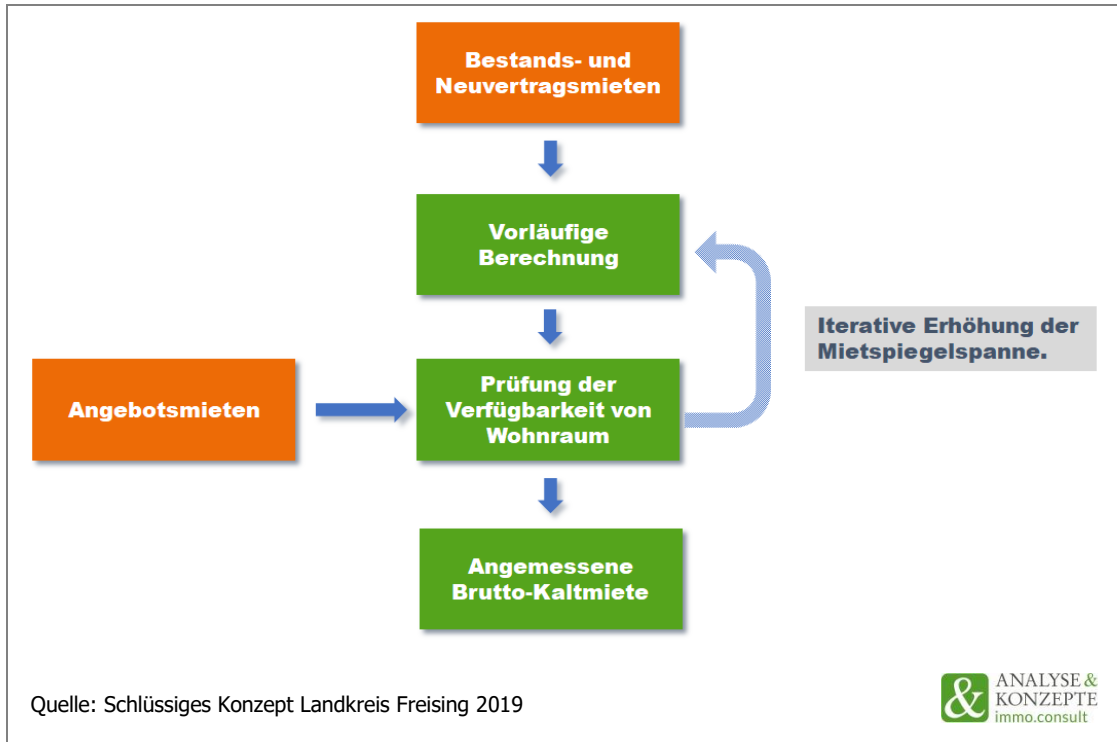
Dieses Nachfragevolumen wird nun dem Angebot gegenübergestellt. Hierbei wird noch ein Sicherheitsaufschlag von einigen Prozentpunkten gegeben. Es sollen mindestens 10 % der öffentlich angebotenen Wohnungen unterhalb der angemessenen Kosten der Unterkunft liegen damit sich die Leistungsempfänger mit Wohnraum auf dem Angebotsmietenmarkt auf abstrakter Ebene versorgen können.

---

<sup>22</sup> Umzugsquote in den Bundesländern 2017. [www.techem.de](http://www.techem.de) (letzter Abruf am 27.11.2019).

Das iterative Verfahren wird in der nachfolgenden Abbildung schematisch dargestellt.

**Abbildung 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten**



Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses wurden für den Landkreis Freising die folgenden Spannenoberwerte bestimmt:

<b>Tab. 8 Spannenwerte</b>					
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Haushaltsgröße</b>				
	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
Raum Freising	2/3-Spanne	2/3-Spanne	2/3-Spanne	3/4-Spanne	2/3-Spanne
Ländlicher Raum	2/3-Spanne	2/3-Spanne	2/3-Spanne	2/3-Spanne	2/3-Spanne
Raum Moosburg	3/4-Spanne	2/3-Spanne	3/4-Spanne	2/3-Spanne	- <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Aufgrund geringer Fallzahlen kein Richtwert ermittelbar, hier obligatorische Einzelfallprüfung.

Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Freising 2019

Mit Ausnahme der 5-Personen-Haushalte im Raum Moosburg konnte für jeden Vergleichsraum in jeder Größenklasse ein Spannenoberwert ermittelt werden. Bei 5-Personen-Haushalten im Raum Moosburg muss eine obligatorische Einzelfallprüfung erfolgen.


Die Ableitung der konkreten Richtwerte und der Nachweis eines ausreichenden Angebotes für diese Spannenoberwerte werden in den folgenden Abschnitten dargestellt.

## 7.2 Ergebnisse

Die in Tabelle 8 dargestellten Spannenoberwerte werden auf die erhobenen Bestandsmieten angewandt. Dies erfolgt für jede Wohnungsgrößenklasse im Vergleichsraum. Es ergeben sich die in Tabelle 9 dargestellten Netto-Kaltmieten.

<b>Tab. 9 Netto-Kaltmieten in €</b>					
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Haushaltsgröße</b>				
	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
Raum Freising	484,62	617,09	750,00	846,25	1.019,84
Ländlicher Raum	412,24	561,29	599,81	674,19	850,00
Raum Moosburg	450,00	506,61	615,00	761,34	- <sup>1</sup>


<sup>1</sup> Aufgrund geringer Fallzahlen kein Richtwert ermittelbar, hier obligatorische Einzelfallprüfung.  
Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Freising 2019



Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltmiete ausweisen zu können (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R), wurden im Rahmen der Auswertung die kalten Betriebskostenvorauszahlungen mit erfasst. Es wurden die tatsächlichen und nicht die anerkannten Betriebskosten berücksichtigt. Für die weiteren Berechnungen wird der obere Spannenwert einer zwei Drittelspanne aller Betriebskostenwerte differenziert nach Wohnungsgröße im Vergleichsraum zum Ansatz gebracht (siehe Tabelle 10).

<b>Tab. 10 Durchschnittliche Kalte Betriebskosten in €</b>					
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Haushaltsgröße</b>				
	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
Raum Freising	84,21	107,16	124,57	127,63	169,58
Ländlicher Raum	64,65	100,00	95,00	100,36	104,80
Raum Moosburg	90,00	120,00	155,00	122,90	- <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Aufgrund geringer Fallzahlen kein Richtwert ermittelbar, hier obligatorische Einzelfallprüfung.  
Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Freising 2019




Aus der Addition der Netto-Kaltmieten und den durchschnittlichen kalten Betriebskosten erhält man die angemessene Brutto-Kaltniete (siehe Tabelle 11).

<b>Tab. 11 Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltniete im Produkt)</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Haushaltsgröße</b>					
	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>	<b>Jede weitere Person</b>
Raum Freising	568,83	724,25	874,57	973,88	1.189,42	+ 169,92
Ländlicher Raum	476,89	661,29	694,81	774,55	954,80	+ 136,40
Raum Moosburg	540,00	626,61	770,00	884,24	1.016,72 <sup>1</sup>	+ 132,48

<sup>1</sup> Aufgrund geringer Fallzahlen kein eigener Richtwert ermittelbar, hier wird der Richtwert für 4 Personen zuzüglich des Zuschlags je weiterer Person dargestellt, dennoch obligatorische Einzelfallprüfung erforderlich.

Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Freising 2019



Die Tabelle 12 stellt dar, wie hoch der Anteil der Angebotsmieten ist, der zum Niveau der Angemessenheitsrichtwerte (Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessener Brutto-Kaltniete je Quadratmeter) angemietet werden kann. Die Angebotsmieten werden ebenfalls als "Produkte" betrachtet. Die erhobenen tatsächlichen Netto-Kaltmieten der Angebotsmieten zuzüglich der ermittelten kalten Betriebskosten werden mit den erhobenen tatsächlichen Wohnflächen der Angebote multipliziert.

Im Ergebnis zeigt sich deutlich, dass mit den gewählten Spannenoberwerten ein ausreichendes Angebot für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen zur Verfügung steht.

Generell wurden die Angemessenheitsrichtwerte so definiert, dass Überschreitungen des Richtwertes eine Ausnahme bilden. Die Richtwerte orientieren sich dabei nicht an Extremwerten, die im Einzelfall für eine Versorgung notwendig sein können, sondern am Normalfall. Hierdurch wird vermieden, dass der gesamte Wohnungsmarkt einer Region durch eine Orientierung an den Extremfällen negativ beeinflusst wird.


Tabelle 14 verdeutlicht die preislichen Veränderungen der neuen Angemessenheitsgrenzen gegenüber den bisher vom Landkreis Freising angewandten Werten. Bei dieser Gegenüberstellung ist zu beachten, dass sich die bisherigen Richtwerte auf die Netto-Kaltniete bezogen, wogegen die jetzt ermittelten Richtwerte eine Brutto-Kaltniete ausweisen, die also auch die kalten Betriebskosten berücksichtigt.

<b>Tab. 12 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot<sup>1</sup></b>										
<b>Vergleichsraum</b>	<b>1 Person (bis 50 m<sup>2</sup>)</b>		<b>2 Personen (&gt; 50 bis ≤ 65 m<sup>2</sup>)</b>		<b>3 Personen (&gt; 65 bis ≤ 75 m<sup>2</sup>)</b>		<b>4 Personen (&gt;75 bis ≤ 90 m<sup>2</sup>)</b>		<b>5 Personen (&gt;90 bis ≤ 105 m<sup>2</sup>)</b>	
	<b>Max. BKM</b>	<b>Anteil Angebot</b>	<b>Max. BKM</b>	<b>Anteil Angebot</b>	<b>Max. BKM</b>	<b>Anteil Angebot</b>	<b>Max. BKM</b>	<b>Anteil Angebot</b>	<b>Max. BKM</b>	<b>Anteil Angebot</b>
<b>Raum Freising</b>	568,83	33%	724,25	19%	874,57	23%	973,88	10%	1.189,42	16%
<b>Ländlicher Raum</b>	476,89	49%	661,29	55%	694,81	37%	774,55	19%	954,80	46%
<b>Raum Moosburg</b>	540,00	46%	626,61	11%	770,00	20%	884,24	36%	1.016,72 <sup>2</sup>	54%

<sup>1</sup> Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt)

<sup>2</sup> Aufgrund geringer Fallzahlen kein eigener Richtwert ermittelbar, hier wird der Richtwert für 4 Personen zuzüglich des Zuschlags je weiterer Person dargestellt, dennoch obligatorische Einzelfallprüfung erforderlich.

Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Freising 2019



<b>Tab. 13 Vergleich zu den bisherigen Richtwerten<sup>1</sup></b>										
<b>Kommunen</b>	<b>1 Person</b>		<b>2 Personen</b>		<b>3 Personen</b>		<b>4 Personen</b>		<b>5 Personen</b>	
	<b>neu BKM<sup>2</sup></b>	<b>bisher NKM</b>	<b>neu BKM</b>	<b>bisher NKM</b>	<b>neu BKM</b>	<b>bisher NKM</b>	<b>neu BKM</b>	<b>bisher NKM</b>	<b>neu BKM</b>	<b>bisher NKM</b>
Stadt Freising	568,83	522,00	724,25	650,00	874,57	793,00	973,88	879,00	1.189,42	1.050,00
Eching, Hallbergmoos, Neufahrn		522,00		633,00		753,00		879,00		1.050,00
Fahrenzhausen		434,00		526,00		632,00		693,00		788,00
Au, Attenkirchen, Gammelsdorf, Högertshausen, Mauern, Nandlstadt, Rudelzhausen, Wang, Wolfersdorf	476,89	400,00	661,29	472,00	694,81	525,00	774,55	680,00	954,80	764,00
Zolling		434,00		526,00		637,00		730,00		834,00
Allershausen, Hohenkammer, Kirchdorf, Paunzhausen		434,00		526,00		632,00		693,00		788,00
Haag,	540,00	400,00	626,61	472,00	770,00	525,00	884,24	680,00	1.016,72 <sup>3</sup>	764,00
Langenbach, Marzling		434,00		526,00		637,00		730,00		834,00
Stadt Moosburg		482,00		498,00		686,00		755,00		857,00

<sup>1</sup> Bei dem Vergleich ist zu beachten, dass der Landkreis Freising die Angemessenheit bisher nach der Grundmiete, also der Netto-Kaltmiete (NKM), bestimmt hat. Nach aktueller Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wird die Angemessenheit künftig über die Brutto-Kaltmiete (BKM), inklusive der kalten Betriebskosten, definiert.

<sup>2</sup> Die kalten Betriebskostenanteile werden berechnet aus den tatsächlichen Vorauszahlungen. Sie beinhalten die nach Betriebskostenverordnung abrechenbaren Kostenpositionen.

<sup>3</sup> Aufgrund geringer Fallzahlen kein eigener Richtwert ermittelbar, hier wird der Richtwert für 4 Personen zuzüglich des Zuschlags je weiterer Person dargestellt.

Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Freising 2019

