LANDKREIS
TRAUNSTEIN

Ermittlung der Mietobergrenzen für angemessene Unterkunftskosten im Landkreis Traunstein gem. § 22 SGB II und § 35 XII

Gültig ab: **01.03.2020**

Inhalt

Vorbemerkung		**3**
1.	**Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)**	**3**
1.1	Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße	3
1.2	Beobachtungszeitraum/Datenbasis	3
1.3	Festlegung des Vergleichsraumes	4
1.4	Wohnungsgrößenklassen	6
1.5	Ermittlung der angemessenen Nettokaltmieten	7
2	**Angemessene Aufwendungen für kalte Betriebskosten**	**8**
2.1	Beobachtungszeitraum und Datenbasis	8
2.2	Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten	9
3.	**Abstrakt angemessene Bruttokaltmiete**	**10**
3.1	Summe aus Nettokaltmiete und kalten Nebenkosten	10
3.2	Plausibilitätskontrolle	11
3.3	**Ergebnis**	**11**
4.	Heizkosten	12
5.	Fortschreibungsturnus	12
6.	Inkrafttreten	12

Postanschrift: Papst-Benedikt-XVI.-Platz | 83278 Traunstein | Telefon: +49 861 58-0 | www.traunstein.bayern
Bankverbindung: Kreissparkasse Traunstein | IBAN: DE96 7105 2050 0000 0000 18 | BIC: BYLADEM1TST
Öffnungszeiten: Mo bis Do: von 08:00 bis 12:00 Uhr und 13:30 bis 16:00 Uhr | Fr: von 08:00 bis 12:00 Uhr

LANDKREIS
TRAUNSTEIN

Anlagen

Anlage 1, Temporäre Bedarfsgemeinschaften	13
Anlage 2, Kartendarstellung Vergleichsräume Nord und Süd	15
Anlage 3, Übersicht Wohnungsangebote (Plausibilitätskontrolle)	16
Anlage 4, Tabellarische Übersicht monatliche Brutto-Kaltmieten	18
Anlage 5, Beispiele	19
Anlage 6, Bundesheizkostenspiegel 2019	22

LANDKREIS
TRAUNSTEIN

Vorbemerkung:

Im Landkreis Traunstein wird abweichend von der letzten Festsetzung im Jahr 2018 ab 01.03.2020 eine angemessene **Brutto**kaltmiete festgesetzt. Die Angemessenheitsgrenzen setzen sich aus der abstrakt angemessenen Nettokaltmiete und den abstrakt angemessenen kalten Betriebskosten (ohne Heiz- und Warmwasserkosten) unter Anwendung der Produkttheorie zusammen und bilden die maßgebliche Obergrenze für angemessene Mietaufwendungen nach § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 Abs. 1 und 2 SGB XII. Die Beurteilung der Heizkosten erfolgt grundsätzlich getrennt von der Prüfung der Kosten der Unterkunft (BSG, Urt. v. 13.04.2011 – B 14 AS32/09 R).

1. Angemessene Aufwendungen für Nettokaltmieten

1.1 Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße

Zur Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnfläche ist nach ständiger Rechtsprechung auf die Wohnraumgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen, d. h. auf die Werte, die die Länder aufgrund von § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) festgesetzt haben.
Aufgrund der derzeit gültigen Wohnraumförderungsbestimmungen des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration sind daher folgende Werte zugrunde zu legen (vgl. Ziffer 22.2 der WFB 2012):

eine Person	50 m²
zwei Personen	65 m²
drei Personen	75 m²
vier Personen	90 m²
fünf Personen	105 m²
jede weitere Person	je 15 m² zusätzlich

Maßgeblich ist dabei die Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft, nicht die Zahl der Bewohner. Dies gilt auch dann, wenn die Bewohner einer Familie angehören (BSG, Urt. v. 25.04.2018 – B 14 AS 14/17 R).
Bei Wohngemeinschaften sind daher die Werte für Alleinstehende ohne Abschlag anzusetzen.
Zum Vorgehen bei temporären Bedarfsgemeinschaften siehe Anlage 1.

1.2 Beobachtungszeitraum/Datenbasis

Dieser Erhebung liegen Angebotsmieten, aktuelle Neuvertrags- als auch (aktuelle) Bestandsmieten für Wohnungen zugrunde, die sich ausschließlich im Landkreis Traunstein befinden.

Es handelt sich dabei um zwei Datenpools:

- In der Zeit von 10/2017 bis 10/2019 fortlaufend erhobene Angebote von tatsächlich im Landkreis Traunstein dem Markt zur Verfügung stehenden Wohnungen aus örtlichen Zeitungsinseraten, sowie der Internetplattform ImmobilienScout24 (insgesamt 1.627 Datensätze). Diese Daten wurden um doppelte Angebote, Angebote ohne Angabe der Kaltmiete, Wohnungsgröße oder genauer Ortsangabe bereinigt, so dass insgesamt 1.150 Datensätze in die Auswertung einfließen konnten.

- 965 Bestandsmieten von aktuell im Bezug stehenden Wohngeldempfänger-Haushalten mit neu abgeschlossenen Mietverträgen bzw. Mietverträgen, deren Mietanpassung in den vergangenen 4 Jahren erfolgte.

  Als (noch) repräsentativ für die aktuelle Marktlage sind solche Bestandsmieten anerkannt worden, die „relativ" aktuell, innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren vor der Datenerhebung angepasst worden sind (BSG, Urt. v. 19.10.2010 – B 13 AS 65/09). In jedem Fall ist aber auch auf bereits vermietete Wohnungen abzustellen (BSG, Urt. v. 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R).

  Die o.g. Mietverträge von Wohngeldempfängern entsprechen somit den Vorgaben des Bundessozialgerichtes.

  Die Auswertungen erfolgen auf der Grundlage von insgesamt 2.115 Mietwohnungsangeboten bzw. bestehenden Mietverträgen.

  Verzerrungen aufgrund saisonaler Schwankungen sind bei der Zugrundelegung von mindestens zwei Kalenderjahren ausgeschlossen.

1.3 Festlegung des Vergleichsraumes

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts sind bei der Bestimmung des Vergleichsraumes ausreichend große Räume der Wohnbebauung aufgrund räumlicher Nähe, mit zusammenhängender Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit festzulegen. Der Vergleichsraum muss insgesamt betrachtet einen homogenen Lebens- und Wohnbereich darstellen (BSG, Urteil v. 16.06.2015, B 4 AS 44/14 R, Rn.16).

Der Landkreis Traunstein weist bezüglich der Mietpreise ein Süd-Nord-Preisgefälle auf. Der südliche Landkreis, die Berggemeinden und die Chiemsee-Gemeinden, sind teurer als der stärker landwirtschaftlich und industriell geprägte Norden des Landkreises.

LANDKREIS
TRAUNSTEIN

Die statistisch verwertbaren 2.115 Angebots- und Bestandsmieten wurden mit ihrem durchschnittlichen Quadratmeterpreis sortiert nach Städten und Gemeinden im Landkreis Traunstein:

	Mittelwert WoG und Angebots-mieten	Anzahl Datensätze
Ort	**m²-Preis**	
Kienberg	**5,98 €**	6
Engelsberg	**6,20 €**	5
Fridolfing	**6,29 €**	31
Tittmoning	**6,38 €**	32
Trostberg	**6,42 €**	136
Tacherting	**6,79 €**	42
Palling	**6,88 €**	18
Taching	**6,95 €**	13
Traunreut	**7,02 €**	274
Petting	**7,09 €**	10
Altenmarkt	**7,21 €**	31
Schnaitsee	**7,48 €**	25
Nußdorf	**7,49 €**	24
Kirchanschöring	**7,64 €**	15
Surberg	**7,79 €**	22
Grabenstätt	**7,82 €**	41
Inzell	**7,90 €**	49
Vachendorf	**7,92 €**	13
Übersee	**7,93 €**	52
Pittenhart	**8,04 €**	10
Schleching	**8,17 €**	12
Unterwössen	**8,18 €**	44
Bergen	**8,23 €**	62
Siegsdorf	**8,25 €**	125
Reit im Winkl	**8,30 €**	14
Ruhpolding	**8,30 €**	88
Obing	**8,33 €**	46
Grassau	**8,36 €**	101
Traunstein	**8,46 €**	526
Marquartstein	**8,72 €**	64
Seeon-Seebruck	**8,77 €**	35
Staudauch-Egerndach	**8,78 €**	5
Chieming	**9,37 €**	75
Waging	**9,67 €**	69
Wonneberg	**k. A.**	
Summe Datensätze		**2115**

bisher Vergleichsraum Nord
bisher Vergleichsraum Süd

Die hell markierten Orte waren bisher dem günstigeren Vergleichsraum Nord zugeordnet, während die dunkel markierten zum Raum Süd zählten.

Im Bereich Nord liegen 718 Wohnungen der Datenbasis, im Bereich Süd 1.397 Wohnungen, so dass von einer ausreichenden Fallzahl ausgegangen werden kann.

Obing passt mit der höheren durchschnittlichen Miete des jeweiligen Datenbestandes nicht in dieses Gefüge. Hierfür gibt es jedoch eine plausible Erklärung:
In Obing wurde ein großes landwirtschaftliches Anwesen mit Lage am Obinger See in 30 Wohneinheiten mit gehobenem Standard umgebaut und zu sehr hohen Preisen auf dem Markt angeboten.
Die Gemeinde Pittenhart (Datenbasis lediglich 10 Wohnungen) ist im Vergleich nach Struktur und Einwohnerzahl mit anderen Gemeinden des Landkreises Traunstein den eher landwirtschaftlich geprägten Gemeinden im Norden zuzuordnen.

Diese Übersicht bestätigt insgesamt die Aktualität der beiden Vergleichsräume Nord und Süd und zeigt, dass die Zuordnung beibehalten werden kann.

Ausnahme: Für die Gemeinde Wonneberg liegen keine Daten vor. Wonneberg wird neu dem Vergleichsraum Süd zugeordnet.

Die von der Rechtsprechung geforderte räumliche Nähe ist damit für alle Orte der beiden Vergleichsräume gegeben.

In jedem der beiden Vergleichsräume besteht zudem eine ausreichende Infrastruktur mit verkehrstechnischer Verbundenheit.

Die Vergleichsräume sind ausreichend groß um soziale Brennpunkte zu vermeiden.

Kartendarstellung siehe Anlage 2.

1.4 Wohnungsgrößenklassen

Für die Auswertung werden alle Wohnungen (bereinigte Datenbasis nach Nr. 1.2) zunächst in die beiden Vergleichsräume und im Anschluss nach Wohnungsgrößenklassen aufgeteilt.
Die Wohnungsgrößenklassen wurden entsprechend der angemessenen Werte nach Nr. 1.1 mit einem Zu- bzw. Abschlag von max. 10 m² gebildet, was das Bundessozialgericht für sachgerecht ansieht (BSG, 13.04.2011, B 14 AS 85/09 R, Rn. 25).

Beispiel: Die angemessene Wohnungsgröße für 1 Person liegt bei 50 m², die Wohnungsgrößenklasse beläuft sich von 45 – 55 m², d.h. +/- 5 m². Wohnungen unter 45 m² sind nach der Rechtsprechung nicht angemessen für eine Person.

Der Betrag für große Wohnungen ab 6 Personen wird aufgrund der geringen Datenmenge im Bereich Nord aus den Daten für Wohnungsgrößen mit 110 m² bis 145 m² ermittelt (geeignet für 6 bzw. 7 Personen).

	Datenbasis: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen						Alle Wohnungs-größen
Vergleichs-raum	um 50 m²/1 Pers. (45 - 55 m²)	um 65 m²/2 Pers. (56 - 70 m²)	um 75 m²/3 Pers. (66 - 80 m²)	um 90 m²/4 Pers. (81 -95 m²)	um 105 m²/5 Pers. (96 - 110 m²)	120 bzw.135 m²/ 6 bzw. 7 Pers. (110 - 145 m²)	Gesamt
VR Nord	198	148	155	123	69	47	740
VR Süd	334	291	323	216	150	148	1.462
Gesamt	532	439	478	339	219	195	2.202 [1)]

[1)] In der Wohnungsgrößenklasse für 2 und 3, sowie 5 und 6 Personen kommt es dabei zu leichten Überschneidungen, weshalb die hier errechneten Gesamtzahlen die angegebene Gesamtzahl des Datenpools nach Nr. 1.2. geringfügig übersteigen.

Eine Mindestfallzahl von 100 Wohnungen wird mit Ausnahme der Wohnungen ab 5 Personen im VR Nord bei allen Wohnungsgrößenklassen erreicht bzw. meist weit überschritten.

1.5 Ermittlung der angemessenen Nettokaltmieten

Bei der Ermittlung der abstrakt angemessenen Miete pro Quadratmeter Wohnfläche ist von einem einfachen, im unteren Marktsegment liegenden Wohnungsstandard auszugehen, der hinsichtlich Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt (BSG, Urt. v. 13.04.2011 – B 14 AS 106/10 R). Dieser maßgebliche angemessene, einfache Wohnraum ist vom Wohnraum des „untersten Standards" abzugrenzen, der nicht als Datenbasis zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Miete einbezogen werden darf (z. B. Wohnungen ohne Sammelheizung oder Bad).

Um sog. „Luxuswohnungen" mit weit über dem Durchschnitt liegender Ausstattung oder weit überhöhter Miete auszunehmen, bleiben die Wohnungen im obersten Preissegment (in VR Nord über 11,- €/m² und im VR Süd über 12,- €/m²) unberücksichtigt.

Im unteren Preissegment wurden die Wohnungen mit einem Preis von unter 6,- €/m² von der Auswertung ausgenommen (Grund: im weiteren Verfahren wurde festgestellt, dass zum Zeitpunkt dieser Festsetzung ohne diesen Ausschluss keine ausreichende Anzahl von Wohnungen mit einem Preis in Höhe der ermittelten Angemessenheitsgrenzen auf dem Markt angeboten werden).

Um den o.g. Anforderungen des Bundessozialgerichtes zu entsprechen erfolgt im Landkreis Traunstein eine Kappung beim unteren Drittel des verbleibenden Datenbestandes, so dass die 33 %-Grenze den Wert der angemessenen Kaltmietobergrenze abbildet.

Unter Anwendung der Produkttheorie

Abstrakt angemessene Wohnungsgröße (Faktor 1)	x	abstrakt angemessener m²-Preis (Faktor 2)	=	abstrakt angemesssene Kosten (Produkt)

ergeben sich folgende Werte:

	50 m²/1 Pers.	65 m²/2 Pers.	75 m²/3 Pers.	90 m²/4 Pers.	105 m²/5 Pers.	für jede weitere Pers. 15 m²
Vergleichsraum Nord:						
Preis je m²	7,00 €	7,02 €	6,88 €	7,37 €	6,98 €	6,50 €
Angemessene mtl. Netto-Kaltmiete 2020	**350,00 €**	**456,00 €**	**516,00 €**	**663,00 €**	**733,00 €**	**98,00 €**
Vergleichsraum Süd:						
Preis je m²	7,87 €	7,54 €	7,46 €	7,64 €	8,00 €	8,00 €
Angemessene mtl. Netto-Kaltmiete 2020	**394,00 €**	**490,00 €**	**560,00 €**	**688,00 €**	**840,00 €**	**120,00 €**

Vorteil der Produkttheorie ist, dass bei der Prüfung des Einzelfalles dahinstehen kann, ob einzelne Faktoren (z. B. Wohnungsgröße, Quadratmeterpreis/Standard/Lage) für sich betrachtet „unangemessen" sind, solange die tatsächlichen Kosten das als abstrakt angemessen errechnete Produkt nicht überschreiten.

2. Angemessene Aufwendungen für kalte Betriebskosten

2.1 Beobachtungszeitraum und Datenbasis

Zu den Bedarfen für die Unterkunft zählen auch die Wohnnebenkosten. Die kalten Betriebskosten (Nebenkosten ohne Heizung und Warmwasser) sind kein Indiz für die Wohnqualität und unterscheiden sich nicht nach Vergleichsräumen.

Für die Festlegung der kalten Nebenkosten wurden Daten der SGB II-Leistungsempfänger im Landkreis Traunstein, Stand 30.10.2019 herangezogen, getrennt nach Haushaltsgrößen:

	um 50 m²/1 Pers.	um 65 m²/2 Pers.	um 75 m²/3 Pers.	um 90 m²/4 Pers.	um 105 m²/5 Pers.	Gesamt
Anzahl Haushalte	777	285	164	80	47	1353

Hierbei handelt es sich um die tatsächlichen kalten Nebenkosten der o.g. Leistungsempfänger.

2.2 Ermittlung der angemessenen kalten Nebenkosten

Um ein realistisches Ergebnis zu erreichen bleiben die Daten von Haushaltsgemeinschaften, bei denen nicht ausschließlich alle Personen im SGB II-Bezug stehen, ohne Berücksichtigung.

Ebenfalls nicht enthalten sind die Daten von Eigentümern einer selbstbewohnten Immobilie, da bei diesen die Wohnkosten zum Zeitpunkt der Fälligkeit als Bedarf erfasst werden und somit von der Regel abweichen.

Vom gesamten Datenbestand werden auffallend niedrige und hohe Nebenkosten nicht berücksichtigt. Aus den verbleibenden Daten wurde jeweils ein Mittelwert gebildet.

	um 50 m²/1 Pers.	um 65 m²/2 Pers.	um 75 m²/3 Pers.	um 90 m²/4 Pers.	um 105 m²/5 Pers.	Gesamtzahl
Anzahl Haushalte (nach Eingrenzung)	777	285	164	80	47	1353
Mittelwert aller Datensätze	56,92 €	73,61 €	88,20 €	103,09 €	105,13 €	
Anzahl Haushalte nach Ausgrenzung sehr hoher und niedriger NK	613	257	134	58	32	1.094
Berücksichtige NK von/bis	40,- bis 110,- €	40,- bis 120,- €	50,- bis 120,- €	60,- bis 130,- €	70,- bis 140,- €	
Ergbnis/ Mittelwert	61,90 €	74,30 €	85,68 €	95,76 €	102,17 €	
Ergebnis (gerundet)	**65,00 €**	**75,00 €**	**85,00 €**	**95,00 €**	**105,00 €**	

Die kalten Nebenkosten für jede weitere Person im Haushalt wird auf Grundlage der logischen Fortsetzung auf zusätzlich 10,- € je Person festgelegt.

LANDKREIS
TRAUNSTEIN

3. Abstrakt angemessene Bruttokaltmiete

3.1 Summe aus Nettokaltmiete und kalten Nebenkosten

Für die Berechnung des Produkts sind zu der abstrakt angemessenen Nettokaltmiete die abstrakt angemessenen kalten Betriebskosten (ohne Heiz- und Warmwasserkosten) hinzuzurechnen. Diese sind notwendiger Bestandteil der abstrakt angemessenen einheitlichen Bruttokaltmiete („Referenzmiete"). Diese bildet die maßgebliche Obergrenze für die Summe aus Nettokaltmiete und kalten Betriebskosten. Damit scheidet die Festlegung getrennter Ober- bzw. Kappungsgrenzen für die Nettokaltmiete und die kalten Betriebskosten aus.

Vergleichsraum Nord:

	50 m²/1 Pers.	65 m²/2 Pers.	75 m²/3 Pers.	90 m²/4 Pers.	105 m²/5 Pers.	jede weitere Pers./ 15 m²
Angemessener m²-Preis	7,00 €	7,02 €	6,88 €	7,37 €	6,98 €	6,50 €
Angemessene mtl. Netto-Kaltmiete 2020	**350,00 €**	**456,00 €**	**516,00 €**	**663,00 €**	**733,00 €**	**98,00 €**
Zzgl. kalte Betriebskosten	65,00 €	75,00 €	85,00 €	95,00 €	105,00 €	10,00 €
Angemessene mtl. Brutto-Kaltmiete 2020	**415,00 €**	**531,00 €**	**601,00 €**	**758,00 €**	**838,00 €**	**108,00 €**

Vergleichsraum Süd:

	50 m²/1 Pers.	65 m²/2 Pers.	75 m²/3 Pers.	90 m²/4 Pers.	105 m²/5 Pers.	jede weitere Pers./ 15 m²
Angemessener m²-Preis	7,87 €	7,54 €	7,46 €	7,64 €	8,00 €	8,00 €
Angemessene mtl. Netto-Kaltmiete 2020	**394,00 €**	**490,00 €**	**560,00 €**	**688,00 €**	**840,00 €**	120,00 €
Zzgl. kalte Betriebskosten	65,00 €	75,00	85,00	95,00 €	105,00 €	zzgl. 10,- €
Angemessene mtl. Brutto-Kaltmiete 2020	**459,00 €**	**565,00 €**	**645,00 €**	**783,00 €**	**945,00 €**	**130,00 €**

Der errechnete Betrag für einen 1- und einen 3-Personenhaushalte im Vergleichsraum Nord wird in Anlehnung an die gängige Rechtsprechung des Bundessozialgerichts geringfügig erhöht:

Haushalt mit 1 Person: Miethöchstbetrag nach Anlage 1 zu § 12 WoGG in Mietenstufe II beträgt
381,- € zzgl. 10 % = 419,10 €, so dass die angemessenen Bruttokaltmiete auf 420,- € festgelegt wird.
Haushalt mit 3 Personen: Miethöchstbetrag in Mietenstufe II beträgt
549,- € zzgl. 10 % = 603,90 €, so dass die angemessene Bruttokaltmiete von 601,- € auf 604,- € festgesetzt wird.

3.2 Plausibilitätskontrolle

Die unter Nr. 3.1 ermittelten Werte sind räumlich plausibel, da alle Beträge im Vergleichsraum Süd über den Werten des Vergleichsraumes Nord liegen und somit das Mietgefälle im Landkreis Traunstein widerspiegeln.

Zudem sind zu den genannten Werten in jeder Wohnungsklassengröße des Vergleichsraumes Nord und Süd tatsächlich Wohnungen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts auf großen Internetportalen, sowie den örtlichen Zeitungen zu finden (siehe Anlage 3).

Sofern im Angebot nur eine Nebenkostenpauschale für kalte Betriebskosten und Heizkosten ausgewiesen ist, wird der Betrag zur Hälfte auf die kalten Betriebskosten angerechnet. Nach Angaben des Mieterbundes Bayern entfallen rund 50 % der tatsächlich gezahlten Betriebskosten auf Heizung und Warmwasser (www.mieterbund-bayern.org/neuer-betriebskostenspiegel-fur-bayern-2017).

3.3 Ergebnis

Im Landkreis Traunstein sind ab 01.03.2020 folgende Werte als angemessene monatliche Bruttokaltmieten im Sinne des § 22 SGB II und § 35 XII zu berücksichtigen:

Vergleichsraum Nord mit den Städten/Gemeinden

Altenmarkt, Engelsberg, Fridolfing, Kienberg, Kirchanschöring, Nussdorf, Obing, Palling, Petting, Pittenhart, Schnaitsee, Tacherting, Taching, Tittmoning, Traunreut, Trostberg:

	50 m²/1 Pers.	65 m²/2 Pers.	75 m²/3 Pers.	90 m²/4 Pers.	105 m²/5 Pers.	jede weitere Pers.
Angemessene mtl. Brutto-Kaltmiete 2020	420,00 €	531,00 €	604,00 €	758,00 €	838,00 €	108,00 €

Vergleichsraum Süd mit den Städten/Gemeinden

Bergen, Chieming, Grabenstätt, Grassau, Inzell, Marquartstein, Reit im Winkl, Ruhpolding, Schleching, Seeon-Seebruck, Siegsdorf, Staudach-Egerndach, Surberg, Traunstein, Übersee, Unterwössen, Vachendorf, Waging, Wonneberg:

	50 m²/1 Pers.	65 m²/2 Pers.	75 m²/3 Pers.	90 m²/4 Pers.	105 m²/5 Pers.	jede weitere Pers.
Angemessene mtl. Brutto-Kaltmiete 2020	459,00 €	565,00 €	645,00 €	783,00 €	945,00 €	130,00 €

Es steht den Leistungsberechtigten frei, eine zu hohe Nettokaltmiete durch besonders niedrige Betriebskosten zu kompensieren oder umgekehrt.

Dem Leistungsberechtigten kommt insoweit ein (eigenverantwortlicher) Gestaltungsspielraum zu. Entsprechend braucht der Träger – wenn die Kosten die abstrakt angemessene Referenzmiete (monatliche Bruttokaltmiete) nicht überschreiten – keine weiteren Prüfungen zur Angemessenheit der einzelnen Faktoren vorzunehmen.

Beispiele: Anlage 5

4. **Heizkosten**

Die warmen Nebenkosten hängen von vielen verschiedenen Faktoren ab (Heizungsart, Energiestandard der Wohnung etc., Wärmebedarf, insbes. bei älteren oder kranken Bewohnern). Aus diesem Grund wird kein einheitlicher Wert für angemessene Heizkosten festgesetzt.
Als Richtwert für eine Obergrenze der Heizkosten werden die Beträge des jeweils aktuellen Bundesheizkostenspiegels herangezogen (= Grenze liegt bei den angegebenen zu hohen Beträgen - Anlage 6). Liegen die Heizkosten bei diesen Beträgen oder höher, erfolgt zunächst eine Aufforderung zur Kostensenkung mit dem Hinweis, dass bei der nächsten Abrechnung nur noch die Höchstbeträge nach dem Bundesheizkostenspiegel übernommen werden. Im begründeten Einzelfall kann nach Rücksprache mit dem unmittelbaren Vorgesetzten eine abweichende Entscheidung getroffen werden.

5. Fortschreibungsturnus

Die Fortschreibung wird im 2-Jahresturnus vorgenommen, die letzte Festsetzung erfolgte zum 01.02.2018.

6. Inkrafttreten

Die Neufestlegung gilt ab 01.03.2020.

Traunstein, den 26.02.2020

Florian Amann
Abteilungsleiter

LANDKREIS
TRAUNSTEIN

Anlage 1

Temporäre Bedarfsgemeinschaft – Berücksichtigung von angemessenen Kosten der Unterkunft

(Bruttokaltmiete = Kaltmiete zzgl. kalte Nebenkosten)

Mögliche Konstellationen mit wechselndem Aufenthalt des Kindes

Berücksichtigung des/der Kindes/er:

- „echtes" Wechselmodell (Kinder zwischen 0 und 17 Jahre)

  ⇨ Es erfolgt die Berücksichtigung der nächsthöheren Stufe
  Bsp.: Mutter wohnt in Bergen: angemessene Brutto-Kaltmiete 459,- €, Kind hält sich zu 50 % bei Mutter auf
  => Ergebnis: bei Mutter wird Bruttokaltmiete für 2 Personen in Höhe von 565,- € berücksichtigt.

- „unechtes" Wechselmodell

  - Bei Kindern bis 5 Jahre erfolgt keinerlei Berücksichtigung von zusätzlichen Unterkunftskosten.

  - Bei Kindern zwischen 6 und 17 Jahre erfolgt eine Berücksichtigung des hälftigen Unterschiedsbetrages zur nächsthöheren Stufe:

    ⇨ 50 % der Differenz zur nächsthöheren Stufe

Bsp.: Mutter wohnt in Bergen: angemessene Brutto-Kaltmiete 459,- €, Kind hält sich 4 Tage im Monat bei Mutter auf

=> Ergebnis: bei Mutter wird eine angemessene Bruttokaltmiete von 397 € (565,- € - 459,- € = 106,- € : 2 = 53,- €; 459,- € + 53,- € = 512,- €) berücksichtigt.

Eine davon abweichende Einzelfallentscheidung ist in Absprache mit dem jeweiligen unmittelbaren Vorgesetzten bei entsprechender sachgerechter Begründung möglich.

LANDKREIS
TRAUNSTEIN

Anlage 2

Vergleichsräume im Landkreis Traunstein, Kartendarstellung

Karte ist nicht zur Veröffentlichung bestimmt.
Kein Mietspiegel

LANDKREIS
TRAUNSTEIN

Anlage 3

Angebotsmieten in der Zeit von November 2019 bis Februar 2020

Vergleichsraum Nord:

Geeignet für	Inseriert in	Datum	Ort	Zimmer	m²	Kaltmiete	kalte Nebenkosten (ohne Heizung und WW)	Nebenkosten f. Heizung und WW	fixe Nebenkosten (nur ein Betrag f. NK ausgewiesen	Brutto-Kaltmiete	Sonstiges (z.B. Garage/Stellplatz)	Bemerkungen
1 Person, VR Nord	Südostbayer. Rundschau	23.11.2019	Traunreut	2,0	54,00	300,00 €			51,00 €	325,50 €	25,00€Carport/Stellpl.	auch mit Mindestbetrag kalte NK v. 40,- l ist BKM nicht überschritten
1 Person, VR Nord	Traunsteiner Tagblatt	12.12.2019	Altenmarkt a. d. Alz	1,5	45,00	320,00 €			80,00 €	360,00 €	Bad m. Wanne + TG	
1 Person, VR Nord	Trostberger Tagblatt	21.01.2020	Trostberg		62,00	330,00 €			120,00 €	390,00 €		
1 Person, VR Nord	Ebay-Klein-anzeigen	10.02.2020	Kienberg	5,0	50,00	300,00 €			100,00 €	350,00 €		
1/2 Personen, VR	Trostberger Tagblatt	27.01.2020	Trostberg		66	330,00 €			120,00 €	390,00 €		
2 Person, VR Nord	Ebay-Klein-anzeigen	18.01.2020	Tacherting		62,00	390,00 €			140,00 €	460,00 €		
2 Personen, VR Nord	Traunsteiner Tagblatt	16.11.2019	Fridolfing	2,5	56,00	400,00 €			100,00 €	450,00 €		
2 Personen, VR Nord	immowelt	27.01.2020	Traunreut		56,00	455,00 €			150,00 €	530,00 €		
2 Personen, VR Nord	immowelt	21.01.2020	Tacherting		60	450,00 €			100,00 €	500,00 €		
2/3 Personen, VR	Ebay-Klein-anzeigen	27.01.2020	Pittenhart		85	420,00 €	70,00 €			490,00 €		
3 Personen, VR Nord	Ebay-Klein-anzeigen	13.01.2020	Trostberg		85	500,00 €			160,00 €	580,00 €		
3 Personen, VR Nord	Immoscout24	02.01.2020	Tacherting		70	450,00 €			200,00 €	550,00 €		
4 Personen, VR Nord	Immoscout24	13.01.2020	Kirchanschörin	3,0	82,00	554,25 €	90,00 €			644,25 €	mit Stellplatz	
4 Personen, VR Nord	Ebay-Klein-anzeigen	17.01.2020	Traunreut		82,00	620,00 €			70,00 €	655,00 €		Mindestbetrag kalte NK v. 60,- l ist BKM nicht überschritten
4 Personen, VR Nord	Immoscout24	28.01.2020	Engelsberg	2,5	81	618,00 €	90,00 €	50,00 €		708,00 €	Stellplatz (42,00 €),	
4 Personen, VR Nord	Ebay-Klein-anzeigen	17.02.2020	Trostberg	3,0	80,00	540,00 €			150,00 €	615,00 €		
4/5 Personen, VR	Immoscout24	13.01.2020	Palling	3,0	95,00	590,00 €			140,00 €	660,00 €	mit Stellplatz	
5 Personen, VR Nord	Immoscout24	03.02.2020	Tacherting	3,5	103,00	680,00 €			150,00 €	755,00 €		

LANDKREIS
TRAUNSTEIN

Vergleichsraum Süd:

Geeignet für	Inseriert in	Datum	Ort	Zimmer	m²	Kaltmiete	kalte Nebenkosten (ohne Heizung und WW)	Nebenkosten f. Heizung und WW	fixe Nebenkosten (nur ein Betrag f. NK ausgewiesen	Brutto-Kaltmiete	Sonstiges (z.B. Garage/Stellplatz)	Bemerkungen
1 Person, VR Süd	Immoscout24	04.02.2020	Marquartstein		45	280,00 €			150,00 €	355,00 €		
1 Person, VR Süd	Immoscout24	28.01.2020	Siegsdorf		55	350,00 €			70,00 €	390,00 €		40,- € kalte NK angesetzt
2 Personen,	Immoscout24	02.01.2020	Seeon-Seebruck	1	60	495,00 €			120,00 €	555,00 €	Garage, EBK	
2 Personen, VR Süd	Immoscout24	02.01.2020	Grabenstätt/Er	2	62	450,00 €			60,00 €	490,00 €	Stellplatz	40,- € kalte NK angesetzt
2 Personen, VR Süd	Ebay-Klein-anzeigen	17.02.2020	Bergen	2,5	58	450,00 €			100,00 €	550,00 €	EBK	
2-3 Personen, VR Süd	Immonet	13.01.2020	Traunstein	3,0	66	500,00 €			100,00 €	550,00 €		
2-5 Personen, VR Süd	Traunsteiner Tagblatt	17.02.2020	Traunstein	4	100	470,00 €			keine Angabe		Altbau, EBK	
3 Personen,	Traunsteiner Tagblatt	03.02.2020	Traunstein	2	72	500,00 €			150,00 €	575,00 €		
3 Personen, VR Süd	Immoscout24	28.01.2020	Ruhpolding	2	68	575,00 €			65,00 €	625,00 €		50,- € kalte NK angesetzt
4 Personen, VR Süd	Traunsteiner Tagblatt	30.11.2019	Chieming		80	650,00 €			130,00 €	715,00 €	Garage, Stellplatz	
4 Personen, VR Süd		17.02.2020	Traunstein	3	80	675,00 €			165,00 €	757,50 €		
5 Personen, VR Süd	Immoscout24	11.02.2020	Seeon-Seebruck	3	93	725,00 €	100,00 €	50,00 €		825,00 €	Garage, 1. OG	
6 Personen, VR Süd	Ebay-Klein-anzeigen	10.02.2020	Traunstein	3,5	105	945,00 €	60,00 €	150,00 €		1.005,00 €	ETW, EBK	
6 Personen, VR Süd	Immoscout24	17.02.2020	Marquartstein	4,0	101,82	866,00 €	109,00 €	76,00 €		975,00 €	TG	

LANDKREIS
TRAUNSTEIN

Anlage 4

Angemessene Kosten der Unterkunft im Landkreis Traunstein

Bruttokaltmieten für SGB II- und SGB XII-Leistungsempfänger

Gültig ab 01.03.2020

Kein Mietspiegel – Daten sind nicht zur Veröffentlichung bestimmt – bitte vertraulich behandeln!

Vergleichsraum Süd:

Bergen, Chieming, Grabenstätt, Grassau, Inzell, Marquartstein, Reit im Winkl, Ruhpolding, Schleching, Seeon-Seebruck, Siegsdorf, Staudach-Egerndach, Surberg, Traunstein, Übersee, Unterwössen, Vachendorf, Waging, Wonneberg[1]:

1 Pers.-Haushalt	2 Pers.-Haushalt	3 Pers.-Haushalt	4 Pers.-Haushalt	5 Pers.-Haushalt	jede weitere Person
459,00 €	**565,00 €**	**645,00 €**	**783,00 €**	**945,00 €**	**130,00 €**
50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²	15 ²m/Pers.

1) Die Gemeinde Wonneberg wurde entgegen der Festsetzung 2018 neu dem Vergleichsraum Süd zugeordnet.

Vergleichsraum Nord:

Altenmarkt, Engelsberg, Fridolfing, Kienberg, Kirchanschöring, Nussdorf, Obing, Palling, Petting, Pittenhart, Schnaitsee, Tacherting, Taching, Tittmoning, Traunreut, Trostberg:

1 Pers.-Haushalt	2 Pers.-Haushalt	3 Pers.-Haushalt	4 Pers.-Haushalt	5 Pers.-Haushalt	jede weitere Person
420,00 €	**531,00 €**	**604,00 €**	**758,00 €**	**838,00 €**	**108,00 €**
50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²	15 m²/Pers.

LANDKREIS
TRAUNSTEIN

Anlage 5

Beispiele:

1. Für einen Ein-Personen-Haushalt in der Stadt Traunreut (Vergleichsraum Nord) ist ein abstrakt angemessener Richtwert (Brutto-Kaltmiete) von 420,- € festgelegt.

   Wird eine Wohnung bewohnt, deren Miete (ohne Heizung und Warmwasser) den Gesamtbetrag von 420,- € nicht übersteigt, kann es dahingestellt bleiben, wie sich die Kosten für die Kaltmiete und die kalten Nebenkosten verteilen. Es steht dem Leistungsempfänger z. B. frei eine etwas kleinere Wohnung mit vielleicht höherem Standard und höherer Kaltmiete anzumieten, wenn geringere Nebenkosten dazu beitragen, dass die abstrakte Brutto-Kaltmiete insgesamt nicht überschritten wird. Bei Neuanmietung und sehr geringen kalten Nebenkosten siehe Punkt 6.

2. Kunde wohnt derzeit in einer unangemessenen Wohnung und erhält nur noch angemessene Miete: neue Bewilligung mit Werten der Bruttokaltmietobergrenze (BKMOG) ab 01.03.2020 (Jobcenter: zu kürzen im Berechnungsprogramm sind ggf. Werte der Kaltmiete).
   In Fällen, in denen nach einem Kostensenkungsverfahren im gesamten Abrechnungszeitraum nur noch die angemessene Bruttokaltmiete berücksichtigt wurde, werden Nachzahlungen für **kalte** Betriebskosten nicht übernommen. Dies gilt auch für Fälle, in denen nach einem Umzug die Aufwendungen für die neue Unterkunft unangemessen hoch sind und daher von vornherein nur die angemessene Bruttokaltmiete berücksichtigt wird. Eine Übernahme würde ansonsten zu einer nachträglichen unbegründeten Erhöhung der angemessenen Bruttokaltmiete führen.

3. Kunde wohnt derzeit in einer unangemessenen Wohnung, könnte umziehen und hat Kostensenkungsaufforderung mit den früheren Werten erhalten: neue Kostensenkungsaufforderung versenden und bis dahin bisherige Miete weitergewähren.

4. Kunde bewohnt eine angemessene Wohnung und erhält eine Jahresabrechnung mit einer Nachforderung:

4.1 Berechnung: ausgezahlte Sozialleistungen für Betriebskosten ./. tatsächliche Betriebskosten

ausgezahlte Sozialleistungen für Heizkosten ./. tatsächliche Heizkosten

4.2 Übernahme der Differenz (Nachforderung)

4.3 Prüfung der weiteren Angemessenheit
Summe aus Kaltmiete + laufende Nebenkostenvorauszahlung+ 1/12 der Nachforderung für Betriebskosten bilden und mit BKMOG vergleichen.
Falls Summe die BKMOG um 10 % übersteigt: Aufforderung zur Kostensenkung versenden (Grund für 10 % Überschreitung: es ist die Wirtschaftlichkeit des Umzugs nach § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II bzw. SGB XII zu berücksichtigen).

Beispiel:

1 Personenhaushalt im südlichen Landkreis
mit tatsächlicher Grundmiete derzeit 350,00 €, Betriebskosten VZ 60,00 €, VZ 80,00 €.
Kunde reicht NK/HK Abrechnung ein.

a)	Tatsächliche Betriebskosten 2019	1.000,00 €
	./. anerkannte Betriebskosten 2019	720,00 €
	Nachzahlung	280,00 €

Prüfung der weiteren Angemessenheit:
Kaltmiete 350,00 € + NK VZ 60,00 € + 1/12 aus 280,00 € (23,33 €) = 433,33 €

Nachdem im südlichen Landkreis eine BKMOG von 459,00 € festgesetzt wurde, ist diese Wohnung immer noch angemessen. Es werden weiterhin die geforderten Mietkosten von 490,00 € übernommen.

b)	Tatsächliche Betriebskosten	1.400,00 €
	./. anerkannte Betriebskosten	720,00 €
	Nachzahlung	680,00 €

Prüfung der weiteren Angemessenheit:
Kaltmiete 350,00 € + NK VZ 60,00 € + 1/12 aus 680,00 € (56,67 €) = 466,67 €
Nachdem im südlichen Landkreis eine BKMOG von 459,00 € festgesetzt wurde, ist diese Wohnung nun um 7,67 € unangemessen.
Nachdem dieser Betrag die BKMOG um weniger als 10 % überschreitet, wird keine Aufforderung zur Kostensenkung versandt.

5. Kostensenkungsaufforderung

Falls die Kostensenkungsaufforderung während des Abrechnungszeitraumes erfolgte, werden im Falle einer künftigen Nachforderung von kalten Betriebskosten diese anteilig übernommen.

Beispiel:
Die Bruttokaltmiete wurde vom SGB XII-Träger bzw. Jobcenter im zwölfmonatigen Abrechnungszeitraum 9 Monate lang in voller Höhe übernommen, d. h. von der Nachforderung der kalten Betriebskosten sind vom SGB XII-Träger bzw. Jobcenter ¾ (= Anteil für 9 Monate) zu übernehmen. Die verbleibenden 25 % sind abzulehnen.

6. Umzug – Neuanmietung

Um auszuschließen, dass zu geringe Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten vereinbart werden, um z. B. trotz einer hohen Kaltmiete die Mietobergrenzen nicht zu überschreiten, ist die Angemessenheit der Betriebskostenvorauszahlung vor Zusicherung zur Anmietung einer Wohnung zu prüfen.
Wenn die Betriebskosten folgende Werte in Euro unterschreiten

1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.-HH	5-Pers.-HH
30,- €	40,- €	50,- €	60,- €	70,- €

ist ein Nachweis vorzulegen, dass die vereinbarten kalten Betriebskosten den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen (Bestätigung des Vermieters, dass die Werte der Kosten aufgrund der Erfahrung aus früherem Mietverhältnis/früheren Jahresabrechnung festgesetzt sind).
Kein Nachweis ist anzufordern, wenn niedrige Betriebskosten als Pauschale (also ohne Jahresabrechnung) vereinbart sind.

Sofern keine schlüssige Bestätigung des Vermieters erfolgt, ist davon auszugehen, dass die Betriebskostenvorauszahlung zu gering vereinbart wurde und es kann (auch wenn die BKMOG nicht überschritten ist) keine Zusicherung erteilt werden.

Hinweis: Bei der Neuanmietung einer Wohnung gilt die o. g. 10-%-Grenze (aus Punkt 4.) nicht!

LANDKREIS
TRAUNSTEIN

Anlage 6

Auszug aus dem Heizkostenspiegel für Deutschland 2019 (mit Werten aus den Abrechnungen 2018)

(https://www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel-2019/heizspiegel-2019.pdf)

Wohnfläche des Gebäudes in m²	Energieträger/ Heizsystem	Verbrauch in Kilowattstunden je m² und Jahr				Kosten in Euro je m² und Jahr			
		niedrig	mittel	erhöht	zu hoch	niedrig	mittel	erhöht	zu hoch
100 – 250	Erdgas	bis 87	bis 154	bis 245	ab 246	bis 7,40	bis 11,30	bis 16,40	ab 16,41
	Heizöl	bis 100	bis 160	bis 239	ab 240	bis 9,30	bis 13,20	bis 18,20	ab 18,21
	Fernwärme	bis 79	bis 133	bis 229	ab 230	bis 9,10	bis 13,60	bis 21,30	ab 21,31
	Wärmepumpe	bis 27	bis 42	bis 93	ab 94	bis 7,80	bis 10,90	bis 21,10	ab 21,11

Als Grenzwert wird beim Verbrauch bzw. den Kosten je m² und Jahr jeweils die 4. Spalte (zu hoch) herangezogen. Aktuell ergeben sich folgende jährliche Beträge:

Energieträger /Heizsystem	Unangemessen hoher Verbrauch in Kilowattstunden je m²/Jahr	Unangemessen hohe Kosten in Euro je m²/Jahr
Ergas	ab 246 kWh	ab 16,41 €
Heizöl	ab 240 kWh	ab 18,21 €
Fernwärme	ab 230 kWh	ab 21,31 €
Wärmepumpe	ab 94 kWh	ab 21,11 €