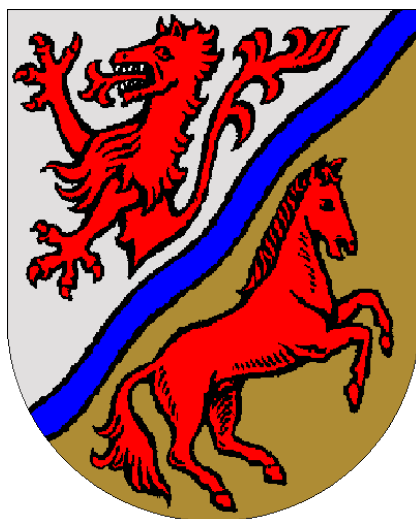


Schlüssiges Konzept zu den Kosten der Unterkunft

im Landkreis Rottal-Inn

Erstellt durch das Landratsamt Rottal-Inn – Soziale Angelegenheiten
gültig ab 01.04.2016



Erstellung einer grundsicherungsrelevanten Mietpreisübersicht für den Landkreis Rottal-Inn
durch das Landratsamt Rottal-Inn – Soziale Angelegenheiten

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen.....	3
2	Ermittlungszeitraum	4
3	Quellen	4
4	Auswertung.....	5
5	Ermittlung der angemessenen Unterkunfts-kosten	6
5.1	Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgrößen und des Wohnungsstandards.....	6
5.2	Bestimmung der konkreten Angemessenheit (räumlicher Vergleichsmaßstab)	6
5.2.1	Bildung von Vergleichsräumen.....	7
5.2.2	Schlussfolgerungen.....	10
6	Ermittlung der angemessenen Kaltmiete	11
7	Kalte Betriebskosten	12
7.1	Grundsteuer (§ 2 Nr. 1 BetrKV).....	13
7.2	Wasser/Abwasser (§ 2 Nr. 2 und 3 BetrKV)	13
7.3	Müllbeseitigung (§ 2 Nr. 8 BetrKV).....	14
7.4	Schornsteinreinigung (§ 2 Nr. 12 BetrKV)	15
7.5	Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Aufzug, Gartenpflege, Allgemein Strom, Versicherung, Hauswart, Antenne/Kabel, Sonstige Betriebskosten.....	16
7.6	Auswertung zu den kalten Betriebskosten.....	17
7.7	Produkttheorie.....	18
8	Vergleich zu den Werten nach § 12 WoGG:.....	19
9	Heizkosten	19
	Angemessene Heizkosten; Umrechnungstabelle des Heizwerts in Brennstoffmengen bei zentraler Wasseraufbereitung:	20
	Angemessene Heizkosten; Umrechnungstabelle des Heizwerts in Brennstoffmengen bei dezentraler Wasseraufbereitung:	21
10	Unterkunfts-kosten in ambulant betreuten Wohnformen	22
11	Berücksichtigung abweichender Unterkunfts-kosten im Einzelfall	22
12	Erhebungsturnus	23
	Anhang: Einzelauswertungen.....	24
	Zusammenfassung Bestandsmieten Jobcenter.....	24
	Zusammenfassung Bestandsmieten Landratsamt Rottal-Inn – Soziale Angelegenheiten ...	25
	Zusammenfassung Zeitungsanzeigen	26
	Zusammenfassung Internetanzeigen	27
	Zusammenfassung Wohnungsbau GmbH Pfarrkirchen – Simbach am Inn und Eggenfelden .	
	28
	GESAMTAUSWERTUNG aller Quellen unter Berücksichtigung der gebildeten Vergleichsräume.....	29

1 Vorbemerkungen

Aufgabe der Sozialhilfe ist es, den Leistungsberechtigten die Führung eines Lebens zu ermöglichen, das der Würde des Menschen entspricht (§ 1 Abs. 1 Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch [SGB XII]).

Daher ist im Rahmen der Sozialhilfe das soziokulturelle Existenzminimum zu gewähren.

Die Leistungsberechtigten sollen, orientiert an den herrschenden Lebensgewohnheiten und Erfahrungen, in der Umgebung von Nichtleistungsberechtigten ein Leben führen können, ohne als Sozialhilfeempfängerinnen und -empfänger aufzufallen (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 21. Januar 1993 – BVerwG 5 C 34.92).

Zu den vom soziokulturellen Existenzminimum umfassten Bedarfen – sowohl nach dem ehemaligen Bundessozialhilfegesetz (BSHG), wie auch entsprechend der Regelungen des Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) und des SGB XII – gehören auch die Kosten der Unterkunft (KdU) sowie die mit deren Nutzung verbundenen weiteren Kosten (u.a. für Beheizung).

Nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII sind die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anzuerkennen, soweit diese angemessen sind.

Die Kosten der Unterkunft setzen sich zusammen aus den Kosten für die Nettokaltmiete, den kalten Betriebskosten sowie den Heizungskosten.

Übernommen werden für die Hilfeempfänger nur die Kosten für „angemessenen“ Wohnraum. Dieser Leistungsanspruch ist auf eine Geldleistung gerichtet, wodurch die in der Menschenwürde gegründete Handlungsautonomie anerkannt wird: Die Hilfebedürftigen sollen durch Bereitstellung hinreichender Mittel in die Lage versetzt werden, auf dem Wohnungsmarkt selbst ihren Unterkunftsbedarf zu decken.

Eine Definition dessen, was unter „angemessen“ zu verstehen ist und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen, sondern obliegt, mit Ausnahme der Wohnungsgrößen, den jeweiligen kommunalen Trägern der Grundsicherung unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten vor Ort.

Die „Angemessenheit“ der zu berücksichtigenden Unterkunfts-kosten unterliegt als unbestimmter Rechtsbegriff in vollem Umfang der gerichtlichen Kontrolle.

Ziel dieser Untersuchung ist daher, mit Hilfe einer Erhebung auf einer breiten empirischen Grundlage für den Landkreis Rottal-Inn eine Definition für die angemessenen Wohnkosten für KdU-Bezieher vorzunehmen und rechtssichere Mietpreisobergrenzen zu ermitteln.

Der hierfür gewählte Untersuchungsansatz geht von der Anforderung der aktuell höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) aus, dass neben einem qualifizierten Mietspiegel auch alternative Verfahren genutzt werden können, sofern „die Erhebung der betroffenen Kommune oder des Grundsicherungsträgers auf einem schlüssigen Konzept zur Ermittlung des örtlichen Wohnungsmarktes beruhen“.

Es ist im Wesentlichen Sache der Grundsicherungsträger, für ihren Zuständigkeitsbereich ein schlüssiges Konzept zu entwickeln und auf dessen Grundlage die erforderlichen Daten zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze zu erheben und auszuwerten (Sozialgericht Landshut, Urteil vom 02.08.2011 – S 13 AS 47/08 unter 3 c)).

Im Landkreis Rottal-Inn gibt es keinen offiziellen Mietspiegel. Die Grundsicherungsträger im Landkreis Rottal-Inn (Sachgebiet Soziale Angelegenheiten am Landratsamt Rottal-Inn und Jobcenter Rottal-Inn) haben daher eigene Ermittlungen durchgeführt um eigene – grundsicherungsrelevante – Tabellen zu erstellen um eine Angemessenheitsgrenze für die Höhe der Kosten der Unterkunft festzustellen und diese in diesem Konzept festzuhalten.

2 Ermittlungszeitraum

Für die Erstellung eines schlüssigen Konzeptes für den Landkreis Rottal-Inn wurden Mietdaten über einen Zeitraum von sechs Monaten gesammelt.

Aus der Passauer Neuen Presse, dem Rottaler Anzeiger, dem Vilstalboten, dem Simbacher Anzeiger und dem örtlichen Wochenblatt wurden im Zeitraum von 01.08.2015 bis 28.02.2016 die Vermietungsangebote gesammelt und erfasst.

Aktuelle Wohnungsangebote im Internet (www.ebay-kleinanzeigen.de, www.immowelt.de und www.immobilienscout24.de) wurden vom 01.08.2015 bis 28.02.2016 gesammelt und ausgewertet.

Von der Wohnungsbau GmbH Pfarrkirchen – Simbach a. Inn wurden die Daten der vorhandenen Wohnungen zum Stichtag 30.11.2015 übermittelt.
Die Soziale Wohnungsbaugenossenschaft Eggenfelden e. G. hat am 20.10.2015 eine Liste ihrer Wohnungen vorgelegt.

Im Landratsamt Rottal-Inn – Sachgebiet Soziale Angelegenheiten – wurden von Leistungsempfängern nach dem SGB XII zum September 2015 Bestandsmietwohnungen erfasst und ausgewertet.

Auch das Jobcenter Rottal-Inn wertete bis zum 15.11.2015 Mietwohnungen der Hilfeempfänger von Leistungen nach dem SGB II aus.

3 Quellen

Das schlüssige Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen.

Bei unserer Datenerhebung wurden Wohnungen des Gesamtwohnungsbestandes analysiert, nämlich von:

- Anzeigen privater Vermieter in der Passauer Neuen Presse sowie im Rottaler Anzeiger, im Vilstalboten, Simbacher Anzeiger und im Wochenblatt im Ermittlungszeitraum mit **288 Wohnungen**
- Wohnungsangeboten aus dem Internet mit **352 Wohnungen**
- der Wohnungsbau GmbH Pfarrkirchen – Simbach a. Inn mit **1.087 Wohnungen**
- der Wohnungsbaugenossenschaft Eggenfelden eG mit **191 Wohnungen**
- den Bestandsmieten des Jobcenters Rottal-Inn von SGB II-Empfängern mit **1.282 Wohnungen**
- den Bestandsmieten des Sachgebiets Soziale Angelegenheiten am Landratsamt Rottal-Inn von SGB XII-Empfängern mit **462 Wohnungen**

Die vorliegende Datenerhebung beschränkt sich bewusst nicht nur auf Angebotsmieten. Vielmehr wurden mit den Daten der Wohnungsbaugenossenschaften, des Jobcenters Rottal-Inn und des Sachgebiets Soziale Angelegenheiten auch Bestandsmieten mit in die Ermittlungen einbezogen (vgl. hierzu auch BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R).

Um dem Verhältnis zwischen Angebots- und Bestandsmieten gerechter zu werden und ein eventuelles Ungleichgewicht zu verhindern, wurden bei der weiteren Betrachtung die Wohnungsdaten der Wohnungen der Wohnungsbau GmbH Pfarrkirchen – Simbach a. Inn und der

Wohnungsbaugenossenschaft Eggenfelden eG zusammengefasst. Bei diesen Daten handelt es sich zum Großteil um Bestandsmieten, zum Teil aber auch um Angebotsmieten.

4 Auswertung

Alle Quellen wurden separat nach dem Quadratmeterpreis in den einzelnen Gemeinden ausgewertet und im Anschluss gegenüber gestellt.

Zusätzlich wurden die Daten anschließend nach Wohnungsgröße in m² ausgewertet (vgl. hierzu auch Nr. 5.1).

Ausgewertet wurde in den Gemeinden folgende Anzahl an Mietwohnungen:

Gemeinde	Wohnungen	Gemeinde	Wohnungen	Gemeinde	Wohnungen	Gemeinde	Wohnungen
Arnstorf	92	Gangkofen	76	Mitterskirchen	12	Stubenberg	16
Bad Birnbach	143	Geratskirchen	4	Pfarrkirchen	857	Tann	80
Bayerbach	19	Hebertsfelden	28	Postmünster	15	Triftern	122
Dietersburg	27	Johanniskirchen	17	Reut	10	Unterdietfurt	13
Eggenfelden	737	Julbach	14	Rimbach	2	Wittibreut	20
Egglham	27	Kirchdorf	89	Roßbach	21	Wurmannsquick	32
Ering	50	Malgersdorf	7	Schönau	12	Zeilarn	18
Falkenberg	24	Massing	55	Simbach	1023		

Insgesamt wurden also **3662 Wohnungen** genauer betrachtet.

Die **Gesamtzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** im Landkreis Rottal-Inn beträgt laut der Erhebung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenerhebung – Statistik kommunal 2014 – **49.612 Wohnungen**.

In der vorliegenden Untersuchung wurden folglich **7,38 % der Wohnungen des Gesamtwohnungsbestandes** untersucht.

Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich bei einem Großteil des Gesamtwohnungsbestandes um Eigentümshäuser oder -wohnungen handelt, welche auf dem Mietmarkt nicht angeboten werden. Es ist daher davon auszugehen, dass der Prozentsatz an den tatsächlichen untersuchten Mietwohnungen wesentlich höher liegt. Genau definieren lässt sich dieser aber leider nicht.

Ausreichend erscheint in der Regel eine Datenbasis, die auf mindestens 10 % des regional in Betracht kommenden Mietwohnungsbestandes beruht, sodass in unserem Falle grundsätzlich Daten von 4.916 Wohnungen gesammelt werden hätten müssen.

Bei der Erstellung eines grundsicherungsrelevanten Mietspiegels, wird die Erhebung aus finanziellen Gründen regelmäßig nur auf der Basis einer Stichprobe erfolgen können. Hierbei bietet es sich an, sich hinsichtlich Stichprobenumfang und Auswertung etc. an den für Mietspiegel geltenden Standard anzulehnen (Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Stand Juli 2002, S. 38 f).

Bei der Erstellung von Mietspiegeln nach BGB sind auch Stichproben von weit unter 10 % anerkanntermaßen ausreichend (Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Stand Juli 2002, S. 35 - 38).

Grundsätzlich muss dies also auch für eine nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II und nach § 34 Abs. 1 S. 1 SGB XII vorgenommene Datensammlung gelten, sodass die ausgewählten Wohnungen einen Vergleichsmaßstab bilden können (vgl. auch LSG Hessen, Urt. v. 15.02.2013 – L 7 AS78/12).

5 Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten

Die Angemessenheitsprüfung ist nicht ins Belieben der Verwaltung gestellt. Vielmehr sind weitere Konkretisierungen erforderlich, die schon auf Grund des allgemeinen Gleichheitssatzes nach einheitlichen Kriterien erfolgen müssen (Sozialgericht Landshut, Urteil vom 02.08.2011 – S 13 AS 47/08).

Bei der Ermittlung der Durchschnittswerte ist zu beachten, dass diese nach Wohnungsgrößen differenziert heranzuziehen sind. Abzustellen sei laut einem Urteil des BSG sowohl auf tatsächlich auf dem Markt angebotene als auch auf vermietete Wohnungen (BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 4 AS 30/08 R; Pletscher in Linhart/Adolph, Sozialgesetzbuch II, § 22 Rz. 50). Dies wurde bei unserer Untersuchung beachtet.

Für die Angemessenheitsprüfung der Unterkunftskosten sind mehrere Schritte erforderlich

5.1 Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgrößen und des Wohnungsstandards

Im ersten Schritt ist die angemessene Wohnungsgröße zu ermitteln.

Es ist festzustellen, ob die angemietete Wohnung dem Produkt aus angemessener Wohnfläche und Standort entspricht, der sich in der Wohnungsmiete niederschlägt. Vergleichsmaßstab sind insoweit die räumlichen Gegebenheiten am Wohnort des Hilfebedürftigen, wobei die örtlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt zu ermitteln und zu berücksichtigen sind (abstrakte Angemessenheit).

Als Vergleichsmaßstab ist der Wohnungsstandard am konkreten Wohnort heranzuziehen und das Produkt aus Wohnstandard und Wohnanlage zu bilden.

Zur Bestimmung der Angemessenheit der Wohnungsgröße wird auf die Werte zurückgegriffen, welche die Länder auf Grund des § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) festgesetzt haben.

Nach Nr. 22.2 der Wohnraumförderungsbestimmungen von 2012 ergeben sich somit folgende Werte:

Anzahl der Haushaltsmitglieder	Angemessene Wohnfläche
1	50 m ²
2	65 m ²
3	75 m ²
4	90 m ²
5	105 m ²
Mehrbetrag für jedes weitere Haushaltsmitglied	15 m ²

5.2 Bestimmung der konkreten Angemessenheit (räumlicher Vergleichsmaßstab)

In einem zweiten Schritt ist der angemessene Preis je Quadratmeter zu ermitteln.

Der Landkreis Rottal-Inn liegt im Süden des bayerischen Regierungsbezirks Niederbayern.

Der naturräumlichen Gliederung nach gehört der Landkreis überwiegend dem Isar-Inn-Hügelland an. Der Fluss Rott durchfließt den Landkreis in West-Ost-Richtung und teilt ihn in zwei fast gleich große Teile.

Der Landkreis besteht aus drei Städten (Simbach am Inn, Pfarrkirchen und Eggenfelden), sieben Märkten, fünf Verwaltungsgemeinschaften und 21 Gemeinden mit insgesamt 118.532 Einwohnern (zum 30.06.2015). Seine Fläche beträgt 1280 km². Es ergibt sich somit eine Bevölkerungsdichte von 93 Einwohnern je km².



5.2.1 Bildung von Vergleichsräumen

Nach der Rechtsprechung des BSG werden die Daten in einem räumlichen Vergleichsbereich erhoben.

Es sind ausreichend große Räume (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung zu definieren, die auf Grund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden sollen (BSG, Urteil vom 19.12.2009 – B 4 AS 30/08 R, Rzn. 20-23).

Da es sich beim Landkreis Rottal-Inn um einen sehr ländlich und gleich besiedelten Landkreis handelt, ist es fraglich, ob sinnvoll abgegrenzte Vergleichsräume gebildet werden können. Von der Möglichkeit, die drei Städte (Simbach am Inn, Eggenfelden und Pfarrkirchen) zusammenzufassen bzw. einzeln zu betrachten wurde kein Gebrauch gemacht. Hierbei handelt es sich hinsichtlich Größe und Struktur um ländlich geprägte Städte. In den Mietpreisen lässt sich gegenüber den kleineren Gemeinden nur ein geringer Unterschied erkennen. Die Folge ist ein außerordentlich gleichmäßiges Mietniveau im gesamten Landkreis.

Gemeinde	Durchschn. Preis/m ²	Untersuchte Wohnungen	Gemeinde	Durchschn. Preis/m ²	Untersuchte Wohnungen
Arnstorf	4,79 €	92	Mitterskirchen	4,81 €	12
Bad Birnbach	5,11 €	143	Pfarrkirchen	5,09 €	857
Bayerbach	5,33 €	19	Postmünster	4,20 €	15
Dietersburg	4,12 €	27	Reut	3,88 €	10
Eggenfelden	5,22 €	737	Rimbach	3,00 €	2
Egglham	4,08 €	27	Roßbach	4,69 €	21
Ering	4,21 €	50	Schönau	3,42 €	12
Falkenberg	4,29 €	24	Simbach a. Inn	4,96 €	1023
Gangkofen	4,79€	76	Stubenberg	5,28 €	16
Geratskirchen	2,31€	4	Tann	4,44 €	80
Hebertsfelden	5,28 €	28	Triftern	4,52 €	122
Johanniskirchen	4,33 €	17	Unterdietfurt	3,83 €	13
Julbach	3,17 €	14	Wittibreut	3,85 €	20
Kirchdorf a. Inn	5,12 €	89	Wurmannsquick	4,97 €	32
Malgersdorf	2,74 €	7	Zeilarn	3,69 €	18
Massing	5,20 €	55			

Wie aus oben stehender Tabelle ersichtlich, wurde in den einzelnen Gemeinden eine sehr unterschiedliche Zahl an Vergleichswohnungen in die Untersuchung mit einbezogen. Dies beruht zum Teil darauf, dass die Wohnungsbau GmbH ihre Wohnungen überwiegend in den Städten Pfarrkirchen, Simbach am Inn und Eggenfelden besitzt und hier die meisten Wohnungen gemeldet wurden und somit in die Erhebung eingeflossen sind. Auch kann der Ort und die Anzahl der tatsächlich ausgeschriebenen und untersuchten Wohnungen natürlich nicht beeinflusst werden.

Es empfiehlt sich daher ein Vergleich mit den tatsächlichen vorhandenen Wohnungen je Wohnort. Als Datenbasis wurden hier die Werte aus der Erhebung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenerhebung – Statistik kommunal 2014 verwendet.

Gemeinde	Gesamt- samt- Wohn- ungen	Unter- suchte Wohn- ungen	€/m ²	%	Gemeinde	Gesamt- samt- Wohn- ungen	Unter- suchte Wohn- ungen	€/m ²	%
Arnstorf	2.504	92	4,79 €	3,7 %	Mitterskirchen	754	12	4,81 €	1,6 %
Bad Birnbach	2.542	143	5,11 €	5,6 %	Pfarrkirchen	5.344	857	5,09 €	16,0 %
Bayerbach	750	19	5,33 €	2,5 %	Postmünster	860	15	4,20 €	1,7 %
Dietersburg	1.257	27	4,12 €	2,1 %	Reut	661	10	3,88 €	1,5 %
Eggenfelden	5.937	737	5,22 €	12,4 %	Rimbach	363	2	3,00 €	0,6 %
Egglham	1.003	27	4,08 €	2,7 %	Roßbach	1.188	21	4,69 €	1,8 %
Ering	799	50	4,21 €	6,3 %	Schönau	692	12	3,42 €	1,7 %
Falkenberg	402	24	4,29 €	6,0 %	Simbach a. Inn	4.653	1023	4,96 €	22,0 %
Gangkofen	2.569	76	4,79 €	3,0 %	Stubenberg	609	16	5,28 €	2,6 %
Geratskirchen	287	4	2,31€	1,4 %	Tann	1.536	80	4,44 €	5,2 %
Hebertsfelden	1.472	28	5,28 €	1,9 %	Triftern	2.294	122	4,52 €	5,3 %
Johanniskirchen	990	17	4,33 €	1,7 %	Unterdietfurt	826	13	3,83 €	1,6 %
Julbach	972	14	3,17 €	1,4 %	Wittibreut	739	20	3,85 €	2,7 %
Kirchdorf a. Inn	2.286	89	5,12 €	3,9 %	Wurmannsquick	1.408	32	4,97 €	2,3 %
Malgersdorf	479	7	2,74 €	1,5 %	Zeilarn	835	18	3,69 €	2,2 %
Massing	1.563	55	5,20 €	3,5 %					

Die Werte der Orte mit Erhebungen von unter 3 % des Gesamtwohnungsstandes sind wenig aussagekräftig. Um einen homogenen Lebensraum im Landkreis abzuspiegeln werden diese von der weiteren Betrachtung zur Bildung von Vergleichsräumen ausgenommen.

Nach Ausschluss dieser Gemeinden lässt sich nur eine geringe Abweichung in den durchschnittlichen m²-Preisen erkennen. Alle bewegen sich in einem Rahmen von durchschnittlich 4,81 €/m² (von 4,21 €/m² bis 5,22 €/m²).

Der etwas höhere m²-Preis in Eggenfelden, Massing, Kirchdorf, Pfarrkirchen und Bad Birnbach ist wohl auf die jeweilige Infrastruktur zurückzuführen. Die Stadt Pfarrkirchen ist ein Hochschulstandort, Bad Birnbach stellt einen Kurort dar. Die leicht erhöhten Preise sind hier begründbar, reißen aber im Vergleich zu den anderen Orten trotzdem nicht erheblich aus.

Der etwas niedrigere Wert in der Gemeinden Ering, Falkenberg und Tann kann gegebenenfalls auf die relativ wenigen untersuchten Wohnungen oder die sehr ländliche Gegend zurückgeführt werden.

Ansonsten sind keine größeren Schwankungen erkennbar.

Es werden somit alle Städte, Gemeinden und Märkte des Landkreises als ein (Miet-)Gebiet betrachtet und ausgewertet.

Hierdurch können die Hilfeempfänger von Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII einfacher im ganzen Landkreis auf Wohnungssuche gehen und sind dadurch nicht in ihrer Freizügigkeit innerhalb des Landkreises beschränkt. Zudem wird für zugezogene Hilfeempfänger die Wohnungssuche erleichtert, wenn im gesamten Landkreis gleiche Mietpreisrichtlinien gelten. Im Übrigen geht damit auch eine Verwaltungsvereinfachung einher.

Des Weiteren wird auch in der Anlage zu § 1 Abs. 3 WoGV der Landkreis Rottal-Inn als Ganzes in die Mietstufe 1 eingeordnet.

Die räumliche Nähe der einzelnen Gemeinden im Vergleichsraum ist gegeben.

Die einzelnen Gemeinden liegen innerhalb eines Gebiets von maximal ca. 30 km Entfernung zueinander.

Eine gute Infrastruktur ist im gesamten Vergleichsraum gegeben. Die Infrastruktur umfasst alle langlebigen Einrichtungen materieller oder institutioneller Art, die das Funktionieren einer arbeitsteiligen Volkswirtschaft begünstigen.

Bei der Bildung von Vergleichsräumen sind auch die Sozial- und Altersstrukturen im Landkreis Rottal-Inn zu berücksichtigen.

Das BSG respektiert die Einbindung Hilfebedürftiger in ihr soziales Umfeld und billigt ihnen im Rahmen der Zumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen zu, dass ihnen ein Umzug in einen anderen Wohnort, der mit der Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden wäre, regelmäßig nicht verlangt werden kann. Bleibt das soziale Umfeld erhalten, sind umgekehrt Kostensenkungsmaßnahmen (z. B. durch einen Umzug) im Normalfall zumutbar.

Hierzu gehört etwa die Rücksichtnahme auf das soziale und schulische Umfeld minderjähriger schulpflichtiger Kinder, die möglichst nicht durch einen Wohnungswechsel zu einem Schulwechsel gezwungen werden sollten; ebenso kann auf Alleinerziehende Rücksicht genommen werden, die zur Betreuung ihrer Kinder auf eine besondere Infrastruktur angewiesen sind, die bei einem Wohnungswechsel in entferntere Ortsteile möglicherweise verloren ginge und im neuen Wohnumfeld nicht ersetzt werden könnte.

Ähnliches kann für behinderte oder pflegebedürftiger Menschen bzw. die sie betreuenden Familienangehörigen gelten, die zur Sicherstellung der Teilhabe behinderter Menschen ebenfalls auf eine besondere wohnungsnah Infrastruktur angewiesen sind (BSG, Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R).

Es kann davon ausgegangen werden, dass auch bei einem Umzug im Landkreis das soziale Umfeld beibehalten werden kann.

5.2.2 Schlussfolgerungen

Es sind zwei Entscheidungen zu treffen:

1. Es ist eine geeignete Grundgesamtheit (der gesamte Markt oder eine wohnungs- oder haushaltsseitig abgegrenzte Referenzgruppe) zu definieren.
2. Es ist ein geeignetes statistisches Maß (Mittelwert, verschiedene Perzentilwerte, Spannenoberwert) festzulegen, mit dem innerhalb des Auswertungsdatensatzes das einfache Segment abgegrenzt wird.

(vgl. Christian v. Malottki in info also 3/2012 „Empirische Aspekte bei der Bestimmung von Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft“)

Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen.

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 Werte der ermittelten Mietpreisspanne zu Grunde zu legen (BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R).

Als Grundgesamtheit wurde bei den Ermittlungen der gesamte Wohnungsmarkt definiert. Gesammelt wurden Wohnungsdaten des einfachen Standards, mittleren Standards und des gehobenen Standards.

Die Datenerhebung beschränkt sich bewusst nicht nur auf Angebotsmieten (vgl. oben).

Vielmehr wurden mit den Daten der Wohnungsbaugenossenschaften, des Jobcenters Rottal-Inn und des Sachgebiets Soziale Angelegenheiten am Landratsamt Rottal-Inn auch Bestandsmieten mit in die Ermittlungen einbezogen (vgl. hierzu auch BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R).

Folglich ist zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenze die Anwendung des Spannenoberwertes nicht zulässig.

Als statistisches Maß wurde deshalb zuerst auf die Verwendung des Mittelwertes zur Abgrenzung des einfachen Segmentes innerhalb des Auswertungsdatensatzes und der Vergleichsräume zurückgegriffen.

Bei den Ermittlungen auf Grundlage des **Mittelwertes**, insbesondere des **Median** (= Wert, der in der Mitte der nach der Höhe geordneten Mietwerte steht), konnte schnell festgestellt werden, dass dieses statistische Mittel nicht anwendbar ist.

So fließen in unsere Datensammlung mit den Daten der Wohnungsbaugenossenschaften, des Jobcenters Rottal-Inn und des Sachgebiets Soziale Angelegenheiten am Landratsamt Rottal-Inn im Verhältnis zu den Zeitungs- und Internetanzeigen viele Bestandsmieten mit überwiegend derzeit angemessenen Mietkosten ein, sodass bei einer Berechnung mit Hilfe des Median sich **Mietpreise in nahezu gleicher Höhe wie mit Konzept zum 01.04.2014** errechnen.

Die Praxis und unsere Datensammlung der Mietpreise aus Zeitungs- und Internetanzeigen zeigen aber, dass zu diesen Werten, vor allem für die 1- und 2-Personen-Haushalten, derzeit so gut wie keine Wohnungen vorhanden sind.

Zum Beispiel sind im 6-monatigen-Auswertungszeitraum nur 55 Wohnungen für einen 1-Personen-Haushalt (bis 50 m² Wohnfläche) angeboten worden mit einer Kaltmiete von bis zu 256 €. Hiervon sind jedoch 25 Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 35 m² oder weniger und somit sehr klein.

Für einen 2-Personen Haushalt (bis 65 m²) sind sogar nur 28 Wohnungen mit einer Kaltmiete von bis zu 296 € angeboten worden.

Dies sind vor allem im Hinblick auf die Anzahl der tatsächlichen Hilfeempfänger viel zu wenig verfügbare Wohnungen.

Vor allem soll bei unserer Erhebung auch berücksichtigt werden, dass auch immer mehr anerkannte Asylbewerber auf den Wohnungsmarkt drängen und bei Bezug von Arbeitslosengeld II oder Grundsicherungsleistungen genauso Wohnungen des einfachen Segments benötigen und dies mit den Werten aus dem Konzept vom 01.04.2014 fast nicht mehr möglich ist.

Es wird daher bei unserer Ermittlung im Weiteren auf das Statistische Mittel des Durchschnittswerts zurückgegriffen, da dieser die tatsächlichen Mietverhältnisse besser darstellt und auch die „teuren Ausreißer“ der Daten aus Zeitungs- und Internetanzeigen besser mit einfließen lässt. Hiermit wird den tatsächlichen Bedürfnissen der Hilfeempfänger nach angemessenen Wohnraum am besten Rechnung getragen. Zudem wird sichergestellt, dass der betreffende Personenkreis tatsächlich in die Lage versetzt wird, angemessenen Wohnraum anmieten zu können.

6 Ermittlung der angemessenen Kaltmiete

Es wurden alle Einzelauswertungen (vgl. Anlage) gegenüber gestellt. Dadurch ergeben sich folgende Durchschnittswerte für die angemessenen Unterkunftskosten im Landkreis Rottal-Inn:

Wohnungsgröße	durchschn. Preis/m ²	durchschn. Kaltmiete	Bisherige angemessene Unterkunftskosten im Landkreis	
bis 50 m ²	5,61 €	280,50 €	5,12 €	256 €
bis 65 m ²	4,88 €	317,40 €	4,55 €	296 €
bis 75 m ²	4,76 €	357,30 €	4,49 €	337 €
bis 90 m ²	4,60 €	413,64 €	4,23 €	381 €
bis 105 m ²	4,42 €	463,79 €	4,33 €	455 €
Je weitere 15 m ²	4,25 €	63,72 €	4,07 €	61 €

Zur besseren Handhabung werden die durchschnittlichen Kaltmieten auf volle Euro aufgerundet, sodass sich folgende angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Rottal-Inn ergeben:

Wohnfläche	Durchschn. Kaltmiete
bis 50 m ²	281 €
bis 65 m ²	318 €
bis 75 m ²	358 €
bis 90 m ²	414 €
bis 105 m ²	464 €
Je weitere 15 m ²	64 €

7 Kalte Betriebskosten

Miete ist das vereinbarte Entgelt für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum auf Grund von Mietverträgen oder ähnlichen Nutzungsverhältnissen einschließlich Umlagen, Zuschlägen und Vergütungen (§ 9 Abs. 1 Wohngeldgesetz [WoGG]).

Zur Miete in diesem Sinne gehören auch Beträge, die im Zusammenhang mit dem Miet- und mietähnlichen Nutzungsverhältnis auf Grund eines Vertrages mit dem Vermieter oder einem Dritten an einen Dritten zu zahlen sind (§ 2 Abs. 1 Wohngeldverordnung [WoGV]).

Nicht zur Miete gehören Vergütungen für Leistungen, die nicht die eigentliche Wohnraumnutzung betreffen, namentlich Vergütungen für die Überlassung einer Garage, eines Stellplatzes oder eines Hausgartens (§ 2 Abs. 2 WoGV)

Zu den tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft i. S. d. § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II und § 34 Abs. 1 S. 1 SGB XII gehören auch die Nebenkosten der Unterkunft, soweit es sich um die ihrer Art nach in § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) aufgeführten Betriebskosten handelt.

Die Betriebskosten sind ein wesentlicher Bestandteil der Miete (Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen).

Zu den Betriebskosten zählen im Wesentlichen laufende Kosten für:

- laufende öffentliche Lasten eines Grundstücks (Grundsteuer),
- Wasserversorgung und Entwässerung,
- Betrieb eines Personenaufzuges,
- Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Gartenpflege,
- Hausbeleuchtung,
- Schornsteinreinigung,
- Sach- und Haftpflichtversicherung,
- Hauswart,
- Betrieb der Gemeinschaftsantennenanlage oder der Betrieb der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen Verteileranlage,
- Betrieb der Einrichtungen für die Wäschepflege,

Zu den Betriebskosten gehören nach § 1 Abs. 2 BetrKV nicht:

- die Verwaltungskosten für das Gebäude und
- die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten für das Gebäude.

Die Betriebskosten sind einer gesonderten Angemessenheitsprüfung zu unterziehen (BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R).

Für den Landkreis Rottal-Inn können die durchschnittlichen abstrakt angemessenen kalten Betriebskosten durch eigene Ermittlungen nicht immer typischerweise bestimmt werden, da diese Kosten gegebenenfalls in jedem konkreten Einzelfall in sehr unterschiedlicher Höhe anfallen.

Die Ermittlung der regelmäßig angemessenen kalten Betriebskosten erfolgt daher an Hand der Werte des Deutschen Mieterbundes (DMB) im aktuellen „Betriebskostenspiegel für Deutschland 2013“ (Datenerfassung 2014/2015).

Bei der Prüfung der Erstattungsfähigkeit ist dabei grds. eine Einzelfallprüfung vorzunehmen und die tatsächlich entstandenen Kosten sind regelmäßig anzuerkennen, soweit diese vom Antragsteller nicht zu steuern sind (z. B. Grundsteuer, Schornsteinfeger, Müllentsorgung, ...).

7.1 Grundsteuer (§ 2 Nr. 1 BetrKV)

Als Grundlage für die Ermittlung der Grundsteuer dient der sog. Einheitswert und hieraus folgend der sog. Grundsteuermessbetrag.

Auf den von der Finanzbehörde festgestellten *Einheitswert* wird nach Feststellung des Grundsteuermessbetrags ein je Gemeinde individueller Hebesatz angewendet.

Der *Hebesatz* wird durch Beschluss des Gemeinderates festgelegt. Durch Anwendung verschiedener Hebesätze fällt die Grundsteuerbelastung trotz gleicher Einheitswerte in verschiedenen Gemeinden unterschiedlich hoch aus.

Die *Grundsteuermesszahl* wird als Anteil vom Einheitswert angegeben und dient zur Berechnung des Grundsteuermessbetrages.

Sie richtet sich nach der jeweiligen Grundstücksart.

Für die Ermittlung der Grundsteuer wird also der Einheitswert mit der Grundsteuermesszahl und mit dem von der Gemeinde festgesetzten Hebesatz multipliziert.

Da die Höhe des Einheitswertes bzw. des Grundsteuermessbetrages von vielen Faktoren abhängig ist (z. B. Grundstücksgröße, Art des Gebäudes, landwirtschaftliches Anwesen, Mietwohngrundstück, Wohnfläche, Wirtschaftsfläche, usw.), ist dieser von Wohnung zu Wohnung verschieden.

Schon alleine aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen kann letztlich kein Durchschnittswert der zu zahlenden Grundsteuer abgeleitet werden, sodass auf die Werte des DMB zurückgegriffen werden muss.

Nach dem Betriebskostenspiegel für Deutschland des Deutschen Mieterbundes (vgl. oben) betragen die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer) in Deutschland **0,18 €/m² pro Monat**.

7.2 Wasser/Abwasser (§ 2 Nr. 2 und 3 BetrKV)

Wasserversorgung:

Zu den Wasserkosten gehören neben dem reinen Wassergeld auch die Kosten einer Wasseruhr inklusive regelmäßiger Eichkosten, Kosten der Berechnung und Aufteilung, unter Umständen auch Kosten für eine Wasseraufbereitungs- oder Wasserhebeanlage.

In den meisten Fällen erfolgt die Abrechnung der Wasserkosten nach dem Verteilerschlüssel „Kopfzahl“ oder „Wohnfläche“.

Nur im Neubaubereich muss zwingend verbrauchsabhängig anhand von Wasseruhren in den Wohnungen abgerechnet werden.

Im Landkreis Rottal-Inn schwankt die Verbrauchsgebühr für den m³ Wasser von Gemeinde zu Gemeinde.

Zusätzlich wird eine jährliche Grundgebühr erhoben. Diese schwankt ebenfalls von Gemeinde zu Gemeinde sehr stark.

Pro Person und Monat wird in der Regel ein Wasserverbrauch von 2-3 Kubikmeter als angemessen betrachtet.

Bei Nebenkostenvorauszahlungen gilt grundsätzlich folgendes:

- bis 2 Personen 20,00 €,
- bis 4 Personen 38,00 € und
- für jede weitere Person 5,00 €.

Abwasserbeseitigung:

Zu den Entwässerungskosten gehören die Kanalgebühren.

Hierzu können aber auch die Kosten für eine private Anlage bzw. die Kosten für Abfuhr und Reinigung einer eigenen Klär- und Sickergrube gezahlt werden.

Auch von der Gemeinde per Abgabenbescheid erhobene Kosten, wie Sielgebühren, Oberflächenentwässerung, Regenwasser oder Niederschlagswasser, gehören zu den Entwässerungskosten.

Im Landkreis Rottal-Inn schwankt die Verbrauchsgebühr für den m³ Abwasser wiederum erheblich.

Zusätzlich wird eine jährliche Grundgebühr erhoben.
Diese schwankt ebenfalls von Gemeinde zu Gemeinde.

In den ländlich geprägten Gemeinden des Landkreises ist es des Öfteren der Fall, dass Wohngebäude nicht an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen sind.

Dort ist dann eine Kleinkläranlage vorhanden.

In derartigen Fallkonstellationen werden für die Beseitigung des Fäkalschlammes ebenfalls Kosten erhoben.

Diese Kosten setzen sich zusammen aus dem für Fäkalschlamm geltenden m³-Preis und den Kosten für den Transport des jeweiligen Fuhrunternehmens.

Im Landkreis ergeben sich somit für den Einzelnen signifikant unterschiedliche Kosten für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

Es wird deshalb auch hier der Wert des Betriebskostenspiegels des DMB (vgl. oben) herangezogen.

Hier wurden Kosten für Wasser/Abwasser in Deutschland in Höhe von **0,34 €/m² pro Monat** festgestellt.

7.3 Müllbeseitigung (§ 2 Nr. 8 BetrKV)

Hierunter fallen die Kosten der Müllabfuhr.

Zuständig für die Müllbeseitigung im Landkreis ist der Abfallwirtschaftsverband (AWV) Isar-Inn.

Der AWV Isar-Inn hat in § 5 Abs. 3 seiner Gebührensatzung die monatlichen Gebühren für die Hausabfallentsorgung geregelt.

Zu der monatlichen Gebühr kommt noch eine Grundgebühr in Höhe von monatlich 2,98 € für jede Wohneinheit (§ 5 Abs. 1 Gebührensatzung des AWV Isar-Inn) hinzu.

Die Kosten für eine Biotonne mit 80 l Füllraum betragen zusätzlich 3,99 € monatlich.

Zusammenfassend ergeben sich folgende Gebühren:

Größe Müllnormtonne	Monatliche Gebühr	Monatlich Grundgebühr	Monatliche Gebühr Bio- tonne	Monatliche Gebühr ge- samt
Mülltonne mit 50 l Füllraum	2,83 €	2,89 €	3,99 €	9,80 €
Mülltonne mit 60 l Füllraum	3,39 €	2,89 €	3,99 €	10,36 €
Mülltonne mit 80 l Füllraum	4,52 €	2,89 €	3,99 €	11,49 €
Mülltonne mit 120 l Füllraum	6,78 €	2,89 €	3,99 €	13,75 €

Die Größe der Mülltonne ist von mehreren Faktoren abhängig, wie z. B. Haushaltsgröße und Müllaufkommen.

Zu beachten ist auch, dass nicht jeder Haushalt eine Biotonne besitzt und dann geringere Kosten anfallen.

Als Richtwert für die zulässige Größe der Mülltonne gilt folgendes:

Haushaltsgröße	Wohnungs- größe	Größe Mülltonne	Monatliche Gebühr	Monatlicher Preis je m ²
1-Personen-Haushalt	max. 50 m ²	max. 50 l Füllraum	9,80 €	0,20 €
2-Personen-Haushalt	max. 65 m ²	max. 60 l Füllraum	10,36 €	0,16 €
3-Personen-Haushalt	max. 75 m ²	max. 80 l Füllraum	11,49 €	0,15 €
4-Personen-Haushalt	max. 90 m ²	max. 80 l Füllraum	11,49 €	0,15 €
5-Personen Haushalt	max. 105 m ²	max. 120 l Füllraum	13,75 €	0,15 €

Nimmt man den Durchschnitt des monatlichen Preises je m² erhält man 0,16 € je m² monatliche Gebühr.

Der DMB legte in seinem Betriebskostenspiegel einen Unkostenbetrag von 0,16 € je m² und Monat fest.

Aufgrund der Identität der eigenen Ermittlungen zu den Werten des DMB (vgl. oben) wird für die Müllbeseitigung ein Wert von 0,16 € je m² im Monat verwendet.

7.4 Schornsteinreinigung (§ 2 Nr. 12 BetrKV)

Hierunter fallen die Schornsteinfegerkosten und die Kosten der ggf. notwendig werdenden Immissionsmessungen.

Schornsteinreinigungsgebühren sind in der Kehr- und Überprüfungsgebührenverordnung Bayerns (KÜGebO) geregelt.

Die Gebühr für einen Arbeitswert (AW) beträgt hiernach 0,635 €, zuzüglich der Umsatzsteuer (§ 1 Abs. 2 KÜGebO). Je nach Kamin und Kaminlänge werden verschiedene Arbeitswerte festgesetzt (für einen bis zu 5 m langen Kamin z. B. 6,19 AW).

Es ergeben sich somit je nach Hausgröße, Heizungsart, Länge der Schornsteine und Anzahl der Schornsteine unterschiedliche Gebühren für die Schornsteinreinigung, sodass wiederum kein aussagekräftiger Durchschnittswert zustande kommen kann.

Für die Schornsteinreinigung in Deutschland hat der DMB (vgl. oben) Kosten in Höhe von **0,03 €/m² im Monat** festgestellt.

7.5 Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Aufzug, Gartenpflege, Allgemein Strom, Versicherung, Hauswart, Antenne/Kabel, Sonstige Betriebskosten

Kosten für diese Art von Betriebskosten fallen nicht zwingend für alle Haushalte an. Oft sind diese Kosten schon in der Kaltmiete enthalten oder werden vom Vermieter nicht gesondert auf die Mieter umgelegt.

Um Durchschnittswerte bilden zu können werden darum wieder die Feststellungen des DMB für Deutschland (vgl. oben) zu Grunde gelegt:

- **Kosten für Straßenreinigung: 0,04 €/m² im Monat**
Hierzu gehören die von der Gemeinde erhobenen Gebühren und die Kosten, die für die Säuberung der Straßen und Fußwege aufgewendet werden müssen.
Auch die Kosten des Winterdienstes können hierunter fallen.
- **Kosten für Aufzug: 0,16 €/m² im Monat**
Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, der Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege der Aufzugsanlage, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und die Kosten einer Notrufbereitschaft. Reparaturkosten für den Aufzug sind niemals Betriebskosten.
- **Kosten für Gebäudereinigung: 0,15 €/m² im Monat**
Das sind die Kosten für die Säuberung der gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen oder Aufzug.
Soweit Mieter laut Mietvertrag verpflichtet sind, die Gemeinschaftsräume selbst in regelmäßigen Abständen zu reinigen, fallen keine umlagefähigen Gebäudereinigungskosten an.
- **Kosten für Gartenpflege: 0,10 €/m² im Monat**
Das sind Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen, einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen sowie der Neuanlegung des Rasens.
Hierunter können auch Kosten für die Pflege von Spielplätzen fallen, einschließlich der Erneuerung von Sand.
- **Kosten für Allgemein Strom: 0,05 €/m² im Monat**
Das sind die Stromkosten für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flur, Treppen, Keller, Bodenräume und Waschküchen.
- **Kosten für Versicherung: 0,15 €/m² im Monat**
Gemeint sind Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Strom- und Wasserschäden, Kosten der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für Gebäude, Öltank und Aufzug.
Auch Kosten für eine Versicherung gegen Elementarschäden, wie Überschwemmungen oder Erdbeben, zählen hierzu. Dagegen sind die Prämien für die Rechtsschutzversicherung oder die Hausratversicherung des Vermieters keine Betriebskosten
- **Kosten für Hauswart: 0,21 €/m² im Monat**

Zu den typischen Hausmeister- oder Hauswartaufgaben gehören körperliche Arbeiten, wie z. B. Haus-, Treppen- und Straßenreinigung, Gartenpflege, Bedienung und Überwachung der Heizung, der Warmwasserversorgung und des Fahrstuhls.

Soweit der Hausmeister auch für Reparaturen oder Verwaltungsarbeiten im Haus zuständig ist, gehört dies nicht in die Betriebskostenabrechnung.

Ist der Hausmeister auch für Gartenpflegearbeiten oder die Hausreinigung verantwortlich, dürfen diese Betriebskostenpositionen in der Regel nicht mehr eigenständig abgerechnet werden.

Es sei denn, zusätzliche Arbeitskräfte oder Dienstleistungen werden als Hausreinigung bzw. Gartenpflege abgerechnet.

- **Kosten für Antenne/Kabel: 0,14 €/m² im Monat**

Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage oder die Kosten des Betriebs des Breitbandkabelnetzes sind umlagefähig.

- **Sonstige Kosten: 0,04 €/m² im Monat**

Hierunter können die Kosten für ein Schwimmbad, eine Sauna oder andere Gemeinschaftseinrichtungen im Haus entfallen.

Auch Prüfgebühren für einen Feuerlöscher oder die Dachrinnenreinigung sind denkbare „sonstige Betriebskosten“. Voraussetzung ist immer, dass im Mietvertrag ausdrücklich geregelt ist, welche Kosten unter „Sonstiges“ abgerechnet werden dürfen.

Zählt man die einzelnen Kosten der Betriebskostenposten zusammen, ergibt sich für die kalten Betriebskosten ein Wert von 1,75 €/m² im Monat.

7.6 Auswertung zu den kalten Betriebskosten

Erfahrungsgemäß liegen die tatsächlichen Nebenkosten unter dem soeben ermittelten Wert, da in den meisten Fällen nicht alle der oben genannten Posten auf den Mieter umgelegt werden oder überhaupt nicht vorhanden sind (z. B. Aufzug, Hauswart).

Allerdings ist im Landkreis Rottal-Inn zu bedenken, dass die Wohnungsbau GmbH Pfarrkirchen-Simbach am Inn und die Wohnungsbaugenossenschaft Eggenfelden eG am Markt einen sehr großen Anteil an Wohnungen anbietet und auch weiterhin viele Sozialwohnungen schafft. Diese beiden Wohnungsanbieter besitzen relativ neue, moderne und preisgünstige Wohngebäude.

Von diesen werden in der Regel die meisten der oben genannten Betriebskostenposten auf die Mieter umgelegt und (nahezu) alle Posten in der Betriebskostenabrechnung abgerechnet.

Um allen Mietern gerecht zu werden, wird im Landkreis Rottal-Inn der Wert für die abstrakt angemessenen kalten Betriebskosten auf durchschnittlich **1,75 €/m² im Monat** festgesetzt.

Dieser Wert wird mit der angemessenen Wohnungsgröße multipliziert:

Angemessene Wohnfläche	Angemessene kalte Betriebskosten	Gerundete Kalte Betriebskosten
bis 50 m ²	87,50 €	88 €
bis 65 m ²	113,75 €	114 €
bis 75 m ²	131,25 €	132 €
bis 90 m ²	157,50 €	158 €
bis 105 m ²	183,75 €	184 €
je weitere 15 m ²	26,25 €	27 €

7.7 Produkttheorie

Das Bundessozialgericht folgt bei der Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs „Angemessenheit“ der sog. Produkttheorie, d. h. bei der Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten ist das Produkt aus angemessener Wohnfläche und Standard zu bilden (Pletscher in Linhart/Adolph, Sozialgesetzbuch II, § 22 RdNr. 48).

Nach der Ermittlung der Referenzmiete, die einen Preis je Quadratmeter ergibt, kann sich zeigen, dass es bei der Wohnung des betreffenden Hilfebedürftigen auf die Angemessenheit der konkreten Wohnfläche und den Wohnungsstandard – isoliert betrachtet – nicht mehr ankommt, wenn nämlich das Produkt aus Fläche und Preis eine Miete ergibt, die innerhalb der Referenzmiete liegt.

Eine größere als die abstrakt angemessene Wohnfläche kann mithin durch einen niedrigeren Quadratmeterpreis ausgeglichen werden. Ebenso kann ein höherer Quadratmeterpreis (besser Wohnungsstandard) bei einer kleineren Wohnfläche zu einer insgesamt angemessenen Miete führen. Der Hilfeempfänger hat also in diesem Rahmen einen gewissen Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Befriedigung seiner Wohnbedürfnisse (Grube/Wahrendorf, SGB XII, § 35 Rn. 35).

Die Produkttheorie basiert auf der Tatsache, dass die in § 2 BetrKV aufgezählten Betriebskosten von der Netto-Kaltmiete rechtlich nicht getrennt werden können.

Die angemessenen (kalten) Betriebskosten sind ebenfalls abstrakt zu bestimmen und dann als Faktor im Rahmen der Produkttheorie in die Berechnung der abstrakt angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft einzubeziehen (Grube/Wahrendorf, SGB XII, § 35 Rn. 36).

Unter Berücksichtigung obiger Ausführungen gelten als Richtwert im Landkreis Rottal-Inn folgende Unterkunftskosten als angemessen:

Angemessene Wohnfläche	Angemessene Nettokaltmiete	Angemessene Kalte Betriebskosten	Angemessene Bruttokaltmiete
bis 50 m ²	281 €	88 €	369 €
bis 65 m ²	318 €	114 €	432 €
bis 75 m ²	358 €	132 €	490 €
bis 90 m ²	414 €	158 €	572 €
bis 105 m ²	464 €	184 €	648 €
je weitere 15 m ²	64 €	27 €	92 €

8 Vergleich zu den Werten nach § 12 WoGG:

Für den Landkreis Rottal-Inn ist die Mietstufe I anzuwenden (vgl. Anlage zu § 1 Abs. 3 WoGV). In den monatlichen Höchstbeträgen für Miete und Belastungen nach dem Wohngeldgesetz sind Nebenkosten wie z. B. Wasser/Abwasser, Müllabfuhr, Kaminkehrer und dergleichen bereits enthalten.

Anzahl der Haushaltsmitglieder	Angemessene Wohnfläche	Höchstbetrag in € (§ 12 Abs. 1 WoGG)	Neue Angemessene Unterkunftskosten	Differenz
1	50 m ²	312 €	368 €	+56 €
2	65 m ²	378 €	431 €	+53 €
3	75 m ²	450 €	488 €	+38 €
4	90 m ²	525 €	570 €	+55 €
5	105 m ²	600 €	646 €	+46 €
für weiteres Haushaltsmitglied	15 m ²	71 €	90 €	+19 €

Wie zu sehen, liegen unsere ermittelten Richtwerte für die angemessenen Kosten der Unterkunft mitunter weit über den derzeit geltenden Wohngeldwerten.

Unsere Erhebungen spiegeln jedoch den momentanen Wohnungsmarkt und das derzeitige Mietniveau im einfachen Segment wieder, sodass diese den Bedürfnissen der Hilfeempfänger nach angemessenem Wohnraum am ehesten gerecht werden.

9 Heizkosten

Für die Festlegung der angemessenen Heizkosten wird grundsätzlich auf den Beschluss des Kreisausschusses Rottal-Inn vom 01.06.2011 verwiesen.

In Anwendung dessen ergeben sich für den Landkreis Rottal-Inn die in den nachfolgenden Absätzen nachrichtlich aufgeführten Richtwerte:

Angemessene Heizkosten; Umrechnungstabelle des Heizwerts in Brennstoffmengen bei zentraler Wasseraufbereitung:

	Angem. Verbrauch in qm und Jahr	Haushaltsgröße in Personen					
		1	2	3	4	5	Jede weitere
Erforderlicher Heizwert in Kilowattstunden	230,00 kWh	10.350,00 kWh	13.455,00 kWh	15.525,00 kWh	18.630,00 kWh	21.735,00 kWh	3.105,00 kWh

Brennstoff	Maß- einheit	Heizwert								
Heizöl	l	10,00	kWh/l	23,00 l	1.035,00 l	1.345,50 l	1.552,50 l	1.863,00 l	2.173,50 l	310,50 l
Erdgas	m ³	10,00	kWh/m ³	23,00 m ³	1.035,00 m ³	1.345,50 m ³	1.552,50 m ³	1.863,00 m ³	2.173,50 m ³	310,50 m ³
Flüssiggas	l	6,60	kWh/l	34,85 l	1.568,18 l	2.038,64 l	2.352,27 l	2.822,73 l	3.293,18 l	470,45 l
Steinkohle	kg	8,00	kWh/kg	28,75 kg	1.293,75 kg	1.681,88 kg	1.940,63 kg	2.328,75 kg	2.716,88 kg	388,13 kg
Braunkohle	kg	4,00	kWh/kg	57,50 kg	2.587,50 kg	3.363,75 kg	3.881,25 kg	4.657,50 kg	5.433,75 kg	776,25 kg
Holz (frisch geschlagen)	kg	2,00	kWh/kg	115,00 kg	5.175,00 kg	6.727,50 kg	7.762,50 kg	9.315,00 kg	10.867,50 kg	1.552,50 kg
Holz (lufttrocken)	kg	4,00	kWh/kg	57,50 kg	2.587,50 kg	3.363,75 kg	3.881,25 kg	4.657,50 kg	5.433,75 kg	776,25 kg
Holz (lufttrocken) weich (Fichte)	Ster (rm)	1.341,00	kWh/Ster	0,17 Ster	7,72 Ster	10,03 Ster	11,58 Ster	13,89 Ster	16,21 Ster	2,32 Ster
Holz (lufttrocken) hart (Buche, Eiche)	Ster (rm)	1.900,00	kWh/Ster	0,13 Ster	5,45 Ster	7,08 Ster	8,17 Ster	9,81 Ster	11,44 Ster	1,63 Ster
Holzpellets, Holzbriketts	kg	5,00	kWh/kg	46,00 kg	2.070,00 kg	2.691,00 kg	3.105,00 kg	3.726,00 kg	4.347,00 kg	621,00 kg
Rinde/Hackschnitzel	kg	2,00	kWh/kg	115,00 kg	5.175,00 kg	6.727,50 kg	7.762,50	9.315,00 kg	10.867,50 kg	1.552,50 kg
Rinde/Hackschnitzel	srm	800,00	kWh/srm	1,29 srm	12,94 srm	16,82 srm	19,41 srm	23,29 srm	27,17 srm	3,88 srm

Angemessene Heizkosten; Umrechnungstabelle des Heizwerts in Brennstoffmengen bei dezentraler Wasseraufbereitung:

	Angem. Verbrauch in qm und Jahr	Haushaltsgröße in Personen					
		1	2	3	4	5	Jede weitere
Erforderlicher Heizwert in Kilowattstunden	200,00 kWh	9.000,00 kWh	11.700,00 kWh	13.500,00 kWh	16.200,00 kWh	18.900,00 kWh	2.700,00 kWh

Brennstoff	Maßeinheit	Heizwert								
Heizöl	l	10,00	kWh/l	20,00 l	900,00 l	1.170,00 l	1.350,00 l	1.620,00 l	1.890,00 l	270,00 l
Erdgas	m ³	10,00	kWh/m ³	20,00 m ³	900,00 m ³	1.170,00 m ³	1.350,00 m ³	1.620,00 m ³	1.890,00 m ³	270,00 m ³
Flüssiggas	l	6,60	kWh/l	30,30 l	1.363,64 l	1.772,73 l	2.045,45 l	2.454,55 l	2.863,64 l	409,09 l
Steinkohle	kg	8,00	kWh/kg	25,00 kg	1.125,00 kg	1.462,50 kg	1.687,50 kg	2.025,00 kg	2.362,50 kg	337,50 kg
Braunkohle	kg	4,00	kWh/kg	50,00 kg	2.250,00 kg	2.925,00 kg	3.375,00 kg	4.050,00 kg	4.725,00 kg	675,00 kg
Holz (frisch geschlagen)	kg	2,00	kWh/kg	100,00 kg	4.500,00 kg	5.850,00 kg	6.750,00 kg	8.100,00 kg	9.450,00 kg	1.350,00 kg
Holz (lufttrocken)	kg	4,00	kWh/kg	50,00 kg	2.250,00 kg	2.925,00 kg	3.375,00 kg	4.050,00 kg	4.725,00 kg	675,00 kg
Holz (lufttrocken) weich (Fichte)	Ster (rm)	1.341,00	kWh/Ster	0,15 Ster	6,71 Ster	8,72 Ster	10,07 Ster	12,08 Ster	14,09 Ster	2,01 Ster
Holz (lufttrocken) hart (Buche, Eiche)	Ster (rm)	1.900,00	kWh/Ster	0,11 Ster	4,74 Ster	6,16 Ster	7,11 Ster	8,53 Ster	9,95 Ster	1,42 Ster
Holzpellets, Holzbriketts	kg	5,00	kWh/kg	40,00 kg	1.800,00 kg	2.340,00 kg	2.700,00 kg	3.240,00 kg	3.780,00 kg	540,00 kg
Rinde/Hackschnitzel	kg	2,00	kWh/kg	100,00 kg	4.500,00 kg	5.850,00 kg	6.750,00 kg	8.100,00 kg	9.450,00 kg	1.350,00 kg
Rinde/Hackschnitzel	srm	800,00	kWh/srm	0,25 srm	11,25 srm	14,63 srm	16,88 srm	20,25 srm	23,63 srm	3,38 srm

10 Unterkunfts-kosten in ambulant betreuten Wohnformen

Auch in ambulant betreuten Wohnformen gelten die in diesem schlüssigen Konzept festgelegten Mietpreisobergrenzen sowie die festgelegten Nebenkosten und Heizkosten.

In begründeten Ausnahmefällen, z. B. bei Rollstuhlpflicht des Hilfeempfängers und daraus resultierendem erhöhtem Platzbedarf, kann die Wohnungsgröße und die Kaltmiete der nächsthöheren Mietstufe anerkannt werden (vgl. BSG, Urteil vom 15.12.2010 – B 14 AS 44/09 R).

Nähere Regelungen zu z. B. Betreuungspauschalen werden in gesonderten Vereinbarungen getroffen.

11 Berücksichtigung abweichender Unterkunfts-kosten im Einzelfall

Das BSG geht bei der Bestimmung des maßgeblichen Vergleichsraums davon aus, dass persönliche Umstände wie etwa das (nähere) soziale und schulische Umfeld minderjähriger schulpflichtiger Kinder, allein erziehender oder behinderter oder pflegebedürftiger Menschen bzw. der sie betreuenden Familienangehörigen Gründe darstellen können, die zu Einschränkungen der Obliegenheit zur Senkung unangemessener Kosten der Unterkunft im Sinne subjektiver Unzumutbarkeit führen (BSG, Urteil vom 22.08.2012 – B 14 AS 13/12 R).

Bei der konkreten Angemessenheitsprüfung können aufgrund dessen aber unter Würdigung der besonderen Umstände des konkreten Einzelfalls in Ausnahmefällen höhere Unterkunfts-kosten für Leistungsempfänger nach dem SGB II oder SGB XII gewährt werden.

Eine abweichende Bestimmung des maßgeblichen Vergleichsraums schon bei Bestimmung der abstrakt angemessenen Kosten ist aber nicht vorzunehmen (BSG, Urteil vom 22.08.2012 – B 14 AS 13/12 R).

Als Maßstab für eine angemessene Miete kann dann von der jeweils nächsthöheren Personenzahl ausgegangen werden.

Zu diesen Einzelfällen können insbesondere gehören:

- Allein erziehende Elternteile mit einem Kind, welches sich nicht dauernd bei diesem Elternteil aufhält (BSG, Urteil vom 03.03.2009 – B 4 AS 50/07 R),
- Schwangere Hilfeempfänger (Landessozialgericht Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 12.03.2012 – L 19 AS 174/11 und Landessozialgericht Sachsen, Urteil vom 18.08.2009 – L 2 AS 321/09),
- Schwerbehinderte, wenn ein erhöhter Raumbedarf aufgrund der Behinderung besteht (BSG, Urteil vom 15.12.2010 – B 14 AS 44/09 R),
- Im Haushalt befindliche pflegebedürftige Personen, wenn aufgrund der Pflege ein erhöhter Raumbedarf erforderlich ist (BSG, Urteil vom 28.02.2013 – B 8 SO 1712 R) und

- Berufstätige Hilfeempfänger, die ihre berufliche Tätigkeit zumindest überwiegend in der Wohnung ausüben und dafür tatsächlich zusätzlicher Raumbedarf erforderlich ist (BSG, Urteil vom 06.04.2011 – B 4 AS 119710 R und Landessozialgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 30.06.2010 – L 14 AS 933/10 B).

12 Erhebungsturnus

Ein schlüssiges Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiedergegeben werden (BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R = FEVS 60, 145, 149; vgl. auch BSG, Urteil vom 19.03.2008 – B 11b AS 41/06 R = SozR 4-4200 § 22 Nr. 3 Rz. 23).

Hierfür wäre eine laufende Überprüfung der Mietpreise im Landkreis nötig.

Die Daten eines schlüssigen Konzepts zu den Kosten der Unterkunft müssten daher grundsätzlich laufend überprüft werden.

Bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Mietspiegel an die Marktentwicklung anzupassen (§ 558d Abs. 2 Satz 1 BGB).

Bei der Erstellung von schlüssigen Konzepten bietet es sich an, sich ebenfalls an die für Mietspiegel geltende Vorschriften anzuknüpfen.

Die in diesem Konzept festgesetzten abstrakt angemessenen Netto- und Bruttokaltmieten werden daher alle zwei Jahre durch neue Erhebungen überprüft und bei Veränderungen gegebenenfalls neu festgesetzt.

Die nächste Überprüfung dieses schlüssigen Konzepts zu den Kosten der Unterkunft im Landkreis Rottal-Inn beginnt prinzipiell im Jahr 2017.

Bei Veränderungen wird dieses Konzept zu den Kosten der Unterkunft fortgeschrieben.

Eine von oben genannter Zeitspanne abweichende Anpassung dieses Konzeptes aufgrund atypischer Veränderungen der aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes insbesondere solcher Veränderungen, welche mit erheblichen Nachteilen für die im Landkreis Rottal-Inn Anspruchsberechtigten nach dem SGB II bzw. SGB XII verbunden wären, bleibt dabei vorbehalten.

Pfarrkirchen, den 01.04.2016

gez.
Asanger
Soziale Angelegenheiten

Anhang: Einzelauswertungen

Zusammenfassung Bestandsmieten Jobcenter

- Nach Gemeinden:

Gemeinde	Durchschn. Preis/m ²	Untersuchte Wohnungen	Gemeinde	Durchschn. Preis/m ²	Untersuchte Wohnungen
Arnstorf	4,47 €	41	Mitterskirchen	3,66 €	6
Bad Birnbach	4,94 €	60	Pfarrkirchen	4,86 €	308
Bayerbach	5,08 €	9	Postmünster	4,24 €	10
Dietersburg	4,00 €	13	Reut	3,83 €	4
Eggenfelden	4,88 €	261	Rimbach	5,57 €	1
Egglham	4,93 €	14	Roßbach	4,40 €	9
Ering	4,11 €	11	Schönau	4,25 €	9
Falkenberg	4,12 €	9	Simbach a. Inn	4,70 €	228
Gangkofen	4,63 €	40	Stubenberg	4,88 €	4
Geratskirchen	5,09 €	3	Tann	4,24 €	34
Hebertsfelden	5,11 €	17	Triftern	4,30 €	39
Johanniskirchen	4,51 €	7	Unterdietfurt	4,69 €	10
Julbach	5,32 €	10	Wittibreut	4,15 €	11
Kirchdorf a. Inn	4,86 €	47	Wurmannsquick	5,04 €	17
Malgersdorf	2,91 €	3	Zeilarn	4,63 €	15
Massing	4,77 €	32			

- Nach Wohnfläche:

	durchschn. Preis/m ²	durchschn. Kaltmiete
bis 50 m ²	5,59 €	279,50 €
bis 65 m ²	4,58 €	297,70 €
bis 75 m ²	4,58 €	343,50 €
bis 90 m ²	4,30 €	387,00 €
bis 105 m ²	4,28 €	449,40 €
Je weitere 15 m ²	3,90 €	58,50 €

Zusammenfassung Bestandsmieten Landratsamt Rottal-Inn – Soziale Angelegenheiten

- Nach Gemeinden:

Gemeinde	Durchschnitt €/m ²	Anzahl Wohnungen	Gemeinde	Durchschnitt €/m ²	Anzahl Wohnungen
Arnstorf	5,06 €	16	Mitterskirchen	6,45 €	2
Bad Birnbach	4,44 €	25	Pfarrkirchen	4,49 €	94
Bayerbach	3,78 €	4	Postmünster	3,52 €	3
Dietersburg	3,20 €	7	Reut	3,77 €	1
Eggenfelden	4,99 €	103	Rimbach	6,43 €	1
Egglham	4,97 €	4	Roßbach	4,73 €	5
Ering	4,28 €	10	Schönau	4,08 €	2
Falkenberg	4,56 €	2	Simbach	4,67 €	104
Gangkofen	4,43 €	15	Stubenberg	6,53 €	8
Geratskirchen	4,17 €	1	Tann	4,01 €	6
Hebertsfelden	6,38 €	3	Triftern	4,25 €	13
Johanniskirchen	3,98 €	4	Unterdietfurt	5,95 €	1
Julbach	1,88 €	2	Wittibreut	3,52 €	3
Kirchdorf	4,39 €	5	Wurmannsquick	4,76 €	7
Malgersdorf	3,49 €	3	Zeilarn	4,24 €	1
Massing	4,24 €	7			

- Nach Wohnfläche:

	durchschn. Preis/m ²	durchschn. Kaltmiete
bis 50 m ²	5,47 €	273,50 €
bis 65 m ²	4,67 €	303,55 €
bis 75 m ²	4,02 €	301,50 €
bis 90 m ²	3,70 €	333,00 €
bis 105 m ²	3,44 €	361,20 €
Je weitere 15 m ²	3,13 €	46,95 €

Zusammenfassung Zeitungsanzeigen

- Nach Gemeinden:

Gemeinde	Durchschnitt €/m ²	Anzahl Wohnungen	Gemeinde	Durchschnitt €/m ²	Anzahl Wohnungen
Arnstorf	4,90 €	5	Mitterskirchen	4,31 €	1
Bad Birnbach	5,64 €	25	Pfarrkirchen	5,77 €	33
Bayerbach	7,26 €	2	Postmünster	4,50 €	1
Dietersburg	4,72 €	3	Reut	4,07 €	2
Eggenfelden	6,30 €	31	Rimbach	0,00 €	0
Egglham	5,74 €	2	Roßbach	4,50 €	1
Ering	4,33 €	10	Schönau	5,33 €	1
Falkenberg	4,11 €	7	Simbach	5,86 €	96
Gangkofen	5,23 €	6	Stubenberg	5,29 €	2
Geratskirchen	0,00 €	0	Tann	4,55 €	12
Hebertsfelden	4,94 €	1	Triftern	4,71 €	13
Johanniskirchen	4,62 €	1	Unterdietfurt	0,00 €	0
Julbach	5,47 €	2	Wittibreut	3,77 €	3
Kirchdorf	5,34 €	16	Wurmannsquick	4,55 €	4
Malgersdorf	0,00 €	0	Zeilarn	0,00 €	0
Massing	5,88 €	8			

- Nach Wohnfläche:

	durchschn. Preis/m ²	durchschn. Kaltmiete
bis 50 m ²	6,69 €	334,50 €
bis 65 m ²	5,66 €	367,90 €
bis 75 m ²	5,66 €	424,50 €
bis 90 m ²	5,31 €	477,90 €
bis 105 m ²	5,13 €	538,65 €
Je weitere 15 m ²	4,96 €	74,40 €

Zusammenfassung Internetanzeigen

- Nach Gemeinden:

Gemeinde	Durchschnitt €/m ²	Anzahl Wohnungen	Gemeinde	Durchschnitt €/m ²	Anzahl Wohnungen
Arnstorf	5,40 €	22	Mitterskirchen	4,82 €	3
Bad Birnbach	5,44 €	33	Pfarrkirchen	5,91 €	55
Bayerbach	5,19 €	4	Postmünster	4,55 €	1
Dietersburg	4,54 €	4	Reut	3,83 €	3
Eggenfelden	5,62 €	69	Rimbach	0,00 €	0
Egglham	2,54 €	1	Roßbach	5,14 €	6
Ering	4,53 €	3	Schönau	0,00 €	0
Falkenberg	4,38 €	6	Simbach	5,42 €	46
Gangkofen	4,85 €	15	Stubenberg	4,41 €	2
Geratskirchen	0,00 €	0	Tann	5,59 €	6
Hebertsfelden	4,68 €	7	Triftern	4,77 €	20
Johanniskirchen	4,23 €	5	Unterdietfurt	4,69 €	2
Julbach	0,00 €	0	Wittibreut	3,96 €	3
Kirchdorf	5,89 €	21	Wurmannsquick	5,53 €	4
Malgersdorf	4,56 €	1	Zeilarn	5,88 €	2
Massing	5,89 €	8			

- Nach Wohnfläche:

	durchschn. Preis/m ²	durchschn. Kaltmiete
bis 50 m ²	6,38 €	319,00 €
bis 65 m ²	5,42 €	352,30 €
bis 75 m ²	5,27 €	395,25 €
bis 90 m ²	5,40 €	486,00 €
bis 105 m ²	4,99 €	523,95 €
Je weitere 15 m ²	4,70 €	70,50 €

Zusammenfassung Wohnungsbau GmbH Pfarrkirchen – Simbach am Inn und Eggenfelden

- Nach Gemeinden:

Gemeinde	Durchschnitt €/m ²	Anzahl Wohnungen	Gemeinde	Durchschnitt €/m ²	Anzahl Wohnungen
Arnstorf	4,11 €	8	Mitterskirchen		
Bad Birnbach			Pfarrkirchen	4,44 €	367
Bayerbach			Postmünster		
Dietersburg			Reut		
Eggenfelden	4,32 €	273	Rimbach		
Egglham	2,22 €	6	Roßbach		
Ering	3,78 €	16	Schönau		
Falkenberg			Simbach	4,15 €	549
Gangkofen			Stubenberg		
Geratskirchen			Tann	3,81 €	22
Hebertsfelden			Triftern	4,59 €	37
Johanniskirchen			Unterdietfurt		
Julbach			Wittibreut		
Kirchdorf			Wurmannsquick		
Malgersdorf			Zeilarn		
Massing					

- Nach Wohnfläche:

	durchschn. Preis/m ²	durchschn. Kaltmiete
bis 50 m ²	3,92 €	196,00 €
bis 65 m ²	4,09 €	265,53 €
bis 75 m ²	4,29 €	321,75 €
bis 90 m ²	4,27 €	384,30 €
bis 105 m ²	4,25 €	445,73 €
Je weitere 15 m ²	4,55 €	68,25 €

GESAMTAUSWERTUNG aller Quellen unter Berücksichtigung der gebildeten Vergleichsräume

- Nach Gemeinden:

Gemeinde	Durchschn. Preis/m ²	Untersuchte Wohnungen	Gemeinde	Durchschn. Preis/m ²	Untersuchte Wohnungen
Arnstorf	4,79 €	92	Mitterskirchen	4,81 €	12
Bad Birnbach	5,11 €	143	Pfarrkirchen	5,09 €	857
Bayerbach	5,33 €	19	Postmünster	4,20 €	15
Dietersburg	4,12 €	27	Reut	3,88 €	10
Eggenfelden	5,22 €	737	Rimbach	3,00 €	2
Egglham	4,08 €	27	Roßbach	4,69 €	21
Ering	4,21 €	50	Schönau	3,42 €	12
Falkenberg	4,29 €	24	Simbach a. Inn	4,96 €	1023
Gangkofen	4,79 €	76	Stubenberg	5,28 €	16
Geratskirchen	2,31 €	4	Tann	4,44 €	80
Hebertsfelden	5,28 €	28	Triftern	4,52 €	122
Johanniskirchen	4,33 €	17	Unterdietfurt	3,83 €	13
Julbach	3,17 €	14	Wittibreut	3,85 €	20
Kirchdorf a. Inn	5,12 €	89	Wurmannsquick	4,97 €	32
Malgersdorf	2,74 €	7	Zeilarn	3,69 €	18
Massing	5,20 €	55			

- Nach Wohnfläche:

	durchschn. Preis/m ²	durchschn. Kaltmiete	Bisherige angemessene Unterkunfts-kosten im Landkreis	
bis 50 m ²	5,61 €	280,50 €	4,50 €	225 €
bis 65 m ²	4,88 €	317,40 €	4,37 €	284 €
bis 75 m ²	4,76 €	357,30 €	4,15 €	311 €
bis 90 m ²	4,60 €	413,64 €	4,07 €	366 €
bis 105 m ²	4,42 €	463,79 €	4,12 €	433 €
Je weitere 15 m ²	4,25 €	63,72 €	4,28 €	64,20 €