
Gutachten
zur Entwicklung von Angemessenheitsobergrenzen
für die Kosten der Unterkunft
von der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm 2016

von Dr. Bernhard Schmidt

Stand 24. Januar 2017



EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Gesetzliche Grundlagen.....	3
2 Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten bei bestehendem qualifizierten Mietspiegel	4
3 Anwendung der Pfaffenhofener Mietspiegelergebnisse zur Berechnung von Angemessenheitsobergrenzen.....	4
4 Optimierung der Angemessenheitsobergrenzen auf Mietspiegelbasis.....	7
4.1 Einbezug von preislich gebundenen Wohnungen und Wohnungen, die unter die 4-Jahres-Regel fallen.....	7
4.2 Häufigkeitsanalysen des Wohnungsbestandes unter Beachtung von Angemessenheitsgrenzen.....	10
4.3 Häufigkeiten der Bedarfsgemeinschaften (Nachfragesituation)	12
4.4 Das Mietniveau bei Neuvermietungen	13
4.5 Verfügbarkeitsanalysen (Angebotssituation).....	15
4.6 Eliminierung von Substandardwohnungen	17
5 Durchschnittliche Betriebskosten	18
5.1 Einzelne Betriebskosten	18
5.2 Aggregierte geleistete Betriebskosten.....	18
6 Vorschlag für die endgültigen Angemessenheitsobergrenzen für Pfaffenhofen.....	21

1 Gesetzliche Grundlagen

Das Gesetz über die Grundsicherung für Arbeitssuchende, kurz SGB II oder Hartz IV genannt, ist seit dem 01.01.2005 in Kraft. Mit Inkrafttreten des Gesetzes erhalten erwerbsfähige Hilfsbedürftige im Sinne des § 7 Abs.1 SGB II das so genannte Arbeitslosengeld II.

Dieses Arbeitslosengeld II beinhaltet unter anderem auch Leistungen für Unterkunft und Heizung (§ 22 SGB II). Sie werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Den differenzierten Verhältnissen auf den Wohnungsteilmärkten wird am sachgerechtesten durch örtliche Berechnungen und Entscheidungen über die Angemessenheit der entsprechenden Leistungen begegnet.

Die Angemessenheit der Leistung für Unterkunft und Heizung ist von verschiedenen Variablen abhängig. Kriterien für die Angemessenheit der Leistungen für Unterkunft und Heizung sind die Größe der Wohnung bzw. die Personenzahl und natürlich die Höhe der Miete. Dabei kommt es insbesondere auf die Wohnfläche im Verhältnis zur Größe des Haushalts an. Ferner reicht es unter Komfortaspekten, wenn die Wohnung im unteren Bereich der marktüblichen Wohnungsmieten liegt.

Das Bundessozialgericht hat für die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen definierend eingegriffen und gewisse Rahmenbedingungen vorgegeben (siehe BSG - B 4 AS 18/09 R – Urteil vom 22.09.2009). Um für einen Vergleichsraum regionale Angemessenheitsgrenzen zu ermitteln, muss ein *überprüfbares schlüssiges Konzept* vorliegen. Schlüssig ist ein Konzept dann, wenn es mindestens die folgenden Voraussetzungen erfüllt:

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

2 Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten bei bestehendem qualifizierten Mietspiegel

Ein qualifizierter Mietspiegel wird grundsätzlich als „schlüssiges Konzept“ bei der Obergrenzenbestimmung anerkannt. Jedenfalls dann, wenn ein qualifizierter Mietspiegel vor Ort existiert, ist dieser nach Rechtsprechung des Bundessozialgerichts zur Feststellung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (=KdU) heranziehbar (BSG AZ: B 14 AS 106/10 R vom 13.04.2011). Es kommt aber auf die entsprechende Anwendung bzw. Umsetzung der Mietspiegelwerte bei der Grenzwertbestimmung an.

„Liegt ein qualifizierter Mietspiegel, der in einem wissenschaftlich gesicherten Verfahren aufgestellt wurde, der Bestimmung des angemessenen Preises für die Kaltmiete zugrunde und wird entweder der Durchschnittswert dieses Mietspiegels angewandt oder können dem Mietspiegel Aussagen zur Häufigkeit von Wohnungen mit dem angemessenen Preis entnommen werden, kann davon ausgegangen werden, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu dem abstrakt angemessenen Preis im örtlichen Vergleichsraum gibt“ (vgl. BSG AZ: B 14 AS 106/10 R vom 13.04.2011).

In der Stadt Pfaffenhofen wurde im Sommer des Jahres 2016 ein qualifizierter Mietspiegel aufgelegt, dem eine breite Datenbasis zugrunde liegt. In Pfaffenhofen kann man damit die durchschnittlichen ortsüblichen Nettomieten je nach Wohnungsgröße unabhängig von Baualter, Wohnungsausstattung, Wohnlage usw. für bestehende Mietverhältnisse unter Beachtung der für einen Mietspiegel relevanten Wohnräume berechnen.

3 Anwendung der Pfaffenhofener Mietspiegelergebnisse zur Berechnung von Angemessenheitsobergrenzen

Die ortsübliche Vergleichsmiete im Mietspiegel wird in Pfaffenhofen über regressionsanalytische Methoden ermittelt. Die konkrete Spezifizierung des Zusammenhangs zwischen Nettomiete und Wohnfläche erfolgt bei der Mietspiegelerstellung in Pfaffenhofen im Rahmen einer explorativen Datenanalyse auf der Basis von 1.160 in Pfaffenhofen erhobenen mietspiegelrelevanten Wohnungen.

Mit Hilfe der Regressionsanalyse lässt sich mitten durch die Punktwolke der erhobenen Nettomieten nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche eine mathematische Funktion legen (siehe Abbildung 1). Die Werte auf dieser Funktion spiegeln für jede beliebige Wohnfläche die durchschnittliche ortsübliche Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Größe der Wohnung wieder. Der Verlauf dieser Regressionsfunktion unterliegt der mathematischen Struktur eines Polynoms dritten Grades und lautet:

$$\text{DNM} = 54,124 + 6,492 \cdot \text{wfl} + 0,009036 \cdot \text{wfl}^2 - 0,00006129 \cdot \text{wfl}^3$$

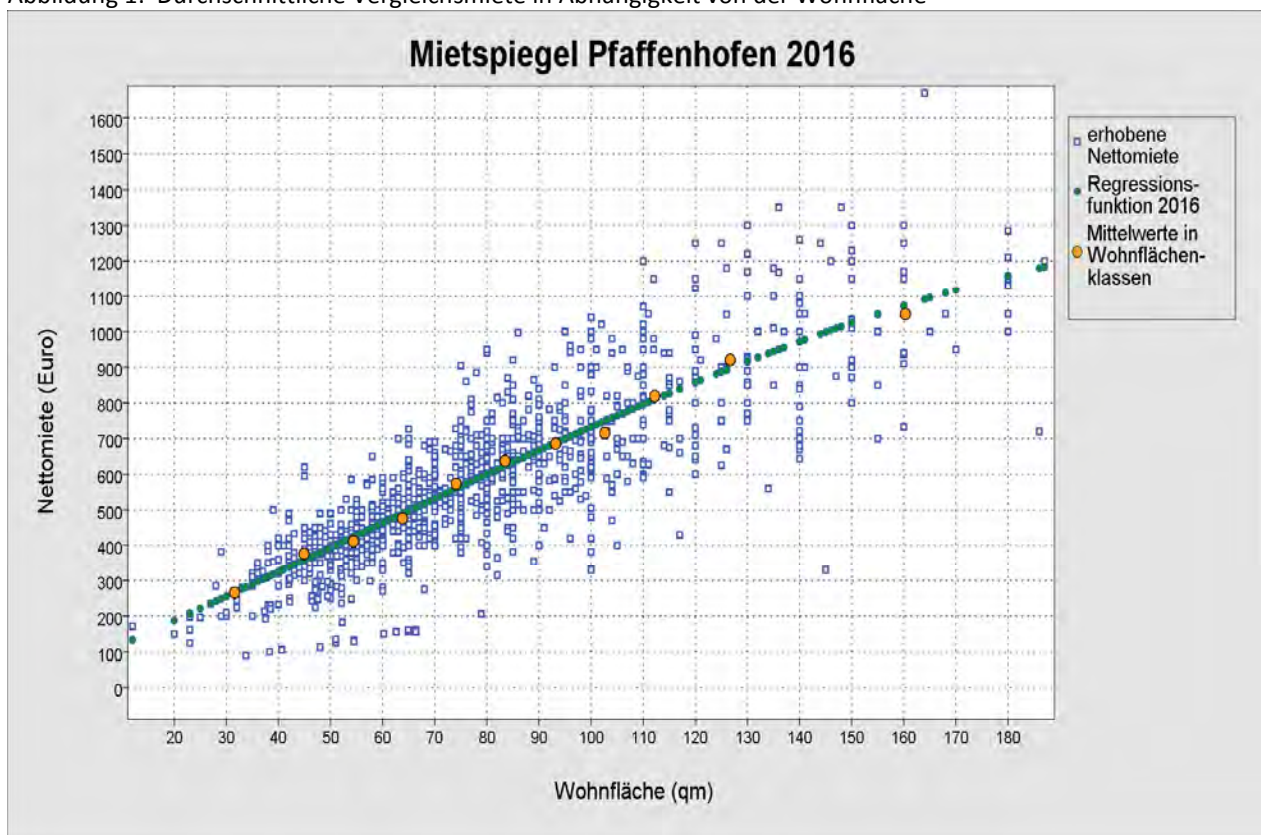
wobei:

DNM = durchschnittliche Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Pfaffenhofen,

wfl = Wohnfläche in m².

Details zur Erstellung des Mietspiegels 2016 von Pfaffenhofen finden sich in der Dokumentation zur Erstellung dieses Mietspiegels.

Abbildung 1: Durchschnittliche Vergleichsmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche



Mit Hilfe dieser Funktion DNM kann man an den Stellen der vorgesehenen Wohnflächengrenzwerte für verschiedene Haushaltsgrößen (z.B. 50 m², 65 m², 75 m² usw.) die durchschnittlichen ortsüblichen Nettomieten (Basisnettomiete im Mietspiegel) ausrechnen (Spalte C in Tabelle 1).

Tabelle 1: Durchschnittliche ortsübliche Nettomietpreise bei den vorgesehenen Wohnflächengrenzwerten

Anzahl Personen im Haushalt	Wohnfläche (m ²)	Durchschnittliche ortsübliche Nettomiete (Basisnettomiete), unabhängig von Baualter, Lage, Ausstattung (Euro)
Spalte A	Spalte B	Spalte C
1 Person	50 m ²	394 €
2 Personen	65 m ²	497 €
3 Personen	75 m ²	566 €
4 Personen	90 m ²	667 €
5 Personen	105 m ²	764 €
6 Personen	120 m ²	857 €
7 Personen	135 m ²	944 €

Es könnte nun, entsprechend dem in Abschnitt 2 erwähnten Absatz aus BSG AZ: B 14 AS 106/10 R, die durchschnittliche ortsübliche Nettomiete (Tabelle 1, Spalte C) als Obergrenze für die Angemessenheit der KdU betrachtet werden. Jeweils über und unter der Regressionsfunktion in Abbildung 1, die der Grenzwertberechnung dient, liegen die Hälfte der Nettomietpreise der erhobenen mietspiegelrelevanten Wohnungen. Man kann argumentieren, dass die durchschnittliche Nettomiete, die in einer Kommune aus den mietspiegelrelevanten Mieten ermittelt wird, als Obergrenze für KdU Verwendung finden kann, da sich damit die Hälfte aller *bestehenden mietspiegelrelevanten Mietverhältnisse* unterhalb der festgelegten Obergrenze befindet.

Diese untere Hälfte wird anhand der Mietpreise als Anteil an „einfachen“ Wohnungen innerhalb der mietspiegelrelevanten Mietverhältnisse definiert. Damit wäre gleichzeitig ein relativ großer Bestand an einfachen Wohnungen für Leistungsempfänger definiert, da davon auszugehen ist, dass mit **einer Hälfte** des untersuchten mietspiegelrelevanten Datensatzes eine ausreichend große Menge an einfachen Wohnungen abgedeckt ist.

4 Optimierung der Angemessenheitsobergrenzen auf Mietspiegelbasis

Festzuhalten bleibt aber, dass in der bislang zugrunde liegenden repräsentativen Datenmenge nicht alle Wohnungen in Pfaffenhofen berücksichtigt sind, sondern eben nur die mietspiegelrelevanten. Insbesondere berücksichtigt der mietspiegelrelevante Datenbestand nicht

- Wohnungen, die unter die 4-Jahres-Regel fallen (also Wohnungen, bei denen in den letzten 4 Jahren keine Mietpreisänderung stattgefunden hat, vgl. §558 Abs. 2 BGB).
- preislich gebundene Wohnungen (z.B. Sozialwohnungen).

Diese beiden Wohnungskategorien sind tendenziell mit eher niedrigeren Nettomieten verbunden.

Es wird deutlich, dass zwischen den mietspiegelrelevanten Wohnungen und dem gesamten zu betrachtenden Wohnungsmarkt im Hinblick auf die Entwicklung von Angemessenheitsgrenzen bei KdU leichte „Disparitäten“ bestehen. Die bislang aus dem mietspiegelrelevanten Datenbestand entwickelten Ergebnisse können im Hinblick auf die Markterfordernisse für die Bedarfsgemeinschaften noch optimiert werden. Das heißt insbesondere, möglichst den gesamten relevanten Mietwohnungsmarkt zu erfassen, dort das „einfache“ Segment festzulegen und ferner auch die Häufigkeiten und Verfügbarkeiten von solchen einfachen Wohnungen zu analysieren.

4.1 Einbezug von preislich gebundenen Wohnungen und Wohnungen, die unter die 4-Jahres-Regel fallen

Bei der Datenerhebung wurden neben Nettomieten von mietspiegelrelevanten Wohnungen auch solche von nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen erfasst, die aber für Bedarfsgemeinschaften durchaus auch als Wohnraum in Frage kommen: Wohnungen, deren Nettomiete sich in den letzten 4 Jahren nicht verändert hat und preislich gebundene Wohnungen. Die Anzahl der Wohnungen, die bei der Zufallsziehung und der Datenerhebung in die genannten beiden Wohnungsklassen gefallen sind, ist nicht unbeträchtlich, wie Tabelle 2 zu entnehmen ist.

Tabelle 2: Anzahl und Anteil erhobener Wohnungsarten bei der Datenerhebung in Pfaffenhofen

Wohnungsart	Anzahl	Anteil
mietspiegelrelevante Wohnungen	1.160	62 %
preislich gebundene Wohnungen	163	9 %
Wohnungen, bei denen die Nettomiete 4 Jahre unverändert war	479	26 %
Wohnungen, bei denen die letzte Mieterhöhung nicht angegeben war	54	3 %
Summe	1.856	100 %

Erweitert man den bisher analysierten mietspiegelrelevanten Datenbestand um alle erfassten Wohnungen, erhöht sich die Datengrundlage von 1.160 auf 1.856 Datensätze. Bei der gleichen regressionsanalytischen Vorgehensweise wie bislang beschrieben erhält man folgende Ergebnisse in Tabelle 3:

Tabelle 3: allgemeine durchschnittliche Nettomietpreise bei Verwendung aller erhobenen Wohnungen (n=1.856)

Anzahl Personen im Haushalt	Wohnfläche (m ²)	Allgemeine durchschnittliche Nettomiete (Euro)	Durchschnittl. ortsübliche Nettomiete (Basisnettomiete) (Euro)
Spalte A	Spalte B	Spalte C	Spalte D
1 Person	50 m ²	374 €	394 €
2 Personen	65 m ²	471 €	497 €
3 Personen	75 m ²	534 €	566 €
4 Personen	90 m ²	629 €	667 €
5 Personen	105 m ²	720 €	764 €
6 Personen	120 m ²	809 €	857 €
7 Personen	135 m ²	894 €	944 €

Der Verlauf der Regressionsfunktion unterliegt einer komplexen mathematischen Struktur (Polynom dritten Grades) und lautet:

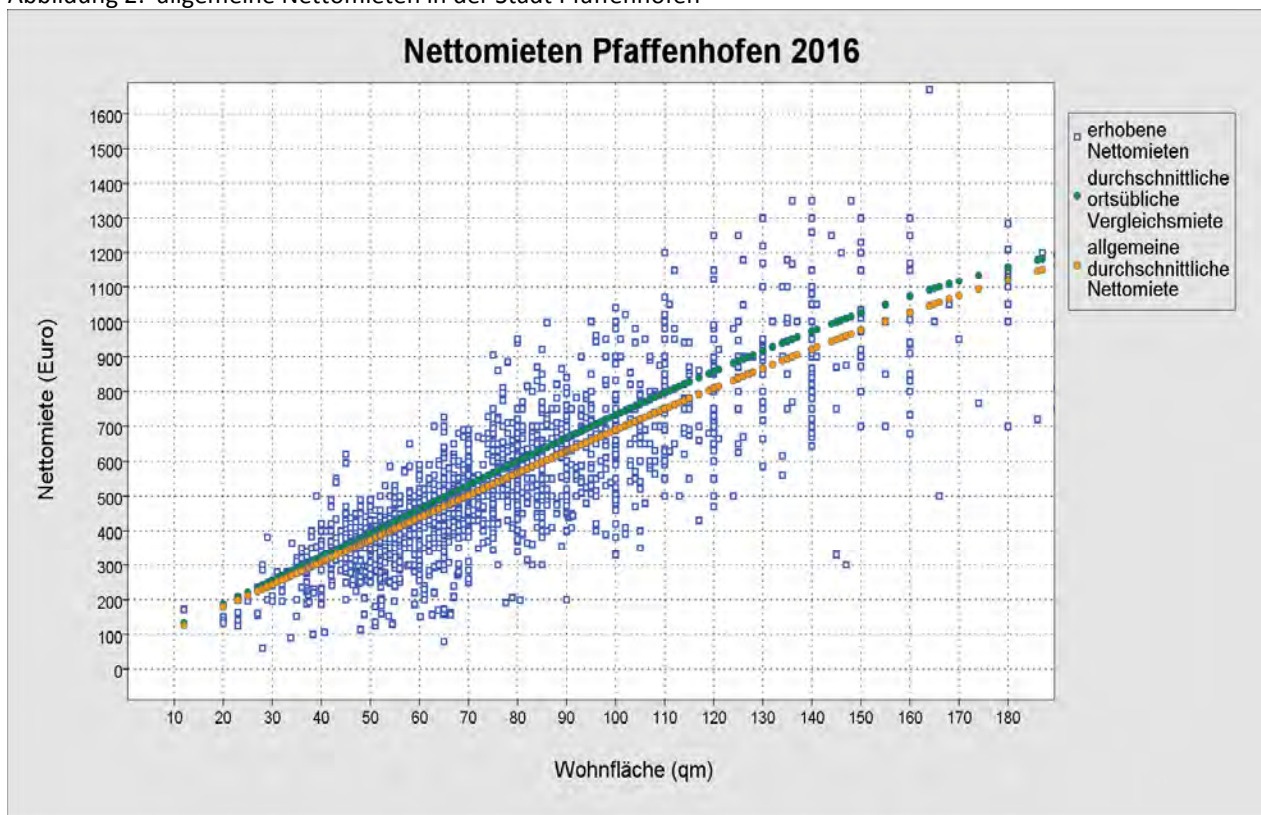
$$ANM = 48,948 + 6,432 \cdot wfl + 0,002805 \cdot wfl^2 - 0,00003021 \cdot wfl^3$$

wobei:

ANM = allgemeine durchschnittliche Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche,
wfl = Wohnfläche in m².

Es ist zu erkennen (siehe auch Abbildung 2), dass die Ergebnisse auf der Basis aller 1.856 Wohnungen (allgemeine durchschnittliche Nettomieten) niedriger ausfallen als die Ergebnisse nur auf Basis der mietspiegelrelevanten Wohnungen (durchschnittliche ortsübliche Nettomiete). Unter Einbezug der preislich geförderten Wohnungen und der Wohnungen, bei denen in den letzten 4 Jahren keine Änderung der Nettomiete stattfand, sinkt die durchschnittliche Nettomiete an den vorgesehenen Wohnflächen (50 m², 65 m², 75 m², ..) zwischen 4 bis 6 % (siehe Tabelle 3, Spalte C versus D) gegenüber den Grenzwerten, welche in Tabelle 1 aus den ortsüblichen Nettomieten des Mietspiegels entwickelt wurden.

Abbildung 2: allgemeine Nettomieten in der Stadt Pfaffenhofen



4.2 Häufigkeitsanalysen des Wohnungsbestandes unter Beachtung von Angemessenheitsgrenzen

Im Hinblick auf die Verfügbarkeit von Wohnungen können Häufigkeitsanalysen von Wohnungsklassen unter Betrachtung der neuen Grenzwerte auf Nettomietbasis durchgeführt werden. Dazu wird untersucht, wie viele Wohnungen bei der aktuellen Mietspiegelerhebung in Pfaffenhofen zu einer Nettomiete unter einem bestimmten Grenzwert bewohnt werden. Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Häufigkeiten von Wohnungen, die im Rahmen der Mietspiegelerhebung repräsentativ erfasst wurden (n=1.856) und deren Nettomiete jeweils unter einem bestimmten Grenzwert liegt. Dabei wird auch danach differenziert, ob die Wohnung unter oder über dem dazu korrespondierenden Flächengrenzwert (FGW) liegt.

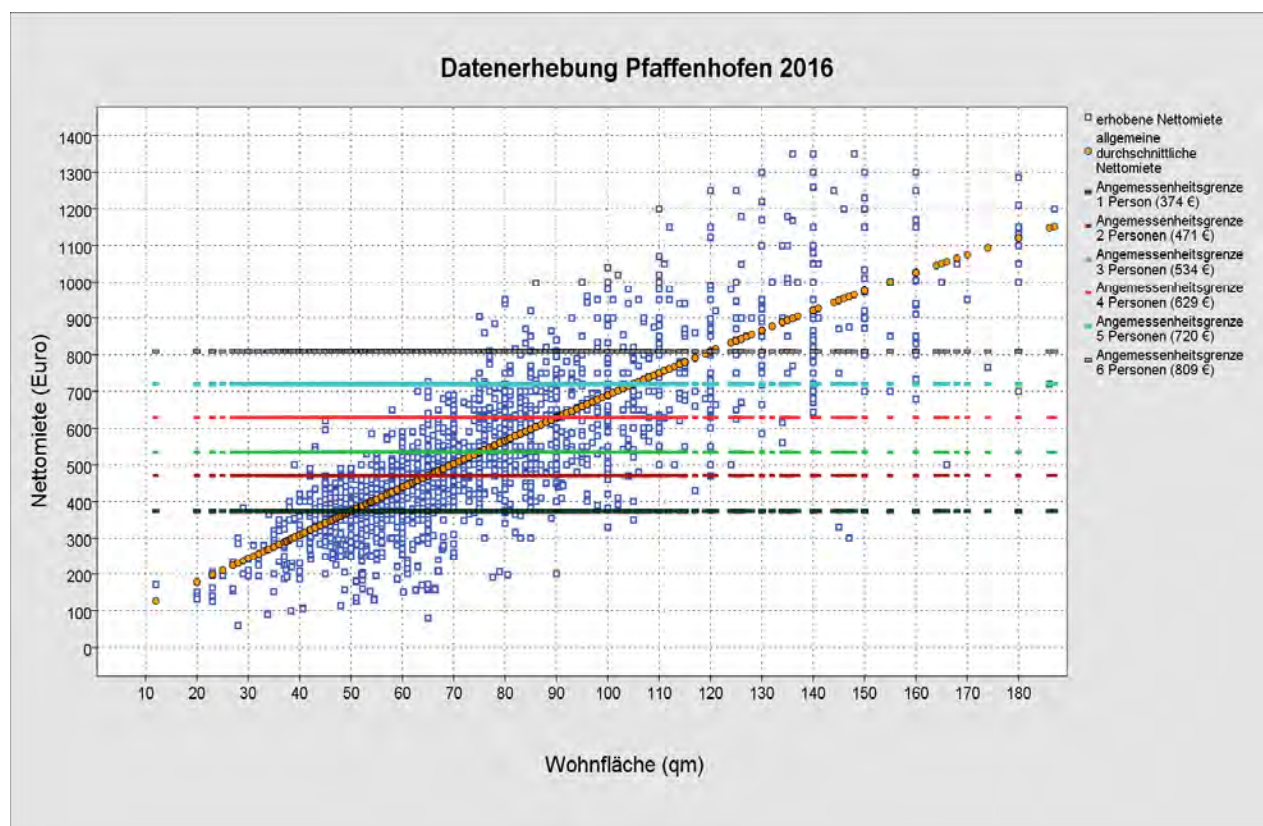
Tabelle 4: Häufigkeiten von Wohnungen in Pfaffenhofen, deren aktuelle Nettomiete unter der jeweiligen Angemessenheitsgrenze liegt (Daten aus Mietspiegelerhebung, n = 1.856)

	Angemessenheitsgrenze (Euro)	Flächengrenzwert (FGW) in qm	Häufigkeit					
			bis FGW	über FGW	Summe	Prozent	Summe aggregiert	Prozent aggr.
Spalte A	Spalte B	Spalte C	Sp. D	Sp. E	Spalte F	Spalte G	Spalte H	Spalte I
1-Personen-HH	bis 374 €	50	152	145	297	16,0	297	16,0
2-Personen-HH	374 bis 471 €	65	261	160	421	22,7	718	38,7
3-Personen-HH	471 bis 534 €	75	150	92	242	13,0	960	51,7
4-Personen-HH	534 bis 629 €	90	182	76	258	13,9	1218	65,6
5-Personen-HH	629 bis 720 €	105	192	47	239	12,9	1457	78,5
6-Personen-HH	720 bis 809 €	120	115	31	146	7,9	1603	86,4
7-Personen-HH	809 bis 894 €	135	64	13	77	4,1	1680	90,5
8-Personen-HH	894 bis 975 €	150	56	6	62	3,3	1742	93,9
	über 975 €	> 150	79	35	114	6,1	1856	100,0

Die nachfolgende Abbildung 3 zeigt diese Ergebnisse anschaulich anhand von verschiedenen Angemessenheitsgrenzen. Am Beispiel der 1-Personen-Haushalte wird dies nochmals ver-

deutlich: Unterhalb der zugehörigen Angemessenheitsgrenze, welche bei 374 € liegt, befinden sich 297 erhobene Nettomieten (Tabelle 4, Spalte F), wobei 152 Wohnungen eine Fläche von höchstens 50 m² (Tabelle 4, Spalte D) aufweisen und 145 Wohnungen eine Fläche von mehr als 50 m² (Tabelle 4, Spalte E). Demnach ist knapp die Hälfte der Wohnungen mit einer Nettomiete unterhalb dieses Grenzwertes von 374 € sogar größer als der zu diesem Grenzwert korrespondierende Flächengrenzwert von 50 m². Diese Wohnungen können aber aufgrund der sogenannten Produktregel auch von Transferleistungsempfängern bewohnt werden.

Abbildung 3: Durchschnittliche Nettomiete und Angemessenheitsgrenzen für verschiedene Größen von Transferempfängerhaushalten



Die aktuelle Zensuserhebung aus dem Jahr 2011 gibt an, dass im Stadtgebiet Pfaffenhofen mit 5.517 Mietwohnungen in allen Gebäuden von Pfaffenhofen mit Wohnraum zu rechnen ist (siehe Zensus 2011, Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte, Gemeinde Pfaffenhofen a.d.Ilm, am 9. Mai 2011). Anhand der repräsentativen Ergebnisse aus der Mietspiegelerhebung lassen sich von den in Tabelle 4 dargestellten Zahlen auf den gesamten Mietwohnungsbestand in den verschiedenen Wohnflächenklassen schließen (Tabelle 5).

Tabelle 5: Häufigkeiten von Wohnungen in Pfaffenhofen, deren aktuelle Nettomiete unter der jeweiligen Angemessenheitsgrenze liegt, hochgerechnet auf den gesamten Mietwohnungsbestand

	Angemessenheitsgrenze (Euro)	Flächengrenzwert (FGW) in m ²	Häufigkeit					
			bis FGW	über FGW	Summe	Prozent	Summe aggregiert	Prozent aggr.
Spalte A	Spalte B	Spalte C	Sp. D	Sp. E	Spalte F	Spalte G	Spalte H	Spalte I
1-Personen-HH	bis 374 €	50 m ²	452	431	883	16,0 %	883	16,0 %
2-Personen-HH	374 bis 471 €	65 m ²	776	476	1251	22,7 %	2134	38,7 %
3-Personen-HH	471 bis 534 €	75 m ²	446	273	719	13,0 %	2854	51,7 %
4-Personen-HH	534 bis 629 €	90 m ²	541	226	767	13,9 %	3621	65,6 %
5-Personen-HH	629 bis 720 €	105 m ²	571	140	710	12,9 %	4331	78,5 %
6-Personen-HH	720 bis 809 €	120 m ²	342	92	434	7,9 %	4765	86,4 %
7-Personen-HH	809 bis 894 €	135 m ²	190	39	229	4,1 %	4994	90,5 %
8-Personen-HH	894 bis 975 €	150 m ²	166	18	184	3,3 %	5178	93,9 %
	über 975 €	> 150 m ²	235	104	339	6,1 %	5517	100,0 %

Aus diesen Hochrechnungen wird zum Beispiel deutlich, dass - bei der zugrunde gelegten Angemessenheitsgrenze von 374 € für 1-Personen-Haushalte in Pfaffenhofen – rund 883 Mietwohnungen (Tabelle 5, Spalte F) bewohnt werden, deren Nettomiete noch unter dieser Angemessenheitsgrenze liegt. Dabei sind knapp die Hälfte, nämlich 431 Wohnungen (Tabelle 5, Spalte E), größer als 50 m².

4.3 Häufigkeiten der Bedarfsgemeinschaften (Nachfragesituation)

Nachfolgend wird zum Vergleich eine Häufigkeitsanalyse der Bedarfsgemeinschaften in Pfaffenhofen vorgenommen. Dazu wird der aktuell vom Februar 2015 vorliegende Bestand an Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Pfaffenhofen anhand der Haushaltsgröße der Bedarfsgemeinschaft gegliedert (Tabelle 6).

Tabelle 6: Bestand an Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

Anzahl Personen im Haushalt	Wohnflächenklasse (m ²)	Anzahl der Bedarfsgemeinschaften im Landkreis
Spalte A	Spalte B	Spalte C
1 Person	bis 50 m ²	361
2 Personen	>50 - 65 m ²	145
3 Personen	>65 - 75 m ²	104
4 Personen	>75 - 90 m ²	64
5 Personen	>90 - 105 m ²	26
6 Personen	>105 - 120 m ²	22
7 Personen	>120 - 135 m ²	0
	insgesamt	722

Quelle: Jobcenter Stadt Pfaffenhofen, Arbeitsmarktprogramm 2016

Ein Blick auf Tabelle 6 verdeutlicht, dass die Single-Haushalte bei den Bedarfsgemeinschaften einen überproportional hohen Anteil im Landkreis einnehmen. Die Hälfte aller Bedarfsgemeinschaften besteht aus 1-Personen-Haushalten.

Für die Stadt Pfaffenhofen konnten leider keine eigenen Auswertungen bereitgestellt werden.

4.4 Das Mietniveau bei Neuvermietungen

Mietspiegelwerte spiegeln grundsätzlich die Mietpreise von *bestehenden* Mietverhältnissen wieder. Im Rahmen der Ermittlung von Angemessenheitsobergrenzen bei den KdU sind aber auch die Nettomietpreise bei Neuvermietungen im Hinblick auf die Verfügbarkeit von Wohnungen von Interesse. Diesbezüglich werden aus der Mietspiegelerhebung auch die *aktuellen Wohnungseinzüge* in den letzten 12 Monaten ausgewertet. Das sind näherungsweise diejenigen Nettomietpreise, die als realitätsnahe Vergleichsbasis herangezogen werden müssen, wenn Leistungsempfänger gezwungen sind, sich eine neue Mietwohnung zu suchen. Davon lagen in Pfaffenhofen 246 Neuvermietungspreise auf Nettomietbasis vor.

Im Schnitt liegen die Neuvermietungspreise rund 10% über den durchschnittlichen ortsüblichen Nettomieten (8,27 €/m² versus 7,51 €/m²). Bezogen auf die Flächengrenzwerte bedeutet dies in absoluten Zahlen:

Tabelle 7: Durchschnittliche Nettomietpreise bei Neuvermietungen in den letzten 12 Monaten

Anzahl Personen im Haushalt	Wohnfläche (m ²)	Durchschnittliche Nettomiete bei Neuvermietung (€)
Spalte A	Spalte B	Spalte C
1 Person	50 m ²	418 €
2 Personen	65 m ²	552 €
3 Personen	75 m ²	637 €
4 Personen	90 m ²	757 €
5 Personen	105 m ²	863 €
6 Personen	120 m ²	953 €
7 Personen	135 m ²	1022 €

Der Verlauf der Regressionsfunktion unterliegt der folgenden mathematischen Struktur:

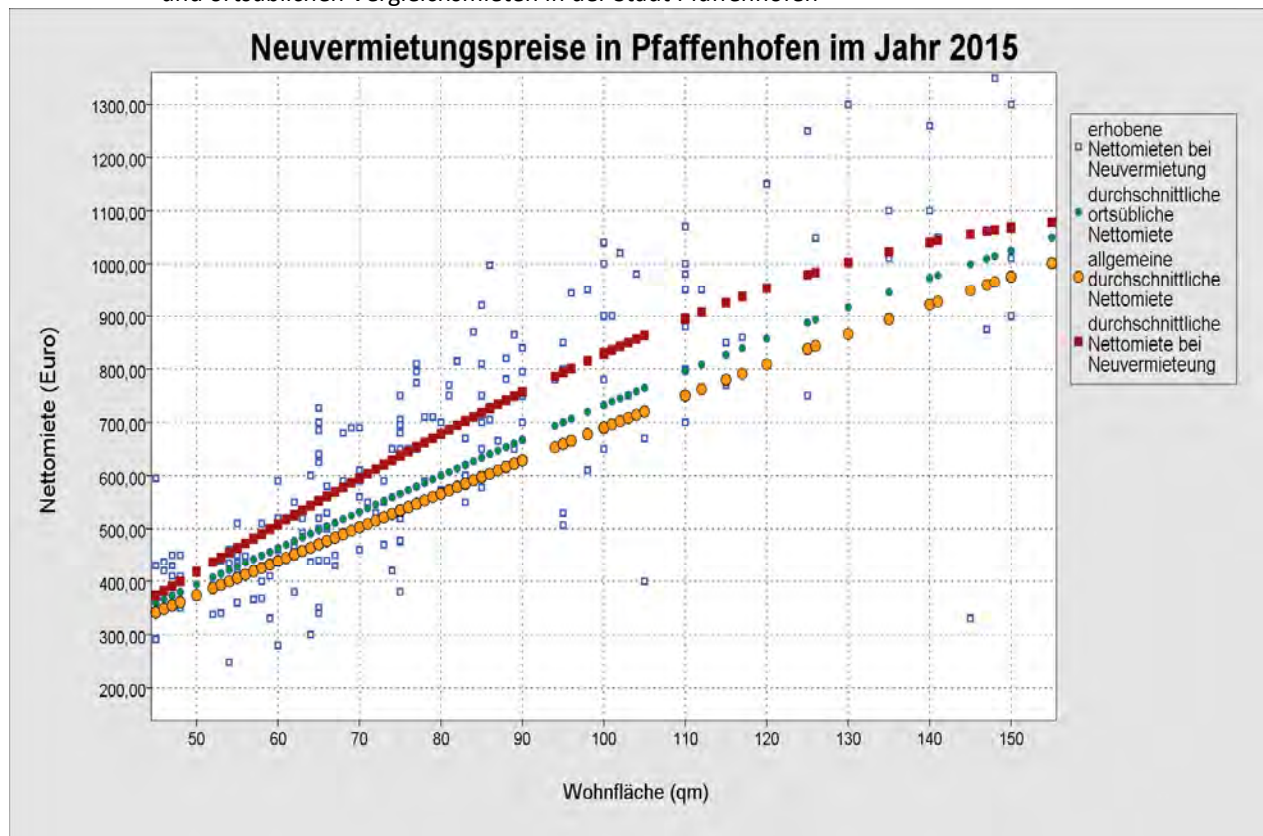
$$\text{NMNV} = -36,77 + 8,685 \cdot \text{wfl} + 0,016864 \cdot \text{wfl}^2 - 0,000171 \cdot \text{wfl}^3$$

wobei:

NMNV = durchschnittliche Nettomiete bei Neuvermietung in Abhängigkeit von der Wohnfläche (wfl).

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht die durchschnittlichen Neuvermietungspreise auf Nettomietbasis (n=246) im Vergleich zu den bislang dargestellten Preiskategorisierungen „ortsübliche durchschnittliche Vergleichsmiete“ und „allgemeine durchschnittliche Nettomiete“.

Abbildung 4: durchschnittliche Nettomieten bei Neuvermietungen im Vergleich zu allgemeinen Nettomieten und ortsüblichen Vergleichsmieten in der Stadt Pfaffenhofen



4.5 Verfügbarkeitsanalysen (Angebotssituation)

Bei der Festlegung von Angemessenheitsobergrenzen ist zu untersuchen, ob zu den festgelegten Grenzen auch genügend Wohnungen am Markt verfügbar sind für die entsprechenden Bedarfsgemeinschaften. Ein weiterer Untersuchungsaspekt liegt deshalb auf der Verfügbarkeit von Wohnungen.

Bei der Mietspiegelerhebung in Pfaffenhofen wurden alle Miethaushalte angeschrieben und über die Höhe ihres Mietpreises befragt. Naturgemäß handelt es sich dabei um Mietverhältnisse, die schon bestanden und nicht erst neu abgeschlossen oder gar erst angeboten wurden. Diese Mietverhältnisse können entweder schon lange bestanden haben oder auch erst kürzlich abgeschlossen worden sein. Da es sich um eine Vollerhebung mit einem Rücklauf von 1856 gehandelt hat, ist davon auszugehen, dass die Haushaltsauswahl für Pfaffenhofen repräsentativ ist. Im Schnitt sind 13,3 % der Haushalte innerhalb der letzten 12 Monate neu eingezogen. Anhand dieser durchschnittlichen Einzugshäufigkeit in den letzten 12 Monaten lässt sich für den gesamten Bestand in der Stadt Pfaffenhofen hochrechnen, dass in diesem Zeitraum insgesamt mit 731 Wohnungseinzügen im Stadtgebiet von Pfaffenhofen zu rechnen

war (Tabelle 8, Spalte F). Die Anzahl der Einzüge kann als Anhaltspunkt auf die Anzahl der in den letzten 12 Monaten verfügbaren Wohnungen in verschiedenen Wohnflächenklassen gewertet werden.

Nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick über die Anzahl der Einzüge im letzten Jahr in den relevanten Wohnungsgrößenklassen für KdU.

Tabelle 8: Häufigkeiten von Wohnungen in Pfaffenhofen, deren aktuelle Nettomiete unter der jeweiligen Angemessenheitsgrenze liegt, hochgerechnet auf den gesamten Mietwohnungsbestand

	Angemessenheitsgrenze (Euro)	Flächengrenzwert (FGW) in m ²	Häufigkeit			
			Anzahl der Mietverhältnisse in Pfaffenhofen mit Einzug in den letzten 12 Monaten	Prozent	Summe aggregiert	Prozent aggregiert
Spalte A	Spalte B	Spalte C	Spalte D	Spalte E	Spalte F	Spalte G
1-Personen-HH	bis 374 €	50 m ²	117	16,0 %	117	16,0
2-Personen-HH	374 bis 471 €	65 m ²	166	22,7 %	283	38,7
3-Personen-HH	471 bis 534 €	75 m ²	95	13,0 %	378	51,7
4-Personen-HH	534 bis 629 €	90 m ²	102	13,9 %	480	65,6
5-Personen-HH	629 bis 720 €	105 m ²	94	12,9 %	574	78,5
6-Personen-HH	720 bis 809 €	120 m ²	58	7,9 %	632	86,4
7-Personen-HH	809 bis 894 €	135 m ²	30	4,1 %	662	90,5
8-Personen-HH	894 bis 975 €	150 m ²	24	3,3 %	686	93,9
	über 975 €	> 150 m ²	45	6,1 %	731	100,0

Im Bereich derjenigen Wohnungen, die preislich z.B. für 1-Personen-Haushalte in Frage kommen, sind im zurückliegenden Vergleichsjahr 117 Neueinzüge erfolgt. Ein erheblicher Teil der neu angemieteten Wohnungen befindet sich innerhalb der aktuell festgelegten Mietobergrenze. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der hier ermittelten Mietobergrenzen sowohl die 1 Personen als auch die Mehrpersonenbedarfsgemeinschaften in geringem Maße gezwungen sein dürften, sich eine neue Wohnung zu suchen.

4.6 Eliminierung von Substandardwohnungen

Es gibt Wohnungen, die aufgrund ihres schlechten Standards und ihrer schlechten Ausstattung den Bedarfsgemeinschaften nicht mehr zugemutet werden können. Deshalb werden sogenannte Substandardwohnungen nachträglich aus dem Datensatz herausgenommen, die aufgrund niedrigsten Ausstattungsniveaus nicht mehr zum Niveau der sogenannten "einfachen Wohnungen" gezählt werden können. Hierzu zählen Wohnungen ohne Heizung, Warmwasserversorgung sowie ältere Wohnungen ohne Bodenbelag. Damit verbleiben 1.783 Wohnungen für die weitere Analyse.

Ohne diese Substandardwohnungen erhöhen sich die Grenzwerte leicht, wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist:

Tabelle 9: allgemeine durchschnittliche Nettomietpreise ohne Substandardwohnungen (n=1.783)

Anzahl Personen im Haushalt	Wohnfläche (m²)	Allgemeine durchschnittliche Nettomiete ohne Substandardwohnungen, unabhängig von Baualter, Lage, Ausstattung (Euro)
Spalte A	Spalte B	Spalte C
1 Person	50 m ²	380 €
2 Personen	65 m ²	477 €
3 Personen	75 m ²	541 €
4 Personen	90 m ²	633 €
5 Personen	105 m ²	724 €
6 Personen	120 m ²	811 €
7 Personen	135 m ²	895 €

5 Durchschnittliche Betriebskosten

Für die Analyse der Betriebskosten in Pfaffenhofen standen insgesamt 1.672 Datensätze zur Verfügung.

5.1 Einzelne Betriebskosten

Für die Ermittlung angemessener Obergrenzen für Transferkosten wurden in Pfaffenhofen auch die Betriebskostenleistungen analysiert. Bei der Datenerhebung zur Mietspiegelerstellung wurde allerdings nur die Höhe der Betriebskosten insgesamt erfragt. Durchschnittliche Betriebskosten zu einzelnen Betriebskostenpositionen der Betriebskostenverordnung können somit nicht ermittelt werden.

5.2 Aggregierte geleistete Betriebskosten

Die geleisteten Gesamtausgaben bei den Betriebskosten betragen im Schnitt pro Haushalt 2,04 €/m². Im Schnitt beträgt dabei in Pfaffenhofen der Anteil der geleisteten kalten Betriebskosten 44 % und der Anteil der Heiz-/Warmwasserkosten 56 %.

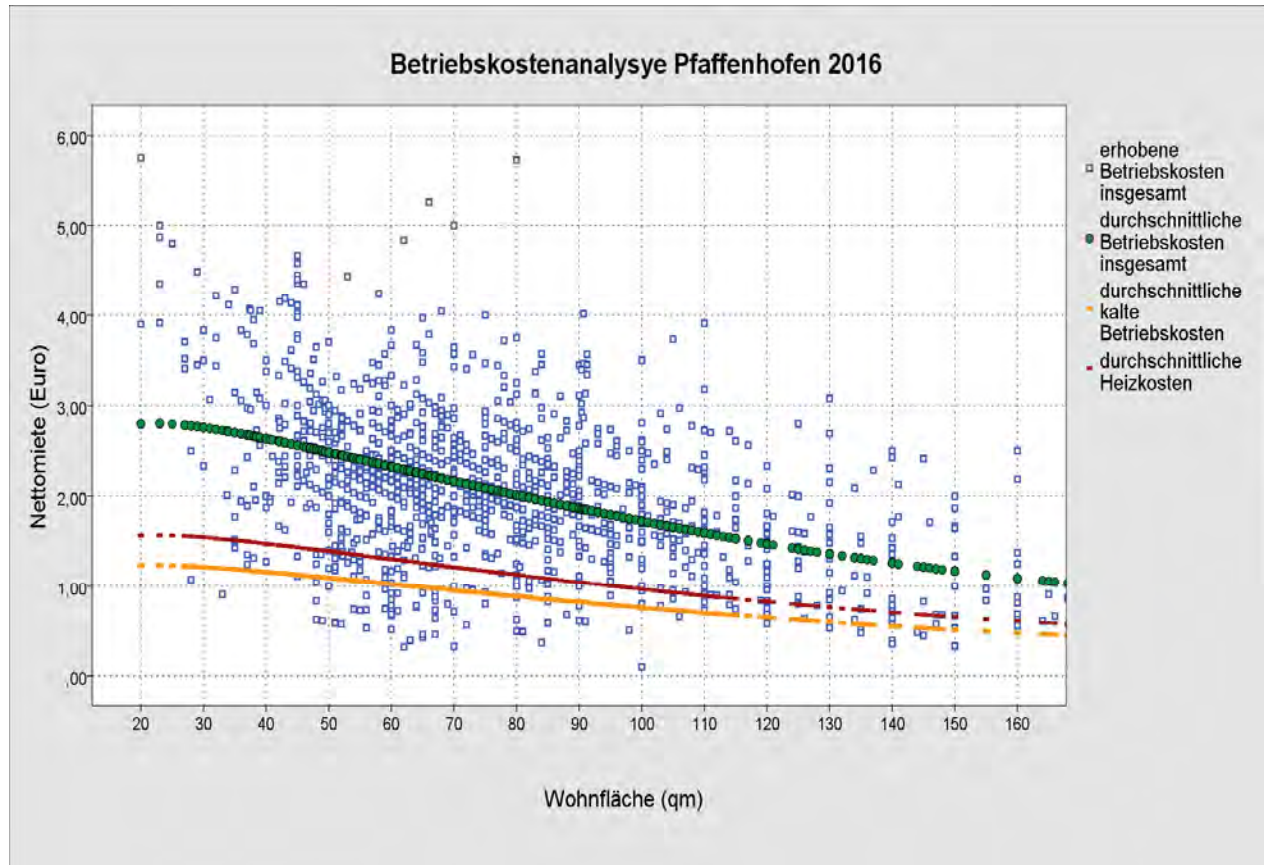
Tabelle 10: Durchschnittlich geleistete aggregierte Betriebskosten in Pfaffenhofen im Januar 2015

Durchschnittlich geleistete Betriebskosten	Kosten pro Monat (Euro/m ²)	Prozentualer Anteil
kalte Betriebskosten	0,90 €	44 %
Heizung/Warmwasserkosten	1,14 €	56 %
Betriebskosten insgesamt	2,04 €	100 %

Es ist ferner festzustellen, dass mit zunehmender Wohnfläche die geleisteten Ausgaben pro Quadratmeter bei den Betriebskosten leicht sinken. Dies ist u.a. darauf zurückzuführen, dass manche Betriebskostenpositionen vereinzelt pro Wohnung zu entrichten sind (z.B. Gemeinschaftsantenne, Aufzug) oder dass der durchschnittliche Verbrauch pro Haushalt mit zunehmender Wohnfläche tendenziell leicht sinkt (z.B. weniger Wasser- oder Heizenergieverbrauch pro Quadratmeter). Diesen Sachverhalt veranschaulicht die nachfolgende Abbildung 5 in der Darstellung der Betriebskosten pro Quadratmeter. Die beiden Kurven für durch-

schnittlich geleistete Heiz-/Warmwasserkosten und für die restlichen geleisteten kalten Betriebskosten unterliegen der oben genannten prozentualen Aufteilung.

Abbildung 5: Monatliche geleistete Ausgaben für Betriebskosten pro Quadratmeter in Pfaffenhofen



Dem Verlauf dieser Regressionsfunktion für die Schätzung der durchschnittlich geleisteten Betriebskosten pro qm insgesamt liegt folgende mathematische Struktur zugrunde:

$$DBK(wfl) = (-11,461 + 3,867 \cdot wfl - 0,025880 \cdot wfl^2 + 0,0000560 \cdot wfl^3) / wfl,$$

wobei:

DBK(wfl) = durchschnittlich geleistete Betriebskosten insgesamt pro m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Pfaffenhofen,

wfl = Wohnfläche in m²,

Damit kann an den entsprechenden Wohnflächengrenzen auch die durchschnittlich geleisteten Betriebskosten insgesamt sowie der durchschnittlich geleistete Heizkostenanteil und der Anteil für die geleisteten restlichen kalten Betriebskosten in Euro berechnet werden. Die Ergebnisse finden sich in Tabelle 11 und Tabelle 12, jeweils pro Quadratmeter und in absoluten Werten.

Tabelle 11: Durchschnittlich geleistete Betriebskosten an den Wohnflächengrenzen (Euro/m²)

Anzahl Personen im Haushalt	Wohnfläche (m ²)	Durchschnittlich geleistete Betriebskosten insgesamt (Euro/m ²)	Durchschnittlich geleistete kalte Betriebskosten (Euro/m ²)	Durchschnittlich geleistete Heiz-/Warmwasserkosten (Euro/m ²)
Spalte A	Spalte B	Spalte C	Spalte D	Spalte E
1 Person	50 m ²	2,48 €	1,09 m ²	1,39 €
2 Personen	65 m ²	2,25 €	0,99 m ²	1,26 €
3 Personen	75 m ²	2,09 €	0,92 m ²	1,17 €
4 Personen	90 m ²	1,86 €	0,82 m ²	1,04 €
5 Personen	105 m ²	1,66 €	0,73 m ²	0,93 €
6 Personen	120 m ²	1,47 €	0,65 m ²	0,82 €
7 Personen	135 m ²	1,31 €	0,58 m ²	0,73 €
Durchschnitt		2,04 €	0,90 m²	1,14 €

Tabelle 12: Durchschnittlich geleistete Betriebskosten an den Wohnflächengrenzen (Euro)

Anzahl Personen im Haushalt	Wohnfläche (m ²)	Durchschnittlich geleistete Betriebskosten insgesamt (Euro)	Durchschnittlich geleistete kalte Betriebskosten (Euro)	Durchschnittlich geleistete Heiz-/Warmwasserkosten (Euro)
Spalte A	Spalte B	Spalte C	Spalte D	Spalte E
1 Person	50 m ²	124 €	55 €	70 €
2 Personen	65 m ²	146 €	64 €	82 €
3 Personen	75 m ²	157 €	69 €	88 €
4 Personen	90 m ²	168 €	74 €	94 €
5 Personen	105 m ²	174 €	77 €	97 €
6 Personen	120 m ²	177 €	78 €	99 €
7 Personen	135 m ²	177 €	78 €	99 €
Durchschnitt				

Es ist zu beachten, dass die Heizkosten deutlich unter dem Kostenniveau der Vorgängerjahre liegen. Grund sind die deutlich gesunkenen Heizölpreise.

6 Vorschlag für die endgültigen Angemessenheitsobergrenzen für Pfaffenhofen

Resümierend wird folgendes Berechnungssystem für die Angemessenheitsobergrenzen vorgeschlagen:

1) Basisberechnung:

Die Basis bildet die **durchschnittliche ortsübliche Nettomiete, gebildet aus dem mietspiegelrelevanten Mietwohnungsbestand**, regressionsanalytisch berechnet an den jeweiligen Wohnflächenobergrenzen 50 m², 65 m², 75 m² usw. (Tabelle 1, Spalte C). Die Werte können den Mietspiegelberechnungen entnommen werden.

2) Korrektur: Einbezug des gesamten Wohnungsmarktes und Eliminierung von Substandardwohnungen

Neben dem mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand wird zusätzlich auch der nicht mietspiegelrelevante Wohnungsbestand (preislich gebundener Wohnraum, Wohnungen mit mind. 4 Jahren unveränderten Nettomieten) in die Auswertung einbezogen und damit die allgemeine durchschnittliche Nettomiete ermittelt. Ferner sind die sogenannten Substandardwohnungen mit niedrigstem Ausstattungsniveau nicht in den Datensatz einzubeziehen. Damit sinken die bisherigen Angemessenheitsobergrenzen an den entsprechenden Wohnflächenobergrenzen im Schnitt um rund 3-4 % nach unten (Tabelle 9, Spalte C).

3) Ergänzung um kalte Betriebskosten:

Zusätzlich sind noch die Ergebnisse aus Abschnitt 5 über die durchschnittlichen Betriebskosten heranzuziehen. Dabei werden die in der jeweiligen Haushaltsgröße durchschnittlich geleisteten kalten Betriebskosten insgesamt (Tabelle 11, Spalte D) verwendet.

4) Absicherung der Ergebnisse über Zusatzanalysen auf dem Wohnungsmarkt

Über verschiedene Häufigkeitsanalysen auf dem Wohnungsmarkt, Ermittlung der Neuvermietungspreise und damit verknüpft Verfügbarkeitsanalysen von einfachen Wohnungen lassen sich die errechneten KdU-Obergrenzen überprüfen und absichern.

In nachfolgender Tabelle 13 und 14 sind die Ergebnisse für die vorgeschlagenen Angemessenheitsobergrenzen der KdU für verschiedene Wohnflächenklassen sowohl auf Nettomietbasis als auch mit kalten Betriebskosten in Zahlen abschließend aufgelistet. Diese Obergrenzen wurden zum Stand Januar 2016 ermittelt.

Tabelle 13: Ergebnisse der Berechnungsschritte der Angemessenheitsobergrenzen in Pfaffenhofen in Euro

Wohnflächenklasse (m²)	Allgemeine durchschnittliche Nettomiete als allgemeine KdU-Obergrenzen (Euro)	durchschnittliche kalte Betriebskosten (Euro)	KdU-Obergrenzen einschließlich durchschnittlicher kalter Betriebskosten (Euro)
Spalte A	Spalte B	Spalte C	Spalte D
bis 50 m ²	380 €	55 €	435 €
>50 - 65 m ²	477 €	64 €	541 €
>65 - 75 m ²	541 €	69 €	610 €
>75 - 90 m ²	633 €	74 €	707 €
>90 - 105 m ²	724 €	77 €	801 €
>105 - 120 m ²	811 €	78 €	889 €
>120 - 135 m ²	895 €	78 €	973 €

Tabelle 14: Ergebnisse der Berechnungsschritte der Angemessenheitsobergrenzen in Pfaffenhofen in Euro/m²

Wohnflächenklasse (m²)	Allgemeine durchschnittliche Nettomiete als allgemeine KdU-Obergrenzen (Euro/m²)	durchschnittliche kalte Betriebskosten (Euro/m²)	KdU-Obergrenzen einschließlich durchschnittlicher kalter Betriebskosten (Euro/m²)
Spalte A	Spalte B	Spalte C	Spalte D
bis 50 m ²	7,60 €	1,10 €	8,70 €
>50 - 65 m ²	7,34 €	0,99 €	8,32 €
>65 - 75 m ²	7,21 €	0,92 €	8,13 €
>75 - 90 m ²	7,03 €	0,82 €	7,85 €
>90 - 105 m ²	6,90 €	0,73 €	7,63 €
>105 - 120 m ²	6,76 €	0,65 €	7,41 €
>120 - 135 m ²	6,63 €	0,58 €	7,21 €

Die KdU-Grenzwerte der Stadt Pfaffenhofen liegen bei den Nettokaltmieten bei allen Bedarfsgemeinschaften über den im Landkreis festgelegten Grenzwerten (vgl. Mietrichtwerte (Kaltmiete) für Jobcenter und Sachgebiet 20 im Landkreis Pfaffenhofen in Euro). Bei 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften beispielsweise liegt der Grenzwert mit 380,- Euro um rund 10% über dem Grenzwert des Landkreises in Höhe von 345,- Euro.