

Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altötting

Aktualisierung 2025



empirica

Auftraggeber

Landkreis Altötting

Auftragnehmer

empirica ag

Büro: Bonn

Kaiserstraße 29, 53113 Bonn

Telefon: (0228) 91 48 9-0

Fax: (030) 884 795-17

www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Linn Segschneider, Emil Unrath und Petra Heising
unter Mitarbeit von Simon Braun

Projektnummer

202505620

Bonn, 29. August 2025

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	iv
1. Vorbemerkungen	1
1.1 Aufgabenverständnis	1
1.2 Bisherige Auswertungen für den LK Altötting.....	2
1.3 Aufbau des Berichts	2
1.4 Regionale Einordnung des Landkreises	3
2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)	5
2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung	5
2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis	7
2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen.....	7
2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl	8
2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im LK Altötting	10
2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum 2 „West“ (Lesebeispiel)	10
2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum 1 „Ost“ (Lesebeispiel zu Näherungswerten).....	13
2.3.3 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Altötting	16
2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle.....	18
2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den LK Altötting	19
3. Angemessene Nebenkosten.....	20
3.1 Datenquellen zur Höhe der Wohnnebenkosten.....	20
3.2 Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen im LK Altötting	21
3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen	21
3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten).....	22
3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten).....	26
4. Beurteilung der Angemessenheit im LK Altötting.....	30
4.1 Ergebnistabellen für den LK Altötting (Übersicht)	30
4.2 Verschiedene Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit	31
4.3 Prüfschema im LK Altötting	32
4.3.1 Erster Prüfschritt: Komponentenprüfung.....	32
4.3.2 Mögliche weitere Prüfschritte (Einzelfallprüfung)	33
5. Ausblick und Aktualisierung.....	36
5.1 Entwicklung der Marktmieten im LK Altötting	36

5.2	Entwicklung der Energiepreise für Mieter (Stand Juli 2025)	37
ANHANG		39
1.	Das empirica-Konzept.....	39
1.1	Bisisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts	39
1.2	Ergänzende Leistungsbausteine.....	40
2.	Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand im LK Altötting (Zensus 2022)	41
3.	Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)	43
3.1	Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung.....	43
3.1.1	Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen	43
3.1.2	Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen	44
3.1.3	Festlegung von Vergleichsräumen im LK Altötting (Stand 2023)	46
3.1.4	Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments	49
3.2	Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank	51
3.3	Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den LK Altötting	52
3.3.1	Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich.....	52
3.3.2	Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich	52
3.3.3	Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen	55
3.3.4	Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard	60
3.4	Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle LK Altötting - Aktualisierung 2025.....	65
4.	Anhang zu Kap. 3 (Nebenkosten)	67
4.1	Darstellung der Quartilsgeraden im LK Altötting.....	67
4.2	Nebenkosten im LK Altötting im Zeitvergleich	68
5.	Anhang zu Kap. 4 (Beurteilung der Angemessenheit)	69
5.1	Anhang zu Kap. 4.1 (Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen).....	69
5.1.1	Ergebnistabellen im LK Altötting, Stand 2023	69
5.1.2	Ergebnistabellen im LK Altötting, Stand 2025	70
5.1.3	Veränderung der Ergebnisse im LK Altötting, 2023 zu 2025	71
5.2	Anhang zu Kap. 4.2 (Vor- und Nachteile verschiedener Prüfschemata).....	72
5.2.1	Offene Fragen bei der Bruttomietenprüfung	72
5.2.2	Vorteile der Nettokaltmietenprüfung	73
5.3	Anhang zu Kap. 4.3 (Alternative Prüfschemata für den LK Altötting)	74
5.3.1	Möglichkeit 1: Komponentenprüfung (ggf. auch mit Klimabonus)	74
5.3.2	Möglichkeit 2: Eng oder weit gefasste Bruttokaltmiete	77

5.3.3	Möglichkeit 3: Eng oder weit gefasste Bruttowarmmiete.....	80
6.	Anforderungen an ein KdU-Konzept	83
6.1	Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica).....	83
6.2	Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts)	84
7.	Erfahrungen aus der Praxis	86
7.1	Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern	86
7.2	Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen	87
7.3	Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern.....	88
7.4	Referenzliste	94

KURZFASSUNG

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, jedoch nur, soweit sie **angemessen** sind (§ 22 SGB II und § 35 SGB XII). Zuständige Leistungsträger sind die Kreise und kreisfreien Städte (§ 6 SGB II).

Der **Landkreis Altötting** lässt die Angemessenheitsgrenzen seit 2019 von empirica herleiten (Erstauswertung 2019). Die Richtwerte wurden alle zwei Jahre aktualisiert. Ziel der hier vorliegenden **Aktualisierung 2025** ist es nach weiteren zwei Jahren nun, die aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten im Landkreis Altötting erneut transparent zu machen und die Angemessenheitsgrenzen anzupassen. Auswertungszeitraum sind diesmal die acht Quartale III/2023 bis II/2025.

Die Rahmenbedingungen bleiben unverändert: Der Landkreis Altötting wird weiterhin in **zwei Vergleichsräume** unterteilt (Seite 6). In jedem Vergleichsraum werden die Mietobergrenzen für **1- bis 5-Personen-Haushalte** weiterhin so festgelegt, dass Bedarfsgemeinschaften dort **ein Drittel** der öffentlich inserierten Wohnungen in angemessener Größe anmieten können. Damit lässt sich ihr Unterkuftsbedarf decken.

Für jede Haushaltsgröße wird das relevante **Mietspektrum** durch eine aufsteigende Linie dargestellt, so dass die Richtwerte direkt ablesbar sind (Abbildung 1). Die Mietspektrenkurven in Arbeitsschritt 3 zeigen wertungsfrei die aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt, wie sie sich für jeden Wohnungssuchenden (z. B. beim Blick ins Internet) darstellen. Die Richtwerte bilden eine **Richtwert-tabelle für angemessene Nettokaltmieten** im Landkreis Altötting zum Stand 2025 (Seite 19).

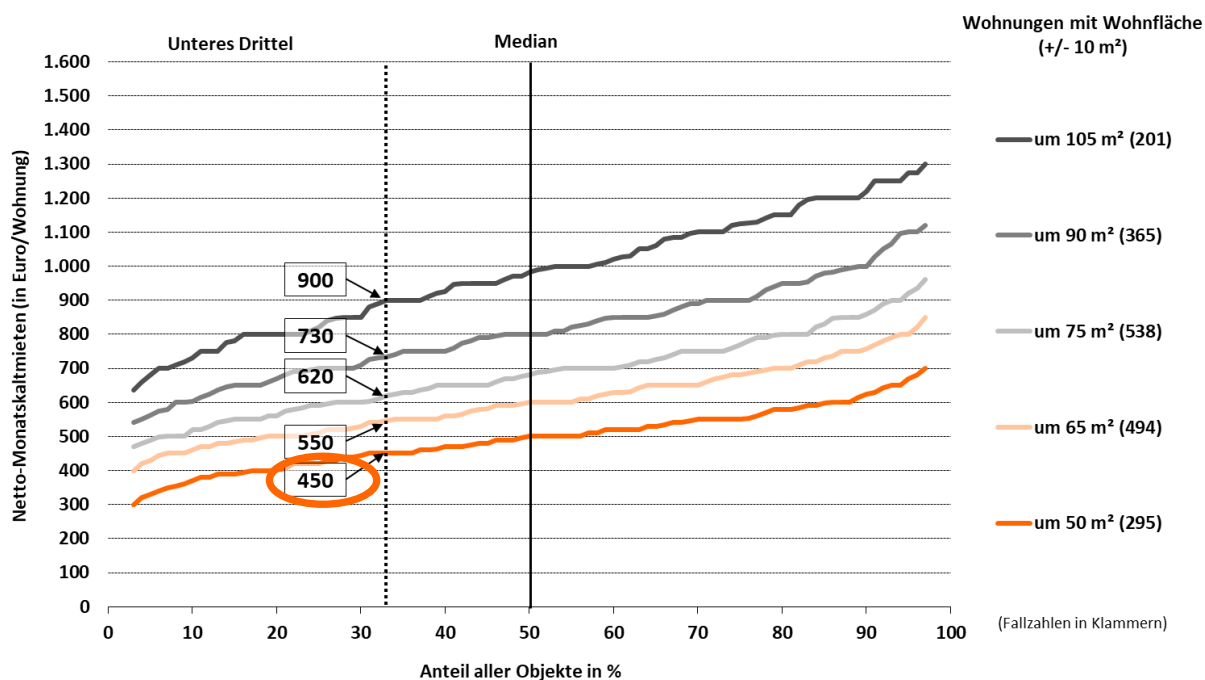
Außerdem werden erneut aktuelle Einzeldaten zu **Nebenkosten** von inserierten Mietwohnungen im Landkreis Altötting ausgewertet. Für jede relevante Wohnungsgrößenklasse wird die Streuung der kalten und warmen Nebenkosten dargestellt und neben dem **Mittelwert**

(Median) auch ein Grenzwert für auffallend hohe und niedrige Nebenkosten ausgewiesen (Abbildung 2).

Aus der Ergebnisübersicht (Seite 30) erstellt der Leistungsträger das **Prüfschema** (Seite 32): Die Wohnkosten eines konkreten Haushalts sind natürlich angemessen, wenn jede einzelne Komponente (Grundmiete, kalte und warme Nebenkosten) genommen angemessen ist (**Komponentenprüfung**). Andernfalls können weitere Prüfschritte folgen (Einzelfallprüfung). Der Landkreis Altötting prüft die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft bisher anhand der Bruttokaltmiete. Zur Richtwertermittlung addiert er die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten mit den **mittleren** kalten Nebenkosten. Das Ergebnis ist eine Richtwert-tabelle für **eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten** im Landkreis Altötting, Stand 2025 (Abbildung 3).

Fazit der Aktualisierung 2025: Die **Richtwerte** im Landkreis Altötting werden angehoben, und zwar für Nettokaltmieten um +30 bis +110 Euro/Haushalt (Seite 71). Hintergrund ist, dass die **Mieten** im Landkreis Altötting in den vergangenen Jahren weiter **gestiegen** sind (Seite 36). Damit Bedarfsgemeinschaften weiterhin ein Drittel der verfügbaren Wohnungen anmieten können, müssen die Angemessenheitsgrenzen entsprechend steigen. Die vom Landkreis Altötting angesetzten Grenzen für kalte Nebenkosten ändern sich hingegen kaum (nur um bis zu +10 Euro/Wohnung).

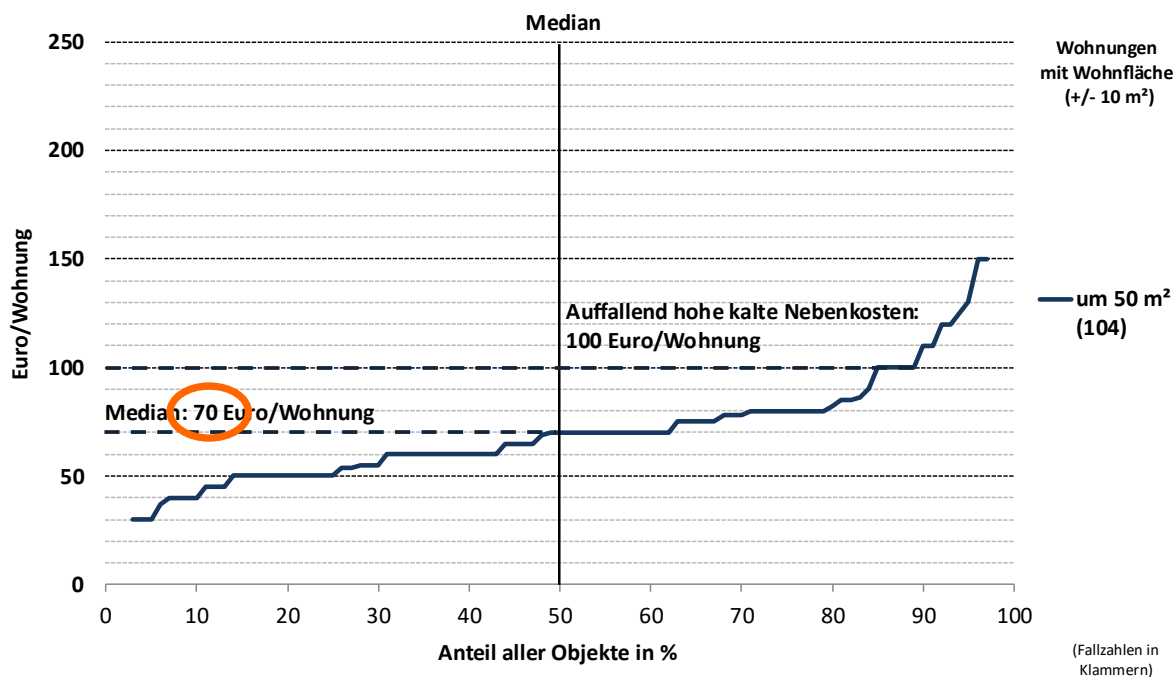
Die **konkrete Angemessenheit** lässt sich leicht überprüfen: Eine Internetsuche zeigt schnell, welche konkreten Wohnungen aktuell im Landkreis Altötting anmietbar sind – und welche davon unterhalb der Richtwerte liegen. Zu beachten ist, dass nicht jede Wohnungsgröße jederzeit überall angeboten wird und dass es darüber hinaus noch weitere Wohnungsangebote gibt, die nicht öffentlich inseriert werden. Bedarfsgemeinschaften haben zur Wohnungssuche mehrere Monate Zeit.

Abbildung 1: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im Vergleichsraum 2 „West“ 2025*

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2023 bis II/2025.

Quelle: vgl. Abbildung 9 (Seite 12): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 2: Streuung der kalten Nebenkosten* von ca. 50 m² großen inserierten Wohnungen* im Vergleichsraum 2 „West“, 2025

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten in Euro/Wohnung; ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2022 bis II/2025. Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands, auf 10 Euro/Wohnung gerundet.

Quelle: vgl. Abbildung 18 (Seite 25): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 3: Richtwerttabelle für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten im Landkreis Altötting (Stand 2025)

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Ost	560	700	770	890	1.060
2	West	520	630	700	820	1.000

Quelle: vgl. Abbildung 27 (Seite 34): Summe der Werte in Abbildung 1 und Abbildung 2

empirica

1. Vorbemerkungen

1.1 Aufgabenverständnis

Das Sozialgesetzbuch (SGB) soll dazu beitragen, ein menschenwürdiges Dasein zu sichern (§ 1 SGB I). Wohnkosten („Bedarfe für Unterkunft und Heizung“) werden in ihrer tatsächlichen Höhe finanziert, allerdings nur soweit sie angemessen sind (§ 22 SGB II; § 35 SGB XII). Kreise und kreisfreie Städte sind als Leistungsträger zuständig, den unbestimmten Rechtsbegriff der Angemessenheit auszufüllen. Der Landkreis Altötting hat empirica in diesem Zusammenhang erneut mit einer **Aktualisierung** der Angemessenheitsgrenzen im Landkreis Altötting zum Stand 2025 beauftragt.

Angemessenheit von
Unterkunftskosten

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen zeichnet sich durch Transparenz, Einfachheit und Marktnähe aus: Im Vordergrund steht, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen auch wirklich Wohnungen verfügbar sind, die (1.) den Wohnbedarf decken, aber (2.) nicht unangemessen teuer sind. Dazu wird das Mietspektrum anmietbarer Wohnungen als aufsteigende Linie dargestellt und über die Festlegung einer Mietobergrenze ein gewisser Teil davon (optisch ablesbar) auch für Bedarfsgemeinschaften zugänglich gemacht. Zudem kann dargestellt werden, ab welcher Höhe Nebenkostenzahlungen vor Ort auffallend hoch sind.

empirica-Konzept

Die dargestellten Kurven in Arbeitsschritt 3 (ab Seite 7) bilden wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie es vom Bundessozialgericht verlangt wird und wie sie sich auch für Wohnungssuchende (z. B. beim Blick ins Internet) darstellen. Der Kurvenverlauf hängt allein von der Wohnungsmarktsituation vor Ort ab (und nicht vom verwendeten Konzept). Nur mit Kenntnis dieser *aktuellen* Verhältnisse lassen sich die Kosten für Unterkunft und Heizung auf ein angemessenes Maß beschränken.

Einfachheit und
Aktualität

Beim empirica-Konzept werden die Mietobergrenzen im Sinne der Leistungsempfänger so hoch gewählt, dass dazu auch wirklich ein bestimmter Anteil an Wohnungen anmietbar ist. Die erforderlichen Daten liegen bei empirica bereits vor und können auf Wunsch um weitere Daten ergänzt werden. Das **Bundessozialgericht** (BSG) hat das empirica-Konzept am 17.9.2020 bestätigt (vgl. Seite 88). Es wird inzwischen in über 70 der 400 Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland verwendet (vgl. ab Seite 94). Leistungsträger können in der Praxis offenbar gut mit den Werten arbeiten. Das ist uns wichtig. Die **Erfahrungen aus über 330 Gutachten** zum Thema fließen auch in die vorliegenden Auswertungen **für den Landkreis Altötting** mit ein.

Erfahrung

Eine gute Methodik ist auch effizient: Die Herleitung von Angemessenheitsgrenzen wird nicht allein dadurch besser, dass möglichst *viele* Daten (z. B. veraltete Bestandsmieten) erhoben werden, sondern möglichst *aktuelle*. Selbst schlüssig hergeleitete Mietobergrenzen können (irgendwann) zu niedrig sein. Auch für Bedarfsgemeinschaften selbst ist nicht das Konzept wichtig, sondern das Ergebnis: Zu den ermittelten Mietobergrenzen müssen **bedarfsdeckende Wohnungen** des einfachen Standards **aktuell vor Ort anmietbar** sein! Nur dann sind die Mietobergrenzen (noch) gut gewählt. Daher stellt das empirica-Konzept diese Frage in den Vordergrund und konzentriert sich auf die dafür erforderlichen Auswertungen. Es ist systematisch für alle Wohnungsmärkte anwendbar – für ländliche und städtische Regionen, Hochpreis- und Niedrigpreisregionen sowie Schrumpfs- und Wachstumsregionen. Weitere Informationen zum empirica-Konzept sind online abrufbar: www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/schlussiges-konzept-kosten-der-unterkunft/

Effizienz und
Schlüssigkeit

1.2 Bisherige Auswertungen für den LK Altötting

Der Landkreis Altötting lässt die Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft seit 2019 durch empirica herleiten. Dieser **Erstauswertung 2019** lagen die Grundmieten und Nebenkostenangaben öffentlich inserierter Wohnungen der letzten acht bzw. zwölf Quartale (bis einschließlich Quartal II/2019) zugrunde.¹ Das Ergebnis ist eine „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Altötting (Stand 2019)“ sowie Grenzwerte für mittlere, auffallend hohe und auffallend niedrige kalte und warme Nebenkosten. Als Prüfschema verwendet der Landkreis Altötting die eng gefasste Bruttokaltmiete, deren Grenzwerte er aus der Summe der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten und den mittleren kalten Nebenkosten ableitet.

Erstauswertung 2019

Alle zwei Jahren folgte eine Aktualisierung: die **Aktualisierung 2021** (mit Daten bis einschließlich Quartal II/2021)² und die **Aktualisierung 2023** (mit Daten bis einschließlich Quartal II/2023)³. Im Rahmen der Aktualisierung 2023 ließ der Landkreis Altötting die Homogenität der Vergleichsräume anhand einer aktuellen Mietniveauekarte überprüfen; es bestand aber kein Anlass, etwas zu ändern.

Aktualisierungen
2021 und 2023

Ziel der vorliegenden **Aktualisierung 2025** ist es nun, nach weiteren zwei Jahren erneut Transparenz über die aktuelle Höhe der Mieten und Nebenkosten im Landkreis Altötting zu schaffen und die Angemessenheitsgrenzen ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum sind dieses Mal Daten bis einschließlich Quartal II/2025.

Aktualisierung 2025

1.3 Aufbau des Berichts

Die Herleitung von Richtwerten für angemessene **Nettokaltmieten** erfolgt im Rahmen des empirica-Konzepts in fünf Arbeitsschritten (**Kap. 2**). Über die Darstellung der Nebenkostenstreuung werden anschließend auch Obergrenzen für angemessene **Nebenkosten** hergeleitet (**Kap. 3**). Das letztliche Prüfschema, d. h. die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen auf Basis der vorliegenden Auswertungen, legt der Leistungsträger fest (**Kap. 4**).⁴ Mieten können sich ändern. Daher wird auch der Trend der Mieten – und aus aktuellem Anlass auch die Entwicklung der Energiepreise in Deutschland – aufgezeigt (**Kap. 5**). Die Details zu den Auswertungen sind im **Anhang** dargestellt.

Eine **Aktualisierung** im Rahmen des empirica-Konzepts ist keine simple Indexfortschreibung, sondern erfolgt in gleicher Detailliertheit wie die Erstauswertung: An den neuen Mietspektrenkurven ist auf einen Blick erkennbar, wie hoch die Richtwerte in welchem Vergleichsraum bei welchen Wohnungsgrößen inzwischen sein müssen, um den Wohnbedarf weiterhin zu decken. Entsprechend der Mietänderungen – und nur dann! – werden die Richtwerte im Rahmen der Aktualisierung angepasst. Die Veränderungen der Mieten- und Nebenkostenspektren gegenüber der letzten Auswertung werden durch **gleichzeitige**

¹ **Erstauswertung 2019:** empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß §22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altötting, Bonn, 1. Oktober 2019.

² **Aktualisierung 2021:** empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß §22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altötting, Bonn, 12. Oktober 2021.

³ **Aktualisierung 2023:** empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß §22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altötting, Bonn, 14. September 2023.

⁴ Vgl. BSG-Urteil vom 18.11.2014 - B 4 AS 9/14 R: „Das Berufungsgericht ist zu Recht davon ausgegangen, dass es - im Rahmen der vom BSG anerkannten Methodenfreiheit bei der Erstellung von schlüssigen Konzepten - zunächst **Aufgabe der Grundsicherungsträger** ist, für ihren Zuständigkeitsbereich ein schlüssiges Konzept zu entwickeln (...).“ Abzurufen unter: [B 4 AS 9/14 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)

Darstellung der alten und neuen Kurven transparent gemacht (vgl. Seite 54 und Seite 68). Das ist leicht nachvollziehbar und zielgenauer als eine einfache Indexfortschreibung.

Jedes Kapitel beginnt mit Erläuterungen zur Methodik, wie sie in allen empirica-Gutachten zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen angewendet wird. So profitiert jeder Leistungsträger von Antworten auf Fragen und Anmerkungen, die auch andernorts zum empirica-Konzept gestellt wurden.

Die konkreten Ergebnisse für den Landkreis Altötting sind zur schnelleren Identifikation mit Randstrichen markiert. Die Eckpunkte aller Auswertungen werden in Ergebnistabellen festgehalten (Abbildung 25, Seite 30); deren Veränderung seit der letzten Auswertung ist im Anhang dargestellt (ab Seite 69). Das Ergebnis der nun vorliegenden **Aktualisierung 2025** sind neue **Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten** und Nichtprüfungsgrenzen für **kalte und warme Nebenkosten** im Landkreis Altötting zum Stand 2025 (Abbildung 26, Seite 32) sowie neue **Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten** (Abbildung 27, Seite 34).

Ergebnisse für den
LK Altötting

1.4 Regionale Einordnung des Landkreises

Der Landkreis Altötting liegt im südöstlichen Teil Bayerns im Regierungsbezirk Oberbayern (Abbildung 4): Im Nordosten angrenzend liegt der Landkreis Rottal-Inn. Im Osten grenzt der Landkreis Altötting an Österreich, im Süden an den Landkreis Traunstein und im Westen an den Landkreis Mühldorf am Inn. Die überregionale verkehrliche Anbindung wird in Ost-West-Richtung durch die A94 (München- Passau) gewährleistet. Die regionale Anbindung in Nord-Süd-Richtung erfolgt v. a. durch die B299, die B588 und die B20. Insgesamt umfasst der Landkreis Altötting vier Städte, zwei Märkte und 18 Gemeinden. Die Städte Altötting, Burghausen, Neuötting und Töging am Inn sind verbandsfrei; die übrigen Gemeinden sind in fünf **Verwaltungsgemeinschaften (VG)** organisiert.

Der Wohnungsbestand im Landkreis Altötting gemäß Zensus 2022 wird im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 2, ab Seite 41).

Abbildung 4: Regionale Einbindung des LK Altötting**Legende**

- Landkreis Altötting
- Gemeinden Altötting
- Gemeinden in Umlanderweiterung
- Umlandkreise

empirica

2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)

Die Herleitung der angemessenen Nettokaltmiete erfolgt in *fünf Arbeitsschritten*. Methodik und Aufbau des empirica-Konzepts sind im Anhang-Kap. 1 beschrieben.

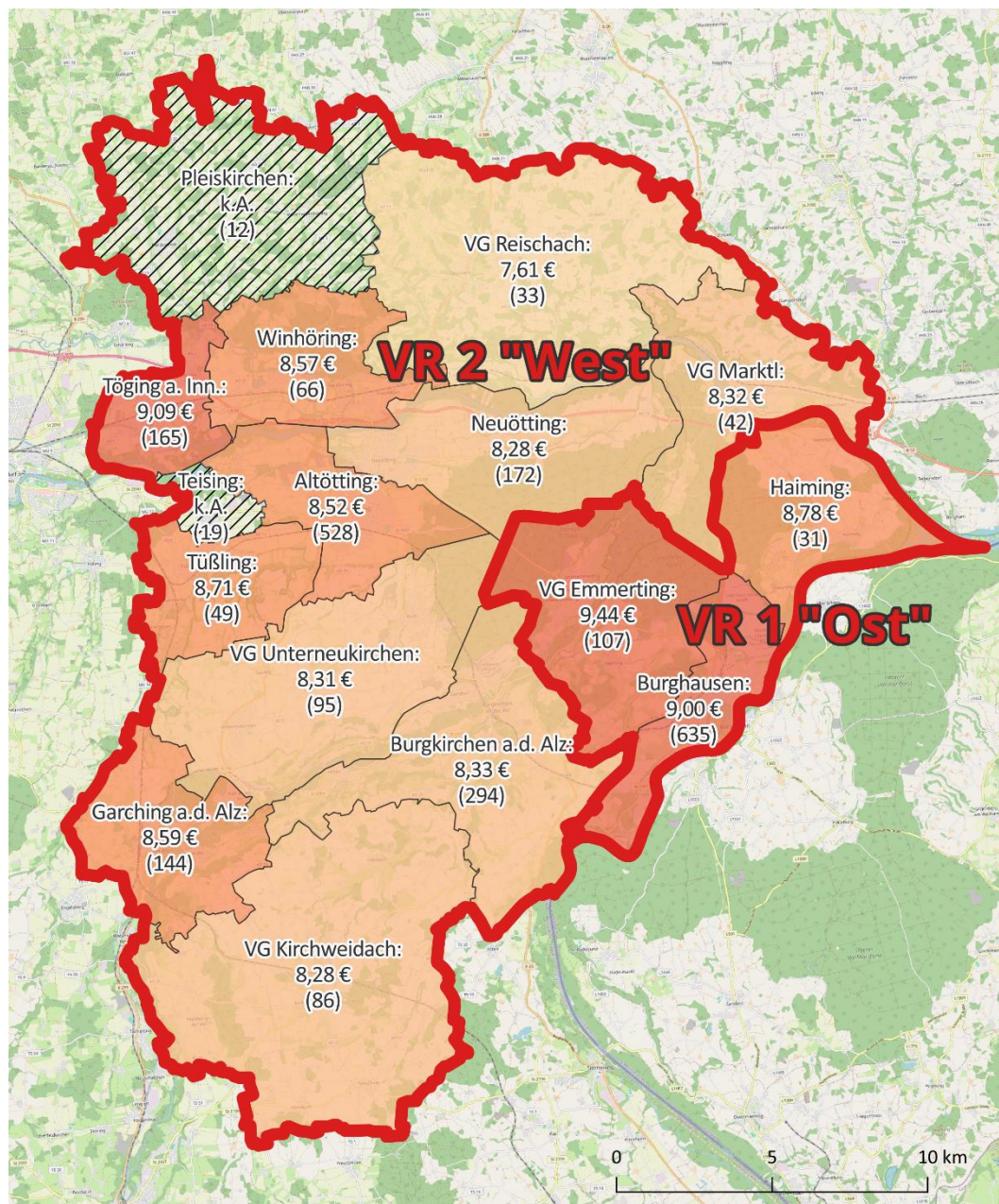
2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

Die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII soll unter Berücksichtigung der aktuellen Wohnungsmarktsituation vor Ort festgelegt werden. Dazu ist zunächst eine Definition dessen erforderlich, was überhaupt als „angemessene Wohnung“ gelten soll (Arbeitsschritt 1).

Im Rahmen der hier vorliegenden Aktualisierung 2025 definiert der Landkreis Altötting die Angemessenheit einer bedarfsdeckenden Unterkunft folgendermaßen:

- **Physische Angemessenheit:** Wie bereits seit der Erstauswertung 2019 definiert der Landkreis Altötting die physische Angemessenheit weiterhin auf Grundlage der Wohnflächengrenzen aus Ziffer 22.2 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 des Bayerischen Staatsministeriums des Innern: Als angemessene Wohnungsgrößen gelten für einen 1-Personen-Haushalt **50 m²**, für einen 2-Personen-Haushalt **65 m²**, für einen 3-Personen-Haushalt **75 m²**, für einen 4-Personen-Haushalt **90 m²** und für einen 5-Personen-Haushalt **105 m²** Wohnfläche (Details vgl. im Anhang-Kap. 3.1.1, ab Seite 43).
- **Räumliche Angemessenheit:** Wie bereits seit der Erstauswertung 2019 (und im Rahmen der Aktualisierung 2023 überprüft) fasst der Landkreis Altötting seine Kommunen weiterhin zu zwei Vergleichsräumen zusammen (Abbildung 5): **Vergleichsraum 1 „Ost“** umfasst die Stadt Burghausen, die Gemeinde Haiming und die Verwaltungsgemeinschaft Emmerting (bestehend aus den Gemeinden Emmerting und Mehring). **Vergleichsraum 2 „West“** beinhaltet alle übrigen Kommunen. (Details zu den empirica-Grundsätzen bei der Vergleichsraumbildung sowie zur konkreten Vergleichsraumbildung im Landkreis Altötting, vgl. Anhang-Kap. 3.1.2 und 3.1.3, ab Seite 44).
- **Qualitative Angemessenheit:** Wie bereits seit der Erstauswertung 2019 definiert der Landkreis Altötting die qualitative Angemessenheit weiterhin folgendermaßen: Als angemessenes Marktsegment, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, gilt das **untere Drittel** des Wohnungsmarkts der verfügbaren Wohnungen (Details vgl. Anhang-Kap. 3.1.3, ab Seite 46).⁵

⁵ Die Anmietbarkeit eines gewissen Mindeststandards dazu wird ebenfalls überprüft (vgl. Arbeitsschritt 4, ab Seite 18).

Abbildung 5: Vergleichsräume im LK Altötting (Stand 2023)***Nettokaltmieten in € je m² pro Monat**

- 7,50 € bis unter 8,00 € 8,50 € bis unter 9,00 € k.A. (Fallzahl < 30)
 8,00 € bis unter 8,50 € 9,00 € bis unter 9,50 €

Datenbasis: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten);
 Auswertungszeitraum: Quartale III/2021 bis II/2023
 © GeoBasis-DE / BKG 2023

empirica

*Auswertungszeitraum der Mietniveauekarte: Quartale III/2021 bis II/2023. k.A.: Keine Angabe; VG: Verwaltungsgemeinschaft; VR: Vergleichsraum.

Quelle (vgl. Abbildung 35, Seite 47): **Aktualisierung 2023**, Bericht vom 14.09.2023, dort Abb. 5 (Seite 6): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

In Arbeitsschritt 2 wird der Beobachtungsgegenstand näher beschrieben, die Art und Weise der Datenerhebung dokumentiert und auf die Repräsentativität und Validität der Datengrundlage verwiesen.

2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen

Datengrundlage zur Beurteilung von angemessenen Kosten der Unterkunft sind die Mieten *verfügbarer* Wohnungen, also Mieten, zu denen im Auswertungszeitraum tatsächlich Wohnungen angemietet werden konnten.

- Dazu zählen zum einen die Mieten *öffentlich inserierter* Wohnungen (gemäß Wohnungsinseraten in Internet und Zeitung), wie sie zum Beispiel von der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) erfasst werden,
- zum anderen auch Mieten *nicht öffentlich inserierter* Wohnungen, zum Beispiel von örtlichen Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungsangebote nicht alle öffentlich inserieren, sondern auch Wohnungen über Wartelisten vergeben.⁶

Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Eine repräsentative Stichprobe der Mieten und Kaufpreise **öffentlich inserierter** Immobilien wird in der **empirica-Preisdatenbank** (Basis: VALUE Marktdaten) erfasst. Die VALUE Marktdatenbank, die bis 2021 empirica-systeme Marktdatenbank hieß, stützt sich auf einen ausgewogenen Mix an Datenquellen verschiedenster Vertriebskanäle. Neben großen Immobilienportalen fließen auch spezialisierte Internetquellen (z. B. für Privatanbieter, Genossenschaften oder Wohngemeinschaften) und Printmedien (Kleinanzeigen lokaler, regionaler und überregionaler Zeitungen) ein.

empirica-
Preisdatenbank

Die Daten werden kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchiert und im Querschnitt (über alle Quellen) und im Längsschnitt (über die Zeit) professionell um **Doppler bereinigt**. Auch die in den Inseraten enthaltenen Wohnwertmerkmale (z. B. Ort, Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung usw.) werden erfasst.⁷ Auf die VALUE Marktdatenbank (ursprünglicher Name: empirica-systeme Marktdatenbank) wird auch in der Fachliteratur verwiesen.⁸

Nicht öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Wenn Wohnungen, etwa aus sozialen Gründen, günstiger angeboten werden, erfolgt die Vergabe häufig nach Warteliste, und einige Wohnungen werden erst gar **nicht öffentlich inseriert**. Diese Angebote können dann auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein. Gleichwohl sind sie ein Teil des Marktes **verfügbarer Wohnungen**. Daher können

Datensatz von
Wohnungsunternehm-
en

⁶ Ausdrücklich **nicht** aufgenommen werden lediglich die Mieten von Wohnungen, die „unter der Hand“ zwischen Freunden und Verwandten vermittelt werden. Denn diese sind für das Gros der Bedarfsgemeinschaften nicht zugänglich und sollten daher nicht als Grundlagen für Richtwerte gelten.

⁷ Details der **empirica-Preisdatenbank** sind im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 3.2, ab Seite 51).

⁸ Vgl. u. a. **Forschungsbericht** des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (...), abrufbar unter: [Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung \(bmas.de\)](https://www.bmas.de/SharedDocs/Forschung/Forschungsberichte/Ergebnisse/2019/Ermittlung-der-existenzsichernden-Bedarfe-fuer-die-Kosten-der-Unterkunft-und-Heizung-in-der-Grundsicherung-fuer-Arbeitsuchende.pdf?__blob=publicationFile), vgl. S.181.

grundsätzlich auch noch weitere lokalspezifische Daten in die Auswertung aufgenommen werden. Dieser **Datensatz von Wohnungsunternehmen** kann über den Leistungsträger an empirica weitergeleitet werden und wird dann mit in den Auswertungsdatensatz aufgenommen. Hinweis: Diese (optionale) Aufnahme nicht öffentlich inserierter Wohnungsangebote führt tendenziell zu gleich hohen oder niedrigeren Richtwerten, da Wartelisten nur existieren, wenn Wohnungen **unterhalb der Marktmiete** angeboten werden. Bei Aufnahme dieser Daten wird ihr Einfluss auf die Mietstruktur ebenfalls dargestellt.

Zur Relevanz von Mieten *nicht verfügbarer* Wohnungen (Bestandsmieten)

Neben den Mieten *verfügbarer* Wohnungen (Angebotsmieten) gibt es Mieten vermieteter, also *nicht verfügbarer* Wohnungen (Bestandsmieten). Die Auswertung von Bestandsmieten ist zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen **nicht erforderlich**. Das **Bundessozialgericht** (BSG) hat die **Widersprüche** zur Relevanz von Bestandsmieten **aufgelöst**. Am 17.9.2020 stellte es klar: „Bei der Prüfung des Angemessenheitsbegriffs ist (...) letztlich entscheidend, ob der jeweilige Kläger im konkreten Vergleichsraum eine ‚angemessene‘ Wohnung anmieten kann. (...) Insofern können Angebotsmietenkonzepte ein geeignetes Verfahren darstellen, um ein wohnungsbezogenes Existenzminimum zu ermitteln, auch wenn keine Bestandsmieten erhoben werden (...). Eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bestandsmieten ließe sich auch mit der vom BSG anerkannten Metho-
denvielfalt bei der Erstellung schlüssiger Konzepte (...) nicht vereinbaren.“⁹

Auch die **Landessozialgerichte** NRW und Bayern akzeptieren reine Angebotsmietenkonzepte und erläutern dazu: „Das hier gegebene Außerachtlassen von Bestandsmieten ist von der den Grundsicherungsträgern eingeräumten Methodenfreiheit gedeckt und trägt am ehesten dem Umstand Rechnung, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind.“¹⁰

Zur Herleitung von Mietobergrenzen im Landkreis Altötting fließen – wie bereits seit der Erstausswertung 2019 – auch zur vorliegenden Aktualisierung 2025 nur *öffentlich inserierte* Mietwohnungsangebote in die Auswertung ein. Datengrundlage ist somit die empirica-Preisdatenbank.

Datengrundlage im
LK Altötting

2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen werden für jeden Vergleichsraum alle bekannten Mietwohnungsangebote der betrachteten Wohnungsgrößenklassen im gesamten Auswertungszeitraum aus der (ggf. um einen Datensatz von Wohnungsunternehmen erweiterten) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) herausgefiltert.¹¹ Auswertungszeitraum sind je nach Fallzahl die letzten vier, acht oder zwölf Quartale (bis einschließlich des letzten abgelaufenen Quartals), so dass es keine Verzerrungen durch saisonale Schwankungen gibt. Um statistisch relevante Aussagen über das gesamte

Mindestfallzahl

⁹ Vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R (Rdnr. 31); abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#).

¹⁰ Vgl. Landessozialgericht NRW, Urteil vom 5.12.2019 - L 7 AS 1764/18 (abrufbar unter: [L 7 AS 1764/18 | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)) sowie Bayerisches Landessozialgericht, Urteil vom 18. Juni 2020 - L 8 SO 270/19. Vgl. Sozialgerichtliche Bestätigungen ab Seite 87.

¹¹ Angebote für Wohngemeinschaften, möbliertes Wohnen und Wohnen auf Zeit sowie Angebote mit Pauschalmieten werden zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen nicht mit ausgewertet.

Mietspektrum treffen zu können, wird darauf geachtet, dass eine Mindestfallzahl von 100 angebotenen Wohnungen für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum erreicht wird.¹² Bei zu geringer Fallzahl für einzelne Wohnungsgrößen, z. B. in Vergleichsräumen mit ohnehin nur wenigen Mietwohnungen, werden in Einzelfällen Näherungswerte berechnet, deren Herleitung ebenfalls transparent erläutert wird.

- **Auswertungszeitraum:** Zur Richtwertbestimmung in der vorliegenden Auswertung werden sämtliche in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die im Landkreis Altötting in den acht Quartalen III/2023 bis II/2025 (also zwischen dem 01.07.2023 und 30.06.2025) angeboten wurden.
- **Fallzahl:** Im Ergebnis liegen damit Mieten von über 2.200 Mietwohnungsangeboten aus dem Landkreis Altötting vor (Abbildung 6). Alle damit vorliegenden Mietwohnungsangebote (Rohdaten) werden in der Basistabelle detailliert nach Vergleichsraum, Wohnungsgröße und Nettokaltmiete sortiert dargestellt.¹³ Abbildung 6 zeigt im Überblick, wie sich diese Mietwohnungsangebote auf die beiden Vergleichsräume und relevanten Wohnungsgrößenklassen dort verteilen. Zu jeder der hier angegebenen Fallzahl werden die Mieten (ab Mindestfallzahl 100) der Höhe nach sortiert und als aufsteigende Linie dargestellt (vgl. Arbeitsschritt 3).
- **Mindestfallzahl:** Die Mindestfallzahl von 100 wird hier fast überall erreicht, nur bei den großen Wohnungen mit ca. 105 m² im Vergleichsraum 1 „Ost“ ist die Fallzahl zu gering (vgl. eckige Klammern in Abbildung 6). Für Wohnungsgrößen ohne ausreichende Fallzahl werden zusätzlich Näherungswerte ermittelt (Lesebeispiel zu Näherungswerten: ab Seite 13).

Fallzahlen im
LK Altötting

Abbildung 6: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung, LK Altötting, 2025*

Vergleichsraum	Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²	
1 - Ost	103	194	234	122	[60]	610
2 - West	295	494	538	365	201	1.618
Gesamt	398	688	772	487	261	2.228

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2023 bis II/2025. - ** Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m² („um 50 m²“ heißt genauer „40 m² bis unter 60 m²“). - *** Entspricht nicht der Zeilensumme (da alle Wohnungsgrößen). Zur Aufteilung der Fallzahlen auf Wohnungsgrößenklassen vgl. Basistabelle (ab Seite 65). [] bei Fallzahl <100.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank) **empirica**

¹² Der relative Standardfehler ist ein Maß für die durchschnittliche Abweichung des Preises in der Stichprobe vom „wahren“ Preis in der Grundgesamtheit. Je kleiner der relative Standardfehler ist, desto genauer kann der unbekannte „wahre“ Preis mit Hilfe der Stichprobe ermittelt werden. Erfahrungsgemäß ist in der empirica-Preisdatenbank der relative Standardfehler <5 %, wenn die Fallzahl min. 100 ist.

¹³ Die Basistabelle nennt die Fallzahlen der Rohdaten je Vergleichsraum, aufgelistet nach 5-m²-Schritten der Wohnfläche und 100-Euro-Schritten der verlangten Nettokaltmiete (vgl. Anhang-Kap. 3.4, ab Seite 64). Der Begriff „Mietwohnungsangebote“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. letzte Zeile der Basistabelle).

2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im LK Altötting

In Arbeitsschritt 3 wird ermittelt, was die (in Arbeitsschritt 1 definierten) angemessenen Wohnungen auf Basis der (in Arbeitsschritt 2) genannten Daten aktuell vor Ort kosten. Das ist die Mietobergrenze. Denn teurere Wohnungen sind entsprechend nicht mehr angemessen. Die Methodik wird beispielhaft beschrieben (Kap. 2.3.1) und anschließend auch auf die übrigen Vergleichsräume angewendet. Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze ist selbstverständlich.

2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum 2 „West“ (Lesebeispiel)

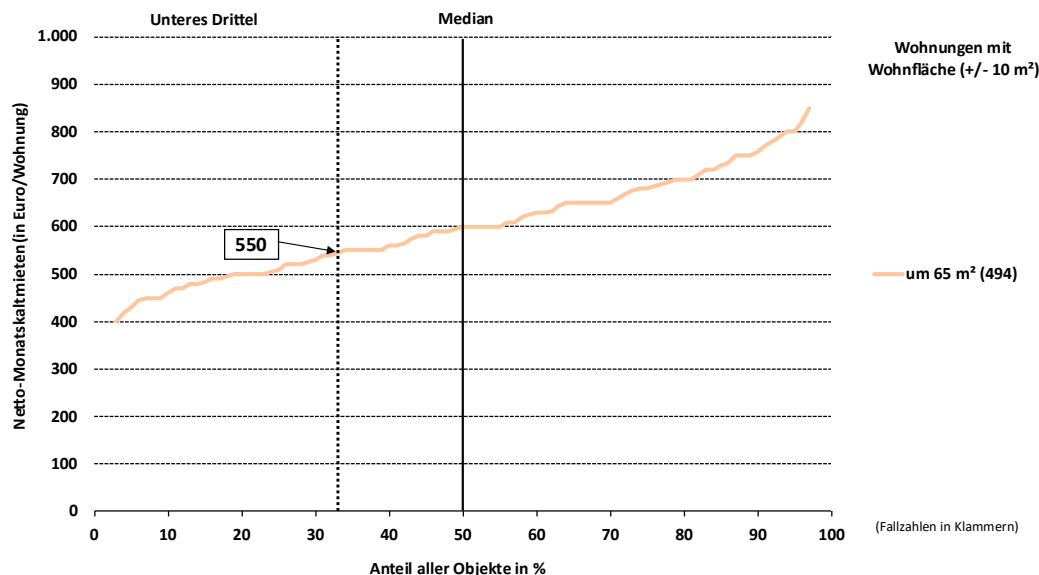
Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum (VR) wird zunächst das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die jeweiligen Fallzahlen (Abbildung 6) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafiken angegeben (Abbildung 7 ff.). Die monatlichen Grundmieten (Nettokaltmieten) dieser im Auswertungszeitraum angebotenen Wohnungen werden *der Höhe nach sortiert* und als Kurve abgebildet. Die Kurve stellt damit das gesamte Mietspektrum *verfügbarer Wohnungen* dieser Größe in diesem Vergleichsraum dar. Insbesondere werden damit die Mieten *aller angebotenen Wohnstandards* erfasst.

Zur Verdeutlichung geschieht dies hier im Lesebeispiel für ca. 65 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 2 „West“: Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 65 m² großen Wohnungen, die aus den letzten acht Quartalen im Vergleichsraum 2 „West“ bekannt sind (vgl. Abbildung 6: Fallzahl 494) nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 7, Fallzahl in der Legende). Der Verlauf der Kurve zeigt die Miethöhen, zu denen jedes dieser 494 Mietobjekte angemietet werden konnte: Die Kurve beginnt hier links bei etwa 400 Euro/Wohnung pro Monat (billigste Wohnung) und endet rechts bei etwa 850 Euro/Wohnung pro Monat (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß sind und im gleichen Vergleichsraum liegen (hier: in Vergleichsraum 2 „West“), können Mietunterschiede nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr, kleinräumige Lage etc.) zustande kommen.

Die dargestellte Kurve bildet sich aus den Miethöhen konkreter Wohnungsangebote. So zeigen die Wohnungsbeispiele in Abbildung 8, dass im Vergleichsraum 2 „West“ unter anderem folgende Wohnungen mit ca. 65 m² Wohnfläche angeboten wurden: Für 500 Euro eine 2-Zimmer-Wohnung in Töging am Inn aus dem Jahr 1968 mit 65 m² Wohnfläche, die ein Wannenbad, einen Balkon und eine Gasheizung hat; für 540 Euro eine etwas jüngere und etwas größere 3-Zimmer-Wohnung in Reischach aus dem Jahr 1995 mit 70 m² Wohnfläche, die neben einem Balkon und einer Ölheizung auch eine Einbauküche und einen Abstellraum hat; für 600 Euro eine neuere 1-Zimmer-Wohnung in Tüßling aus dem Jahr 2010 mit 65 m² Wohnfläche, die zusätzlich zu einer Einbauküche, einem Balkon und einer Gasheizung auch noch einen zweiten Balkon, einen Garten, einen Keller und Fußbodenheizung hat; und für 780 Euro eine Neubau-2-Zimmer-Wohnung in Winhöring aus dem Jahr 2025 mit 65 m² Wohnfläche, die über ein Duschbad, Balkon, Keller, Fliesenboden, und Gasheizung verfügt.

Lesebeispiel:
Mietspektrum

Abbildung 7: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 65 m² großer verfügbarer Wohnungen, VR 2 „West“, 2025*

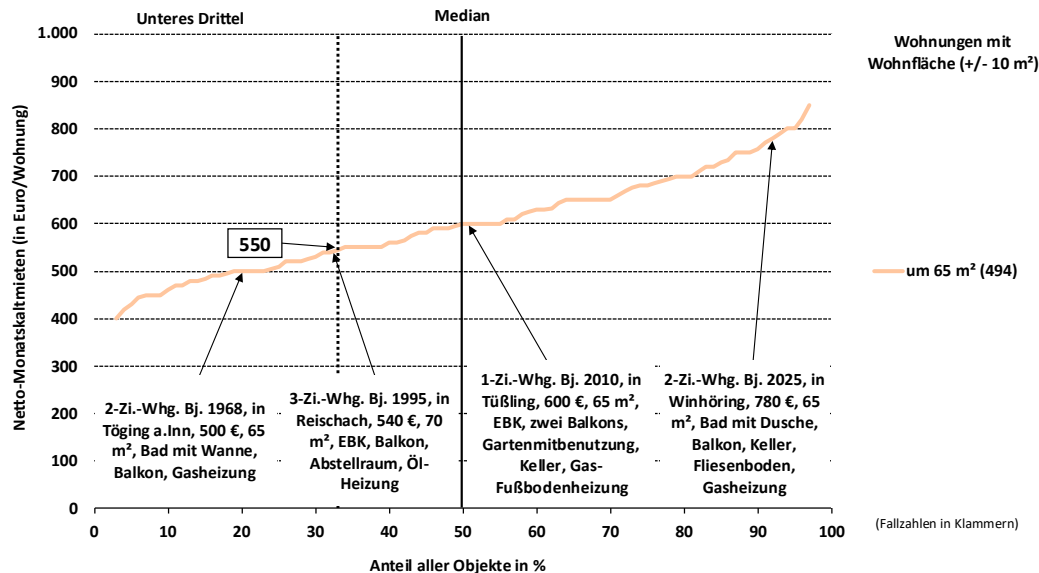


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2023 bis II/2025.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 8: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 65 m² großer verfügbarer Wohnungen, VR 2 „West“, 2025*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2023 bis II/2025.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

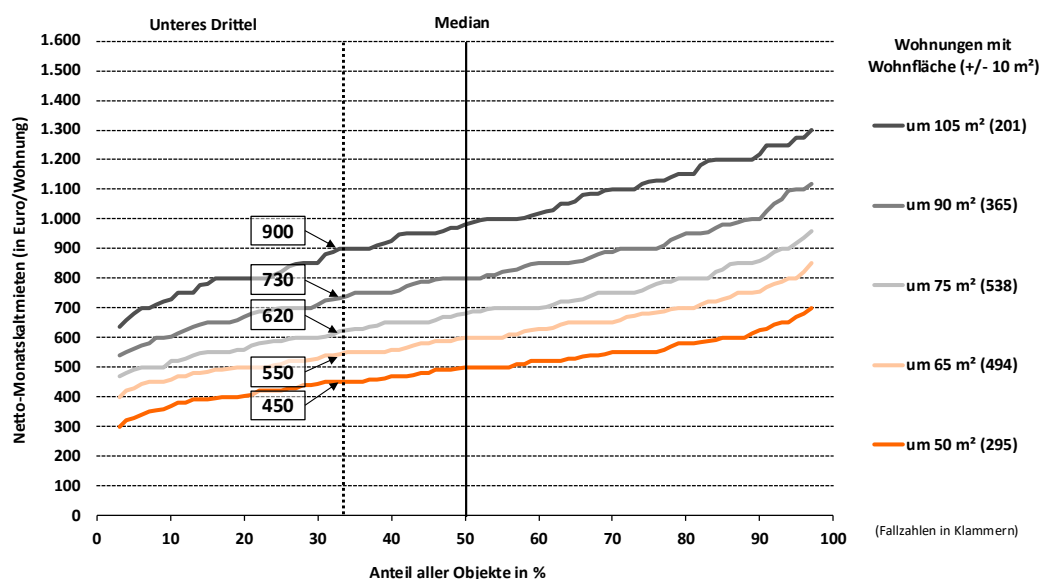
Wenn nun z. B. der Miethöchstwert des *unteren Drittels* (33 %) als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der **33 %-Linie** ablesen (bei ca. 65 m² großen Wohnungen hier z. B. **550 Euro**). Gemäß Abbildung 8 sind dann also die beiden linken Beispielwohnungen angemessen, die beiden rechten aber nicht. Wenn diese Abgrenzung plausibel erscheint, ist 550 Euro ein guter Richtwert, bis zu dem die

Nettokaltniete für eine 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum 2 „West“ noch als angemessen gelten könnte. Denn er besagt: Mindestens 33 % aller Wohnungsangebote des Auswertungsdatensatzes aus Vergleichsraum 2 „West“ mit etwa 65 m² Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 2-Personen-Haushalte angemessen ist) werden für maximal 550 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar, und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.¹⁴

Führt man diese Auswertung für alle relevanten Wohnungsgrößenklassen durch und zieht für *alle* Wohnungsgrößenklassen die Grenze beim unteren Drittel, so ergeben sich daraus folgende Richtwerte für den Vergleichsraum 2 „West“ (Abbildung 9): Verfügbare, ca. 50 m² große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **450 Euro** im Monat, verfügbare, ca. 65 m² große Wohnungen (für 2-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **550 Euro**, verfügbare, ca. 75 m² große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **620 Euro**, verfügbare, ca. 90 m² große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **730 Euro** und verfügbare ca. 105 m² große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **900 Euro**. In der Legende sind die jeweiligen Fallzahlen angegeben. Sie entsprechen den Fallzahlen in Abbildung 6.

Mietspektrum im
VR 2 „West“

Abbildung 9: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 2 „West“, 2025*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2023 bis II/2025.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

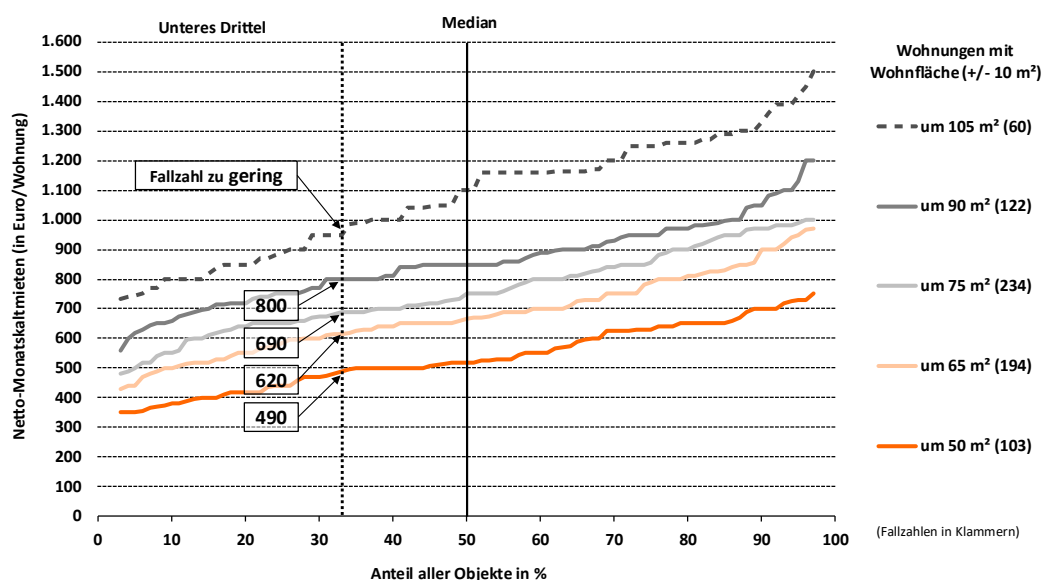
empirica

¹⁴ Falls eine großzügigere oder engere Abgrenzung als ein Drittel gewählt werden soll, liegt die zielführende Mietobergrenze entsprechend höher oder niedriger. So lassen sich z. B. auch die Höchstmieten des unteren Fünftels (20 %), des unteren Viertels (25 %) und der unteren Hälfte (50 %) der anmietbaren Wohnungen ablesen. Die entsprechenden Werte werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (vgl. Abbildung 12, Seite 17). Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden darin sämtliche Richtwerte auf 10 Euro pro Wohnung und Monat gerundet. Die Qualitätsmerkmale angemessener Wohnungen werden in Arbeitsschritt 4 dargestellt (ab Seite 18).

2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum 1 „Ost“ (Lesebeispiel zu Näherungswerten)

Auf gleiche Weise wird im Folgenden auch das Mietpreisspektrum für Vergleichsraum 1 „Ost2 dargestellt. Für Wohnungsgrößenklassen, in denen die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht wird, werden zusätzlich Näherungswerte ermittelt.

Abbildung 10: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 1 „Ost“, 2025*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2023 bis II/2025.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

So wird im Vergleichsraum 1 „Ost“ bei den ca. 105 m² großen Wohnungen nur eine Fallzahl von 60 erreicht, und damit weniger als die Mindestfallzahl von 100 (vgl. eckige Klammern in Abbildung 6 bzw. Legende in Abbildung 10). Daher ist die entsprechende Mietspektrenkurve hier nur gestrichelt dargestellt, und der Richtwert wird noch über Näherungswerte plausibilisiert: Denn wenn in der Summe über acht Quartale (24 Monate) nur 60 Mietwohnungsangebote dieser Größenklasse bekannt sind, dann sind das im Schnitt nur *zwei bis drei Wohnungsangebote pro Monat*. Möglicherweise *gibt es insgesamt nur sehr wenige* ca. 105 m² große Mietwohnungen im Vergleichsraum 1 „Ost“. Bei einer so geringen Fallzahl handelt es sich bei den verlangten Mieten jedenfalls nur um Einzelfälle, die aufgrund der Besonderheiten der einzelnen Wohnung zu einem verzerrten Preisbild führen können.

Lesebeispiel:
Mindestfallzahl wird
nicht erreicht

Um auch für Teilmärkte mit geringerer Fallzahl statistisch auswertbare Werte liefern zu können, erfolgt aus zwei verschiedenen Richtungen eine Annäherung an das tatsächliche Preisniveau:

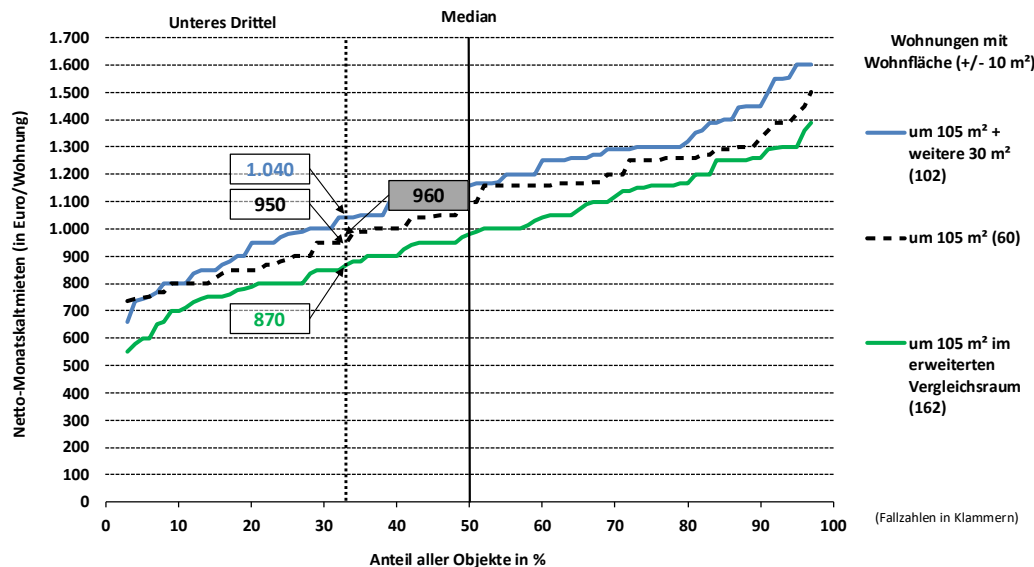
Näherungswerte

- **Wohnflächenausdehnung:** Wenn es faktisch nur wenige Wohnungen einer bestimmten Wohnungsgröße vor Ort gibt, könnte man der Bedarfsgemeinschaft in der Praxis auch erlauben, in etwas größere Wohnungen zu ziehen. Bezogen auf die Auswertung bedeutet dies, dass nun folgende Frage beantwortet wird: „Wie teuer sind die Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments vor Ort, wenn auch leicht größere Wohnungen (+10 m² Wohnfläche) mit betrachtet werden?“ –

Der neue Richtwert daraus wird tendenziell zwar leicht höher liegen, aber durch die dann höhere Fallzahl ist der Wert statistisch besser abgesichert. Gegebenenfalls kann diese Größenausdehnung weitergeführt werden (weitere Erhöhung um +10 m²), bis mindestens 100 Wohnungsangebote aus dem Auswertungszeitraum bekannt sind und ausgewertet werden können. Dies ist der erste Näherungswert.

- **Umkreisausdehnung:** Wenn die Bedarfsgemeinschaft nicht genau hier, sondern in einer Nachbarkommune leben würde, müsste sie für eine Wohnung dieser Größe möglicherweise etwas mehr oder etwas weniger zahlen. Das Mietniveau verändert sich aber stetig im Raum und macht keine großen Sprünge. Die Frage lautet also hier: „Wie hoch ist das Preisniveau für Wohnungen dieser Größe eigentlich in den Nachbarkommunen?“ – Man kann davon ausgehen, dass Marktpreise sich nicht an Verwaltungsgrenzen orientieren, sondern sich kontinuierlich im Raum verändern. Das Preisniveau eines bestimmten Vergleichsraums wird daher immer auch von der Wohnungsmarktsituation in den angrenzenden Kommunen beeinflusst. Konkret betrachten wir daher alternativ zusätzlich zu den Wohnungsangeboten im Vergleichsraum auch noch angebotene Wohnungen der entsprechenden Größenklasse in den angrenzenden Kommunen und ermitteln auf dieser Basis den Höchstwert der Mieten im unteren Wohnungsmarktsegment der entsprechenden Wohnungen im „Vergleichsraum und Umgebung“. Dies ist der zweite Näherungswert.
- **Vergleich:** Wenn der zunächst gemessene Wert (mit der geringen Fallzahl) zwischen den beiden Näherungswerten liegt, ist seine Höhe nicht unplausibel. Um die Richtwertermittlung allein auf statistisch abgesicherte Daten stützen zu können, verwenden wir in diesem Fall das arithmetische Mittel der beiden Näherungswerte. (Denn dieses liegt ebenfalls zwischen den beiden Näherungswerten, schwankt aber im Zeitablauf nicht so stark wie der ungesicherte zunächst gemessene Wert). Das arithmetische Mittel der beiden Näherungswerte wird in die Richtwerttabelle übernommen. Wenn aber der zunächst gemessene Wert einem Näherungswert entspricht oder aber höher oder niedriger als beide Näherungswerte liegt, übernehmen wir denjenigen Näherungswert als Richtwert, der näher an diesem zunächst gemessenen Wert liegt. In den folgenden Grafiken sind die ermittelten exakten drei Werte jeweils mit einem weißen Kästchen gekennzeichnet; der gerundete übernommene Richtwert als graues Kästchen.

Abbildung 11: Fallzahlkontrolle der ca. 105 m² großen verfügbaren Wohnungen, VR 1 „Ost“, 2025*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2023 bis II/2025.

Blaue Zahl: Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung: Zum erweiterten Vergleichsraum zählen hier zusätzlich zu VR 1 „Ost“ (vgl. Abbildung 5, Seite 6) auch die Nachbarkommunen (vgl. Abbildung 4, Seite 4): Burgkirchen a.d. Alz, Kastl, Altötting, Neuötting, Markt und Stammham (aus VR 2 „West“) sowie Kirchdorf am Inn (LK Rottal-Inn).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 11 zeigt für die ca. 105 m² großen Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Ost“ die Ergebnisse beider Überprüfungen:

- **Zunächst gemessener Wert:** Dem zunächst gemessenen Wert beim unteren Drittel (950 Euro, vgl. weißes Kästchen, schwarze Schrift) liegen nur 60 Fälle zugrunde (vgl. Legende zur schwarz-gestrichelten Linie), so dass die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht wird.
- **Erster Näherungswert:** Nach Erweiterung der Wohnflächenklasse um +30 m² beträgt die Fallzahl 102 und kann als statistisch abgesichert betrachtet werden (blaue Linie). Der erste Näherungswert für die ca. 105 m² großen Wohnungen liegt demnach bei 1.040 Euro/Monat (weißes Kästchen, blaue Schrift) und *höher* als der zunächst gemessene Wert.
- **Zweiter Näherungswert:** Bei Umkreisausdehnung, d. h. unter zusätzlicher Berücksichtigung der Wohnungen mit etwa 105 m² Wohnfläche in den Nachbarkommunen, liegt die Fallzahl abermals hoch genug (grüne Linie). Der zweite Näherungswert lässt sich ebenfalls entlang der 33 %-Linie ablesen und liegt mit 870 Euro/Monat (weißes Kästchen, grüne Schrift) etwas *niedriger* als der zunächst gemessene Wert.

Richtwert: Ein Vergleich aller drei Kurven zeigt, dass der zunächst gemessene Wert zwischen den beiden Näherungswerten liegt. In Anlehnung an die oben beschriebene Vorgehensweise wird daher der Wert des arithmetischen Mittels beider Näherungswerte (gerundet in den Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) übernommen (960 Euro) und dort mit einem + markiert (Abbildung 12).

Näherungswerte für VR 1 „Ost“

2.3.3 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Altötting

Die **Mietspektrenkurven** bilden wertungsfrei das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen ab, wie es sich für jeden Wohnungssuchenden, z. B. beim Blick ins Internet, darstellt. Ihr Verlauf zeigt die lokale Wohnungsmarktsituation, unabhängig von der gewählten Mietobergrenze und dem verwendeten Konzept. Der **Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica)** nennt die darin ermittelten Eckwerte in der Übersicht (Abbildung 12). Aus den verschiedenen Spalten können die Mietobergrenzen abgelesen werden, die je nach Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments als Richtwerte gelten könnten. Grundsätzlich gilt: Je großzügiger die Abgrenzung gewählt wird, desto höher die Wohnqualität der Wohnungen, die Bedarfsgemeinschaften anmieten können.

Damit es sich um ein „Konzept“ im Sinne des Bundessozialgerichts handelt, also um ein **systematisches Vorgehen**, sollte für alle Bedarfsgemeinschaften in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Teil des Wohnungsmarkts als qualitativ angemessen gelten und entsprechend die *gleiche Spalte* des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) herangezogen werden. Damit ist gewährleistet, dass für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Anteil des Wohnungsmarktes und damit die gleiche relative Wohnqualität anmietbar ist (z. B. *für alle* das untere Drittel oder *für alle* das untere Viertel usw.). Die Abgrenzung (Spalte des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels) sollte so gewählt werden, dass dazu Wohnungen des einfachen Standards angemietet werden können, die die Daseinssicherung gewährleisten, aber keine Wohnungen des gehobenen Standards (vgl. dazu Arbeitsschritt 4).

Der Landkreis Altötting grenzt das untere Marktsegment beim *unteren Drittel* (33 %) aller verfügbaren Wohnungen ab (vgl. Arbeitsschritt 1: Definition der qualitativen Angemessenheit in Kap. 2.1). Die Richtwerttabelle ergibt sich demnach aus den orange markierten Spalten „unteres Drittel“ des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für den Landkreis Altötting (Abbildung 12). Eine entsprechende Überprüfung und Plausibilisierung folgen (Arbeitsschritt 4). Danach werden die hier markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

Abgrenzung des unteren Segments im LK Altötting

Abbildung 12: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), LK Altötting, 2025*

Vergleichs- raum	Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2023																			
	um 50 m² große Mietwohnungen**				um 65 m² große Mietwohnungen**				um 75 m² große Mietwohnungen**				um 90 m² große Mietwohnungen**				um 105 m² große Mietwohnungen**			
	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen			
	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
1 - Ost	420	440	490	520	550	590	620	670	640	650	690	750	720	750	800	850	k.A.	k.A.	960+	1.100
2 - West	400	420	450	500	500	510	550	600	560	590	620	680	670	700	730	800	800	820	900	980

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2023 bis II/2025. ** Wohnungsgrößen +/- 10 m². Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung pro Monat gerundet. + übernommen nach Fallzahlkontrolle.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) hervorgehobenen Werte nennen Nettokaltmieten, zu denen angemessen große Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments angemietet werden können (Abbildung 12). Bevor diese Werte in die „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten“ übernommen werden (Arbeitsschritt 5), wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch überprüft, ob zu den ermittelten Richtwerten auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können, die den Unterkunftsbedarf decken.

Eine Plausibilisierung der Werte erfolgt bei mehreren Vergleichsräumen *räumlich*, bei Aktualisierungen zusätzlich auch *zeitlich*. Die anmietbare Wohnqualität wird auf zwei Arten überprüft: zum einen beispielhaft für eine konkrete Haushaltsgröße in einem konkreten Vergleichsraum über eine *Qualitätsbeschreibung* der zu diesen Mieten anmietbaren, öffentlich inserierten Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank), zum anderen durch den Nachweis der *konkreten Verfügbarkeit* angemessener Wohnungen zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt (Quelle: Immobilienportale als „Online-Stichprobe“). Die Auswertungen dazu sind im Anhang enthalten (vgl. Anhang-Kap. 3.3).

Im **Ergebnis** zeigt sich: Die in Abbildung 12 markierten Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Altötting sind

- **räumlich plausibel**, weil die Richtwerte im östlichen Bereich des Landkreises (VR 1 „Ost“) über alle Wohnungsgrößen hinweg höher liegen als im Westen des Landkreises (VR 2 „West“). Damit spiegeln sie das leichte Mietgefälle im Landkreis Altötting (vgl. Abbildung 5, Seite 6) gut wider (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.1);
- **zeitlich plausibel**, weil die im Ergebnis nun vorliegende Anhebung der Mietobergrenzen auch die Mietsteigerungen im Landkreis Altötting seit der letzten Auswertung (vgl. Abbildung 28, Seite 36) widerspiegelt (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.2);
- **niedrig genug**, um gehobenen Wohnstandard auszuschließen: Zu den zu ihnen anmietbaren öffentlich inserierten Wohnungen wird z. B. seltener als zu anderen Wohnungen angegeben, dass sie über Parkmöglichkeit, Garten oder Fliesenboden verfügen und seltener auch, dass es sich um eine Neubauwohnung handelt (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.3);
- **hoch genug**, so dass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard erfüllen und die Daseinssicherung gewährleistet ist. So können zu den ermittelten Richtwerten z. B. auch Wohnungen mit Balkon, Einbauküche, Aufzug, Fliesenboden oder Parkettboden angemietet werden (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.3);
- **Zudem sind zu ihnen Wohnungen konkret verfügbar**: Bereits an nur zwei beliebigen späteren Stichtagen (hier am 22. Juli und 04. August 2025) wurden zu den ermittelten Mietobergrenzen im Landkreis Altötting für alle Haushaltsgrößen angemessen große Wohnungen öffentlich inseriert gefunden (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.4).

Fazit: Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in der Spalte „unteres Drittel“ markierten Mietobergrenzen (vgl. Abbildung 12) sind also plausibel: Man kann zu ihnen vor Ort konkret Wohnungen anmieten, die den Mindeststandard erfüllen, die Daseinssicherung gewährleisten und keinen gehobenen Standard aufweisen. Das Ziel, die Bedarfe der Unterkunft zu decken und gleichzeitig auf ein angemessenes Maß zu begrenzen, wird mit diesen Werten offensichtlich erreicht.

2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den LK Altötting

In Arbeitsschritt 5 werden die gezogenen Schlüsse (Richtwerte) dargestellt und begründet: Die gemäß der Arbeitsschritte 1 bis 3 ermittelten Richtwerte werden nach erfolgreicher Plausibilitäts-, Verfügbarkeits- und Qualitätsprüfung (Arbeitsschritt 4) aus dem Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (Abbildung 12, orange Spalten) in die Richtwerttabelle (Abbildung 13) übernommen.

Erstellung einer Richtwerttabelle

Die **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Altötting** nennt für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen Richtwerte für die monatliche Nettokaltmiete, bis zu deren Höhe die Bedarfe für eine Unterkunft als angemessen gelten können (Abbildung 13). Die Richtwerte sagen aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität – angemessene Wohnung kostet (Nichtprüfungsgrenze). Teurere Wohnungen sind grundsätzlich „nicht angemessen“. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich.

Angemessene Nettokaltmieten im LK Altötting

Die Herleitung nach dem empirica-Konzept gewährleistet, dass Wohnungen zu diesen Mieten verfügbar sind, aber nur genau Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments. Damit wird das Ziel der Mietobergrenzen erreicht: Wohnungen mit gehobenem Standard sollen nicht angemessen sein (ihre Miete liegt über dem Richtwert), aber die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen ist gegeben.

Abbildung 13: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im LK Altötting (Stand 2025)

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Ost	490	620	690	800	960
2	West	450	550	620	730	900

Vergleichsraum 1 „Ost“ umfasst Burghausen, Haiming und die Verwaltungsgemeinschaft Emmerting (bestehend aus Emmerting und Mehring); **Vergleichsraum 2 „West“** alle übrigen Kommunen.
Quelle: vgl. Abbildung 12 (Seite 17): Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale III/2023 bis II/2025, unteres Drittel: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

3. Angemessene Nebenkosten

3.1 Datenquellen zur Höhe der Wohnnebenkosten

Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass *die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes* wiedergegeben werden.¹⁵ Dazu zählen neben der aktuellen örtlichen *Nettokaltmiete* auch die aktuellen örtlichen *Wohnnebenkosten* (Betriebskosten und Heizkosten). Die Grundmiete einer Wohnung ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage (Marktpreise). Dies führt dazu, dass attraktivere Wohnungen teurer sind als unattraktive, so dass eine Mietobergrenze für *Nettokaltmieten* einen gehobenen Standard verlässlich ausschließen kann. Zu den „Bedarfen für Unterkunft und Heizung“ (§ 22 SGB II; § 35 SGB XII) zählen also auch die sog. kalten und warmen Nebenkosten, die nichts über die Wohnqualität aussagen. Denn hohe und niedrige Nebenkosten gibt es sowohl bei einfachen als auch bei hochwertigen Wohnungen.¹⁶

Nettokaltmieten und
Bruttomieten

Im Mietvertrag wird vereinbart, welche Nebenkosten vom Mieter zu tragen sind (z. B. Kosten für Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Versicherungen, Allgemeinstrom, Heiz- und Heiznebenkosten und/oder Grundsteuer). Im Gegensatz zur Nettokaltmiete wird die Höhe der Nebenkosten nicht am Markt ausgehandelt, sondern größtenteils von Dritten vorgegeben: über Gebührensatzungen von Kommunen, der Versicherungswahl des Vermieters, dem Effizienzgrad der vom Vermieter ausgewählten Heizung, den Energiepreisen am Weltmarkt usw. Entsprechend schwanken Nebenkosten von Gemeinde zu Gemeinde (Müllgebühren), von Gebäude zu Gebäude (Heizungsart, Sanierungszustand), von Vermieter zu Vermieter (Versicherungen) und von Wohnung zu Wohnung nach Lage im Gebäude (Heizkosten). Die Höhe der monatlichen Vorauszahlungen setzt der Vermieter nach eigenem Ermessen fest; ein Ausgleich erfolgt erst rückwirkend durch die Jahresabrechnung. Ein Mieter kann die Höhe seiner Wohnnebenkosten also kaum beeinflussen. Anders als die Grundmiete sind hohe Nebenkosten (z. B. hohe Grundsteuern oder Müllgebühren) *kein Indiz für einen hohen Wohnstandard*.

Bedeutung der
Wohnnebenkosten

Es gibt verschiedene Datenquellen, die Auskunft über örtliche Wohnnebenkosten geben. Ihre Aussagen liegen im Ergebnis häufig nah beieinander.¹⁷ Mögliche Datenquellen sind z. B. erstens (**Datenquelle 1**) monatliche Einzeldaten von Jobcentern und/oder Sozialämtern über Nebenkostenangaben zu *vermieteten* Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften vor Ort bewohnt werden,¹⁸ zweitens (**Datenquelle 2**) tagesscharfe Einzeldaten über Nebenkostenangaben zu *inserierten* Wohnungen vor Ort (z. B. aus der empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten) und drittens (**Datenquelle 3**) monatliche Einzeldaten von Wohnungsunternehmen zu den Nebenkosten von Mietwohnungen in ihren Beständen. Die Daten der **Datenquellen 1 bis 3** lassen sich zeitnah für verschiedene Wohnungsgrößen je Vergleichsraum auswerten und auch in ihrer Streuung („auffallend hoch“; „auffallend niedrig“) darstellen. Zudem gibt es den Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds, der allerdings nur Durchschnittswerte von Einzelpositionen je Quadratmeter Wohnfläche je Bundesland ausweist und erst zeitverzögert erscheint (**Datenquelle 4**).

Datenquellen zu
Wohnnebenkosten

¹⁵ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R (Rdnr. 18); abrufbar unter: [B 4 AS 18/09 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)

¹⁶ Quelle: Auszug aus: **empirica-paper Nr. 235** (Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen, dort ab Seite 21); abrufbar unter: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi235phlw.pdf.

¹⁷ Quelle: Auszug aus: **empirica-paper Nr. 259** (Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten: www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi259phlwmn.pdf).

¹⁸ Aus den Jobcenterdaten veröffentlicht die Bundesagentur für Arbeit monatlich kreisweite Durchschnittswerte.

3.2 Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen im LK Altötting

3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen

Wohnungsbezogene **Einzeldaten über aktuelle örtliche Nebenkosten** von (vermieteten oder inserierten) Mietwohnungen berücksichtigen den tatsächlich vor Ort vorhandenen Wohnungsbestand, also die derzeit dort tatsächlich anfallenden Kommunalgebühren, Grundsteuern und vorhandenen Häuserdämmungen, Heizungsarten usw. Damit sind sie wesentlich präziser als landesweite Betriebs- und Heizkostenspiegel.

Auf der Basis von Einzeldaten kann zudem nicht nur ein Durchschnittswert, sondern das **gesamte Kostenspektrum** abgebildet werden, so dass auch „Ausreißer“ sichtbar werden. Ein Vergleich mit der jeweils „mittleren Wohnung“ (Median) setzt bewusst keine *absoluten* Maßstäbe („ab einem bestimmten Betrag sind Müllgebühren zu hoch...“), sondern erlaubt eine relative Bewertung der Nebenkosten in Bezug auf die hier derzeit „typischen“ Kosten („verglichen mit anderen Wohnungen gleicher Größe vor Ort sind diese Nebenkosten auffallend hoch...“). Die relative Bewertung hat den Vorteil, dass, wenn *überall* im Landkreis hohe Wohnnebenkosten anfallen (z. B. hohe Grundsteuern), diese auch für Bedarfsgemeinschaften als angemessen gelten: Erst wenn sie „auffallend hoch“ sind im Vergleich zu den üblichen Nebenkosten vor Ort, sollte ihre Angemessenheit im Einzelfall überprüft werden.

Der Landkreis Altötting verwendet als **Datengrundlage** zur Beurteilung angemessener Nebenkosten die Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen im Landkreis Altötting, wie sie in Mietwohnungsinseraten genannt werden (Datenquelle 2, vgl. Seite 20). Es handelt sich um Einzeldaten zu den in Wohnungsinseraten genannten kalten und warmen Nebenkosten gemäß empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Der Auswertungszeitraum zur Ermittlung angemessener Nebenkosten umfasst im Landkreis Altötting hier die zwölf Quartale III/2022 bis II/2025.¹⁹

In die Auswertung fließen nur Fälle ein, zu denen die Wohnfläche erfasst ist und die Nebenkosten getrennt nach kalten und warmen Nebenkosten ausgewiesen sind. Insgesamt liegen damit für den Landkreis Altötting von über 500 Mietwohnungen Angaben zu den monatlichen *kalten* Nebenkosten und von über 550 Mietwohnungen Angaben zu den monatlichen *warmen* Nebenkosten vor (Abbildung 14).²⁰ Analog zu den Auswertungen der Nettokaltmieten werden auch die Nebenkostenangaben nach Wohnungsgrößen getrennt betrachtet und – ab Mindestfallzahl 100 – als aufsteigende Linie dargestellt (Abbildung 16).

Datengrundlage für
Nebenkosten in
LK Altötting

¹⁹ **Anmerkung:** Nicht in allen Mietwohnungsinseraten wird die Höhe der Nebenkostenabschläge genannt, und nur selten getrennt nach Betriebs- bzw. Heizkosten („kalte“ und „warme“ Nebenkosten). Um dennoch zu statistisch relevanten Fallzahlen zu kommen, wird zur Herleitung angemessener **Nebenkosten** ein längerer Auswertungszeitraum betrachtet (12 Quartale, vgl. Kap. 3) als zur Herleitung angemessener **Nettokaltmieten** (8 Quartale, vgl. Kap. 2).

²⁰ Nicht in allen Mietwohnungsinseraten wird die Höhe der Nebenkosten genannt, und nur selten auch getrennt nach Betriebs- und Heizkosten („kalte“ und „warme“ Nebenkosten). Daher sind die Fallzahlen bei der Auswertung von inserierten **Nebenkosten** (Kap. 3) deutlich niedriger als bei der Auswertung der inserierten **Nettokaltmieten** (Kap. 2).

Abbildung 14: Fallzahlen: Nebenkosten* von inserierten Wohnungen im LK Altötting, 2025**

LK Altötting	Fallzahlen: Nebenkosten nach Wohnungsgrößen					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²	
Kalte Nebenkosten	104	162	182	113	[42]	527
Warme Nebenkosten	121	196	209	133	[49]	578

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte bzw. warme Nebenkosten. ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2022 bis II/2025. []: Fallzahl <100. - *** Wohnungen mit Angabe zu kalten bzw. warmen Nebenkosten und Wohnfläche; entspricht nicht der Zeilensumme (wg. Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen). Wohnungsgrößen: +/- 10 m².

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Die Streuung der kalten und warmen Nebenkosten (in Euro/Wohnung) wird für jede Wohnungsgröße so dargestellt, dass sowohl die mittleren als auch die auffallend hohen Nebenkosten („Ausreißer“) direkt ins Auge fallen. Die Eckpunkte der Ergebnisse aus der Nebenkostenauswertung werden im Anschluss in Ergebnistabellen zusammengefasst (Abbildung 25, Seite 30). Veränderungen zur letzten Auswertung sind im Anhang dargestellt (grafisch auch auf Seite 68, tabellarisch ab Seite 69).

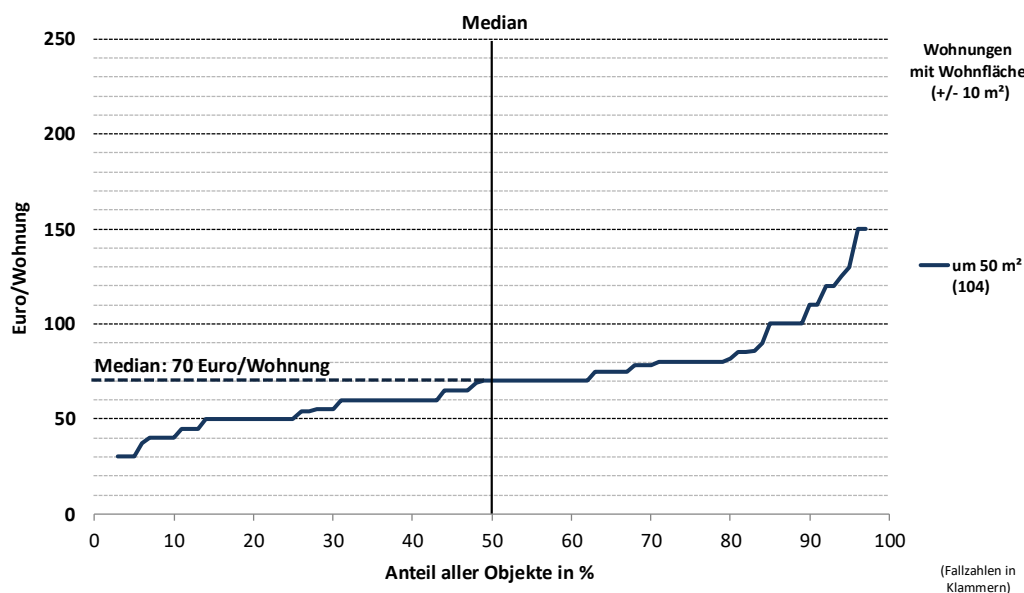
3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

Lesebeispiel: Zu ca. 50 m² große inserierten Mietwohnungen im Landkreis Altötting liegen 104 Angaben zu kalten Nebenkosten vor (Abbildung 14). Abbildung 15 zeigt beispielhaft die Streuung dieser kalten Nebenkosten in Euro/Wohnung (Fallzahl in der Legende): Die kalten Nebenkosten reichen monatlich – je nach Wohnung – von unter 40 Euro/Wohnung (linker Rand der Kurve) bis über 140 Euro/Wohnung (rechter Rand der Kurve). Die Unterschiede der Nebenkosten etwa gleich großer Wohnungen im Landkreis Altötting sind also groß! Für die „mittlere Wohnung“ (Median) werden 70 Euro verlangt.

In Abbildung 16 ist die Streuung der kalten Nebenkosten entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen dargestellt: Die Kurven beginnen je nach Wohnungsgrößenklasse zwischen ca. 30 und 50 Euro/Wohnung (linker Rand) und reichen für Wohnungen um 90 m² bis über 220 Euro/Wohnung (rechter Rand).

Bandbreite der kalten Nebenkosten im LK Altötting

Abbildung 15: Streuung der kalten Nebenkosten* von inserierten, ca. 50 m² großen Wohnungen im LK Altötting, 2025**

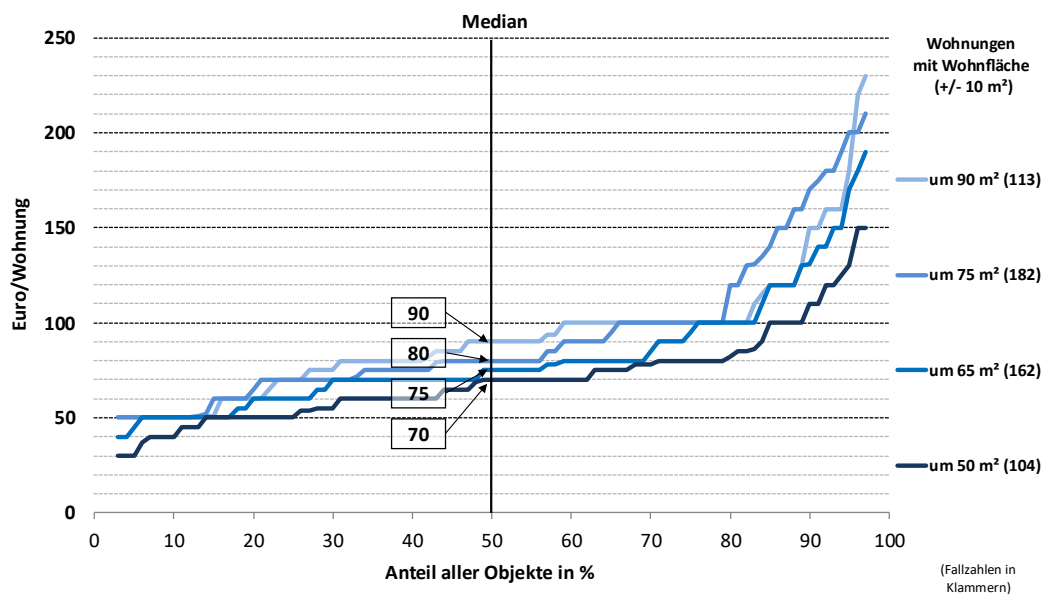


* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten in Euro/Wohnung. ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2022 bis II/2025.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 16: Streuung der kalten Nebenkosten* von inserierten Wohnungen* im LK Altötting, 2025**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten in Euro/Wohnung. ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2022 bis II/2025.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Aus der Streuung der kalten Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse (Abbildung 16) lassen sich die „mittleren kalten Nebenkosten“ (Mediane) ablesen.

Im Landkreis Altötting liegen die mittleren kalten Nebenkosten (Median) je nach Wohnungsgröße zwischen 70 und 100 Euro pro Monat und Wohnung. Erwartungsgemäß werden für größere Wohnungen im Mittel höhere kalte Nebenkosten gezahlt (Abbildung 17).

Mittlere kalte Nebenkosten im LK Altötting

Abbildung 17: Mittlere kalte Nebenkosten* von inserierten Wohnungen (Median) im LK Altötting, 2025**

	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
LK Altötting	70	75	80	90	[100]

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte; Wohnungsgrößen: +/- 10 m²). []: Fallzahl <100.

** Auswertungszeitraum: Quartale III/2022 bis II/2025.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

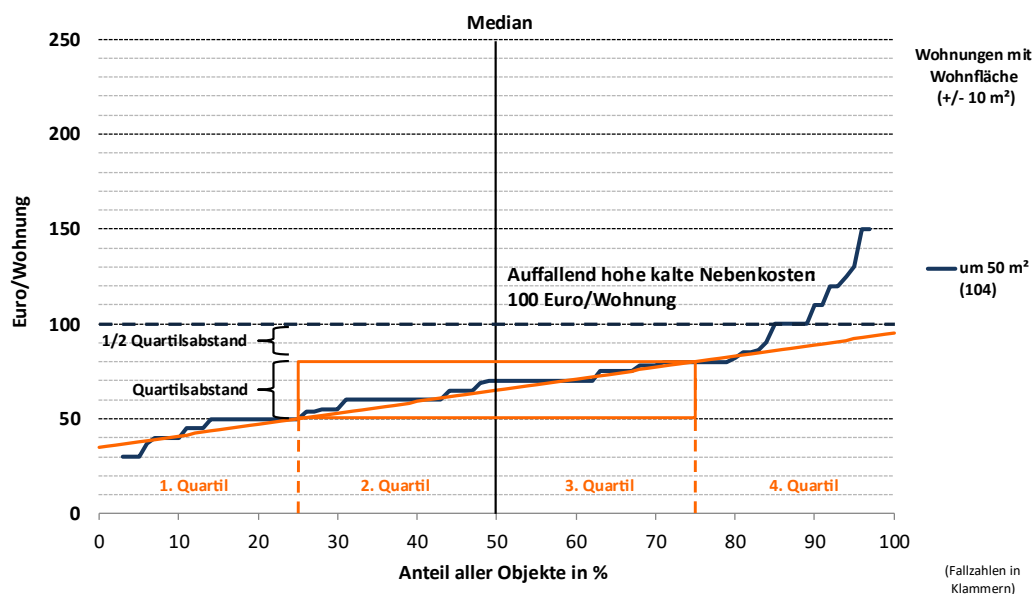
Der Median ist ein statistisches Maß zur Bestimmung eines Mittelwerts: Er stellt den mittleren Wert aller Beobachtungen (hier: der Nebenkosten von Wohnungen) dar. Er liegt also genau so, dass genau eine Hälfte aller Beobachtungen darüber und eine Hälfte darunter liegt. Wenn der Median als Grenzwert für angemessene kalte Nebenkosten zugrunde gelegt würde, dann lägen per Definition die Nebenkosten von *genau der Hälfte aller Wohnungen* oberhalb dieses Grenzwerts und wären damit unangemessen. Die Angemessenheitsgrenze würde relativ eng gefasst.

Anhand der Streuung lässt sich auch beschreiben, wie hoch die kalten Nebenkosten typischerweise sind und ab welcher Höhe sie im Vergleich zu anderen Wohnungen auffallend hoch ausfallen („Ausreißer“). Auffallend hohe Nebenkosten sind am rechten Rand der Kurve zu finden, und zwar etwa dort, wo bildlich gesprochen die Kurve nicht mehr flach, sondern erstmals steil verläuft. Die statistisch-systematische Herleitung eines **Grenzwerts für auffallend hohe Nebenkosten** kann über die Addition des halben Quartilsabstands erfolgen. Der **Quartilsabstand** entspricht der Höhe des orangen Rechtecks (Abbildung 18): Durch Verlängerung der Diagonalen durch dieses Rechteck nach rechts (bis zum 100. Perzentil) wird der halbe Quartilsabstand auf den Höchstwert des dritten Quartils addiert. Nebenkosten, die höher liegen als der Endpunkt der Diagonalen, können als „auffallend hoch“ bezeichnet werden.²¹

Auffallend hohe kalte Nebenkosten

²¹ Alternativ kann der Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten auch als ein Vielfaches des Medians ausgedrückt werden (z. B. als 1,5-facher oder doppelter Median). Der Vorteil der Definition über den Quartilsabstand ist, dass nicht nur der Median, sondern die engere Streuung um den Median für jede Kurve berücksichtigt wird: Ein im Normalbereich steiler Kurvenverlauf führt damit zu höheren Grenzwerten als ein im Normalbereich flacher Kurvenverlauf.

Abbildung 18: Lesebeispiel: Auffallend hohe kalte Nebenkosten* von ca. 50 m² großen inserierten Wohnungen im LK Altötting, 2025**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten in Euro/Wohnung. **Auswertungszeitraum: Quartale III/2022 bis II/2025.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Lesehilfe zu Abbildung 18: Zu ca. 50 m² großen inserierten Mietwohnungen im Landkreis Altötting sind von 104 die kalten Nebenkosten bekannt (vgl. Legende zur blauen Kurve). Ein Viertel dieser Wohnungen hat kalte Nebenkosten von bis zu 50 Euro/Wohnung (1. Quartil; unterer Rand des Rechtecks) und drei Viertel dieser Wohnungen haben kalte Nebenkosten von bis zu 80 Euro/Wohnung (3. Quartil; oberer Rand des Rechtecks). Der Quartilsabstand beträgt (80 minus 50) also 30 Euro. Addiert man den halben Quartilsabstand (15 Euro) auf den Höchstwert des 3. Quartils (80 Euro), ergibt sich als Grenzwert für „**auffallend hohe**“ kalte Nebenkosten 95 Euro/Wohnung (Wert, bei dem die orange Diagonale das 100. Perzentil schneidet). Das bedeutet: Solange man für eine ca. 50 m² große Mietwohnung im Landkreis Altötting monatlich nicht mehr als 95 Euro/Wohnung an kalten Nebenkosten zahlt, sind die kalten Nebenkosten nicht auffallend hoch. Analog dazu: Subtrahiert man den halben Quartilsabstand (15 Euro) vom Höchstwert des 1. Quartils (50 Euro), ergibt sich als Grenzwert für „**auffallend niedrige**“ kalte Nebenkosten 35 Euro (Wert, bei dem die orange Diagonale das 0. Perzentil schneidet). Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden die Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet in die Übersichtstabellen übernommen (Abbildung 19 und Abbildung 20).

Entsprechend lassen sich die Grenzwerte für **auffallend hohe** und **auffallend niedrige** kalte Nebenkosten auch für die anderen Wohnungsgrößenklassen bestimmen (vgl. Anhang): Die Kurven in Abbildung 51 (Seite 67) entsprechen den Kurven in Abbildung 16; zusätzlich ist zu jeder Kurve die Diagonale (orange Linie) eingezeichnet.²²

Die Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten besagen, bis zu welcher Höhe die kalten Nebenkosten unauffällig sind. Wenn diese Werte als Obergrenzen für

Lesebeispiel:
Quartilsabstand

Grenzwerte für auffallende kalte NK im LK Altötting

²² Bei Fallzahlen <100 werden keine Kurven dargestellt; dann berechnet sich der Grenzwert für auffallende Nebenkosten als Vielfaches des Medians (gemittelt aus den Vielfachen der übrigen Wohnungsgrößen).

angemessene kalte Nebenkosten zugrunde gelegt würden, dann lägen die kalten Nebenkosten der meisten Wohnungen unterhalb des Grenzwerts und wären damit angemessen. Die Angemessenheitsgrenzen würden relativ weit gefasst.

Abbildung 19: Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten* von inserierten Wohnungen im LK Altötting, 2025**

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
LK Altötting	100	110	120	120	[140]

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte; Wohnungsgrößen: +/- 10 m²). Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands (vgl. Abbildung 51, Seite 67, rechtes Ende der Diagonalen); bei um 105 m² großen Wohnungen: 1,4-facher Median. - Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2022 bis II/2025.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Entsprechend kann auch angegeben werden, ab welcher Höhe Nebenkosten **auffallend niedrig** sind: Als Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten wird umgekehrt der halbe Quartilsabstand vom Höchstwert des 1. Quartils abgezogen (vgl. Abbildung 18: Verlängerung der Diagonalen bis an den linken Rand). Die Ermittlung der Grenzwerte für die übrigen Wohnungsgrößen im Landkreis Altötting ist im Anhang dargestellt (Abbildung 51, Seite 67). Die Ergebnisse im Überblick zeigt Abbildung 20.

Auffallend niedrige
kalte Nebenkosten
im LK Altötting

Abbildung 20: Grenzwerte für auffallend niedrige kalte Nebenkosten* von inserierten Wohnungen im LK Altötting, 2025**

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
LK Altötting	40	40	60	60	[60]

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte; Wohnungsgrößen +/- 10 m²). Grenzwert hier: Subtraktion des halben Quartilsabstands (vgl. Abbildung 51, Seite 67, linkes Ende der Diagonalen); bei um 105 m² großen Wohnungen: 0,6-facher Median). - Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2022 bis II/2025.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten)

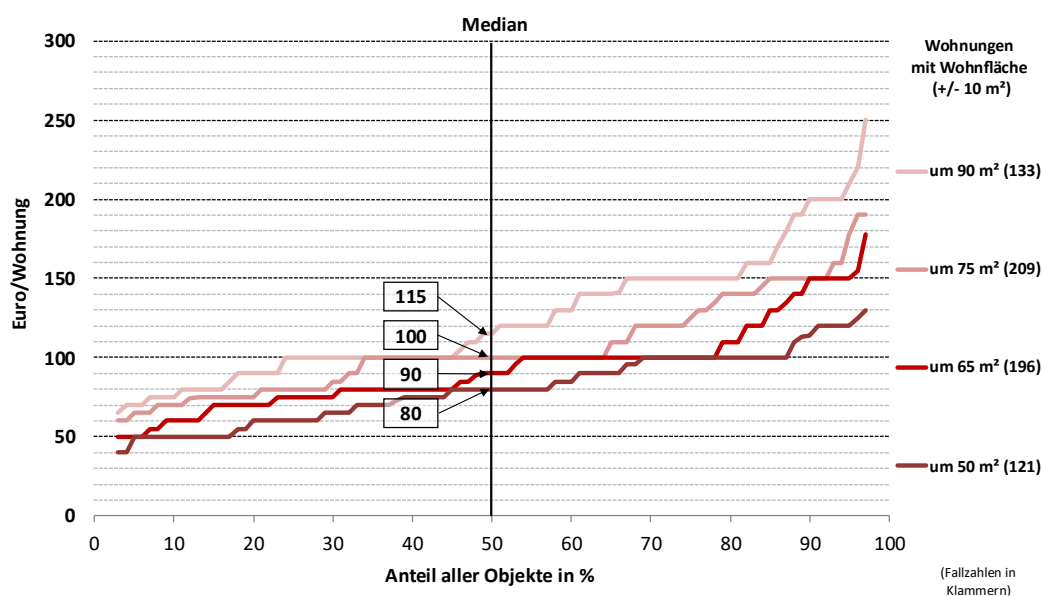
Die warmen Nebenkosten (Heizkosten) werden auf die gleiche Art und Weise ausgewertet. Die warmen Nebenkosten hängen u. a. von der jeweiligen Heizungsart (mit unterschiedlichen Energieträgern zu unterschiedlichen Weltmarktpreisen), von der Lage der Wohnung im Gebäude und vom Modernisierungsgrad der verwendeten Heizungsanlagen

ab. In Zukunft werden sie sich zudem über die jährlich wachsende CO₂-Steuer erhöhen sowie – aktuell auch – durch sich schnell ändernde Weltmarktpreise.²³

In Abbildung 21 ist die Streuung der warmen Nebenkosten (Heizkosten) für alle Wohnungsgrößenklassen mit ausreichender Fallzahl im Landkreis Altötting dargestellt. Die Kurven beginnen für alle Wohnungsgrößenklassen bei etwa 40 bis 70 Euro/Wohnung an monatlichen warmen Nebenkosten und reichen für Wohnungen um 90 m² bis über 240 Euro/Wohnung.

Streuung der warmen Nebenkosten im LK Altötting

Abbildung 21: Streuung der warmen Nebenkosten* von inserierten Wohnungen im LK Altötting, 2025**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten in Euro/Wohnung. ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2022 bis II/2025.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Aus der Streuung der warmen Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse (Abbildung 21) lassen sich auch die jeweiligen „mittleren warmen Nebenkosten“ (Mediane) ablesen: Die mittleren warmen Nebenkosten (Mediane) betragen für ca. 50 m² große Wohnungen monatlich 80 Euro pro Wohnung. Erwartungsgemäß werden für größere Wohnungen im Mittel höhere warme Nebenkosten gezahlt. Eine Übersicht über alle Mediane zeigt Abbildung 22.

Mittlere warme Nebenkosten im LK Altötting

²³ Zur Entwicklung der Energiepreise für Mieter: vgl. Kap. 5.2 (ab Seite 37).

Abbildung 22: Mittlere warme Nebenkosten* von inserierten, Wohnungen (Median) im LK Altötting, 2025**

	Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
LK Altötting	80	90	100	115	[120]

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten (Euro/Wohnung in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte; Wohnungsgrößen: +/- 10 m²). []: Fallzahl <100.

** Auswertungszeitraum: Quartale III/2022 bis II/2025.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Analog zu den kalten Nebenkosten werden auch die Grenzwerte für auffallend hohe und auffallend niedrige warme Nebenkosten durch Addition bzw. Subtraktion des halben **Quartilsabstands** abgeleitet (vgl. Anhang): Die Kurven in Abbildung 52 entsprechend den Kurven in Abbildung 21; zusätzlich ist zu jeder Kurve die Diagonale (orange Linie) eingezeichnet. Nebenkosten, die höher liegen als das **rechte Ende der Diagonalen** sind „auffallend hoch“; Nebenkosten, die niedriger liegen als das **linke Ende der Diagonalen** sind „auffallend niedrig“.

Im Landkreis Altötting führt die Addition des halben Quartilsabstands z. B. für ca. 50 m² große Wohnungen zu einem Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten von 120 Euro/Wohnung (vgl. im Anhang, Abbildung 52, Seite 67). Dies ist angesichts des Kurvenverlaufs (vgl. untere Kurve in Abbildung 21) auch plausibel. Entsprechendes gilt für die übrigen Wohnungsgrößenklassen. Systematisch so für alle Wohnungsgrößenklassen hergeleitet ergeben sich daraus Grenzwerte für „auffallend hohe“ warme Nebenkosten in Euro/Wohnung im Landkreis Altötting (Abbildung 23).

Auffallend hohe
warme NK im
LK Altötting

Abbildung 23: Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten* von inserierten Wohnungen im LK Altötting, 2025**

	Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
LK Altötting	120	110	150	180	[170]

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten (Euro/Wohnung in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte; Wohnungsgrößen: +/- 10 m²). Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands (vgl. Abbildung 52, Seite 67, rechtes Ende der Diagonalen); bei um 105 m² großen Wohnungen: 1,4-facher Median. - Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2022 bis II/2025..

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Als Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten wird wie bei den kalten Nebenkosten für jede Kurve jeweils der halbe Quartilsabstand vom Höchstwert des 1. Quartils abgezogen. Eine Übersicht der ermittelten Grenzwerte zeigt Abbildung 24. Die Grenzwerte für auffallend niedrige warme Nebenkosten könnten z. B. als Bedingung für einen Klimabonus gelten (vgl. im Anhang, Abbildung 62c, Seite 76).

Auffallend niedrige
warme NK im
LK Altötting

Abbildung 24: Grenzwerte für auffallend niedrige warme Nebenkosten* von inserierten Wohnungen im LK Altötting, 2025**

	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
LK Altötting	40	60	60	80	[70]

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten (Euro/Wohnung in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte; Wohnungsgrößen +/- 10 m².) Grenzwert hier: Subtraktion des halben Quartilsabstands (vgl. Abbildung 52, Seite 67, linkes Ende der Diagonalen); bei um 105 m² großen Wohnungen: 0,6-facher Median). - Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2022 bis II/2025.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

4. Beurteilung der Angemessenheit im LK Altötting

4.1 Ergebnistabellen für den LK Altötting (Übersicht)

Eine Übersicht über die in Kapitel 2 hergeleiteten Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten und die in Kapitel 3 ermittelten Nebenkosten zeigt Abbildung 25.²⁴

Abbildung 25: Ergebnistabellen für den LK Altötting (Stand 2025)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Ost	490	620	690	800	960
2	West	450	550	620	730	900

(b) Mittlere Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen

	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
LK Altötting	70	80	80	90	[100]	80	90	100	120	[120]

(c) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
LK Altötting	100	110	120	120	[140]	120	110	150	180	[170]

(d) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
LK Altötting	40	40	60	60	[60]	40	60	60	80	[70]

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale III/2023 bis II/2025, unteres Drittel (vgl. Abbildung 12). (b) Median der Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen (Euro/Wohnung in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte), Quartale III/2022 bis II/2025 (Abbildung 17 und Abbildung 22); (c) Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands (Abbildung 19 und Abbildung 23); (d) Grenzwert hier: Subtraktion des halben Quartilsabstands (Abbildung 20 und Abbildung 24). []: Fallzahl <100. - Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet. **Zur Preisbereinigung von konkreten Heizkosten:** MEPI-Basismonat ist hier **Februar 2024** (Rechenbeispiel: Seite 35).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

²⁴ Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden alle Werte auf 10 Euro/Wohnung und Monat gerundet. Damit wird zudem vermieden, dass bei Aktualisierungen schon kleinere, nur statistisch bedingte Schwankungen zu anderen Richtwerten führen.

4.2 Verschiedene Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit

Mit diesen Ergebnissen **endet die statistische Analyse**: Die aktuellen Mieten im unteren Wohnungsmarktsegment und die aktuelle Streuung der Wohnnebenkosten vor Ort **beschreiben** die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarkts (Abbildung 25). Die eigentliche **Beurteilung der Angemessenheit** ist aber nun gar keine statistische, sondern eine **sozialpolitische Frage** und daher von der Datenanalyse zu trennen. Ob nur mittlere oder auch höhere Nebenkosten staatlicherseits übernommen werden sollen, und ob überhöhte Grundmieten nie oder nur bei niedrigen kalten Nebenkosten (Bruttokaltmietenprüfung) angemessen sein sollen, muss der Sozialstaat (Gesetzgeber, Leistungsträger, Sozialgerichte) festlegen.

Als Hilfsmittel zur Beurteilung der Angemessenheit können Mietobergrenzen dienen, die sich an diesen Vorgaben ausrichten. Der Bedarf eines Haushalts für Unterkunft und Heizung setzt sich aus drei unabhängigen **Komponenten** zusammen: den Kosten für die **Wohnung** (Grundmiete/ Nettokaltmiete), den Kosten für den **Betrieb der Wohnung** (Betriebskosten/kalte Nebenkosten) und den Kosten für das **Heizen der Wohnung** (Heizkosten/warme Nebenkosten). Die Wohnkosten eines Haushalts sind sicher angemessen, wenn jede Komponente für sich angemessen ist (Komponentenprüfung).

- **Als erster Prüfschritt** ist daher immer eine **Komponentenprüfung** sinnvoll, denn nur mit ihr lässt sich die **Ursache** einer Überschreitung erkennen: Nur durch Prüfung der **Nettokaltmiete alleine** kann ein gehobener Wohnstandard verlässlich ausgeschlossen werden.²⁵ Kalte Nebenkosten (wie Grundsteuern) und warme Nebenkosten (u.a. vom Sanierungszustand und Weltmarktpreisen abhängige Heizkosten) haben aber **andere Ursachen** und sollten daher nicht mit der Grundmiete verrechnet werden. Die Wohnkosten eines konkreten Haushalts können als angemessen gelten, solange seine konkrete **Nettokaltmiete** nicht den Höchstwert des unteren Marktsegments übersteigt und seine konkreten **Nebenkosten** nicht auffallend hoch sind (Nichtprüfungsgrenze). Bei auffallend hohen Nebenkosten kann eine Einzelfallprüfung erfolgen, bei der zunächst nach dem **Grund der Überschreitung** gesucht wird (also etwa, ob der Mieter sich hinsichtlich der Nebenkosten angemessen verhält). So werden seine **Bedarfe für Unterkunft und Heizung gedeckt** und gleichzeitig auf ein angemessenes Maß **begrenzt**, wie in § 22 SGB II und § 35 SGB XII verlangt.
- **Mögliche weitere Prüfschritte**: Bei Überschreitung einzelner Komponenten kann noch geprüft werden, ob dennoch die **Gesamtkosten** (Bruttowarmmiete) im üblichen Rahmen liegen. **Hinweis**: Bei der Prüfung von **Bruttomieten** werden Grundmiete und Nebenkosten verrechnet, so dass bei niedrigen Nebenkosten ggf. auch ungewollt ein gehobener Standard oder eine unangemessene große Wohnfläche finanziert wird (und bei hohen Nebenkosten ggf. nur weniger Wohnfläche als angemessen wäre). Um dies zu vermeiden, sind Bruttomietenprüfungen allenfalls als zweiter Prüfschritt sinnvoll.

Fazit: Aus den **Ergebnistabellen** (Seite 30) lassen sich also verschiedene **Prüfschemata** ableiten. Ihre Unterschiede und die Aussagen des Bundessozialgerichts dazu werden im Anhang beschrieben (Anhang-Kap. 5.2, Seite 72). Die entsprechenden **Prüftabellen für den Landkreis Altötting** sind dort ebenfalls aufgeführt (Anhang-Kap. 5.3, Seite 74).

²⁵ Vgl. BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R (Rdnr. 20): „**Angemessen** sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz **einfachen und grundlegenden Bedürfnissen** genügt und **keinen gehobenen Wohnstandard** aufweist.“ Abrufbar unter: [B 7b AS 18/06 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)

4.3 Prüfschema im LK Altötting

Die Festlegung des Prüfschemas erfolgt durch den Leistungsträger. Sie hängt auch von sozialpolitischen und sozialgesetzlichen Vorgaben sowie ggf. von weiteren kommunalpolitischen Zielen ab (z. B. Klimaschutz). Die Festlegung kann im Rahmen einer Richtlinie durch die Verwaltung oder, je nach landespolitischen Voraussetzungen, auch demokratisch legitimiert im Rahmen einer Satzung erfolgen. Das Prüfschema dient zur Überprüfung der (abstrakten) Angemessenheit. Die konkrete Angemessenheit kann bei Härtefällen im Einzelfall großzügiger beurteilt werden.

4.3.1 Erster Prüfschritt: Komponentenprüfung

Zielsetzung: § 22 SGB II und § 35 SGB XII verlangt nur, dass Bedarfe für Unterkunft und Heizung „in Höhe der *tatsächlichen* Aufwendungen“ anerkannt werden, und dies auch nur „soweit diese *angemessen* sind.“ Also muss der Wohnbedarf zwar gedeckt werden, aber unangemessen hohe Aufwendungen (etwa für einen gehobenen Wohnstandard, eine übergroße Wohnung, einen zu hohen Wasserverbrauch oder das Heizen bei offenem Fenster) müssen nicht finanziert werden. Entscheidend für die **Angemessenheit** der Wohnung (Standard und Größe) ist die **Nettokaltmiete**; bei **auffallend hohen Nebenkosten** wird im Einzelfall **nach dem Grund gesucht**: Solange sich der Mieter angemessen verhält, werden die Nebenkosten in Höhe der tatsächlichen (nachgewiesenen) Aufwendungen anerkannt.

Die Wohnkosten eines konkreten Haushalts sind natürlich angemessen, wenn jede Komponente (Grundmiete, kalte und warme Nebenkosten) für sich genommen angemessen ist (**Komponentenprüfung**). Mit anderen Worten: Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung eines Haushalts gelten auf jeden Fall als angemessen, solange seine konkrete Nettokaltmiete den **Richtwert für angemessene Nettokaltmieten** nicht übersteigt; und seine konkreten **Nebenkosten** können in Höhe der tatsächlichen (nachgewiesenen) Aufwendungen anerkannt werden, solange sie nicht auffallend hoch sind (Abbildung 26).

Komponenten-
prüfung

Abbildung 26: Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im LK Altötting (Stand 2025)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Ost	490	620	690	800	960
2	West	450	550	620	730	900

(b) Nichtprüfungsgrenzen für kalte und warme Nebenkosten:

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
LK Altötting	100	110	120	120	140	120	110	150	180	170

Quelle: (a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale III/2023 bis II/2025, unteres Drittel; (b) Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen (Euro/Wohnung in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte), Quartale III/2022 bis II/2025; Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands. **Zur Preisbereinigung von konkreten Heizkosten:** MEPI-Basismonat ist hier Februar 2024 (Seite 35).
Quelle: vgl. Abbildung 25a und c (Seite 30): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Mit dieser Komponentenprüfung werden die wichtigsten Vorgaben zur Angemessenheit eingehalten: Ein gehobener Wohnstandard und zu große Wohnflächen werden ausgeschlossen, aber ein **einfacher Wohnstandard für Wohnungen in angemessener Größe im Umkreis um den bisherigen Wohnort wird finanziert**, und zwar **auch bei Neuvermietung** solcher Wohnungen (also zu aktuellen Angebotsmieten). Zusätzlich werden die tatsächlichen (nachgewiesenen) **Nebenkosten** dieser Wohnungen **finanziert**, solange sie unter der Nichtprüfungsgrenze liegen. Wenn angemessene Nettokaltmieten und unauffällig hohe Nebenkosten in ihrer tatsächlichen Höhe übernommen werden, kann der Wohnbedarf am aktuellen Markt vor Ort gedeckt werden.

Solange **jede Komponente** der Wohnkosten eines Haushalts angemessen ist (Abbildung 26), sind es natürlich auch die Summen daraus (also auch seine Bruttokaltmiete, seine Bruttowarmmiete und seine Nettowarmmiete). Falls aber **einzelne Komponenten nicht** angemessen sind, könnte der Leistungsträger festlegen, welche Wohnungen **im Einzelfall dennoch** als angemessen gelten sollen. Dazu sind verschiedene Richtlinien denkbar.

4.3.2 Mögliche weitere Prüfschritte (Einzelfallprüfung)

Eine **Einzelfallprüfung** kann (je nach Zielsetzung und personeller und finanzieller Kapazität des Leistungsträgers) auf verschiedene Arten erfolgen, zum Beispiel:

- a) Bei **auffallend hohen Nebenkosten** kann im Einzelfall geprüft werden, ob denn der **Mieter durch ein anderes Verhalten** überhaupt zur Kostensenkung beitragen könnte. Falls im Einzelfall offensichtlich ist, dass der Mieter die Kosten durch ein unangemessenes Verhalten (z. B. hohen Wasserverbrauch, Heizen bei offenem Fenster) in die Höhe treibt, kann eine Kostensenkungsaufforderung erfolgen (z. B. in Höhe des Einsparpotenzials).
- b) Bei **auffallend hohen Nebenkosten**, die der Mieter nicht ändern kann, kann im Einzelfall geprüft werden, ob denn der **Vermieter zur Kostensenkung beitragen** könnte. Dazu ist nach der Ursache für die hohen Nebenkosten zu suchen (bei kalten Nebenkosten z. B. teure Gebäudeversicherungen, hohe Hausmeisterkosten; bei warmen Nebenkosten z. B. eine unzureichende Dämmung, ein veraltetes Heizungssystem usw.). Auch Abrechnungsfehler bzw. Übertragungsfehler bei der Prüfung sind denkbar. **Eine Suche nach den Ursachen (und deren Behebung) ist der einzige Weg, die Nebenkosten tatsächlich zu reduzieren!** Abrechnungsfehler sollten nicht zulasten des Mieters bzw. Leistungsträgers gehen. Daher sind die Suchkosten des Leistungsträgers im Verhältnis zum Einsparpotenzial zu sehen.
- c) Einfacher zu prüfen ist Folgendes: Bei **Überschreitung (nur) einer Komponente** kann im Einzelfall geprüft werden, ob trotzdem die **Gesamtkosten im üblichen Rahmen** liegen. Dann ist die Wohnung noch angemessen, solange die Summe aus Grundmiete und allen Nebenkosten (Bruttowarmmiete) die **Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttowarmmieten** nicht übersteigt (was sein kann, wenn dafür die anderen Komponenten entsprechend niedrig liegen). *Konkrete Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttowarmmieten im Landkreis Altötting sind im Anhang dargestellt (Abbildung 64a, Seite 81).*
- d) Eine Beschränkung nur auf die kalten Nebenkosten scheint weniger sinnvoll: Bei **auffallend hohen kalten Nebenkosten** kann im Einzelfall geprüft werden, ob trotzdem die konkrete Bruttokaltmiete die **Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten** nicht übersteigt (was bei entsprechend niedriger Nettokaltmiete möglich ist), und dies ganz unabhängig von den konkreten Heizkosten.

Mieterverhalten
angemessen?

Vermieterverhalten
angemessen?

Gesamtkosten im
„üblichen Rahmen“?

Bruttokaltmiete trotz
hoher NK noch im
„üblichen Rahmen“?

Achtung: Der umgekehrte Fall, eine **unangemessen hohe Nettokaltmiete** bei niedrigen kalten Nebenkosten (ohne Betrachtung der warmen Nebenkosten), sollte u. E. **nicht finanziert** werden. Denn es gibt keinen Grund, einen gehobenen Standard zu finanzieren (erst recht nicht nur in Orten mit niedrigen Grundsteuern oder Gebühren)! *Konkrete Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten im Landkreis Altötting sind im Anhang dargestellt (Abbildung 63a, Seite 78).*

- e) Bei **höheren Nettokaltmieten**, aber gleichzeitig **besonders niedrigen Heizkosten**, kann aber ein **Klimabonus** sinnvoll sein: Bei einer Erhöhung der Richtwerte um einen Klimabonus können auch (teure) **energieeffiziente Wohnungen**, also neue oder sanierte Wohnungen, für Leistungsempfänger als angemessen gelten. *Konkrete Richtwerte mit Klimabonus für den Landkreis Altötting sind im Anhang dargestellt (Abbildung 62, Seite 76).*
- f) Bei **auffallend hohen warmen Nebenkosten** und **schwankenden Energiepreisen** (wie seit 2022) sollten Heizkostenabschläge zunächst preisbereinigt werden, bevor sie mit Angemessenheitsgrenzen in Euro verglichen werden, und zwar zurück auf den Zeitpunkt, zu dem die Grenzen ermittelt wurden. Denn nur dann stehen sie noch für den gleichen Heizenergieverbrauch. Aktuelle Heizkostenabschläge gelten dann als angemessen, wenn sie auch nach der **Preisbereinigung** weiterhin unterhalb der Heizkostengrenze liegen. *Ein konkretes Rechenbeispiel zur Preisbereinigung von Heizkosten im Landkreis Altötting ist im grauen Kasten unten aufgeführt.*

Klimabonus sinnvoll?

Energiepreise
bereinigt?

Der Landkreis Altötting betrachtet die Bedarfe für Unterkunft auch bei Überschreitung einzelner Komponenten als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die **Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten** nicht übersteigt. Diese berechnet er als Summe aus den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 25a) und den mittleren kalten Nebenkosten (Abbildung 25b links). Das Ergebnis ist eine „**Richtwerttabelle für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten im LK Altötting (Stand 2025)**“ (Abbildung 27). Die Angemessenheit der Heizkosten beurteilt der Landkreis Altötting separat.

Prüfschema im
LK Altötting

Abbildung 27: Richtwerttabelle für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten im LK Altötting (Stand 2025)

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Ost	560	700	770	890	1.060
2	West	520	630	700	820	1.000

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 25a und Abbildung 25b links (Seite 30)

empirica

Rechenbeispiel: Preisbereinigung mittels Mieter-Energiepreisindex (MEPI):

Angesichts der in den Jahren 2021 bis 2023 **dynamischen Energiepreisentwicklung** und der nur zeitverzögerten Energiepreisänderung für Mieter ist neuerdings zu beachten, wann genau die Datengrundlage zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen für warme Nebenkosten erhoben wurde (**Basismonat**). Denn die ausgewiesenen Grenzwerte basieren auf Energiepreisen, die sich verändern können (vgl. Kap. 5.2, Seite 37). Um den Energieverbrauch beurteilen zu können, müssen **konkrete Heizkostenabschläge** daher **zunächst** zurück auf den Basismonat der Grenzwerteermittlung **preisbereinigt** werden.²⁶ empirica hat dazu den **Mieter-Energiepreisindex (MEPI)** entwickelt: Konkrete Heizkostenabschläge von Mietern werden durch den MEPI-Faktor geteilt, bevor beide Größen vergleichbar sind und Rückschlüsse auf den Verbrauch möglich sind. Die jeweils neusten **MEPI-Werte** sind auch **online abrufbar**: [empirica-Mieter-Energiepreisindex \(MEPI\)](https://www.empirica-institut.de) ([empirica-institut.de](https://www.empirica-institut.de)).

Rechenbeispiel für den Landkreis Altötting: Der **MEPI-Basismonat** der hier ausgewiesenen Grenzwerte für warme Nebenkosten wird unter den Ergebnistabellen angegeben (vgl. Abbildung 25, Seite 30: hier Februar 2024). **Zur Preisbereinigung** von konkreten Heizkostenabschlägen im Landkreis Altötting berechnet sich der **MEPI-Faktor** so (Abbildung 30, Seite 38): **MEPI-Wert** zum Zeitpunkt des konkreten Heizkostenabschlags (z. B. für Juli 2025: 137) geteilt durch **MEPI-Wert des Basismonats** der zugrundeliegenden Heizkostengrenzen (Februar 2024: 138), also $(137/138) = 0,99$.

Das bedeutet: Seit Festlegung der hier verwendeten Heizkostengrenzen im Landkreis Altötting, sind die Mieter-Energiepreise gesunken (Stand Juli 2025, vgl. Verlauf der orangen Linie in Abbildung 29, Seite 37). Um den Energieverbrauch auf seine Angemessenheit hin zu prüfen, müssen konkrete Heizkosten von Juni 2025 also erst **durch 0,99 geteilt** werden, bevor sie mit den oben ausgewiesenen Heizkostengrenzen in Euro für den Landkreis Altötting (Abbildung 26) verglichen werden können (was hier zurzeit – im Beispiel beim Wert von 0,99 – nur einen geringen Unterschied macht). Aber zukünftig kann der Effekt möglicher weiterer Energiepreisänderungen mit dem MEPI auch unterjährig vom Leistungsträger eigenständig herausgerechnet werden, um konkrete Heizkostenabschläge auf die Mieterenergiepreise umzurechnen, die den Angemessenheitsgrenzen zugrunde liegen. Erst dann lässt ein Vergleich beider Heizkostengrößen Rückschlüsse auf den Heizenergieverbrauch zu.

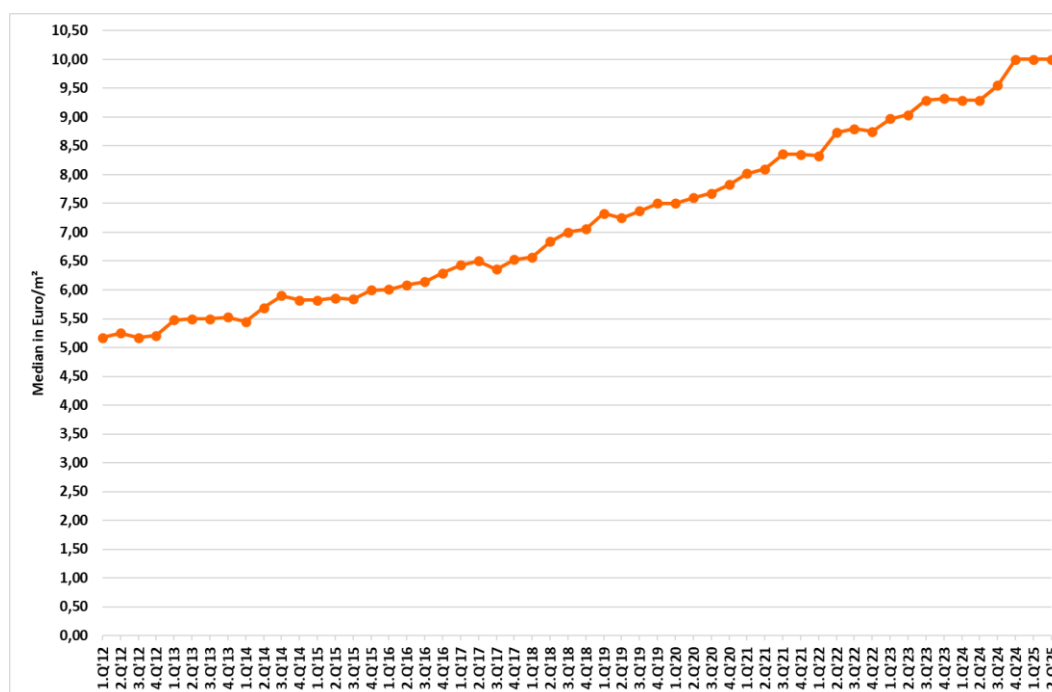
²⁶ Dies gilt für alle Heizkostengrenzen in Euro, auch für die Euro-Angaben im Heizspiegel für Deutschland.

5. Ausblick und Aktualisierung

5.1 Entwicklung der Marktmieten im LK Altötting

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch *in Zukunft* angemessene Wohnungen verfügbar sind, sollte die Höhe der Richtwerte regelmäßig überprüft werden. Von Zwischen 2013 und 2024 sind im Landkreis Altötting die **Mieten verfügbarer Wohnungen** stark gestiegen (Abbildung 28). Wir empfehlen daher eine Beobachtung der weiteren Mietenentwicklung und eine regelmäßige Überprüfung der Richtwerte nach jeweils ein bis zwei Jahren. Denn nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietenentwicklung kann die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen dauerhaft gewährleistet werden. Zudem werden bei regelmäßiger Anpassung größere Sprünge in den Richtwerten vermieden. Entsprechendes gilt für die Entwicklung der Wohnnebenkosten.

Abbildung 28: Entwicklung des Mietniveaus* im LK Altötting seit 2012



* hier: Monatliche Nettokaltmiete öffentlich inserierter Mietwohnungsangebote (Median in Euro/m²).

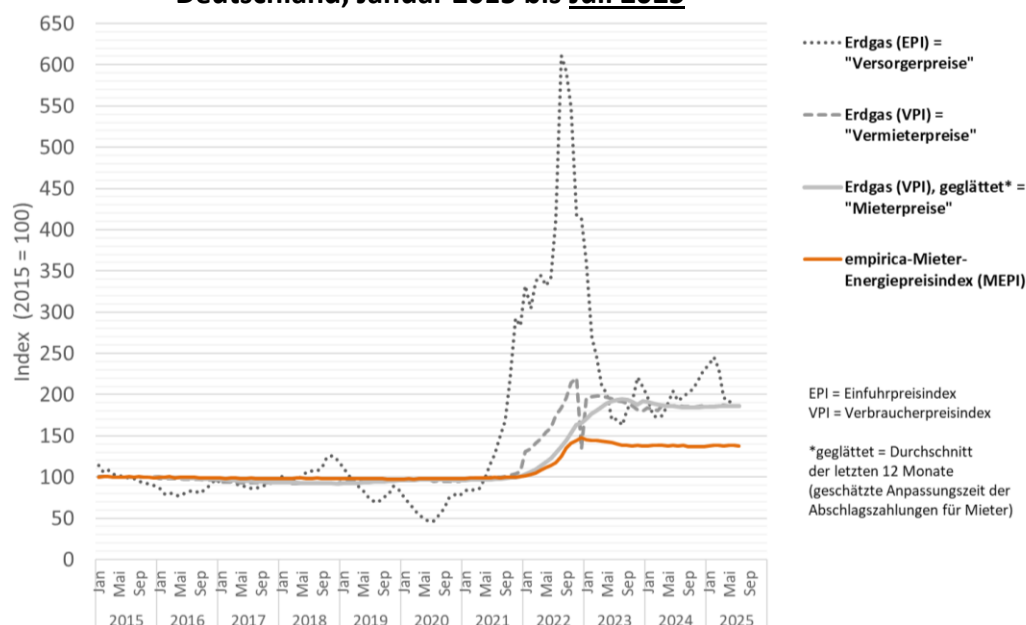
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

5.2 Entwicklung der Energiepreise für Mieter (Stand Juli 2025)

Seit 2021 haben sich auch die **Energiepreise** stark und schnell geändert (Abbildung 29): Durch die geänderten **Weltmarktpreise** war der Einfuhrpreisindex (EPI) für Erdgas in den Jahren 2021 und 2022 erst extrem gestiegen, dann schnell wieder gesunken und schwankt nun leicht seit Herbst 2023 mit erneutem Rückgang seit Jahresbeginn 2025 (Abbildung 29, gepunktete Linie). Die Preisänderungen kommen bei Wohnungseigentümern und **Vermietern** nur zeitverzögert an: Der Verbraucherpreisindex (VPI) für Erdgas stieg erst 2022, sank (abgesehen von der Einmalentlastung im Dezember 2022) erst Mitte 2023 und stabilisiert sich nun erst seit Januar 2024 (gestrichelte Linie). Für **Mieter** werden Heizkostenabschläge in der Regel noch seltener (nur einmal jährlich mit der Jahresabrechnung) angepasst, so dass sich Preisänderungen noch später bemerkbar machen: Sie sanken erst ab Oktober 2023, aber stabilisieren sich inzwischen auch (durchgezogene graue Linie).

Abbildung 29: Gaspreisindizes und empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI), Deutschland, Januar 2015 bis Juli 2025



Quellen: (1) Index der Einfuhrpreise (EPI)/ Verbraucherpreisindex (VPI): Statistisches Bundesamt (Destatis), abgerufen am 27.08.2025; Jahresdurchschnitt 2015=100. (2) MEPI: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), in Mietwohnungsinseraten genannte Heizkostenabschläge (alle Energieträger), Median 2015=100. Eigene Auswertung, eigene Darstellung

empirica

Der **empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI = orange Linie)** zeigt die Veränderung der in Wohnungsinseraten genannten Abschlagszahlungen für Heizkosten (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten). Sein Verlauf entsprach zunächst dem der Gaspreisentwicklung für Mieter (graue Linie), sank aber schon ab Januar 2023, weil er alle Energiearten umfasst, darunter u.a. auch Abschläge für Heizöl (für das die Verbraucherpreise schon früher sanken als die für Erdgas). Seit Ende 2023 verläuft der MEPI (orange Linie) ebenso stabil wie die Kurve zur Gaspreisentwicklung für Mieter (graue Linie).

Mit dem MEPI kann zur **Angemessenheitsprüfung von Heizkosten** der Effekt der Energiepreisänderungen auch unterjährig herausgerechnet werden, so dass aktuelle Heizkostenabschläge dem **gleichen Energieverbrauch** entsprechen, der den Angemessenheitsgrenzen bei ihrer Festlegung zugrunde lag. Mit anderen Worten: Bei sich **schnell ändernden Energiepreisen** sollten aktuelle Heizkostenabschläge erst so **preisbereinigt** werden, bevor sie mit in Euro ausgedrückten Angemessenheitsgrenzen verglichen werden!

Abbildung 30: empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI)*, Deutschland, Januar 2015 bis Juli 2025

Jahr	Monat											
2015	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	100	101	101	100	100	100	100	100	100	100	100	99
...												
2021	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	98	99	99	99	99	99	100	99	100	100	100	101
2022	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	101	103	105	108	111	114	117	125	135	141	144	148
2023	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	145	145	144	144	143	142	140	138	138	137	138	137
2024	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	137	138	138	138	137	138	137	138	137	137	137	137
2025	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	137	138	138	137	138	138	137	...				

* in Mietwohnungsinseraten genannte Heizkostenabschläge (alle Energieträger), Median 2015 = 100.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Eigene Auswertung

empirica

Rechenbespiel zur Preisbereinigung:

- In den sechs Jahren zwischen Juli 2015 und Juli 2021 sind die Mieter-Energiepreise konstant geblieben: Veränderung Juli 2021 gegenüber Juli 2015: $100/100 \Rightarrow$ **Faktor 1,00**.
- Allein in den zwölf Monaten des Jahres 2022 sind sie aber um +47 % (!) gestiegen: Veränderung der Mieter-Energiepreise zwischen Dez. 2022 und Dez. 2021: $148 / 101 \Rightarrow$ **Faktor 1,47**.
- In den letzten zwei Jahren (Juli 2023 bis Juli 2025) sind sie nun wieder leicht gesunken (um -2 %): Veränderung Juli 2025 gegenüber Juli 2023: $137 / 140 \Rightarrow$ **Faktor 0,98**.

Das bedeutet: Um aktuelle Heizkostenabschläge (z.B. von Juli 2025) mit in Euro ausgedrückten Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten (z.B. von Juli 2023) vergleichen können, müssen sie zunächst **durch den MEPI-Faktor geteilt** werden, der sie auf die Preise zum **Basismonat der Heizkostengrenzen** zurückrechnet. Sie müssen hier also **durch 0,98 geteilt** werden (MEPI-Faktor), damit sie weiterhin dem gleichen Heizenergieverbrauch entsprechen wie im Basismonat, zu dem die Heizkostengrenzen festgelegt wurden.²⁷

Aktuelle Heizkostenabschläge von konkreten Wohnungen können Leistungsträger also selbst mit dem **MEPI** preisbereinigen (zurück auf die Preise zum Ermittlungszeitpunkt der Heizkostengrenze), bevor sie diese mit der Heizkostengrenze vergleichen. Der jeweils **aktuelle MEPI** ist abrufbar unter:

[empirica-Mieter-Energiepreisindex \(MEPI\) \(empirica-institut.de\)](https://www.empirica-institut.de)

²⁷ Leistungsträger, die die Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten von empirica herleiten lassen, finden den zugrundeliegenden **Basismonat** inzwischen in jedem empirica-Gutachten zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung **unter den Ergebnistabellen**. Aber auch für andere Heizkostengrenzen (in Euro) ist eine Preisbereinigung sinnvoll – und mit dem MEPI leicht möglich.

ANHANG

1. Das empirica-Konzept

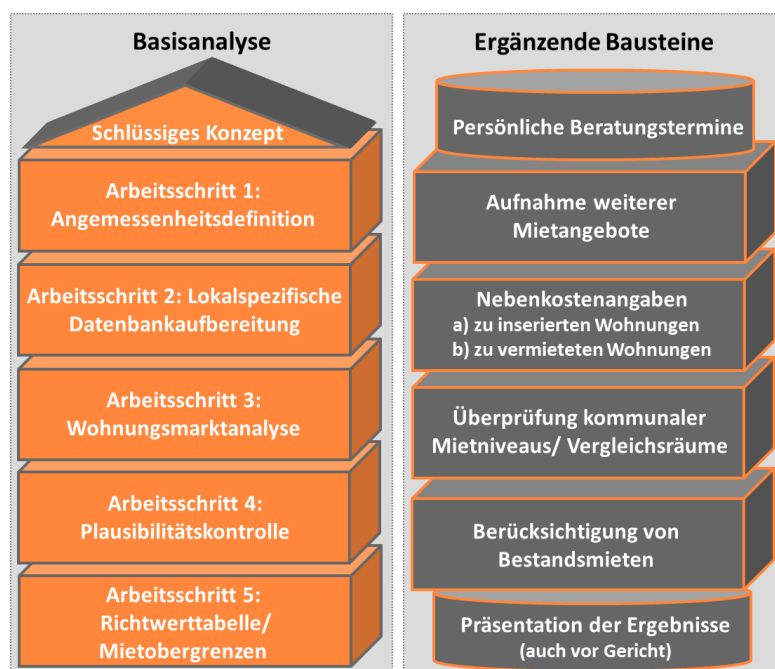
1.1 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen gliedert sich in fünf Arbeitsschritte (Abbildung 31):

- (1) **Definition der physischen, räumlichen und qualitativen Angemessenheit**
in Absprache mit dem Auftraggeber (Was ist eine angemessene Wohnung?)
- (2) **Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbank** (empirica-Preisdatenbank)
z. B. durch Ergänzung um einen Datensatz von Wohnungsunternehmen
- (3) **Darstellung des gesamten Mietspektrums verfügbarer Wohnungen**
für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen; Verdichtung der Angemessenheitsdefinitionen zu einem Richtwert (monetäre Angemessenheit)
- (4) **Plausibilitäts- und Qualitätsprüfung** zu den ermittelten Richtwerten
- (5) **Erstellung einer Richtwerttabelle**
mit Mietobergrenzen für angemessene Nettokaltmieten für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum (Was kostet eine angemessene Wohnung?)

Aussagen zu den Wohnnebenkosten sind ebenfalls enthalten (mindestens auf Basis des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds). Die Basisanalyse ist bereits ein **schlüssiges Konzept**. Je nach lokaler Wohnungsmarktsituation, Datenlage und Interesse sind weitere Auswertungen möglich (vgl. ergänzende optionale Bausteine, ab Seite 40).

Abbildung 31: Aufbau des empirica-Konzepts (Basisanalyse und Baustein)



empirica

1.2 Ergänzende Leistungsbausteine

Das empirica-Konzept ist als Baukastensystem aufgebaut, um den Umfang der Auswertungen auf die Wünsche des Auftraggebers individuell anpassen zu können. Folgende Leistungsbausteine können ergänzend beauftragt werden (optional):

Baukastensystem

- Aufnahme weiterer Mietangebote
- Auswertung von Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen
- Auswertung von Nebenkostenangaben zu vermieteten Wohnungen
- Überprüfung von kommunalen Mietniveaus
- Berücksichtigung von Bestandsmieten vermieteter Wohnungen
- Persönliche Beratungs-, Abstimmungs- und Präsentationstermine
- Beratungen und Stellungnahmen zu Anfragen

Durch diese Bausteine kann die Basisanalyse um weitere lokalspezifische Daten und Dienstleistungen ergänzt werden: Wenn es vor Ort relevante Wohnungsunternehmen gibt, können mit der **Aufnahme weiterer Mietangebote** auch *nicht öffentlich inserierte Angebots- und Neuvertragsmieten* in die Analyse aufgenommen werden. Die Berücksichtigung von **Bestandsmieten vermieteter Wohnungen** liefert keine Erkenntnisse über die *aktuellen* Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt, macht aber zumindest transparent, wie hoch die Unterschiede zwischen Angebots- und Bestandsmieten sind, bevor man sich für einen Richtwert entscheidet.

Grundmiete

Umfangreiche *ortsspezifische Einzeldaten* zu den **Nebenkosten vermieteter Wohnungen** haben Leistungsträger (SGB II/XII) und Wohnungsunternehmen. Weitere *ortsspezifische Einzeldaten* liefern zudem die **Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen**, die bei empirica bereits vorliegen (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten). Die Fallzahlen sind erfahrungsgemäß niedriger, aber das Ergebnis ist häufig erstaunlich ähnlich. In beiden Bausteinen werden neben den *mittleren* kalten und warmen Nebenkosten auch die *auffallend hohen* und *auffallend niedrigen* Nebenkosten vor Ort grafisch dargestellt.

Nebenkosten

Die Basisanalyse sowie der Baustein „Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen“ können **ohne Zuarbeit des Auftraggebers** bearbeitet werden, da die Datengrundlage bei empirica bereits vorliegt. **Daten von Leistungsträgern (SGB II/XII) und Wohnungsunternehmen** werden jeweils per E-Mail über Abfragetabelle weitergeleitet. Erfragt werden lediglich Wohnort, Wohnfläche und Miete (keine Namen, keine Adressen, keine personenbezogenen Daten). Der Aufwand für den Auftraggeber beschränkt sich auf die Kontaktaufnahme mit den entsprechenden Stellen und das Weiterleiten von E-Mails. Die Ansprechpartner von empirica stehen vor, während und nach der Bearbeitung immer für Rückfragen und Beratungen zur Verfügung.

Daten von Dritten

Nach mehreren Aktualisierungen kann es irgendwann sinnvoll sein, die Homogenität der Vergleichsräume anhand aktueller **kommunaler Mietniveaus zu überprüfen**. Bei Bedarf können außerdem persönliche **Beratungs-, Abstimmungs- und Präsentationstermine** beauftragt werden.

Aktualisierungen und Vor-Ort-Termine

2. Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand im LK Altötting (Zensus 2022)

Im Landkreis Altötting wohnten laut letztem Zensus (Stand Mai 2022) rund 51.100 Haushalte, davon rund 23.500 zur Miete (Abbildung 32). Die Mieterquote betrug damit etwa 46 %, die Eigentümerquote etwa 54 %. Derzeit sind rund 1.500 der zur Miete wohnenden Haushalte im Landkreis Altötting SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Stand März 2025).²⁸ Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte seit 2022 proportional zur Einwohnerentwicklung verändert hat (Mai 2022 bis Juni 2024: +1,4 %)²⁹, beträgt der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten derzeit etwa 6 %.

Abbildung 32: Haushalte im LK Altötting, 2022

Art der Wohnungsnutzung	Haushalte	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	27.627	54,1%
Zu Wohnzwecken vermietet	23.475	45,9%
Insgesamt	51.103	100,0%

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2022)

empirica

Im Mai 2022 waren laut Zensus im Landkreis Altötting rund 23.900 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 33 und Abbildung 34).³⁰ Von diesen hatten die meisten eine Zentralheizung (78,3 %) und nur vereinzelte Wohnungen hatten keine Heizung (0,8 %). Die meisten wurden mit Heizöl oder Gas beheizt (44,1 % bzw. 28,8 %) und keine einzige mit Kohle (0,0 %).

Abbildung 33: Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung, LK Altötting, 2022

Art der Wohnungsnutzung	Wohnungen	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	27.951	51,6%
Zu Wohnzwecken vermietet	23.863	44,1%
Ferien- und Freizeitwohnung	264	0,5%
Leer stehend	2.081	3,8%
Insgesamt	54.162	100,0%

Hinweis: Abweichung der Summe durch sog. Geheimhaltungsverfahren des Statistischen Bundesamts.

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2022)

empirica

²⁸ Von derzeit 1.851 SGB II-Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Altötting wohnen 1.488 zur Miete (Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand März 2025); diese haben eine durchschnittliche Wohnfläche von 50 m² (1-Personen-Haushalte) bzw. 91 m² (5-Personen-Haushalte). Zum Vergleich: Als angemessen werden im Landkreis Altötting 50 m² (1-Personen-Haushalte) bzw. 05 m² (5-Personen-Haushalte) angesehen (vgl. Arbeitsschritt 1, Seite 5).

²⁹ Seit dem Zensus-Stichtag ist die Einwohnerzahl im Landkreis Altötting von 111.811 (15.05.2022) auf nun 113.491 (30.06.2024) gestiegen, d. h. um +1,5 % (Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder). Geschätzte Mieterhaushalte im März 2025: 23.475*1,015 = 23.827.

³⁰ Die Zahl der Mietwohnungen entspricht nicht der Zahl der Mieterhaushalte. Grund sind Zweitwohnsitze (ein Haushalt bewohnt mehrere Wohnungen) und Wohngemeinschaften (eine Wohnung wird von mehreren Haushalten bewohnt).

Abbildung 34: Vermietete Wohnungen nach Heizungsart und Energieträger, LK Altötting, 2022

Heizungsart	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	
	Anzahl	Anteil
Fernheizung (Fernwärme)	3.762	15,8%
Etagenheizung	163	0,7%
Blockheizung	84	0,4%
Zentralheizung	18.678	78,3%
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	993	4,2%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	188	0,8%
Insgesamt	23.863	100,0%
Energieträger		
Gas	6.869	28,8%
Heizöl	10.516	44,1%
Kohle	0	0,0%
Holz, Holzpellets	1.403	5,9%
Biomasse (ohne Holz), Biogas	6	0,0%
Solar-/Geothermie, Wärmepumpen	582	2,4%
Strom (ohne Wärmepumpe)	539	2,3%
Fernwärme (verschiedene Energieträger)	3.762	15,8%
Kein Energieträger (keine Heizung)	188	0,8%
	23.863	100,0%

Hinweis: Abweichung der Summe durch sog. Geheimhaltungsverfahren des Statistischen Bundesamts.

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2022)

empirica

Definiert man als Mindeststandard für eine zumutbare Wohnung neben dem Vorhandensein eines Bades (Badewanne/Dusche) und WCs auch das Vorhandensein (1.) einer Heizung, die (2.) besser als ein Kohleofen ist, dann erfüllten im Mai 2022 gerade einmal $(0,8 + 0,0 =) 0,8 \%$ des Mietwohnungsbestandes im Landkreis Altötting diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2022).³¹

Anmerkung: Die hier im Anhang genannten Zahlen aus dem Zensus 2022 beschreiben den Zustand des **Mietwohnungsbestands** im Landkreis Altötting zum **Stand Mai 2022**. Die Auswertungen zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen im Hauptteil des Berichts (Kap. 2) aber beziehen sich auf den **aktuellen Mietwohnungsbestand** im Landkreis Altötting (inklusive der seitdem hinzugekommenen Neubauten in entsprechend guter Qualität), und davon sogar nur auf diejenigen Wohnungen, die im Auswertungszeitraum tatsächlich **zur Neuvermietung angeboten** wurden. Das sind tendenziell die besseren Wohnungen des aktuellen Bestands. Denn Substandardwohnungen, also etwa Wohnungen ohne Heizung oder ohne WC, werden praktisch nie öffentlich inseriert oder von Wohnungsunternehmen angeboten. Mieten von Wohnungen, die im Auswertungszeitraum nicht angeboten wurden, fließen auch nicht in die Auswertungen des Hauptteils zur Herleitung der Richtwerte ein.

³¹ Merkmale zur Badausstattung wurden im Zensus 2022 nicht mehr erhoben: Schon zum letzten Zensus (Stand 2011) hatten fast alle vermieteten Wohnungen in Deutschland eine Badewanne/Dusche und ein WC (98,4 %).

3. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)

3.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

3.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen

Zur Beurteilung der Angemessenheit von Unterkunftskosten muss festgelegt werden, *welche Wohnungsgröße* für jede Haushaltsgröße als angemessen angesehen werden soll. In der Praxis haben sich bundeslandspezifische Werte herausgebildet, die sich an den Bestimmungen zur Wohnraumförderung orientieren.

Angemessene
Wohnungsgrößen

Zur Einschätzung des Preisniveaus für z. B. 50 m² große Wohnungen wäre es zu eng gefasst, nur die „genau 50 m² großen“ Wohnungen zu betrachten. Stattdessen müssen Wohnungsgrößenklassen gebildet werden. In den Auswertungen wird daher eine gleichmäßige Bandbreite von +/-10 m² um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt.³² Das Preisspektrum aller „ca. 50 m² großen Wohnungen“ stellt dann genau genommen das Preisspektrum aller 40 bis unter 60 m² großen Wohnungen dar. (Bemerkung: Diese m²-Werte dürfen nicht mit den Werten zur Definition der physischen Angemessenheit verwechselt werden. Wenn man Wohnungen „bis 50 m²“ für angemessen hält, dann dürfen zur Darstellung des Mietspektrums nicht die Mieten „aller Wohnungen bis 50 m²“ in die Auswertung einfließen, also z. B. nicht die Mieten für 20-m²-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was denn angemessen große Wohnungen mit 50 m² Wohnfläche kosten. Eine gleich große Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „50 m²“ stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen.³³)

Wohnungsgrößen-
klassen

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

Produktregel

Um die Produktregel konsequent anwenden zu können, werden die Mietobergrenzen in der Richtwerttabelle in der Einheit „Euro/Wohnung“ ausgewiesen, nicht in „Euro/m²“.

Einheit des
Richtwerts

³² In Großstädten mit hohen Fallzahlen von Mietwohnungsangeboten zu jeder Wohnungsgröße reichen auch +/- 5 m².

³³ Da aus allen Wohnungen mit 40 m² bis unter 60 m² nur das untere Preissegment betrachtet wird, sind dies – bei sonstiger Gleichheit der Wohnungen – tendenziell weiterhin eher die kleineren Wohnungen dieses Größenspektrums, also vor allem die bis zu 50 m² großen Wohnungen.

Denn es soll nur die Gesamtmiete für die Wohnung begrenzt sein, nicht die Quadratmetermiete. Die Wahl der Einheit „Euro/Wohnung“ führt außerdem dazu, dass der Richtwert keinen Anreiz für Vermieter zur Mieterhöhung bildet: Da die Mietobergrenze nicht von der Wohnungsgröße, sondern allein von der Haushaltsgröße abhängt, kann der Vermieter keine bestimmte Maximalmiete allein auf Basis der Wohnungsgröße errechnen. Vielmehr hängt die erzielbare Maximalmiete für seine Wohnung (falls er sie an Bedarfsgemeinschaften vermietet) allein davon ab, wie viele Personen er in seiner Wohnung unterbringt. Dies ist anreizverträglich, denn auch der Leistungsträger hat zum Ziel, große Haushalte unterzubringen. Gleichzeitig wird aber kein Haushalt gezwungen, eine bestimmte Wohnung zu beziehen: Die Richtwerte wurden so festgelegt, dass auch Wohnungen in einer für den Haushalt angemessenen Größe am Markt verfügbar sind.

3.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen

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

Angemessener
Vergleichsraum

Ein Haushalt, der zum Umzug in eine angemessene Wohnung aufgefordert wird, soll in der Lage sein, eine Wohnung in der Nähe seines jetzigen Wohnorts zu finden. Der für diesen Haushalt relevante Wohnungsmarkt bildet den sog. **Vergleichsraum**, dessen Mietstruktur anschließend untersucht wird, um die Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft festzulegen.

- Ein Vergleichsraum muss also einen **zusammenhängenden** Umkreis um den derzeitigen Wohnort bilden, z. B. das Gemeindegebiet, in dem die Bedarfsgemeinschaft derzeit wohnt.
- Falls die **Fallzahl** in einzelnen, z. B. ländlichen, Gemeinden nicht ausreicht, um zu statistisch relevanten Mengen zu kommen, können mehrere benachbarte Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden. Durch die Beachtung der Fallzahl verfügbarer Mietwohnungen je Vergleichsraum wird ein statistisch relevanter, ausreichend großer Raum der Mietwohnbebauung definiert.
- Gemeinden, die zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden, sollten hinsichtlich ihrer Lage und Infrastruktur vergleichbar (homogen) sein. Homogenität ist aber keine eindeutig messbare Kategorie. Die Grenzen sind fließend. Da aber Wohnungen in attraktiven Lagen mit guter Infrastruktur *teurer* sind, sind kleinräumige Marktmieten ein guter Indikator für **Homogenität**.

Räumliche Nähe

Ausreichend großer
Raum der Miet-
wohnbebauung

Homogenität des
Vergleichsraums

Diese drei Grundsätze entsprechen auch den Anforderungen des **Bundesozialgericht** (BSG).³⁴ Dabei kann das gesamte Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters einen

³⁴ Vgl. BSG-Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R (Rdnr. 21, abrufbar unter: [B 4 AS 30/08 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)): „Da es bei der Festlegung des Vergleichsraumes um die Ermittlung einer (angemessenen) Referenzmiete am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld des Hilfebedürftigen geht, sind die Grenzen des Vergleichsraumes insbesondere nach folgenden Kriterien abzustecken: Es geht darum zu beschreiben, welche **ausreichend großen Räume** (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung auf Grund ihrer **räumlichen Nähe** zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet **homogenen Lebens- und Wohnbereich** bilden.“

Vergleichsraum bilden. Als Grund für eine mögliche Unterteilung kommen auch lt. BSG „deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau in Betracht“.³⁵

Die Festlegung der Vergleichsräume (VR) erfolgt im **empirica-Konzept** daher systematisch unter bestmöglicher Beachtung folgender drei Grundsätze:

Drei Grundsätze der Vergleichsraumbildung (empirica)

- (1) Als Indikator für einen ausreichend großen Raum der Mietwohnbebauung:
Mindestfallzahl von **500 Mietwohnungsangeboten** je Vergleichsraum
- (2) Als Indikator für die räumliche Nähe:
Ggf. Zusammenfassung **benachbarter Gemeinden** zu einem Vergleichsraum³⁶
- (3) Als Indikator für die Homogenität innerhalb eines Vergleichsraums:
Nur Zusammenfassung von Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau (**Mietgefälle** zwischen den Kommunen möglichst nicht mehr als **1 bis 2 Euro/m²**).

Zur **Vergleichsraumbildung** werden im empirica-Konzept die aktuellen kommunalen **Mietniveaus** und Fallzahlen der Mietwohnungsangebote zunächst auf einer **Landkreis-karte** dargestellt und so in einen räumlichen Zusammenhang gebracht. Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).³⁷ Für jede Kommune werden die darin im Auswertungszeitraum enthaltenen Mietwohnungsangebote aus dem Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers mit ihrer Quadratmetermiete (in Euro/m²) herausgefiltert. Für Kommunen mit relevantem Mietmarkt (d.h. mit einer gewissen Mindestfallzahl an Mietwohnangeboten) ist der Median aller Quadratmetermieten ein Maß für das **Mietniveau der Kommune**. Bei gering ausgeprägten Mietwohnungsmärkten (geringen Fallzahlen) können **benachbarte** Kommunen mit **ähnlichem Mietniveau** zu einem **Vergleichsraum** zusammengefasst werden. Das Ergebnis wird tabellarisch und kartografisch so dargestellt, dass Mietspanne und Fallzahl eines jeden Vergleichsraums erkennbar werden.

Im empirica-Konzept werden die Vergleichsräume im Zuge der **Erstauswertung** festgelegt. Eine Einteilung in verschiedene Vergleichsräume erfolgt dabei in städtischen und ländlichen Regionen analog. Wenn es kein größeres Mietgefälle gibt, kann der gesamte Landkreis oder das gesamte Stadtgebiet als ein einziger Vergleichsraum angesehen werden.³⁸ Bei einem größeren Mietgefälle empfiehlt sich die Vergleichsraumbildung, so dass in jedem Vergleichsraum Richtwerte gelten können, die auch wirklich die *lokalen* Verhältnisse widerspiegeln. Die Zusammenfassung mehrerer Gemeinden oder Stadtteile zu einem Vergleichsraum erfolgt in Absprache mit dem Auftraggeber, um sein Ortswissen über **sozialräumliche Bezüge** (Schulen, Arbeitsplätze, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) mit einzubeziehen. Bei **Aktualisierungen** werden diese Vergleichsräume in der Regel **beibehalten**, damit sich Mietobergrenzen nur ändern, sofern sich auch die Mieten seit der letzten

³⁵ Vgl. BSG-Urteil vom 30.01.2019 - B14 AS 24/18 R (Rdnr. 23, abrufbar unter: [B 14 AS 24/18 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)): „Nach der (...) gesetzgeberischen Vorgabe in § 22b Abs 1 Satz 4 SGB II bildet das **Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum**, der indes aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in mehrere Vergleichsräume zu **unterteilen sein kann**, für die jeweils eigene Angemessenheitswerte bestimmt werden können. **Als solche örtlichen Gegebenheiten kommen** weniger unterschiedliche Landschaften, sondern eher räumliche Orientierungen, wie Tagespendelbereiche für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen, sowie aus der Datenerhebung ersichtliche, **deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau in Betracht**.“

³⁶ Den Grundsatz, dass nur benachbarte Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden, verfolgt empirica schon immer. Er wurde später auch vom BSG formuliert: vgl. BSG-Urteil vom 30.01.2019 - B14 AS 41/18 R (Rdnr. 34); abrufbar unter: [B 14 AS 41/18 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)

³⁷ Zu den Eckwerten der empirica-Preisdatenbank: vgl. ab Seite 51.

³⁸ Auch eine Großstadt ist nicht immer homogen: Wenn es besonders teure Stadtteile gibt, führt ein einheitlicher Richtwert (1 Vergleichsraum) dazu, dass nur in bestimmten Stadtteilen angemessene Wohnung zu finden sind. Und ohne größeres Mietgefälle sollten umgekehrt alle Kommunen und Stadtteile ohnehin ähnliche Richtwerte haben.

Auswertung verändert haben. Allerdings können sich im Laufe der Zeit die Mietniveaus von Kommunen desselben Vergleichsraums auseinanderentwickeln. Es kann daher sinnvoll sein, die **Homogenität** der Vergleichsräume ab und an zu **überprüfen**.

3.1.3 Festlegung von Vergleichsräumen im LK Altötting (Stand 2023)

Die Festlegung der Vergleichsräume im Landkreis Altötting erfolgte im Rahmen der **Erstauswertung 2019**. Im Rahmen der **Aktualisierung 2023** wurde die Homogenität der Vergleichsräume erstmalig anhand aktueller kommunaler Mietniveaus und Fallzahlen überprüft. Es gab aber keinen Anlass zu Veränderung, denn die drei Grundsätze zur Vergleichsraumbildung (vgl. Seite 45) wurden weiterhin eingehalten.

Die Überprüfung der Vergleichsräume im Landkreis Altötting im Rahmen der **Aktualisierung 2023** basierte auf Mieten der acht Quartale III/2021 bis II/2023. Insgesamt lagen damit über 2.400 Mietangebote aus dem Landkreis Altötting vor. Für jede Kommune wurden diese mit ihrer Quadratmetermiete (in Euro/m²) herausgefiltert; für Kommunen mit ausreichender Fallzahl ist der Median aller Quadratmetermieten ein Maß für das kommunale Mietniveau. Das Ergebnis der Auswertungen ist in Abbildung 36 tabellarisch und in Abbildung 35 kartografisch dargestellt. Es zeigte sich:

Die Streuung der kommunalen Mietniveaus der Kommunen und Verwaltungsgemeinschaften (VG) im Landkreis Altötting reichte im **Vergleichsraum 1 „Ost“** von 8,78 Euro/m² (Haiming) bis 9,44 Euro/m² (VG Emmerting) und im **Vergleichsraum 2 „West“** von 7,61 Euro/m² (VG Reischach) bzw. von 8,28 (VG Kirchweidach und Neuötting) bis 9,09 Euro/m² (Töging a. Inn). Damit betrug die Mietniveau-Spanne im **Vergleichsraum 1 „Ost“** nur 0,66 Euro/m² (Abbildung 37). Im **Vergleichsraum 2 „West“** lag die Spanne rechnerisch zwar bei 1,48 Euro/m², jedoch ohne die Verwaltungsgemeinschaft Reischach mit nur gering ausgeprägtem Mietwohnungsmarkt (vgl. Fallzahl: nur 33 Mietwohnangebote über 24 Monate), betrug die Spanne auch hier nur 0,81 Euro/m².

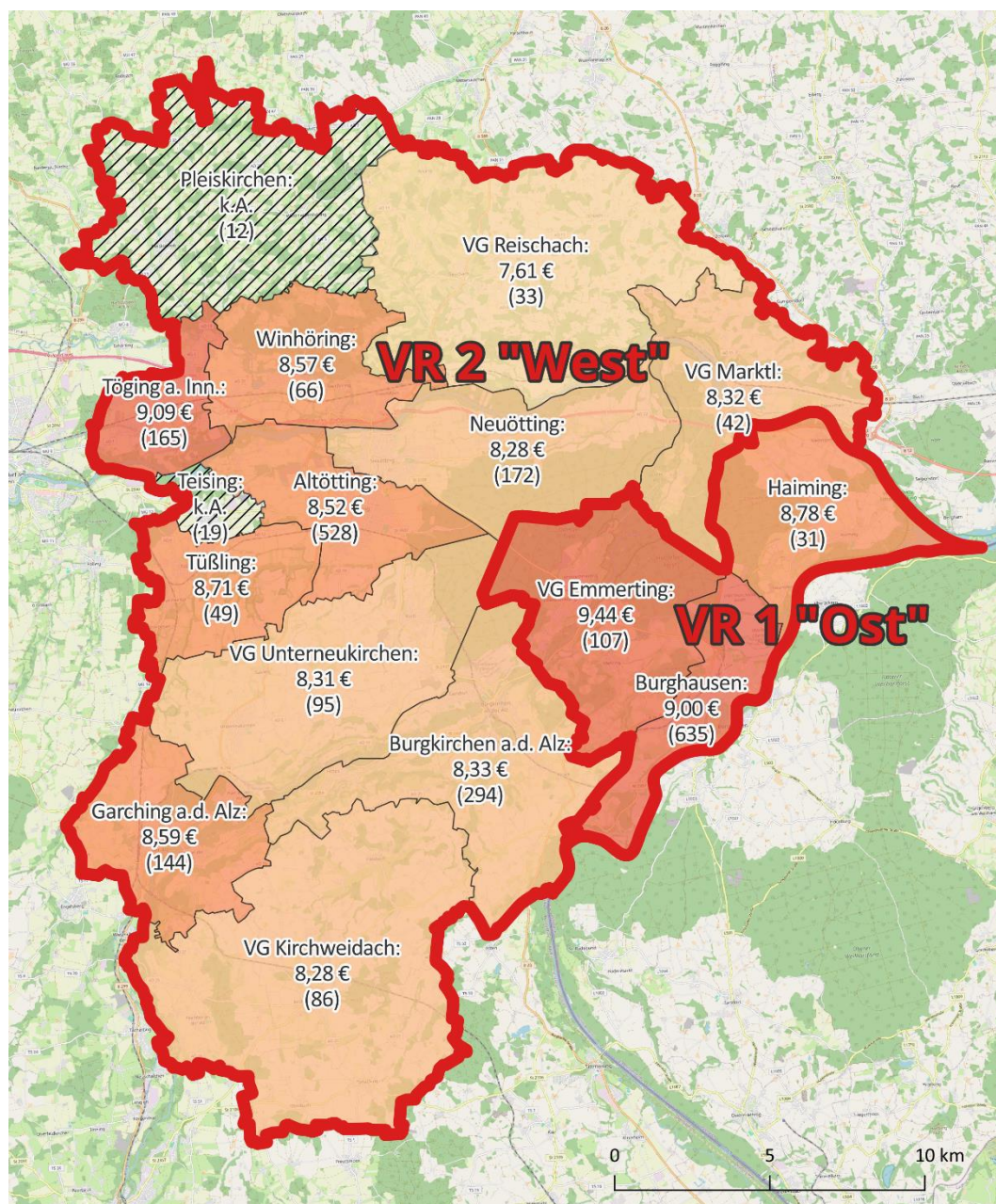
Daher spricht nichts dagegen, **die bisherigen Vergleichsräumen beizubehalten**. So ändern sich im Zuge von Aktualisierungen die Mietobergrenzen in beiden Vergleichsräumen gerade (nur) so, wie sich auch die Mieten seit der vorangegangenen Aktualisierung verändert haben – und nicht etwa, weil die Kommunen neuen Vergleichsräumen zugeordnet wurden. Das ist für alle leicht nachvollziehbar.

Mietniveaus im
LK Altötting

Überprüfung der drei Grundsätze zur Vergleichsraumbildung:

1. Die Spanne der Mietniveaus von möglichst nicht mehr als 1 Euro/m² innerhalb eines Vergleichsraums wird bestmöglich eingehalten (Abbildung 37).
2. In jedem Vergleichsraum wird die Mindestfallzahl von 500 erreicht (Abbildung 37).
3. Jeder Vergleichsraum bildet ein zusammenhängendes Gebiet (Abbildung 35).

Fazit: Auch zu den aktuellen kommunalen Mietniveaus (Stand 2023) spricht nichts dagegen, die bisherigen **zwei Vergleichsräume** im Landkreis Altötting **beizubehalten** (Abbildung 35).

Abbildung 35: Zwei Vergleichsräume im LK Altötting (Stand 2023) - Karte**

Nettokaltmieten in € je m² pro Monat

- 7,50 € bis unter 8,00 €
 8,50 € bis unter 9,00 €
 k.A. (Fallzahl < 30)
- 8,00 € bis unter 8,50 €
 9,00 € bis unter 9,50 €

Datenbasis: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten);
 Auswertungszeitraum: Quartale III/2021 bis II/2023
 © GeoBasis-DE / BKG 2023

empirica

*Auswertungszeitraum der Mietniveauekarte: Quartale III/2021 bis II/2023. VG: Verwaltungsgemeinschaft.
 Quelle: vgl. **Aktualisierung 2023**, Bericht vom 14.09.2023, dort Abb. 5 (Seite 6): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

Abbildung 36: Zwei Vergleichsräume im LK Altötting (Stand 2023)* - Tabelle

Vergleichsraum	Kommune	Median in Euro/m ²	Fallzahl
VR 1 - Ost	VG Emmerting	9,44 €	107
	Burghausen	9,00 €	635
	Haiming	8,78 €	31
VR 2 - West	Töging a. Inn	9,09 €	165
	Tüßling	8,71 €	49
	Garching a.d. Alz	8,59 €	144
	Winhöring	8,57 €	66
	Altötting	8,52 €	528
	Burgkirchen a.d. Alz	8,33 €	294
	VG Markt	8,32 €	42
	VG Unterneukircher	8,31 €	95
	Neuötting	8,28 €	172
	VG Kirchweidach	8,28 €	86
	VG Reischach	7,61 €	33
	Teising	k.A.	19
	Pleiskirchen	k.A.	12
Gesamt		8,67 €	2.478

* Auswertungszeitraum der Mietniveauekarte: Quartale III/2021 bis II/2023. k.A.: Keine Angabe (Fallzahl < 30); VG: Verwaltungsgemeinschaft.
 Quelle: vgl. **Aktualisierung 2023**, Bericht vom 14.09.2023, dort Abb. 36 (Seite 45): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 37: Mietgefälle und Fallzahl je Vergleichsraum, LK Altötting (Stand 2023)*

Vergleichsraum	Median (Euro/m ²)			Fallzahl
	min	max	Spanne	
VR 1 - Ost	8,78	9,44	0,66	773
VR 2 - West	7,61	9,09	1,48	1.705
Summe				2.478
VR 2 (ohne VG Reischach)	8,28	9,09	0,81	1.705

* Auswertungszeitraum der Mietniveauekarte: Quartale III/2021 bis II/2023.
 Quelle: vgl. **Aktualisierung 2023**, Bericht vom 14.09.2023, dort Abb. 37 (Seite 45): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

3.1.4 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments

Schließlich muss definiert werden, welche Wohnqualität für Bedarfsgemeinschaften als angemessen gelten soll: Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit (§ 22 SGB II und § 35 SGB XII) beschreibt, dass offensichtlich einige Wohnstandards für Bedarfsgemeinschaften auszuschließen sind (z. B. Luxuswohnungen). Nach geltender Rechtsprechung sollen Bedarfsgemeinschaften nicht *alle* verfügbaren Wohnungen, sondern nur Wohnungen mit einem einfachen und im unteren Segment liegenden Ausstattungsgrad zustehen.³⁹ Dies soll über die Festlegung einer Mietobergrenze erreicht werden: Wohnungen bis zur Mietobergrenze gelten dann als angemessen, teurere Wohnungen als unangemessen.

Angemessene
Wohnungsqualität

Wo diese Grenzen des unteren Wohnungsmarktsegments verlaufen, hat der Gesetzgeber leider nicht konkretisiert. Es gibt keine offizielle Definition, welcher Wohnstandard „einfach“ und welcher „gehoben“ ist. Die Grenzen sind fließend, so dass selbst dann, wenn alle Wohnwertmerkmale aller Wohnungen bekannt wären, sich nicht jede Wohnung eindeutig einer der Kategorien „einfach“ oder „gehoben“ zuordnen ließe. Denn anders als beim Mietspiegel muss bei der Angemessenheitsprüfung ja nicht die Miete für „typische“ Wohnungen beziffert werden, sondern gerade die Miete von Wohnungen an der **Grenze** zwischen dem einfachen und dem gehobenen Standard! So muss z. B. definiert werden, wie viele Quadratmeter mehr Balkon ein älteres Baualter kompensieren, um weiterhin zum gehobenen Standard zu zählen. Die Antwort darauf fällt regional unterschiedlich aus, etwa bei der Frage, ob ein kleiner Balkon zum einfachen oder gehobenen Standard zählt.⁴⁰

Eine Mietobergrenze ist nur dann zielführend, wenn sie unter allen *anmietbaren* Wohnungen genau die *angemessenen* von den *unangemessenen* Wohnungen trennt. Daher empfiehlt sich eine *relative* Definition des einfachen Standards: Bedarfsgemeinschaften wird grundsätzlich ein fester Anteil des aktuellen lokalen Wohnungsangebots zugesprochen, unabhängig davon, wie diese jeweils günstigsten Wohnungen konkret ausgestattet sind. Damit wird automatisch berücksichtigt, dass es von den lokalen Verhältnissen abhängt, ob z. B. ein kleiner Balkon bereits zum gehobenen Standard zählt (weil nur wenige Wohnungen überhaupt einen Balkon haben) oder ob auch Wohnungen des einfachen Standards einen kleinen Balkon haben (weil praktisch alle Wohnungen in der Region einen Balkon haben). Eine Abgrenzung, die Bedarfsgemeinschaften *grundsätzlich Zugang zu einem bestimmten Teil* des Wohnungsmarkts garantiert, ist überall möglich (systematisches Vorgehen), aber bleibt dennoch hinsichtlich des konkreten regionalen Wohnungsangebots flexibel. Die genaue Abgrenzung des Wohnungsmarktsegments, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, hängt von den örtlichen Gegebenheiten ab (z. B. von der Qualität des Wohnungsbestands). Wie auch bei der Festlegung einer angemessenen Wohnungsgröße gibt es hier kein Richtig oder Falsch. Vielmehr geht es um die sozialpolitische Kernfrage: „Welchen Wohnstandard will, kann und muss der Sozialstaat Hilfebedürftigen finanzieren – angesichts der jeweils konkreten Situation vor Ort?“

Es gibt verschiedene Ansätze: So gibt es Konzepte, die für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den *gleichen* Perzentilwert der Angebotsmieten festlegen (z. B. 33 %). Andere Konzepte berechnen den Perzentilwert anhand einer Formel (in die z. B. auch die

³⁹ „Sodann ist der Wohnstandard festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht.“ Vgl. BSG-Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 10/06 R (Rdnr. 24); abrufbar unter: [B 7b AS 10/06 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)

⁴⁰ Unstrittig ist lediglich ein gewisser physischer Mindeststandard (wie das Vorhandensein von Heizung, WC und Bad), der deutschlandweit für jeden gilt, u.a. auch für Asylbewerber.

Zahl der Arbeitslosen einfließt). Andere wiederum werten erst Bestandsmieten aus und prüfen dann zum Schluss, welchem Perzentilwert dies entspricht (und bewertet alles ab 3 % als ausreichend hoch). Ein gesetztes Perzentil wird teilweise als zu willkürlich angesehen, ein berechnetes nach einer beliebigen Formel aber als begründet. Dabei wird übersehen, dass auch die Formel selbst eine willkürliche Setzung ist, die nicht vom Gesetzgeber stammt. Im empirica-Konzept wird die Obergrenze der qualitativen Angemessenheit so definiert, dass aus der Mietverteilung *aller* Wohnungsangebote einer Wohnungsgrößenklasse grundsätzlich *ein fester Anteil* als qualitativ angemessen angesehen wird (z. B. das untere Drittel, also 33 %). Die Abgrenzung wird für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum *gleich* festgesetzt, damit allen Haushalten in allen Vergleichsräumen die *gleiche* relative Wohnqualität zusteht (relativ zum tatsächlichen Wohnungsangebot vor Ort). Außerdem wird darauf geachtet, dass die Richtwerte im Ergebnis für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum innerhalb der vom BSG vorgegebenen Bandbreite liegen (Verfügbarkeit gegeben, aber kein gehobener Wohnstandard).

Die Mietobergrenzen für verschiedene Wohnungsmarktabgrenzungen werden im Grund sicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in den Spalten ausgewiesen (Abbildung 12, Seite 17). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank, in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden.⁴¹ In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt.⁴² Aber auch Abgrenzungen z. B. beim unteren Fünftel (20 %) oder unteren Viertel (25 %) sind denkbar.⁴³ In Deutschland sind praktisch alle öffentlich inserierten und/oder von Wohnungsunternehmen angebotenen Wohnungen bewohnbar. Selbst eine Wohnung beim 5 %-Quantil hat meist schon eine Heizung und ein Bad. Bedarfsgemeinschaften werden also nie auf einen unzumutbar schlechten Standard verwiesen, wenn man ihnen ermöglicht, 20 %, 25 % oder 33 % der angebotenen Wohnungen anzumieten. Sie haben immer noch Auswahlmöglichkeiten.

Die Festlegung der relevanten Spalte erfolgt in Absprache mit dem Leistungsträger, so dass angesichts des konkreten Wohnungsangebots vor Ort bis zu dieser Höchstmiete Wohnungen anmietbar sind, die einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.⁴⁴ Dies wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch einmal am aktuellen Markt überprüft. Grundsätzlich gilt: **Je großzügiger** die Abgrenzung des unteren Marktsegments gewählt wird, **desto besser ist die anmietbare Wohnqualität** - und umso höher die Kosten für den Leistungsträger. Der Gesetzgeber hat hierzu keine konkreten Vorgaben gemacht, sondern überlässt die Festlegung, was genau „angemessen“ ist, dem Leistungsträger (§ 22 SGB II und § 35 SGB XII).

⁴¹ Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang, Kap. 3.2.

⁴² Dies entspricht auch den Empfehlungen des LSG NRW: Am 26.3.2014 hat das LSG NRW in einem Verfahren das empirica-Konzept zugrunde gelegt und dabei als Grundsatz eine Abgrenzung beim unteren Drittel empfohlen (Protokoll L 12 AS 1159/11).

⁴³ Das Bundessozialgericht hat auch schon eine Abgrenzung beim unteren *Fünftel* akzeptiert (vgl. z. B. BSG-Urteil vom 10.9.2013 - B 4 AS 77/12 R (Rdnr. 37): „Dass das LSG von den ermittelten Wohnungen ‚um die 50 m² letztlich die unteren 20 % des preislichen Segments zur Grundlage seiner Entscheidung über die Angemessenheit gemacht hat, begegnet ebenfalls keinen durchgreifenden Bedenken.“). Abrufbar unter: [B 4 AS 77/12 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)

⁴⁴ Vgl. BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R (Rdnr. 20): „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.“ Abrufbar unter: [B 7b AS 18/06 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)

3.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank

Die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten; bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH) reicht zurück bis ins Jahr 2004. Seitdem werden täglich neue Daten eingelesen (anfangs aus dem Rohdatensatz der IDN ImmoDaten GmbH, inzwischen aus der VALUE Marktdatenbank, die bis 2021 empirica-systeme hieß). Im Laufe der Jahre ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten aus Deutschland entstanden. Durch ergänzende Daten (z. B. Adressregister) und amtliche Statistiken (z. B. Baufertigstellungen) wird die notwendige Konsistenz der Datengrundlage sichergestellt.

Die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) speist sich aus kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierten Immobilieninseraten (Kaufangebote, Mietangebote) und umfasst auch die **Wohnwertmerkmale** der Objekte, die in der Anzeige angegeben werden (**Größe, Baualter, Ausstattungsmerkmale, Sanierungszustand usw.**), den Standort der Objekte (Gemeinde, Postleitzahlbezirk, Adresse) sowie die Preisvorstellung des Anbieters und das Erscheinungsdatum des Inserats. Bei der Recherche fließen neben den bekannten großen Immobilienmarktplätzen auch kleinere, spezialisierte Internetquellen (z. B. für Privatanbieter, Genossenschaften oder Wohngemeinschaften) und Printmedien (Kleinanzeigen lokaler, regionaler und überregionaler Zeitungen) ein. Aufgrund des ausgewogenen Mix an berücksichtigten Vertriebskanälen werden Angebote hochwertiger Neubauwohnungen ebenso erfasst wie unsanierte Altbaubestände, Angebote privater Vermieter ebenso wie Angebote von Wohnungsunternehmen und Angebote von frei finanzierten Wohnungen ebenso wie von preisgebundenen Sozialwohnungen (Anzeigen mit dem Hinweis „WBS erforderlich“ o. Ä. im Freitext).

Wohnwertmerkmale

Ein Qualitätsmerkmal ist die professionelle Dopplerbereinigung im Querschnitt (über alle Internetquellen und Printmedien) und Längsschnitt (über den gesamten Angebotszeitraum): Immobilien, die über einen längeren Zeitraum im Angebot stehen und/oder in verschiedenen Quellen (gleichzeitig) angeboten werden, werden nur einmal in die Datenbank aufgenommen. Im Falle von Anpassungen der Inserate finden der im jeweils betrachteten Zeitraum zuletzt genannte Preis bzw. die am häufigsten genannten Objektmerkmale Berücksichtigung.

Dopplerbereinigung

Eine Stichprobe ist valide, wenn systematische Fehler ausgeschlossen werden können. In unserer Stichprobe werden invalide oder widersprüchliche Aussagen durch eine expertengestützte Plausibilitätsprüfung vermieden. Anbieterangaben aus Freitext und Angebotsformular werden gegenübergestellt und ggf. korrigiert (z. B. Nicht-Wohnungsangebote wie Büros oder Gewerberäume, die in der Kategorie „Wohnungen“ einsortiert wurden), unplausible oder preisverzerrende Beobachtungen herausgefiltert (z. B. untypisch große/kleine Wohnflächen, Angabe der Brutto- anstelle der Nettokaltmiete, Fertighäuser ohne Grundstücke etc.) und fehlende Angaben ergänzt (z. B. aktuelle Gemeindekennziffern oder Stadtteile). Nur durch eine derart umfangreiche Aufbereitung kann die hohe Datenqualität bezogen auf Validität, Vollständigkeit der Objektmerkmale und räumliche Verortung garantiert werden.

Validität

Eine Stichprobe ist repräsentativ, wenn es sich um eine Zufallsauswahl handelt und die Merkmale in der Stichprobe in derselben Häufigkeit vorkommen wie in der Grundgesamtheit. Die vorliegende Stichprobe zeichnet sich vor allem durch eine ausgewogene Berücksichtigung aller Immobilienmarktakteure (privat, gewerblich, öffentlich gefördert etc.) und aller öffentlich verfügbaren Quellen (Internet- und Printmedien) aus, bei der kein Marktsegment systematisch vernachlässigt wird. Zudem erhebt die VALUE AG (im Unterschied zu anderen Anbietern) tatsächlich eine Zufallsstichprobe mit Bezug auf die

Repräsentativität

Erfassungszeitpunkte. Dadurch werden (anders als bei stichtagsbezogenen Datenabfragen) auch sehr kurzzeitig eingestellte Angebote erfasst. Die **empirica-Preisdatenbank** (Basis: VALUE Marktdaten) ist damit eine repräsentative Stichprobe der öffentlich inserierten Immobilien.

In die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) fließen ausschließlich allgemein zugängliche und mit dem Ziel der Verbreitung veröffentlichte Daten ein. Diese Daten haben keinen direkten Personenbezug und dienen ausschließlich Zwecken der Immobilienmarktforschung. Erhoben werden die zur Beschreibung einer Immobilie relevanten Informationen und diese lediglich im Umfang einer repräsentativen Stichprobe aller öffentlich inserierten Immobilien. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten werden dokumentiert, wodurch eine vollständige Transparenz gewährleistet ist. Weitere Informationen sind online abrufbar: www.value-marktdaten.de.

Transparenz und
Datenschutz

3.3 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den LK Altötting

3.3.1 Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich

Die Richtwerte sollen die „aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes“⁴⁵ abbilden. Die Richtwerte in teureren Vergleichsräumen müssen also tendenziell höher liegen als die Richtwerte in Vergleichsräumen mit niedrigerem Mietniveau, damit Bedarfsgemeinschaften überall die gleiche relative Wohnqualität anmieten können. Mietobergrenzen sind räumlich plausibel, wenn sie diese Mietunterschiede widerspiegeln.

Im Landkreis Altötting gibt es ein leichtes Gefälle der kommunalen Mietniveaus ausgehend von der deutsch-österreichischen Grenze im Osten. Sie fallen zur Mitte des Landkreises hin ab und steigen nach Westen hin (vor allem entlang der A94 Richtung München) wieder etwas an (vgl. Abbildung 5, Seite 6). Die ermittelten Mietobergrenzen für den Landkreis Altötting (vgl. markierte Werte in Abbildung 12, Seite 17) spiegeln dieses Mietgefälle wider: Die ermittelten Richtwerte im Vergleichsraum 1 „Ost“ liegen für alle Haushaltsgrößen höher als die Richtwerte in Vergleichsraum 2 „West“.

Fazit: Die ermittelten Richtwerte im Landkreis Altötting sind also **räumlich plausibel**.

Räumliche
Plausibilisierung im
LK Altötting

3.3.2 Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich

Die Plausibilisierung der ermittelten Werte für angemessene Nettokaltmieten erfolgt zudem im Zeitvergleich: Die bereits in früheren Auswertungen ermittelten Werte sollten nicht unerklärlich stark und/oder unregelmäßig von den neu ermittelten Werten abweichen („Der Markt macht keine Sprünge“).

Die bisherigen Richtwerte im Landkreis Altötting wurden auf Basis der Mieten verfügbarer Wohnungen ermittelt, die im Auswertungszeitraum Juli 2021 bis Juni 2023 (Quartale III/2021 bis II/2023) angeboten wurden (Aktualisierung 2023). Für die neuen Richtwerte wurden die Quartale III/2023 bis II/2025 ausgewertet (Aktualisierung 2025). Abbildung 38 stellt die bisherigen Richtwerte (Aktualisierung 2023) den neuen Richtwerten (Aktualisierung 2025) gegenüber. Abbildung 39 zeigt die Differenz zwischen beiden Werten.

Zeitlicher Vergleich
im LK Altötting

⁴⁵ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R (Rdnr. 18); abrufbar unter: [B 4 AS 18/09 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](https://www.sozialgericht.de/Urteile/BSG/2009/B4AS1809R.html)

Abbildung 38: Neue und alte Richtwerte im LK Altötting (Aktualisierung 2025 im Vergleich zur Aktualisierung 2023)

Vergleichsraum		Aktualisierung 2023					Aktualisierung 2025				
		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)					Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
		1-Pers.- Haushalt	2-Pers.- Haushalt	3-Pers.- Haushalt	4-Pers.- Haushalt	5-Pers.- Haushalt	1-Pers.- Haushalt	2-Pers.- Haushalt	3-Pers.- Haushalt	4-Pers.- Haushalt	5-Pers.- Haushalt
1	Ost	430	540	650	720	860+	490	620	690	800	960+
2	West	420	500	550	660	790	450	550	620	730	900

+ Über Näherungswerte ermittelt.
Quelle: **Aktualisierung 2023**, a. a. O., Bericht vom 14.09.2023, dort: Abb. 13, S. 19 (Quartale III/2021 bis II/2023); **Aktualisierung 2025**: markierte Spalten in Abbildung 12, Seite 17 (Quartale III/2023 bis II/2025)
empirica

Abbildung 39: Veränderung der Richtwerte durch die Aktualisierung 2025 (im Vergleich zur Aktualisierung 2023); LK Altötting

Veränderung der Richtwerte 2023 zu 2025	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Ost	+60	+80	+40	+80	+100
2 - West	+30	+50	+70	+70	+110

Quelle: Differenz der Werte in Abbildung 38
empirica

Plausibilisierung: Die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten steigen also je nach Haushaltsgröße und Vergleichsraum um +30 bis +110 Euro/Haushalt. Dies ist angesichts der allgemeinen Mietsteigerung im Landkreis Altötting auch durchaus plausibel, denn das Mietniveau im Landkreis Altötting ist im Laufe der acht Quartale seit der letzten Auswertung weiter gestiegen (z. B. zwischen Quartal III/2022 und Quartal III/2024 um +0,75 Euro/m², vgl. Abbildung 28, Seite 36). Für eine Wohnfläche von 75 m², wie sie für 3-Personen-Haushalte angemessen ist, macht dies überschlägig eine Erhöhung um knapp +60 Euro pro Monat aus. Daher ist eine entsprechende Erhöhung der Richtwerte im Landkreis Altötting erforderlich und plausibel.

Zeitliche Plausibilisierung im LK Altötting

Abbildung 40 f. stellen zudem detailliert dar, wie sich das Mietspektrum der *einzelnen Wohnungsgrößenklassen* in den Vergleichsräumen verändert hat: Dargestellt sind die Kurvenverläufe der Aktualisierung 2023 (gestrichelt) und der Aktualisierung 2025 (durchgezogen).⁴⁶

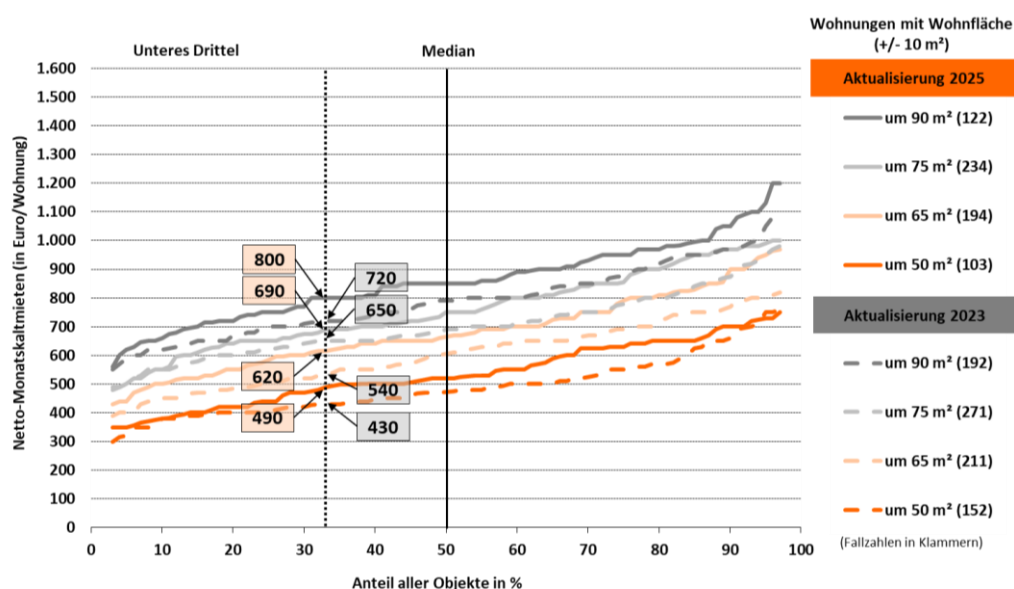
Im Landkreis Altötting zeigt sich, dass sich das Mietspektrum für alle Wohnungsgrößen nach oben geschoben hat: Für alle Wohnungsgrößenklassen liegen die durchgezogenen Kurven (2025) *oberhalb* der gestrichelten Kurven (2023).

Mietenänderung seit letzter Auswertung im LK Altötting

⁴⁶ Die durchgezogenen Linien entsprechen den Linien in Abbildung 9 f. (Seite 12 f.); die gestrichelten Linien stammen aus den entsprechenden Abbildungen der letzten Auswertung.

Fazit: Da die Mieten im Landkreis Altötting seit der letzten Auswertung für alle Wohnungsgrößenklassen angestiegen sind, ist es sinnvoll und plausibel, wenn die Mietobergrenzen entsprechend angehoben werden. Denn nur dann können Bedarfsgemeinschaften trotz der inzwischen gestiegenen Mieten immer noch ein Drittel der aktuell verfügbaren Wohnungen in der für sie angemessenen Größe anmieten. Die neuen Richtwerte sind daher **zeitlich plausibel**.

Abbildung 40: Veränderung des Mietspektrums, VR 1 „Ost“, Stand 2023 zu Stand 2025*

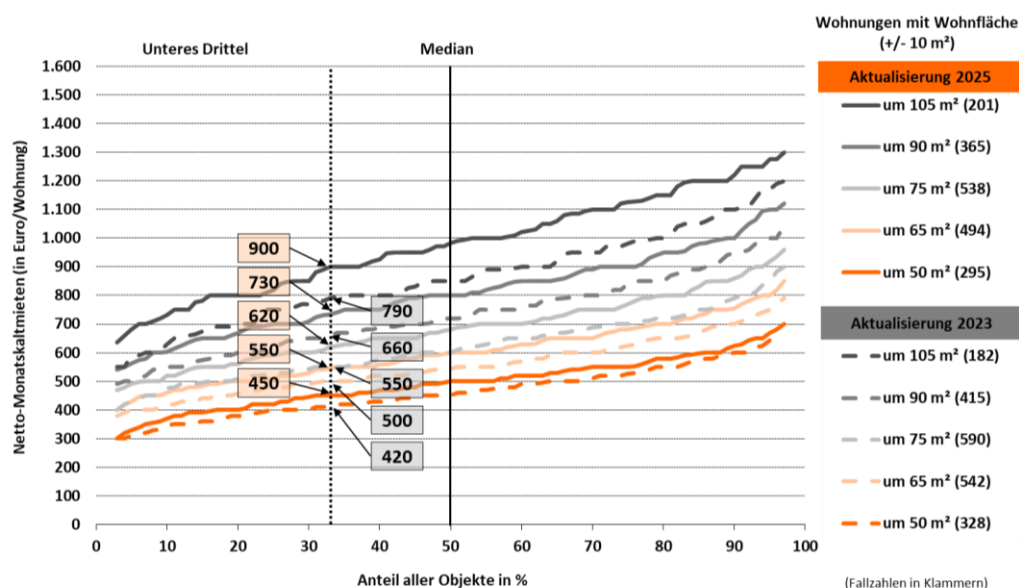


* Auswertungszeitraum: **Aktualisierung 2023** (gestrichelte Linien): Quartale III/2021 bis II/2023, **Aktualisierung 2025** (durchgezogene Linien): Quartale III/2023 bis II/2025.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 41: Veränderung des Mietspektrums, VR 2 „West“, Stand 2023 zu Stand 2025*



* Auswertungszeitraum: **Aktualisierung 2023** (gestrichelte Linien): Quartale III/2021 bis II/2023, **Aktualisierung 2025** (durchgezogene Linien): Quartale III/2023 bis II/2025.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

3.3.3 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen

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

Wie sich die Qualität der „Wohnungen mit einer Miete bis zur Angemessenheitsgrenze“ von der Qualität auch teurerer Wohnungen unterscheidet, wird deutlich, wenn man die Merkmale *aller* ausgewerteten verfügbaren Wohnungen mit den Merkmalen der *davon (angesichts der Miethöhe) angemessenen* verfügbaren Wohnungen vergleicht. Datengrundlage für diesen Vergleich ist die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Sie enthält Informationen über die Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale der angebotenen Wohnungen in dem Umfang, wie sie im Anzeigentext erwähnt sind.⁴⁷

Hinweis: Zu beachten ist bei diesem Vergleich, dass in Wohnungsinseraten nicht *alle* Merkmale einer Wohnung angegeben werden, sondern nur solche, die der Vermieter für

⁴⁷ Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang-Kap. 3.2.

besonders informativ oder attraktiv hält (Ausstattung, Heizungsart, Baualter usw.). Wenn in einem Wohnungsinserat also z. B. kein Balkon erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung über keinen Balkon verfügt. Umgekehrt gilt aber: *Mindestens* die Wohnungsangebote mit dem Hinweis auf einen Balkon verfügen über einen Balkon (ggf. noch weitere, deren Balkon aber nicht in der Anzeige erwähnt wird). Daher sind alle folgenden Fallzahlen Mindestfallzahlen. Entsprechendes gilt für die Badausstattung: In Deutschland hat praktisch jede zur Vermietung angebotene Wohnung eine Badewanne/Dusche und eine Toilette.⁴⁸ Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.⁴⁹ In einigen Anzeigen wird lediglich präzisiert, was genau im Bad davon vorliegt: ob eine Badewanne *und/oder* eine Dusche und ob ein Fenster vorhanden sind und ob die Wohnung (zusätzlich) über ein „Gäste-WC“ verfügt (vgl. Abbildung 43).

Abbildung 42 und Abbildung 43 zeigen die Ergebnisse – hier am Beispiel der ca. 65 m² großen Wohnungen in Vergleichsraum 2 „West“, die im Zeitraum der acht Quartale III/2023 bis II/2025 (also vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2025) gemäß der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) öffentlich inseriert angeboten wurden.

⁴⁸ Im Zensus 2022 wurden diese Merkmale zur Badausstattung schon nicht mehr erhoben (vgl. Fußnote 31, Seite 42).

⁴⁹ Ein Vermieter würde eher als Besonderheit angeben: „ohne Toilette“, „Toilette im Treppenhaus“ oder „ohne Bad und Dusche“, um unnötige Wohnungsbesichtigungen zu vermeiden. Man kann davon ausgehen, dass praktisch alle in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) erfassten Mietwohnungen über Badewanne/Dusche und Toilette verfügen.

Abbildung 42: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte in VR 2 „West“, 2025*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 65 m ² Wohnfläche im Vergleichsraum 2 "West"						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 550 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen		494		196		
Größenklasse	55 bis unter 60 m ²	91	18%	64	33%	14%
	60 bis unter 65 m ²	115	23%	60	31%	7%
	65 bis unter 70 m ²	128	26%	41	21%	-5%
	70 bis unter 75 m ²	160	32%	31	16%	-17%
		494	100%	196	100%	
Anzahl Zimmer	1	5	1%	/	1%	0%
	2	354	72%	163	83%	12%
	3	128	26%	29	15%	-11%
	4	6	1%	/	1%	-1%
	5 und mehr	0	0%	0	0%	0%
		494	100%	195	99%	
Baujahresklasse	bis 1949	8	2%	/	1%	-1%
	1950er-Jahre	6	1%	/	1%	0%
	1960er-Jahre	24	5%	9	5%	0%
	1970er-Jahre	32	6%	16	8%	2%
	1980er-Jahre	16	3%	6	3%	0%
	1990er-Jahre	63	13%	31	16%	3%
	2000er-Jahre	10	2%	/	1%	-1%
	2010er-Jahre	10	2%	0	0%	-2%
	2020er-Jahre	30	6%	/	1%	-6%
	k.A.	295	60%	128	65%	6%
		494	100%	196	100%	
Heizenergieart	Gas	56	11%	19	10%	-2%
	Öl	66	13%	29	15%	1%
	Alternativ	27	5%	/	1%	-4%
	Elektro	14	3%	5	3%	0%
	Kohle	0	0%	0	0%	0%
	k.A.	331	67%	141	72%	5%
		494	100%	196	100%	
Heizungssystem	Zentral	172	35%	56	29%	-6%
	Etage	/	1%	/	2%	1%
	Zimmer	6	1%	/	2%	0%
	k.A.	313	63%	134	68%	5%
		494	100%	196	100%	
Kommune	Altötting	97	20%	34	17%	-2%
	Burgkirchen a.d. Alz	87	18%	44	22%	5%
	Garching a.d. Alz	/	0%	0	0%	0%
	Neuötting	5	1%	/	1%	-1%
	Pleiskirchen	50	10%	14	7%	-3%
	Teising	17	3%	9	5%	1%
	Töging a. Inn	12	2%	5	3%	0%
	Tüßling	9	2%	/	1%	-1%
	Winhöring	59	12%	25	13%	1%
	VG Kirchweidach	5	1%	/	1%	0%
	VG Marktl	/	0%	/	1%	0%
	VG Reischach	10	2%	9	5%	3%
	VG Unterneukirchen	/	0%	/	1%	0%
		355	72%	147	75%	

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2023 bis II/2025, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 2-Personen-Haushalte in VR 2 „West“: 550 Euro (vgl. Abbildung 12, Seite 17). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 550 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 550 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Lesehilfe zu Abbildung 42: Überschrift: Für ca. 65 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 2 „West“ liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 550 Euro (vgl. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, Abbildung 12, Seite 17). 1. Zeile: Der Auswertung liegt eine Fallzahl von 494 zugrunde (vgl. Abbildung 6, Seite 9). Von diesen 494 Angebotsfällen werden 196 zu einer Miete bis maximal 550 Euro angeboten (40 %): Denn dies ist ja die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Drittel aller Wohnungen angemessen sein soll.⁵⁰ 3. Zeile: Die 494 Angebote stammen aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) und können daher auch differenziert nach Wohnungsmerkmalen ausgewertet werden. Spalte „Wohnungsmerkmale“: Aufgelistet sind Merkmale, die in den Wohnungsanzeigen zur Wohnungsbeschreibung erwähnt werden. Die Spalten „Anzahl“ sagen aus, wie viele ausgewertete Wohnungsangebote aus der empirica-Preisdatenbank (*aller* bzw. *aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze*) mit dieser Angabe inseriert wurden. Die Spalten „Anteil“ sagen aus, wie viel Prozent (*aller* bzw. *aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* aus der empirica-Preisdatenbank; *Summe* = „100 %“) über dieses Merkmal (mindestens) verfügen.⁵¹ Die letzte Spalte gibt die Differenz an, um wie viele Prozentpunkte sich der Anteil an Angaben bei den Wohnungsangeboten *unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* im Vergleich zu dem Anteil an Angaben bei *allen* Wohnungsangeboten unterscheidet. So wird deutlich, ob für angemessene Wohnungen dieses Merkmal über- oder unterdurchschnittlich häufig erwähnt wird: Bei positiver Differenz (grün) verfügen angemessene Wohnungen *relativ häufig* über Angaben zu diesem Merkmal; bei negativer Differenz (rot) hingegen *relativ selten*. **Kleine Differenzen von bis zu +/- 5 Prozentpunkten können Zufallsschwankungen sein und sind daher vernachlässigbar.**

Im Ergebnis wird am Beispiel der in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthaltenen **öffentlich inserierten Wohnungen** mit etwa 65 m² (genauer: 55 bis unter 75 m²) Wohnfläche im Vergleichsraum 2 „West“ deutlich, dass im Vergleich zu *allen* Wohnungen dieser Größe dort (linke Spalten) **diejenigen mit einer Miete bis zu 550 Euro** davon (rechte Spalten) überdurchschnittlich häufig (vgl. **dunkelgrüne Markierung** in Abbildung 42)

- nur 55 bis 65 m² Wohnfläche haben; dass aber von den öffentlich inserierten Wohnungen mit angemessener Miete immerhin 37 % (21 % + 16 %) auch *mehr als 65 m²* Wohnfläche haben;
- nur zwei Zimmer haben; dass aber von den öffentlich inserierten Wohnungen mit angemessener Miete immerhin 16 % (15 % + 1 %) auch drei oder vier Zimmer haben;
- ohne Angabe zum Baualter inseriert werden; dass aber von den öffentlich inserierten Wohnungen mit angemessener Miete immerhin 18 % (16 % + 1 % + 1 %) aus den 1990er und späteren Jahren stammen.

Außerdem wurde keine der hier ausgewerteten Wohnungen mit dem Hinweis auf einen Kohleofen angeboten.⁵² Abbildung 42 zeigt auch, dass in allen Kommunen des

Qualitätsmerkmale
angemessener Wohnungen im VR 2
„West“

⁵⁰ Es handelt sich hier um mehr als 33 % der Wohnungsangebote, weil die Mietspektrenkurve an dieser Stelle eine längere „Stufe“ aufweist (Abbildung 9, Seite 12): Es gibt viele Wohnungen für genau 550 Euro, so dass mehr als genau 33 % als angemessen gelten.

⁵¹ Alle Fallzahlen sind Mindestangaben. Zusätzlich könnten die Wohnungen ohne Angabe im Inserat zu diesem Merkmal („k.A.“) über dieses Merkmal verfügen sowie auch Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden (z. B. von Wohnungsunternehmen oder durch Supermarktaushänge etc.).

⁵² Vom gesamten Mietwohnungsbestand im Landkreis Altötting hatten schon 2022 nur vereinzelte Wohnungen keine Heizung (0,8 %) und keine einzige wurde mit Kohle (0,0 %) beheizt (vgl. Abbildung 34, Seite 42, Quelle: Zensus 2022).

Vergleichsraums angemessene Wohnungen angeboten wurden, und dies sogar überall zu ähnlichen Anteilen, wie dort überhaupt Wohnungen angeboten wurden. Eine erhöhte Konzentration angemessener Wohnungen auf bestimmte Gemeinden („Ghettoisierung“) ist nicht zu befürchten.

Abbildung 43: Weitere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte in VR 2 „West“, 2025*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 65 m ² Wohnfläche im Vergleichsraum 2 "West"					
Wohnungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 550 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
insgesamt	494		196		
Gäste-WC	19	4%	7	4%	0%
Bad mit Fenster	74	15%	23	12%	-3%
Bad mit Wanne	290	59%	127	65%	6%
Balkon/Terrasse	401	81%	149	76%	-5%
Garten/-anteil/-nutzung	127	26%	31	16%	-10%
Aufzug	106	21%	33	17%	-5%
barrierefrei	20	4%	0	0%	-4%
Fliesenboden	103	21%	28	14%	-7%
Laminatboden	95	19%	38	19%	0%
Parkettboden	55	11%	18	9%	-2%
Teppichboden	/	1%	/	1%	0%
Einbauküche inklusive	256	52%	92	47%	-5%
Dachgeschoss	146	30%	69	35%	6%
Neubau	37	7%	/	1%	-6%
gepflegt	103	21%	46	23%	3%
neuwertig	16	3%	/	1%	-3%
renoviert	80	16%	21	11%	-5%
saniert	83	17%	20	10%	-7%
Parkmöglichkeit	338	68%	113	58%	-11%

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2023 bis II/2025, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 2-Personen-Haushalte in VR 2 „West“: 550 Euro (vgl. Abbildung 12, Seite 17). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 550 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 550 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 43 nennt weitere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird, und enthält auch zu ihnen die entsprechenden Fallzahlen.

Eine **dunkelrote** Markierung in der letzten Spalte (d. h. ein Wert unter -5 %) weist am Beispiel der in der empirica-Preisdatenbank enthaltenen öffentlich inserierten Wohnungen mit etwa 65 m² im Vergleichsraum 2 „West“ darauf hin, dass zu Wohnungen mit einer Miete bis zu 550 Euro einige Merkmale *seltener* als zu anderen verfügbaren Wohnungen angegeben werden, hier z. B. seltener, dass sie über eine Parkmöglichkeit verfügen oder dass sie einen Garten haben, über einen Fliesenboden verfügen oder sich in einem Neubau befinden (vgl. rote Markierung in Abbildung 43). Außerdem handelt es sich seltener

Wohnwertmerkmale
angemessener
Wohnungen im VR 2
„West“

um größere Wohnungen als angemessen wäre (vgl. dunkelrote Markierung in Abbildung 42).

Fazit: Die Mietobergrenze von 550 Euro scheint also im Vergleichsraum 2 „West“ zielführend dafür zu sorgen, dass ein allzu gehobener Wohnstandard für 2-Personen-Haushalte ausgeschlossen wird.

Gleichzeitig lässt sich aber auch Folgendes sagen: Von den im Vergleichsraum 2 „West“ öffentlich inserierten Wohnungen mit etwa 65 m², die im Auswertungszeitraum für eine Miete von bis zu 550 Euro anmietbar waren, haben dennoch *mindestens*⁵³ 76 % Balkon oder Terrasse, *mindestens* 47 % eine Einbauküche, *mindestens* 17 % einen Aufzug, *mindestens* 19 % Laminatboden, *mindestens* 14 % Fliesenboden und *mindestens* 9 % sogar Parkettboden. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 65 m² Wohnfläche (genauer: 55 bis unter 75 m²), liegen im Vergleichsraum 2 „West“ und waren im Auswertungszeitraum für maximal 550 Euro anmietbar.

Fazit: Mit der Mietobergrenze von 550 Euro kann die Daseinssicherung für 2-Personen-Haushalte im Vergleichsraum 2 „West“ offensichtlich gewährleistet werden.

3.3.4 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Zum Schluss soll kurz vor Abgabe des Berichtsentwurfs noch sichergestellt werden, dass zu den ermittelten Richtwerten (vgl. orange Spalten in Abbildung 12, Seite 17) auch zu *einem beliebigen späteren Zeitpunkt* Wohnungen konkret verfügbar sind, die qualitative Mindeststandards erfüllen. Dies ist über eine tagesaktuelle Online-Stichprobe auf gängigen Immobilienportalen leicht überprüfbar: Wenn man im Internet nach anmietbaren, angemessen großen Wohnungen mit Mieten unterhalb der Richtwerte sucht, findet man konkrete Wohnungsangebote vor Ort und erhält anhand der Beschreibung und der Fotos einen gewissen Eindruck von der Qualität der angebotenen Wohnungen. Eine Online-Überprüfung simuliert damit zu jedem beliebigen Zeitpunkt die **Suche einer Bedarfsgemeinschaft nach einer angemessenen Wohnung**. Daher empfiehlt sich auch für Leistungsträger und Sozialgerichte, eine solche Online-Überprüfung der Verfügbarkeit angemessener Wohnungen regelmäßig selbst vorzunehmen.⁵⁴

Konkrete
Angemessenheit

Die nachfolgende Tabelle enthält **Beispiele** von angemessenen Wohnungen **an einzelnen Stichtagen**. Aber Achtung: Falls hier für bestimmte Haushaltsgrößen oder Vergleichsräume keine Wohnung aufgelistet sein sollte, bedeutet dies nicht, dass hier *grundsätzlich* keine angemessenen Wohnungen verfügbar wären! Denn angemessene Wohnungen lassen sich nicht nur online finden (sondern z. B. auch durch die Direktansprache von Wohnungsunternehmen), und außerdem werden auch nicht *überall* und *jeden* Tag Wohnungen in *allen* Größen angeboten. **Eine Wohnungssuche dauert daher meist länger als nur einen Tag**. Auch wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften haben mehrere Monate Zeit, eine entsprechende Wohnung zu finden. Erst wenn zwar immer wieder Wohnungen in angemessener Größe angeboten werden, aber keine davon mit ausreichend niedriger

⁵³ Es handelt sich jeweils um Mindestfallzahlen: Es könnten noch mehr Mietwohnungsangebote über dieses Merkmal verfügen, z. B. Wohnungen, bei denen das Merkmal in der Anzeige nicht ausdrücklich erwähnt wird.

⁵⁴ Eine genaue Qualitätsüberprüfung kann allerdings nur vor Ort vorgenommen werden. Eine Online-Stichprobe ersetzt keine persönliche Begehung der entsprechenden Objekte.

Miete; dann wäre dies ein Indiz dafür, dass die Mietobergrenzen tatsächlich (inzwischen) zu niedrig gewählt sind und aktualisiert werden sollten.

Die nachfolgende Auflistung zeigt daher **beispielhaft tagesaktuelle Angebote** von Wohnungen, deren Größe angemessen ist und deren monatliche Nettokaltmiete unter dem ermittelten Richtwert liegt (Abbildung 44 ff.). Diese Positiv-Beispiele zeigen, dass auch an einem beliebigen Stichtag *nach* Ermittlung der Richtwerte angemessen teure Wohnungen vor Ort öffentlich inseriert angeboten wurden und welche Wohnqualität diese haben.

Verfügbarkeit im Landkreis Altötting: Zu den ermittelten Richtwerten im **Landkreis Altötting** (vgl. markierte Werte in Abbildung 12, Seite 17) wurden kurz vor Übermittlung des Berichtsentwurfs auf einschlägigen Internetportalen **an nur zwei Tagen**, nämlich am 22. Juli und 04. August 2025, bereits für alle gängigen Haushaltsgrößen angemessen teure Wohnungen in angemessener Größe öffentlich inseriert gefunden (Abbildung 44 ff.); zusätzlich gibt es möglicherweise auch noch Wohnungsangebote, die *nicht* öffentlich inseriert werden (z. B. von kommunalen Wohnungsunternehmen). Und Bedarfsgemeinschaften haben zudem nicht nur zwei Tage, sondern mindestens mehrere Monate Zeit zur Wohnungssuche.

Lesebeispiel: In Abbildung 45, erste Zeile, wird z. B. eine Wohnung in Neuötting (Vergleichsraum 2 „West“)⁵⁵ angeboten, die für zwei Personen angemessen groß (also etwa über 65 m² Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 550 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1968, die 2025 modernisiert wurde, mit 65 m² Wohnfläche, die für 550 Euro angemietet werden kann. Die Wohnung verfügt über ein Bad mit Wanne, einen „sonnigen“ Balkon, Keller, Aufzug, Laminat- und Fliesenboden, sowie einer Gasheizung. Die Wohnung ist für eine 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum 2 „West“ zur ermittelten Mietobergrenze anmietbar. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf.

Fazit: Eine Mietobergrenze von 550 Euro für 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum 2 „West“ ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert. Zu dieser Miete sind öffentlich inserierte angemessen große Wohnungen konkret verfügbar.

Konkrete
Verfügbarkeit im
LK Altötting

⁵⁵ Zur Lage und Vergleichsraumzuordnung der Gemeinden: vgl. Abbildung 5 (Seite 6).

Abbildung 44: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Personen-Haushalte im LK Altötting, 2025

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 50 m²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
VR 2 "West"	450 €	Neuötting	50 m²	200 €	-	2	2-Zimmer-Maisonette-Wohnung im Altbau. Mit Tageslichtbad mit Wanne, Einbauküche, Laminat- und Fliesenboden, sowie Fußbodenheizung	www.kleinanzeigen.de (04.08.2025)
VR 1 "Ost"	490 €	Burghausen	45 m²	450 €	-	2	"Wunderschöne, ruhig und zentral-gelegene" 2-Zimmer-Wohnung. Ausgestattet mit Bad mit Dusche, Balkon, Gartenmitbenutzung, Keller, Laminat- und Fliesenboden	www.immobilienscout24.de (04.08.2025)
VR 1 "Ost"	490 €	Burghausen	41 m²	443 €	-	2	2-Zimmer-Wohnung, modernisiert 2023. Verfügt über Bad mit Dusche, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon, Keller, Laminat- und Fliesenboden, Stellplatz, sowie Gas-Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (04.08.2025)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m² weniger)

empirica

Abbildung 45: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Personen-Haushalte im LK Altötting, 2025

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 65 m²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
VR 2 "West"	550 €	Neuötting	65 m²	550 €	1968	2	2-Zimmer-Wohnung, 2025 modernisiert. Ausgestattet mit Bad mit Wanne, "sonnigem" Balkon, Keller, Aufzug, Laminat- und Fliesenboden, sowie Gasheizung	www.immobilienscout24.de (22.07.2025)
VR 2 "West"	550 €	Neuötting	65 m²	505 €	-	2	"Zentral gelegene" 2-Zimmer-Wohnung. Mit Tageslichtbad mit Wanne, Einbauküche, Balkon, Abstellkammer, Fliesen- und Holzdielenboden	www.kleinanzeigen.de (04.08.2025)
VR 2 "West"	550 €	Burgkirchen a.d. Alz	64 m²	496 €	1973	2	"Helle" 2-Zimmer-Wohnung, 2012 modernisiert. Mit Tageslichtbad mit Wanne, Balkon, Keller, Parkett-, Laminat- und Fliesenboden, sowie Öl-Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (04.08.2025)
VR 2 "West"	550 €	Töging a. Inn	57 m²	520 €	1967	2	2-Zimmer-Wohnung. Mit Tageslichtbad mit Wanne, Einbauküche, Balkon, Keller, Laminat- und Fliesenboden, sowie Öl-Heizung	www.immobilienscout24.de (22.07.2025)
VR 1 "Ost"	620 €	Burghausen	55 m²	500 €	1972	2	"Zentral gelegene" 2-Zimmer-Wohnung. Verfügt über Tageslichtbad mit Wanne, Einbauküche, Südbalkon, Keller, Aufzug, Parkett-, Laminat- und Fliesenboden, sowie Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (22.07.2025)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m² weniger)

empirica

Abbildung 46: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Personen-Haushalte im LK Altötting, 2025

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 75 m²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
VR 2 "West"	620 €	Altötting	79 m²	570 €	-	3	3-Zimmer-Wohnung. Verfügt über Tageslichtbad mit Wanne, Balkon, Keller, Fliesen- und Laminatboden	www.kleinanzeigen.de (04.08.2025)
VR 1 "Ost"	690 €	Burghausen	71 m²	690 €	1970	2	"Sehr ruhige und zentral gelegene" 2-Zimmer-Wohnung. Mit Bad mit Dusche, Einbauküche, Südbalkon, Abstellraum, Keller, Aufzug, Laminatboden, Garage, Gasheizung	www.immobilienscout24.de (22.07.2025)
VR 2 "West"	620 €	Altötting	68 m²	539 €	-	2	"Ruhig- und zentral gelegene" 2-Zimmer-Wohnung. Mit Terrasse mit Garten, Keller, Laminat- und Fliesenboden, Garage,	www.kleinanzeigen.de (04.08.2025)
VR 2 "West"	620 €	Neuötting	65 m²	550 €	1968	2	2-Zimmer-Wohnung, 2025 modernisiert. Ausgestattet mit Bad mit Wanne, "sonnigem" Balkon, Keller, Aufzug, Laminat- und Fliesenboden, sowie Gasheizung	www.immobilienscout24.de (22.07.2025)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m² weniger)

empirica

Abbildung 47: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Personen-Haushalte im LK Altötting, 2025

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 90 m²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
VR 2 "West"	730 €	Markt (VG Markt)	98 m²	750 €	-	3	"Helle" 3-Zimmer-Wohnung. Verfügt über Tageslichtbad mit Dusche, Gäste-WC, Einbauküche, Süd-Balkon, Keller, Dachboden, Laminat- und Fliesenboden, Garage	www.kleinanzeigen.de (04.08.2025)
VR 2 "West"	730 €	Neuötting	85 m²	680 €	-	2	"Zentral gelegene" 2-Zimmer-Wohnung. Ausgestattet mit Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Gäste-WC, Einbauküche, Speisekammer, Laminat- und Fliesenboden	www.kleinanzeigen.de (04.08.2025)
VR 2 "West"	730 €	Tüßling	80 m²	690 €	-	3	"Sonnige" 3-Zimmer-Wohnung "mit Blick ins Grüne". Mit Einbauküche, Südbalkon, Garten, Keller, Parkett- und Keramikboden, Garage	www.immobilienscout24.de (04.08.2025)
VR 1 "Ost"	800 €	Burghausen	80 m²	750 €	-	2	2-Zimmer-Wohnung im Altbau. Mit Bad mit Wanne und Dusche, Einbauküche, Teppichboden, Garage	www.kleinanzeigen.de (04.08.2025)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m² weniger)

empirica

Abbildung 48: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Personen-Haushalte im LK Altötting, 2025

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 105 m²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
VR 2 "West"	900 €	Burgkirchen a.d. Alz	108 m²	790 €	1982	4	4-Zimmer-Wohnung. Mit Bad mit Wanne, Gäste-WC, Balkon, Abstellkammer, Keller, Tiefgarage, sowie Gasheizung	www.immobilienscout24.de (04.08.2025)
VR 2 "West"	900 €	Garching a.d. Alz	105 m²	830 €	1980	4	"Helle" 4-Zimmer-Wohnung. Verfügt über Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Gäste-WC, Einbauküche, umlaufender Balkon, Garten, Keller, Laminat- und Fliesenboden, Stellplatz, sowie Öl-Heizung	www.immobilienscout24.de (04.08.2025)
VR 2 "West"	900 €	Tübing am Inn	100 m²	800 €	-	4	4-Zimmer-Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss. Mit Tageslichtbad mit Wanne, Einbauküche, zwei Balkone, Keller, Laminatboden, Tiefgarage, sowie Fußbodenheizung	www.immobilienscout24.de (04.08.2025)
VR 1 "Ost"	960 €	Burghausen	98 m²	870 €	-	2	2-Zimmer-Wohnung. Mit Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Einbauküche, Balkon und "sehr große" Dachterrasse, Gartenmitbenutzung, Keller, Parkett-, Fliesen- und Laminatboden, sowie Gas-Fußbodenheizung	www.immobilienscout24.de (04.08.2025)
VR 1 "Ost"	960 €	Burghausen	95 m²	900 €	1600	3	3-Zimmer-Wohnung "im historischen Trutzhof umgeben von Wald und Wiesen". Verfügt über Bad mit Wanne, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon, Gartenmitbenutzung, Laminat- und Fliesenboden, Garage	www.immobilienscout24.de (04.08.2025)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m² weniger)

empirica

3.4 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle LK Altötting - Aktualisierung 2025

Abbildung 49: Basistabelle für den LK Altötting: Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote, hier VR 2 „West“

Miete		Wohnungsangebote im LK Altötting (01.07.2023 bis 30.06.2025)																				
		Größenklasse																				Summe
		unter 35 m²	35 bis unter 40 m²	40 bis unter 45 m²	45 bis unter 50 m²	50 bis unter 55 m²	55 bis unter 60 m²	60 bis unter 65 m²	65 bis unter 70 m²	70 bis unter 75 m²	75 bis unter 80 m²	80 bis unter 85 m²	85 bis unter 90 m²	90 bis unter 95 m²	95 bis unter 100 m²	100 bis unter 105 m²	105 bis unter 110 m²	110 bis unter 115 m²	115 bis unter 120 m²	120 bis unter 125 m²	125 m² und mehr	
Vergleichsraum 2 - West	bis 300€	7	5	/	/	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22
	über 300 bis 400€	8	15	13	15	13	9	/	/	-	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82
	über 400 bis 500€	/	9	19	20	37	30	33	22	16	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	196
	über 500 bis 600€	-	/	9	15	35	38	45	38	35	25	18	/	5	/	/	-	-	-	-	-	276
	über 600 bis 700€	-	-	/	/	11	10	25	38	57	38	29	29	13	/	/	/	/	-	-	-	266
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	/	/	7	22	36	33	30	26	18	10	14	/	/	-	/	6	219
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	/	-	5	12	15	27	29	24	7	8	6	7	/	/	/	151
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	/	/	8	11	6	26	9	13	8	9	5	9	10	118
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	8	/	7	15	8	/	6	6	7	70
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	11	10	8	/	/	29	71
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	5	/	/	7	/	/	19	43
	über 1300 bis 1400€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	27	35
	über 1400 bis 1500€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	20	21
	über 1500€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	47	48
	Gesamt	17	33	49	55	100	91	115	128	160	129	121	103	93	48	70	41	42	21	33	169	1.618
	davon EZFH	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	7	/	7	/	8	/	9	91	133

* EZFH = Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. / = geringe Fallzahl (<5).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Lesebeispiel: Angebotsmieten für ca. 65 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 2 „West“

Dunkelorange: Die dunkelorange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 65 m² große Wohnungen (d. h. mit „55 m² bis unter 75 m²“). In der Summe ergibt sich eine Fallzahl von 494 ca. 65 m² großen Wohnungen (91 + 115 + 128 + 160 = 494). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 6 (Seite 9) und in Abbildung 9 (Seite 12) in der Legende verwiesen. Die Gesamtzahl aller Fälle (über alle Wohnungsgrößen und Mieten im Vergleichsraum) ist am rechten Rand dieser Zeile angegeben (hier: 1.618) und entspricht der Angabe für diesen Vergleichsraum in Abbildung 6 (Seite 9).

Hellorange: Die meisten dieser 494 Wohnungen kosten zwischen 400 und 800 Euro (vgl. hellorange Felder bzw. Verlauf der hellorange Linie in Abbildung 9 (Seite 12)). 33 % dieser 494 Wohnungen kosten bis zu 550 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 9 (Seite 12)). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 2-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 65 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 2 „West“ verfügbar, aber nicht alle ca. 65 m² großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

Abbildung 50: Fortsetzung Basistabelle für den LK Altötting: VR 1 „Ost“

Miete		Wohnungsangebote im LK Altötting (01.07.2023 bis 30.06.2025)																				
		Größenklasse																				Summe
		unter 35 m²	35 bis unter 40 m²	40 bis unter 45 m²	45 bis unter 50 m²	50 bis unter 55 m²	55 bis unter 60 m²	60 bis unter 65 m²	65 bis unter 70 m²	70 bis unter 75 m²	75 bis unter 80 m²	80 bis unter 85 m²	85 bis unter 90 m²	90 bis unter 95 m²	95 bis unter 100 m²	100 bis unter 105 m²	105 bis unter 110 m²	110 bis unter 115 m²	115 bis unter 120 m²	120 bis unter 125 m²	125 m² und mehr	
Vergleichsraum 1 - Ost	bis 300€	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/
	über 300 bis 400€	9	5	8	6	/	/	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33
	über 400 bis 500€	/	15	7	7	13	/	9	/	5	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	68
	über 500 bis 600€	-	/	/	5	7	9	15	11	/	/	/	/	-	-	/	-	-	/	-	-	67
	über 600 bis 700€	-	-	5	/	7	9	12	15	27	14	7	/	/	-	-	-	-	/	-	-	107
	über 700 bis 800€	-	-	-	/	/	/	/	9	15	12	15	/	5	5	/	-	/	-	-	-	78
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	/	6	/	13	7	15	13	/	/	/	/	/	-	-	-	71
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	/	/	10	11	15	6	/	/	/	/	/	/	-	/	61
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	/	-	/	/	/	/	20
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	8	-	/	5	/	25
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	/	8	/	/	5	/	24
	über 1300 bis 1400€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	8	12
	über 1400 bis 1500€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	/	10	13
	über 1500€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	24	28
	Gesamt	14	23	24	22	31	26	47	45	76	53	60	30	18	14	14	22	10	9	16	56	610
	davon EZFH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	8	43	57

* EZFH = Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. / = geringe Fallzahl (<5).

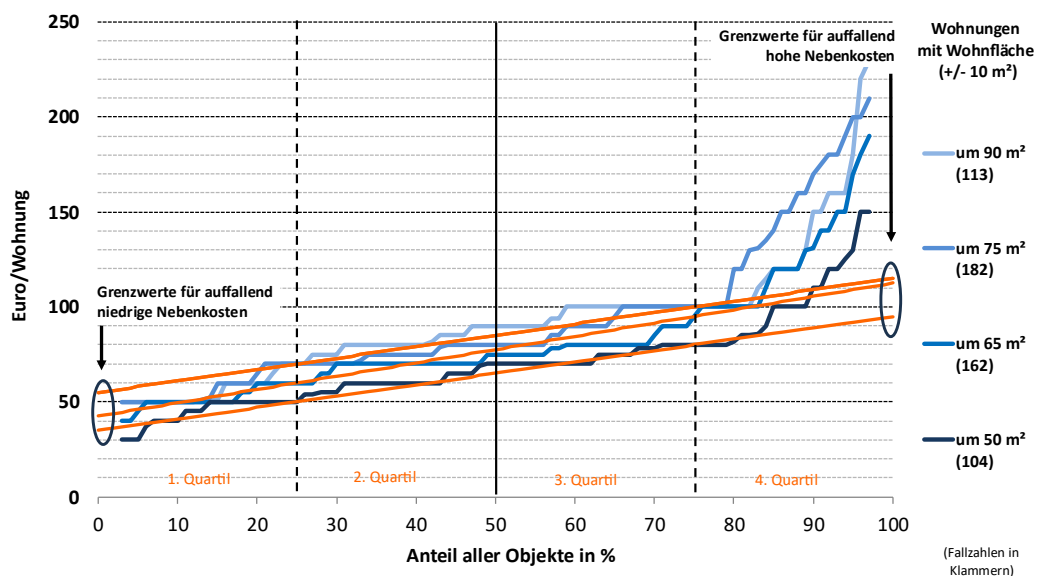
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

4. Anhang zu Kap. 3 (Nebenkosten)

4.1 Darstellung der Quartilsgeraden im LK Altötting

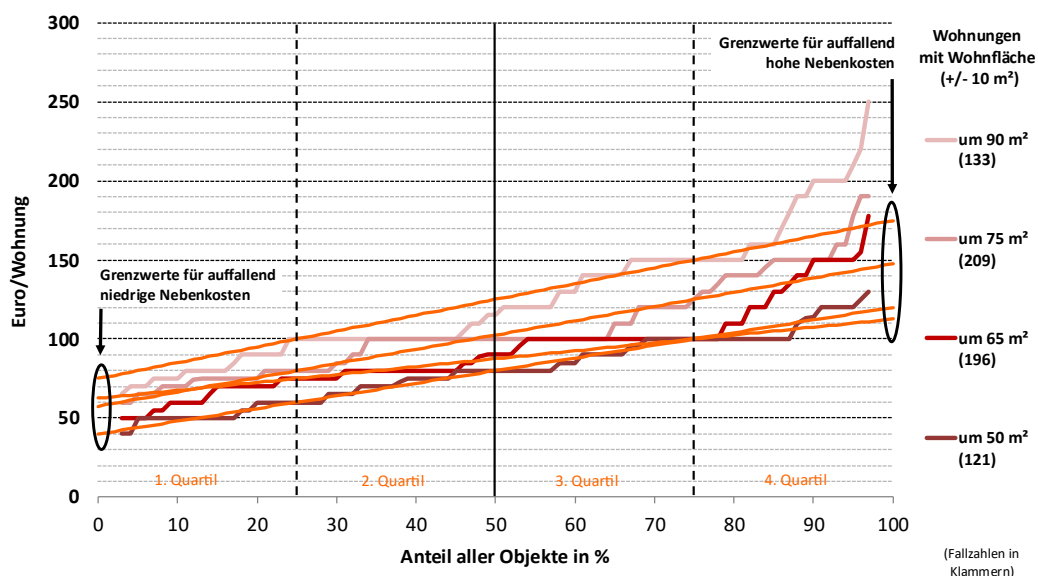
Abbildung 51: Streuung (Kurven) und Quartilsgeraden der kalten Nebenkosten* im LK Altötting, 2025**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten in Euro/Wohnung. ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2022 bis II/2025.

Quelle: Kurven: vgl. Abbildung 16 (Seite 23): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Diagramme: vgl. Lesebeispiel Abbildung 18 (Seite 25).

Abbildung 52: Streuung (Kurven) und Quartilsgeraden der warmen Nebenkosten* im LK Altötting, 2025**

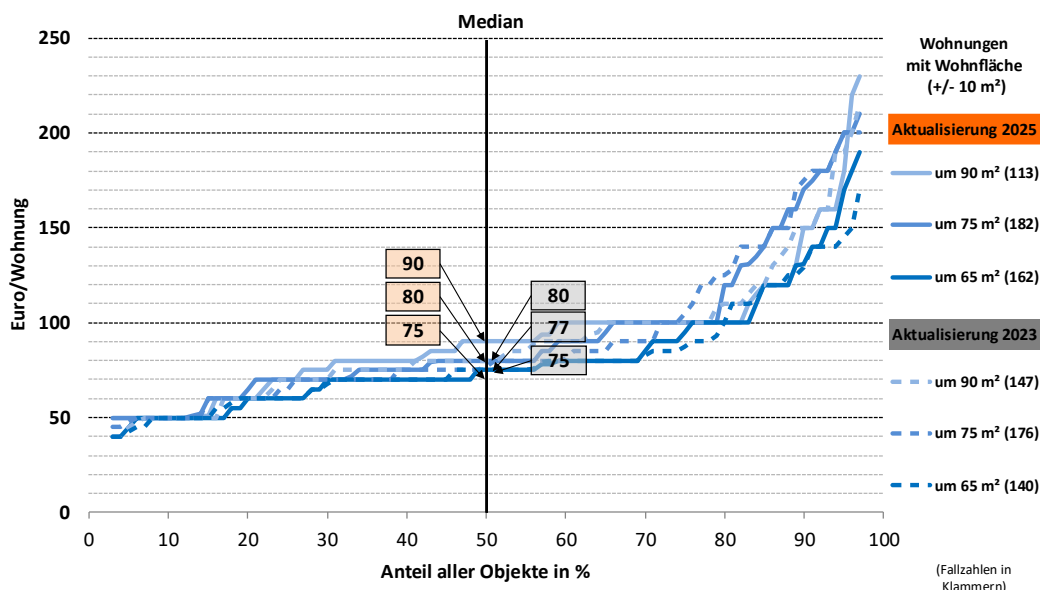


* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten in Euro/Wohnung. ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2022 bis II/2025.

Quelle: Kurven: vgl. Abbildung 21 (Seite 27): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Diagramme: vgl. Lesebeispiel Abbildung 18 (Seite 25).

4.2 Nebenkosten im LK Altötting im Zeitvergleich

Abbildung 53: Zeitvergleich der kalten Nebenkosten* im LK Altötting (Stand 2025 zu Stand 2023)**

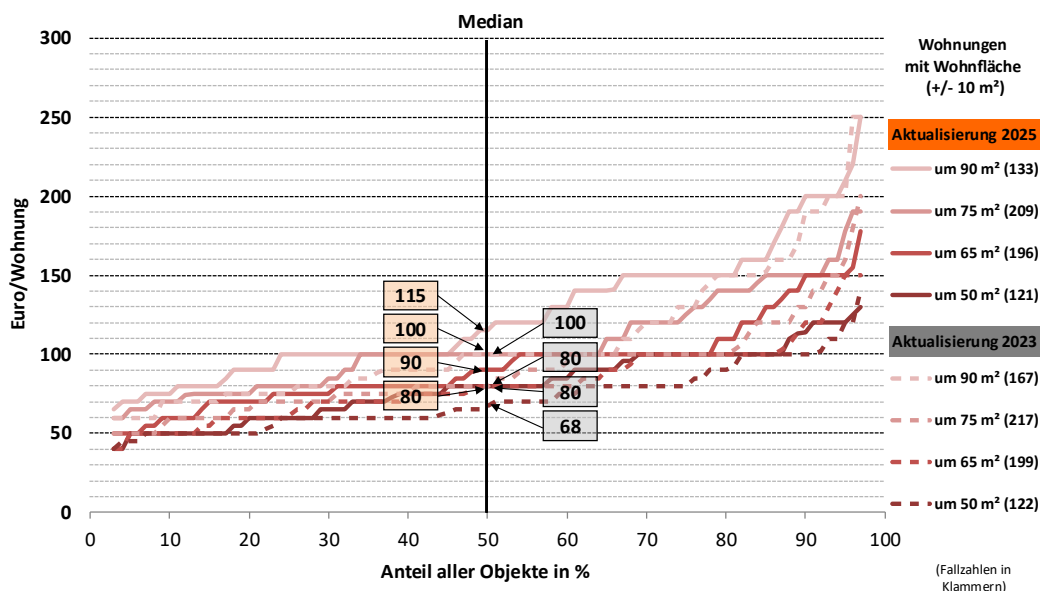


* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten in Euro/Wohnung; ** Quartale III/2022 bis II/2025 (**Stand 2025**) gegenüber III/2020 bis II/2023 (**Stand 2023**). Die durchgezogenen Linien entsprechen denen in Abbildung 16 (Seite 23), die gestrichelten Linien stammen aus der **Aktualisierung 2023**, a. a. O., Bericht vom 14.09.2023, dort Abb. 17 (Seite 23).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 54: Zeitvergleich der warmen Nebenkosten* im LK Altötting (Stand 2025 zu Stand 2023)**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten in Euro/Wohnung; ** Quartale III/2022 bis II/2025 (**Stand 2025**) gegenüber III/2020 bis II/2023 (**Stand 2023**). Die durchgezogenen Linien entsprechen denen in Abbildung 21 (Seite 27), die gestrichelten Linien stammen aus der **Aktualisierung 2023**, a. a. O., Bericht vom 14.09.2023, dort Abb. 22 (Seite 27).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

5. Anhang zu Kap. 4 (Beurteilung der Angemessenheit)

5.1 Anhang zu Kap. 4.1 (Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen)

5.1.1 Ergebnistabellen im LK Altötting, Stand 2023

Abbildung 55: Ergebnistabellen im LK Altötting (Stand 2023)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Ost	430	540	650	720	860
2	West	420	500	550	660	790

(b) Mittlere Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen

	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
LK Altötting	70	80	80	80	90	70	80	80	100	100

(c) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
LK Altötting	110	110	120	120	140	100	120	120	150	150

(d) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
LK Altötting	40	40	40	40	50	30	40	40	50	50

(a): Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale III/2021 bis II/2023, unteres Drittel; (b): Median der Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen, Quartale III/2020 bis II/2023; c): Hier: 1,5-facher Median; (d): Halber Median, z.B. als Bedingung für einen Klimabonus. Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

Quelle: vgl. **Aktualisierung 2023**, a. a. O., Bericht vom 14.09.2023 (dort Abb. 26, Seite 29): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 56: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten im LK Altötting (Stand 2023)

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Ost	500	620	730	800	950
2	West	490	580	630	740	880

Quelle: vgl. **Aktualisierung 2023**, a. a. O., Bericht vom 14.09.2023 (dort Abb. 27, Seite 32): Werte in Abbildung 55a plus Werte in Abbildung 55b links **empirica**

5.1.2 Ergebnistabellen im LK Altötting, Stand 2025

Abbildung 57: Ergebnistabellen im LK Altötting (Stand 2025)*

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Ost	490	620	690	800	960
2	West	450	550	620	730	900

(b) Mittlere Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen

	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 50 m²	um 65 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	um 50 m²	um 65 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
LK Altötting	70	80	80	90	100	80	90	100	120	120

(c) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m²	um 65 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	um 50 m²	um 65 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
LK Altötting	100	110	120	120	140	120	110	150	180	170

(d) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m²	um 65 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	um 50 m²	um 65 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
LK Altötting	40	40	60	60	60	40	60	60	80	70

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale III/2023 bis II/2025, unteres Drittel. (b) Median der Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen (Euro/Wohnung in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte), Quartale III/2022 bis II/2025. (c) Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands. (d) Grenzwert hier: Subtraktion des halben Quartilsabstands. []: Fallzahl <100. - Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet.

Quelle: vgl. Abbildung 25 (Seite 30): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 58: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten im LK Altötting (Stand 2025)

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Ost	560	700	770	890	1.060
2	West	520	630	700	820	1.000

Quelle: vgl. Abbildung 25 (Seite 30): Werte in Abbildung 57a plus Werte in Abbildung 57b links

empirica

5.1.3 Veränderung der Ergebnisse im LK Altötting, 2023 zu 2025

Abbildung 59: Differenz der Ergebnistabellen im LK Altötting (Stand 2025 zu Stand 2023)

(a) Veränderung der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Ost	+60	+80	+40	+80	+100
2	West	+30	+50	+70	+70	+110

(b) Veränderung der mittleren Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen:

	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
LK Altötting	0	0	0	+10	+10	+10	+10	+20	+20	+20

(c) Veränderung der Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten:

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
LK Altötting	-10	0	0	0	0	+20	-10	+30	+30	+20

(d) Veränderung der Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten:

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
LK Altötting	0	0	+20	+20	+10	+10	+20	+20	+30	+20

Quelle: Differenz der Werte in Abbildung 57 zu Abbildung 55

empirica

Abbildung 60: Veränderung der angemessenen Bruttokaltmiete im LK Altötting (Stand 2025 zu Stand 2023)

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Ost	+60	+80	+40	+90	+110
2	West	+30	+50	+70	+80	+120

Quelle: Differenz der Werte in Abbildung 58 zu Abbildung 56 (bzw. Summe der Werte aus Abbildung 59a+b links)

empirica

5.2 Anhang zu Kap. 4.2 (Vor- und Nachteile verschiedener Prüfschemata)

5.2.1 Offene Fragen bei der Bruttomietenprüfung

Das Bundessozialgericht nennt **mehrere Prüfschemata** und verlangt lediglich, dass ein „**schlüssiges Konzept** zur Ermittlung der angemessenen **Netto- oder Bruttokaltmiete**“ ein „planmäßiges Vorgehen“ erfordert.⁵⁶ Zielführend zum Ausschluss eines gehobenen Standards sind Nettokaltmietenkonzepte. Bruttomietenkonzepte sind ungenauer, da sie mehrere Komponenten der Wohnkosten miteinander verrechnen (Bruttokalt- oder Bruttowarmmiete). Zudem ist nicht festgelegt, ob die Angemessenheitsgrenzen dazu **eng oder weit gefasst** werden sollen: Dabei macht es einen großen Unterschied, ob zur Herleitung eines Bruttomieten-Richtwerts lediglich *mittlere* Nebenkosten oder ein *oberer Grenzwert* zur angemessenen Nettokaltmiete hinzuaddiert wird.⁵⁷ **Wichtiger als die Festlegung der Datenquelle ist also die Höhe der Abgrenzung (eng oder weit gefasst).**

Zudem ist beim **Prüfschema einer Bruttomiete** (zu der auch die sog. Gesamtangemessenheitsgrenze zählt) noch zu bestimmen, ob eine Wohnung nur dann nicht angemessen sein soll, wenn die Summe aus Nettokaltmiete und *monatlicher Nebenkostenvorauszahlung* über dem Richtwert liegt (deren Höhe sofort bekannt ist, aber lediglich auf Schätzungen beruht) oder ob die Summe aus Nettokaltmiete und *Nebenkosten gemäß Jahresabrechnung* Bewertungsgrundlage sein soll (deren Höhe erst rückwirkend bekannt wird, so dass sich eine Wohnung erst *im Nachhinein* als unangemessen herausstellen könnte und der Haushalt erneut zum Umzug aufgefordert werden müsste). **Wichtig ist also auch die Festlegung, welche Rolle man den monatlichen Vorauszahlungen für Nebenkosten beimisst.**

Eine **Bruttomiete** ist nicht nur „zu hoch“, wenn eine Wohnung „zu gut“ oder „zu groß“ ist, sondern auch, wenn einfach nur die Nebenkosten „zu hoch“ sind.⁵⁸ Gerade Mieter von **einfachen Wohnungen** wohnen aber oft in Wohnblöcken mit relativ **hohen kalten Nebenkosten** (durch Aufzüge, Gebäudereinigungsdienste und Hausmeister usw.) und in ungedämmten Wohnungen mit relativ hohem Heizenergieverbrauch. Wenn man die Angemessenheit über eine Bruttomiete definiert, wohnen Mieter mit hohen Nebenkosten nur dann angemessen, wenn sie qualitativ schlechtere oder kleinere Wohnungen bewohnen als Mieter mit niedrigen Nebenkosten (denn nur dann haben sie die gleiche Bruttomiete). Anders ausgedrückt: Falls die Bruttomiete eines Haushalts unangemessen hoch ist, weiß man im Einzelfall noch nicht, ob dies daran liegt, dass die Nettokaltmiete relativ hoch ist (er also „zu gut“ oder „zu groß“ wohnt), oder lediglich daran, dass der Vermieter relativ hohe Abschlagszahlungen verlangt (z. B. weil lt. Mietvertrag viele Kostenpositionen auf den Mieter umgelegt werden, wie etwa Versicherungen, Grundsteuer usw.). Beim Prüfschema der Bruttomiete stellt sich daher noch die Frage, ob man wirklich auch Mieter von einfachen Wohnungen zur Kostensenkung auffordern will, bzw. ob auch **Nebenkosten, die der Mieter nicht ändern kann**, unangemessen sein können.

⁵⁶ BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R (Rdnr. 27); abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -

⁵⁷ Laut BSG kann es reichen, *den Median* zu verwenden, wenn „sich die Datenerhebung auf den gesamten Wohnungsmarkt (...) und nicht nur auf Wohnungen (...) mit möglicherweise *geringeren* kalten Betriebskosten (...) bezieht.“ Vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R (Rdnr. 41); abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) - [Bundessozialgericht - Homepage](#) - – Dabei haben Wohnungen des einfachen Standards bzw. Wohnungen von Leistungsbezieherinnen nicht systematisch niedrigere kalte Betriebskosten als andere Wohnungen: Vgl. empirica-paper Nr. 259; abrufbar unter: [Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica \(empirica-institut.de\)](#)

⁵⁸ Das Prüfschema hat Einfluss auf die Art der als angemessenen angesehenen Wohnungen. Vgl. [empirica-paper Nr. 235](#) (dort Abb. 11); abrufbar unter: [Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen | empirica \(empirica-institut.de\)](#)

5.2.2 Vorteile der Nettokaltmietenprüfung

Beim **Prüfschema der Nettokaltmiete** wird nichts „eng oder weit gefasst“: Denn **Nebenkosten** werden vom Grundsatz her **als angemessen angesehen** (sofern sie nicht auffallend hoch sind). Die Nichtprüfungsgrenze bestimmt nur, ab wann eine Einzelfallprüfung folgt, nicht aber die Höhe der Deckelung! Diese **Komponentenprüfung** hat **folgende Vorteile**:

- Erstens spiegeln nur die Nettokaltmieten, nicht die Nebenkosten, den Wohnstandard wider. Denn Nebenkosten wie Grundsteuern und Müllentsorgungskosten unterscheiden sich zwar je Kommune, sind aber für hochwertige und einfache Wohnungen nicht systematisch anders.⁵⁹ Der **Ausschluss eines gehobenen Standards** wird „verwässert“, wenn auch noch Nebenkosten addiert werden: Ein gehobener Standard (also eine zu hohe Nettokaltmiete) wird auch bei niedrigen Nebenkosten nicht angemessen.
- Zweitens gelten **Wohnnebenkosten**, die der Mieter nicht beeinflussen kann, damit **grundsätzlich als angemessen**: Hohe Heizkosten durch alte Heizungsanlagen oder hohe Betriebskosten durch hohe Grundsteuern sollten nicht dazu führen, dass dem Hilfeempfänger weniger Budget für die Nettokaltmiete (oder den Regelsatz) bleibt. Genau dies ist aber beim Prüfschema der Bruttokaltmiete der Fall.
- Drittens kann die Angemessenheit unabhängig von den (zunächst unbekannten) Nebenkosten, also bereits **vor Einzug**, beurteilt werden. Damit tragen die Mieter kein Risiko, dass sich eine Wohnung nach Vorliegen der Jahresabrechnung bei Nachzahlungsbeträgen, die die Bruttokalt- oder Bruttowarmmiete erhöhen, rückwirkend doch noch als unangemessen herausstellt.
- Viertens kann nach angemessenen Wohnungen **leichter (online) gesucht** werden: Alle **Immobilien-Portale** haben Eingabefelder für die maximale Grundmiete (Nettokaltmiete), nicht aber für die maximale Bruttokaltmiete. Die verlangten Nebenkostenabschläge werden vom Vermieter notgedrungen nur abgeschätzt. Da sie nicht in jeder Anzeige angegeben werden, muss man den Vermieter erst persönlich über die Höhe der verlangten Nebenkostenabschläge (nur für die kalten Nebenkosten!) befragen, um die geschätzte Bruttokaltmiete zu erfahren. Das erschwert die - ohnehin schwierige - Wohnungssuche für Leistungsempfänger erheblich. Auch für Leistungsträger ist es aufgrund der fehlenden Angaben in Inseraten schwierig, einem Leistungsbezieher (oder einem Sozialgericht) einen Verfügbarkeitsnachweis über angemessene Bruttokaltmiete zu liefern.⁶⁰ Diese Probleme gibt es bei der Suche nach einer angemessenen Nettokaltmiete nicht: Denn für diese gibt es ein Suchfeld – und sie ist auch ausnahmslos in jedem Inserat angegeben.

Trotz all dieser Vorteile verlangen einige **Sozialgerichte** nach Aussage von Leistungsträgern offenbar immer noch eine **Bruttokaltmietenprüfung** oder eine **Gesamtangemessenheitsgrenze** (Bruttowarmmietenprüfung) – und dies sogar, ohne zu spezifizieren, ob diese Richtwerte eng oder weit gefasst sein sollen (was für die Höhe des Grenzwerts aber einen enormen Unterschied macht). In der Praxis sind keine Vorteile zu erkennen. Im Ergebnis bleibt daher der Appell an **Gesetzgeber** und **Sozialgerichtsbarkeit**, auch Angemessenheitsprüfungen anhand der **Nettokaltmiete** als praktikabel und zielführend anzusehen.

⁵⁹ Vgl. **empirica-paper Nr. 235** (Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen, dort Abb. 10); abrufbar unter: [Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen | empirica \(empirica-institut.de\)](https://www.empirica-institut.de/empirica-papers/empirica-paper-nr-235)

⁶⁰ Genaugenommen ist der Nachweis gar nicht möglich: Denn die tatsächliche Bruttokaltmiete wird erst rückwirkend mit der Jahresabrechnung bekannt – wenn die Wohnung schon lange nicht mehr verfügbar ist!

5.3 Anhang zu Kap. 4.3 (Alternative Prüfschemata für den LK Altötting)

Aus den Ergebnistabellen (Abbildung 25, Seite 30) lassen sich verschiedene Prüfschemata ableiten. Die entsprechenden Prüftabellen für den Landkreis Altötting werden hier im Folgenden dargestellt.

5.3.1 Möglichkeit 1: Komponentenprüfung (ggf. auch mit Klimabonus)

Bedarfe für Unterkunft und Heizung können auf ein angemessenes Maß begrenzt werden, indem die Angemessenheit der Grundmiete und die Angemessenheit der Nebenkosten **getrennt voneinander** geprüft werden (Komponentenprüfung).

Zielsetzung: § 22 SGB II und § 35 SGB XII verlangen nur, dass Bedarfe für Unterkunft und Heizung „in Höhe der *tatsächlichen* Aufwendungen“ anerkannt werden, und dies auch nur „soweit diese *angemessen* sind.“ Also muss der Wohnbedarf zwar gedeckt werden, aber unangemessen hohe Aufwendungen (etwa für einen gehobenen Wohnstandard, eine übergroße Wohnung, einen zu hohen Wasserverbrauch oder das Heizen bei offenem Fenster) müssen nicht finanziert werden. Entscheidend für die **Angemessenheit** der Wohnung (Standard und Größe) ist damit die **Nettokaltmiete**; bei **auffallend hohen Nebenkosten** wird **nach dem Grund gesucht**: Solange das Verbrauchsverhalten des Mieters unauffällig ist, werden die Nebenkosten in Höhe der tatsächlichen (nachgewiesenen) Aufwendungen anerkannt.

Prüfschema: Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung eines konkreten Haushalts gelten als angemessen, solange seine Nettokaltmiete nicht die **Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten** übersteigt; seine (kalten und warmen) **Nebenkosten** werden in ihrer tatsächlichen (nachgewiesenen) Höhe übernommen, solange sie nicht auffallend hoch sind (Abbildung 61). Wenn jede Komponente einzeln angemessen ist, dann sind natürlich auch die Summen daraus angemessen (also auch die Bruttokaltmiete und Bruttowarmmiete). Ergänzend kann ein **Klimabonus** gewährt werden (Abbildung 62).

Abbildung 61: Möglichkeit 1 (Komponentenprüfung):
Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im LK Altötting (Stand 2025)

a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Ost	490	620	690	800	960
2	West	450	550	620	730	900

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Altötting (Seite 30): Abbildung 25a

b) Nichtprüfungsgrenze für kalte und warme Nebenkosten:

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m²	um 65 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	um 50 m²	um 65 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
LK Altötting	100	110	120	120	140	120	110	150	180	170

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Altötting (Seite 30): Abbildung 25c

empirica

Zielsetzung mit Klimabonus: Wenn zusätzlich ein Anreiz zum **energieeffizienten** Wohnen geschaffen werden soll, dann ist eine Verrechnung der warmen Nebenkosten sinnvoll, aber nur in eine Richtung: Haushalte, die **besonders niedrige Heizkosten** vorweisen, dürfen eine **höhere Nettokaltmiete** haben. (Nicht umgekehrt: Besonders hohe Heizkosten reduzieren nicht die angemessene Nettokaltmiete!) Damit können auch energieeffiziente Wohnungen (mit höherer Nettokaltmiete, aber dafür auffallend niedrigen Heizkosten) für Bedarfsgemeinschaften angemessen sein (also z. B. auch Neubauwohnungen und sanierte Wohnungen mit entsprechend höheren Grundmieten), nämlich immer dann, wenn deren Heizkosten entsprechend niedrig sind.

Vom Grundsatz her besteht auch hier keine Verrechnungsmöglichkeit zwischen den Komponenten: Die Angemessenheit der Wohnung wird auf Grundlage der Nettokaltmiete beurteilt; Nebenkosten gelten als angemessen, solange sie nicht auffallend hoch sind. Es gibt nur **ergänzend einen Klimabonus**: Für Haushalte, deren Heizkosten „auffallend niedrig“ sind, gilt eine neue Richtwerttabelle „Nettokaltmieten plus Klimabonus“. Der **Klimabonus** entspricht hier dem Betrag der nicht ausgeschöpften Heizkosten.⁶¹

Prüfschema: Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung eines konkreten Haushalts gelten also weiterhin als angemessen, solange seine Nettokaltmiete nicht die **Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten** übersteigt; seine kalten und warmen **Nebenkosten** werden in ihrer tatsächlichen (nachgewiesenen) Höhe übernommen, solange sie nicht auffallend hoch sind. Zusätzlich wird **Haushalten mit auffallend niedrigen Heizkosten** eine **höhere Nettokaltmiete** zugestanden (Abbildung 62).

Mögliches
Prüfschema im
LK Altötting

⁶¹ Er errechnet sich aus der Differenz des „Grenzwerts für auffällig hohe Heizkosten“ zum „Grenzwert für auffallend niedrige Heizkosten“ (Abbildung 25c rechts abzgl. Abbildung 25d rechts).

Abbildung 62: Komponentenprüfung mit Klimabonus:
Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im LK Altötting (Stand 2025)

Komponentenprüfung:

a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Ost	490	620	690	800	960
2	West	450	550	620	730	900

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Altötting (Seite 30): Abbildung 25a

b) Nichtprüfungsgrenze für kalte und warme Nebenkosten:

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
LK Altötting	100	110	120	120	140	120	110	150	180	170

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Altötting (Seite 30): Abbildung 25c

Plus Klimabonus:

c) Bedingung für Klimabonus (links) und Werte des Klimabonus (rechts):

	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Klimabonus (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
LK Altötting	40	60	60	80	70	80	50	90	100	100

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Altötting (Seite 30): für Bedingung (links): Abbildung 25d rechts, für Klimabonus (rechts): Werte in Abbildung 25c rechts abzgl. Werte in Abbildung 25d rechts

d) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten inkl. Klimabonus:

Vergleichsraum		Angemessene Netto-Monatskaltmiete mit Klimabonus (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Ost	570	670	780	900	1.060
2	West	530	600	710	830	1.000

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Altötting (Seite 30): Werte in Abbildung 25a zzgl. Werte in Abbildung 25c rechts abzgl. Werte in Abbildung 25d rechts

empirica

5.3.2 Möglichkeit 2: Eng oder weit gefasste Bruttokaltmiete

Eine andere Möglichkeit zur Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten bildet die **Bruttokaltmiete**. Durch die Verrechnung der Nettokaltmiete (die das Qualitätsspektrum der anmietbaren Wohnungen darstellt) mit den kalten Nebenkosten (die unabhängig von der Qualität der Wohnung anfallen) **verwischen die Grenzen zum Ausschluss eines gehobenen Standards**.⁶² Hinzu kommt die Unschärfe, dass die Bruttokaltmiete einer Wohnung zunächst lediglich auf den vom Vermieter angesetzten Abschlagszahlungen für die kalten Nebenkosten beruhen kann (da die Jahresabrechnung mit den tatsächlichen Höhe erst ein bis zwei Jahre später vorliegt!). Überprüft auf seine Angemessenheit wird also nur ein geschätzter (vorläufiger) Wert!

Die **Zielsetzung**, die mit der Prüfschema der Bruttokaltmiete erreicht werden soll, ist auch nicht nachvollziehbar. Denn die Bruttokaltmiete auch von Faktoren wie der Grundsteuer und Müllgebühren usw. beeinflusst, die gar nichts mit dem Wohnstandard zu tun haben und die sich von Kommune zu Kommune unterscheiden. Sozialgerichte, die eine Bruttokaltmietenprüfung verlangen, konkretisierten zudem nicht, ob sie dabei eine **eng oder weit gefasste Bruttokaltmiete** als Prüfschema für sinnvoller halten. Dabei macht es vom Ergebnis her einen großen Unterschied, ob man nur mittlere Nebenkosten ansetzt (wie sie etwa im Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds angegeben werden), dann sind die Richtwerte „eng gefasst“, oder aber Nebenkostengrenzen, die für fast alle Wohnungen ausreichend hoch sind, dann sind die Richtwerte „weit gefasst“. ⁶³ Sie konkretisieren auch nicht, welche Rolle spätere Nachzahlungen im Hinblick auf die angemessene Bruttokaltmiete haben – bzw. was passieren soll, wenn die Wohnung sich nach Vorlage der Jahresabrechnung erst „im Nachhinein“ als unangemessen herausstellt.

Prüfschema „Eng gefasste Bruttokaltmiete“: Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 25a) und den **mittleren** kalten Nebenkosten (Abbildung 25b links). Die Bedarfe für Unterkunft gelten als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 63a). Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt. – **Nachteil:** Per Definition haben etwa die Hälfte aller Wohnungen *mehr* als nur *mittlere* kalte Nebenkosten, so dass zu diesen die angemessene Nettokaltmiete bzw. angemessene Wohnqualität nicht voll ausgeschöpft werden kann. (Beispiel: In Kommunen mit relativ hoher Grundsteuer gelten so nur noch günstigere Wohnungen als angemessen, da dort die Grundsteuer bereits einen höheren Anteil des als angemessenen angesehenen Bruttokaltmietenbetrages in Anspruch nimmt.)

Prüfschema „Weit gefasste Bruttokaltmiete“: Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 25a) und den Grenzwerten für **auffallend hohe** kalte Nebenkosten (Abbildung 25c links). Die Bedarfe für Unterkunft gelten als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die Richtwerte für angemessene

Angemessene Bruttokaltmiete im LK Altötting

⁶² Die Ungenauigkeit wirkt in beide Richtungen: 1.) Ein **gehobener Wohnstandard** (d. h. eine nicht angemessene Nettokaltmiete) kann bei entsprechend niedrigen Nebenkosten (z. B. niedriger Grundsteuer) **dennoch angemessen** sein. 2.) Selbst **auffallend hohe Nebenkosten** werden bei einer entsprechend niedrigeren Nettokaltmiete dennoch **ungeprüft finanziert**.

⁶³ Das BSG weist berechtigterweise darauf hin, dass die Abgrenzung angemessener Nebenkosten von der Datenquelle abhängen sollte, da es z. B. einen Unterschied macht, ob **von vornherein nur besonders niedrige Nebenkosten** in die Auswertung einfließen (vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R (Rdnr. 41); abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -). Hinweis: Einfache Wohnungen haben gegenüber hochwertigen Wohnungen zwar eine **niedrigere Nettokaltmiete**, aber die **Nebenkosten** einfacher Wohnungen liegen ähnlich hoch (Müllgebühren, Grundsteuern) oder sogar höher (z. B. für Aufzüge in Wohnblöcken oder Heizkosten von unsanierten Wohnungen).

Bruttokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 63b). Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt. - **Nachteil:** Damit reduzieren höhere kalte Nebenkosten zwar nicht mehr die Wohnqualität wie bei der eng gefassten Bruttokaltmiete; die Verrechnung mit dem auffallend hohen Wert der kalten Nebenkosten führt aber zu sehr hohen Bruttokaltmietenrichtwerten, zu denen in der Regel auch unangemessen gute (oder unangemessen große) Wohnungen anmietbar sind. Hintergrund: Die hohen Richtwerte gelten ja auch für die (per Definition) vielen Wohnungen, die gar keine auffallend hohen kalten Nebenkosten haben! Bedarfsgemeinschaften können den zusätzlichen Geldbetrag bis zur hohen Bruttokaltmietengrenze für eine höhere Nettokaltmiete nutzen und damit besser (oder größer) wohnen als angemessen wäre.

Abbildung 63: Möglichkeit 2 (Bruttokaltmiete):
Richtwerttabellen für angemessene Bruttokaltmieten im LK
Altötting (Stand 2025)

(a) Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Ost	560	700	770	890	1.060
2	West	520	630	700	820	1.000

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Altötting (Seite 30): Summe der Werte in Abbildung 25a und Abbildung 25b links

(b) Richtwerte für weit gefasste angemessene Bruttokaltmieten

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Ost	590	730	810	920	1.100
2	West	550	660	740	850	1.040

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Altötting (Seite 30): Summe der Werte in Abbildung 25a und Abbildung 25c links

empirica

Auswirkungen:

- **„Eng gefasste“ Bruttokaltmiete:** Eine Verrechnung der angemessenen Nettokaltmieten mit den *mittleren* kalten Nebenkosten ist **relativ stringent**: Die Angemessenheitsprüfung geht implizit davon aus, dass **nur mittlere kalten Nebenkosten** angemessen sind. Das ist eine relativ eng gefasste Abgrenzung, da ja per Definition etwa die Hälfte aller Wohnungen höhere Nebenkosten hat als nur „mittlere“. Eine Wohnung mit angemessen hoher Nettokaltmiete und unauffälligen Nebenkosten, die etwas über dem Mittel liegen, wird dennoch nicht finanziert. Dabei verlangen § 22 SGB II und § 35 SGB XII doch, dass Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt werden, „**soweit diese angemessen sind.**“
- **„Weit gefasste“ Bruttokaltmiete:** Eine Verrechnung mit dem Grenzwert für „auffallend hohe“ kalte Nebenkosten ist **relativ großzügig**: Das Prüfschema der weit gefassten Bruttokaltmiete führt zu relativ hohen Bruttokaltmietenrichtwerten, zu denen

in der Regel **bessere Wohnqualitäten** als nur einfacher Standard anmietbar sind. Damit werden auch viele „**unangemessen gute**“ oder „**unangemessen große**“ Wohnungen **finanziert**. Denn die hohen Bruttokaltmietenrichtwerte werden ja auch den (per Definition) vielen Haushalten gezahlt, die gar keine auffallend hohen Nebenkosten haben! Dabei verlangen § 22 SGB II und § 35 SGB XII doch nur, dass Bedarfe für Unterkunft und Heizung „**in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen**“ anerkannt werden, und das auch nur „soweit diese angemessen sind.“

- **Aktualisierungen:** Zudem ist eine zukünftige Anpassung der Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten nicht immer nachvollziehbar: Da sich Nebenkosten unabhängig vom Mietniveau entwickeln, kann es passieren, dass sie sinken, während die Mieten gleichzeitig (leicht) steigen, so dass die hier ausgewiesenen Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten sinken – trotz steigender Mieten. Das ist schwer zu vermitteln. Bei der Komponentenprüfung hingegen erhöhen sich erwartungsgemäß dann auch die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten – und lediglich die **Nichtprüfungsgrenzen für Nebenkosten sinken** (was bei sinkenden Nebenkosten ja auch sinnvoll ist!). Ein Vorteil der „Bruttokaltmietenprüfung“ gegenüber der „Komponentenprüfung“ (Nettokaltmietenprüfung mit getrennter Nebenkostenprüfung, vgl. Seite 74) ist nicht zu erkennen.

5.3.3 Möglichkeit 3: Eng oder weit gefasste Bruttowarmmiete

Eine weitere Möglichkeit, die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung zu prüfen bildet die *Bruttowarmmiete* (die sog. „**Gesamtangemessenheitsgrenze**“). Durch eine Verrechnung der Nettokaltmiete (die das Qualitätsspektrum darstellt) mit den kalten Nebenkosten (die unabhängig von der Wohnqualität anfallen) **und** den warmen Nebenkosten (die bei Wohnungen mit einfachem Standard sogar besonders hoch sein können) **verwischen die Grenzen zum Ausschluss eines gehobenen Standards besonders stark**.⁶⁴ Überprüft werden kann auch hier nur ein geschätzter (vorläufiger) Wert, nämlich der Wert auf Basis der vom Vermieter angesetzten Abschlagszahlungen, die er frei wählen kann!

Zielsetzung: Nicht der Wohnstandard einer Bedarfsgemeinschaften soll angemessen sein, sondern die **gesamten Wohnkosten** (einschließlich aller Nebenkosten). Diese Zielsetzung ist insofern nachvollziehbar, als auch selbstzahlende Mieter die gesamten Wohnkosten im Blick haben müssen. Auch hierbei lassen sich Richtwerte **eng oder weit fassen**. Es macht hier sogar noch einen größeren Unterschied, ob nur mittlere Nebenkosten angesetzt werden (dann sind die Richtwerte „eng gefasst“), oder aber Nebenkosten, die für die meisten Wohnungen ausreichen (dann sind die Richtwerte „weit gefasst“).⁶⁵

Prüfschema „Eng gefasste Bruttowarmmiete“: Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich hier aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 25a) und den **mittleren** kalten und **mittleren** warmen Nebenkosten (Abbildung 25b links und rechts). Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn die Bruttowarmmiete die Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten nicht übersteigt (Abbildung 64a). - **Nachteil:** Etwa die Hälfte aller Wohnungen hat per Definition *mehr als mittlere* Nebenkosten, so dass zu diesen die angemessene Nettokaltmiete bzw. angemessene Wohnqualität nicht voll ausgeschöpft werden kann (oder vom Regelsatz finanziert werden muss.) So ist in einer Kommune mit hoher Grundsteuer und in einer Wohnung mit alter Heizungsanlage und hohem Energieverbrauch eine Wohnung nur angemessen, wenn die Wohnqualität **noch niedriger** ist als angemessen wäre.

Prüfschema „Weit gefasste Bruttowarmmiete“: Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich hier aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 25a) und den Grenzwerten für **auffallend hohe** kalte und **auffallend hohe** warme Nebenkosten (Abbildung 25c links und rechts). Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn die Bruttowarmmiete die Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten nicht übersteigen (Abbildung 64b). - **Nachteil:** Eine Verrechnung mit dem auffallend hohen Wert der kalten und zusätzlich auch noch dem auffallend hohen Wert der warmen Nebenkosten führt zu sehr hohen Bruttowarmrichtwerten (vgl. Abbildung 64b), zu denen in der Regel weit mehr als nur ein Drittel aller angebotenen Wohnungen anmietbar ist. Hintergrund: Die hohen Richtwerte gelten ja auch für die vielen Wohnungen, die *keine*

Angemessene Bruttowarmmiete im LK Altötting

⁶⁴ Die Ungenauigkeit wirkt in beide Richtungen: 1.) Ein **gehobener Wohnstandard** (d. h. eine nicht angemessene Nettokaltmiete) kann bei entsprechend niedrigen Nebenkosten (z. B. niedriger Grundsteuer, warme Winter) **dennoch angemessen** sein. 2.) Selbst **auffallend hohe Nebenkosten** werden bei einer entsprechend niedrigeren Nettokaltmiete dennoch **ungeprüft finanziert**.

⁶⁵ Das BSG weist berechtigterweise darauf hin, dass die Abgrenzung angemessener Nebenkosten von der Datenquelle abhängen sollte, da es z. B. einen Unterschied macht, ob **von vornherein nur besonders niedrige Nebenkosten** in die Auswertung einfließen (vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R (Rdnr. 41); abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -). Hinweis: Einfache Wohnungen haben gegenüber hochwertigen Wohnungen zwar eine **niedrigere Nettokaltmiete**, aber die **Nebenkosten** einfacher Wohnungen liegen ähnlich hoch (Müllgebühren, Grundsteuern) oder sogar höher (z. B. für Aufzüge in Wohnblöcken oder für Heizkosten von unsanierten Wohnungen).

auffallend hohen Nebenkosten haben: Sie können dafür umso höhere Nettokaltmieten haben, und damit besser sein als angemessen wäre.

Abbildung 64: Möglichkeit 3 (Bruttowarmmiete):
Richtwerttabellen für angemessene Bruttowarmmieten im LK
Altötting (Stand 2025)

(a) Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttowarmmieten

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatswarmmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Ost	640	790	870	1.010	1.180
2	West	600	720	800	940	1.120

Quelle: Ergebnistabellen (Seite 30): Summe der Werte in Abbildung 25a und Abbildung 25b links + rechts

(b) Richtwerte für weit gefasste angemessene Bruttowarmmieten

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatswarmmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Ost	710	840	960	1.100	1.270
2	West	670	770	890	1.030	1.210

Quelle: Ergebnistabellen (Seite 30): Summe der Werte in Abbildung 25a und Abbildung 25c links + rechts
empirica

Auswirkungen:

- **„Eng gefasste“ Bruttowarmmiete:** Eine Verrechnung der angemessenen Nettokaltmieten mit den *mittleren* kalten und *mittleren* warmen Nebenkosten ist **relativ stringent**: Die Angemessenheitsprüfung geht implizit davon aus, dass **nur mittlere Nebenkosten** angemessen sind. Das ist eine relativ eng gefasste Abgrenzung, da ja per Definition etwa die Hälfte aller Wohnungen höhere Nebenkosten hat als nur „mittlere“. Eine Wohnung mit angemessen hoher Nettokaltmiete und unauffälligen Nebenkosten, die etwas über dem Mittel liegen, wird dennoch nicht finanziert. Dabei verlangen § 22 SGB II und § 35 SGB XII doch, dass Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt werden, **„soweit diese angemessen sind.“**
- **„Weit gefasste“ Bruttowarmmiete:** Eine Verrechnung mit dem Grenzwert für „auffallend hohe“ kalte und warme Nebenkosten ist **relativ großzügig**: Das Prüfschema der weit gefassten Bruttowarmmiete führt zu relativ hohen Bruttowarmrichtwerten, zu denen in der Regel **bessere Wohnqualitäten** als nur einfacher Standard anmietbar sind. Damit werden auch viele **„unangemessen gute“** oder **„unangemessen große“** Wohnungen **finanziert**. Denn die hohen Bruttowarmmietenrichtwerte werden ja auch den (per Definition) vielen Haushalten gezahlt, die gar keine auffallend hohen Nebenkosten haben! Dabei verlangen § 22 SGB II und § 35 SGB XII doch nur, dass Bedarfe für Unterkunft und Heizung **„in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen“** anerkannt werden, und das auch nur „soweit diese angemessen sind.“

- **Aktualisierungen:** Zudem ist eine zukünftige Anpassung der Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten nicht immer nachvollziehbar: Da sich kalte und warme Nebenkosten jeweils unabhängig vom Mietniveau entwickeln, kann es passieren, dass die Nebenkosten sinken, während die Mieten gleichzeitig (leicht) steigen, so dass die hier ausgewiesenen Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten sinken – trotz steigender Mieten. Das ist schwer zu vermitteln. Bei der Komponentenprüfung hingegen erhöhen sich erwartungsgemäß dann auch die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten – und lediglich die **Nichtprüfungsgrenzen für Nebenkosten sinken** (was bei sinkenden Nebenkosten ja auch sinnvoll ist!). Ein Vorteil der „Bruttokaltmietenprüfung“ gegenüber der „Komponentenprüfung“ (Nettokaltmietenprüfung mit getrennter Nebenkostenprüfung, vgl. Seite 74) ist nicht zu erkennen.

6. Anforderungen an ein KdU-Konzept

6.1 Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica)

Zur Prüfung, welche Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft (KdU) angemessen sind, bietet es sich an, als Richtwerte Mietobergrenzen festzulegen, bis zu denen die Aufwendungen auf jeden Fall anerkannt werden. Die Herleitung der Mietobergrenzen sollte sich leicht nachvollziehen lassen und u. E. auch folgende Anforderungen erfüllen:

- **allgemeingültig, gerecht und übertragbar sein, d. h.**
 - o in städtischen und ländlichen Regionen gleichermaßen anwendbar
 - o unter den lokalen Marktbedingungen realistisch (Wohnungen verfügbar)
 - o aber nicht zu pauschal (um Härtefälle zu vermeiden)
- **schlüssig und transparent begründet sein, d. h.**
 - o mit hoher Transparenz nachvollziehbar hergeleitet
 - o Lage und Qualität der Wohnung implizit berücksichtigend und
 - o die Einhaltung des Mindeststandards gewährleistet
- **praxisbezogen und einfach sein, d. h.**
 - o aktuell und kostengünstig in der Herstellung (in wenigen Wochen fertig)
 - o einfach und kostengünstig zu aktualisieren (weil Mieten sich schnell ändern)
 - o einfach in der Anwendung (Richtwerttabelle ablesen plus Einzelfallprüfung)
 - o tatsächliche Verfügbarkeit gegeben und leicht überprüfbar (Online-Portale)
- **und unerwünschte Nebenwirkungen vermeidend:**
 - o keinen Anreiz zu unerwünschtem Umzugsverhalten schaffend (Segregation)
 - o keinen Anreiz für Vermieter zur Mieterhöhung bildend.

empirica hat im Jahr 2008 ein Verfahren zur Herleitung von KdU-Richtwerten entwickelt, das diese selbst gestellten Anforderungen erfüllt. Erst später, am 22.09.2009 verlangte das BSG zur Herleitung von KdU-Richtwerten ein „schlüssiges Konzept“. Die Anforderungen, die das BSG damit verbindet, erfüllt das empirica-Konzept ebenfalls (vgl. nachfolgendes Kapitel sowie die sozialrichterlichen Bestätigungen im Anhang-Kap. 7.3).

6.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts)

Das empirica-Konzept erfüllt die Anforderungen des BSG an ein schlüssiges Konzept.

Abbildung 65: Anforderungen des BSG an ein schlüssiges KdU-Konzept⁶⁶

Definition eines schlüssigen Konzepts (BSG)	Berücksichtigung im empirica-Konzept
Datenerhebung ausschließlich in genau eingegrenzten Vergleichsräumen und über den gesamten Vergleichsraum	Vgl. Arbeitsschritt 1 (Bildung von Vergleichsräumen). Die Daten werden im gesamten Landkreis erhoben.
Nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen, Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Beschreibung der Datengrundlage), Arbeitsschritte 1 (Qualitative Angemessenheit), Arbeitsschritt 3 (Abbildung 8: Differenzierung nach Standard der Wohnungen und nach Wohnungsgrößen) sowie Arbeitsschritt 4 (Qualitätskontrolle). Datengrundlage: Betrachtung der Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungsgrößen über alle Wohnungsstandards (Arbeitsschritt 3); ggf. ergänzt um weitere Daten, z. B. Nebenkosten (vgl. Anhang-Kap. 1.2).
Bezeichnung des Beobachtungszeitraumes	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Kap. 2.2.2). Der Beobachtungszeitraum wird unter jeder Abbildung angegeben.
Festlegung und Dokumentation der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen)	Vgl. Arbeitsschritt 2: Wichtigste Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank; ggf. ergänzt um weitere Daten (Anhang-Kap. 1.1). Art und Weise der Datenhebung(en) werden im Bericht dokumentiert.
Gewährleistung von Repräsentativität und Validität	Die empirica-Preisdatenbank stellt eine valide und repräsentative Stichprobe öffentlich inserierter Wohnungsangebote dar (Näheres vgl. Eckwerte der empirica-Preisdatenbank, Anhang-Kap. 3.2).
Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze	Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze gehört zum Grundverständnis von empirica.
Darstellung und Begründung der gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwerte oder Kappungsgrenze)	Im Bericht wird darlegt, wie aus den vorliegenden Daten in Absprache mit dem Auftraggeber Mietobergrenzen (Kappungsgrenzen) festgelegt werden. Extremwerte bleiben unberücksichtigt, die gezogenen Schlüsse werden begründet.

Anforderungen
des BSG

empirica

⁶⁶ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R (Rdnr. 17-22); abrufbar unter: [B 4 AS 18/09 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)

Vor allem werden mit dem empirica-Konzept weitere Vorgaben des BSG⁶⁷ aus dem Urteil vom 22. September 2009 erfüllt:

- „Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass **die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes** wiedergegeben werden.“ (Rd.Nr. 18) → Die empirica-Preisdatenbank ist hochaktuell. Sie enthält Mietangebote zum letzten aktuellen Quartal. Sie ist eine der größten und differenziertesten Mietpreisdatenbanken Deutschlands.
- „Entscheidend ist vielmehr, dass (...) ein Konzept zu Grunde liegt, dieses (...) schlüssig und damit **die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten auf ein angemessenes Maß** hinreichend nachvollziehbar ist.“ (Rd.Nr. 18) → Im Rahmen des empirica-Konzepts werden die Richtwerte systematisch so festgelegt, dass sie für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den gleichen Teil des Wohnungsmarkts für angemessen erklären. Dadurch werden die Unterkunftskosten auf ein angemessenes Maß begrenzt und die Nachvollziehbarkeit ist sowohl durch Gerichte als auch durch Leistungsbezieher gewährleistet.
- „Für die Datenerhebung kommen nicht nur die Daten von **tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen** in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten.“ (Rd.Nr. 22) → Im Kern des empirica-Konzepts werden die Mieten der tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen ausgewertet; auf Wunsch können die Mieten vermieteter Wohnungen zusätzlich berücksichtigt werden (vgl. Anhang-Kap. 1.2).
- „Die Verwaltung ist daher bis auf weiteres **nicht auf eine bestimmte Vorgehensweise festgelegt**. Sie selbst kann auf Grund ihrer Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten am besten einschätzen, **welche Vorgehensweise** sich für eine Erhebung der grundsicherungsrechtlich erheblichen Daten **am besten** eignen könnte.“ (Rd.Nr. 20) → Die Verwaltung kann auch die empirica-Vorgehensweise für am besten geeignet halten.

Das **Bundessozialgericht** bestätigt am 17.9.2020, dass das **empirica-Konzept schlüssig** ist: „Zutreffend ist das LSG (...) zu dem Ergebnis gekommen, dass der Beklagte die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (...) nach einem schlüssigen Konzept ermittelt hat.“⁶⁸ (vgl. dazu auch Anhang-Kap. 7.3, ab Seite 88).

⁶⁷ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R (Rdnr. 17-22); abrufbar unter: [B 4 AS 18/09 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)

⁶⁸ Vgl. BSG-Urteil vom 17.09.2020 - B 4 AS 22/20 R (Rdnr. 26); abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage -](#)

7. Erfahrungen aus der Praxis

7.1 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern

Bereits im Jahr 2008 haben Mitarbeiter von empirica auf einer **Richterschulung** beim Landessozialgericht NRW über die Funktionsweise von Wohnungsmärkten und die Möglichkeiten zur Herleitung von Angemessenheitskriterien referiert. Seitdem steht empirica immer wieder im Austausch mit Sozialrichtern auf Ebene der Sozialgerichte, der Landessozialgerichte und des Bundessozialgerichts. In Rahmen von Sozialgerichtsfällen benennen Sozialgerichte empirica-Mitarbeiter zu **Sachverständigen** über die Mietpreisentwicklung im unteren Wohnungsmarktsegment und bitten bei Bedarf um Sonderauswertungen der empirica-Preisdatenbank.

Auf Tagungen unter Beteiligung von Bundessozialrichtern wurden empirica-Mitarbeiter als **Referenten** zum Thema angefragt, u. a. vom Dt. Sozialgerichtstag, vom Niedersächsischen Landkreistag, vom Arbeitsministerium Schleswig-Holstein und Deutschen Städte- tag. empirica beteiligt sich zudem an **Fachdiskussionen** zum Thema, insbesondere an Vorschlägen zur Vereinfachung.⁶⁹ Im September 2022 informierte sich Mats Dunkel (empirica) über den aktuellen Diskussionsstand zu den **Neuregelungen des SGB II** mit Fachkräften aus Kommunen, Jobcentern, freien Trägern und Verbänden sowie Landes- und Bundesministerien in Rahmen der Fachveranstaltung „**Aktuelle Fragen der Grundsicherung für Arbeitsuchende**“. Im Februar 2020 hatte Petra Heising (empirica) an der Fachveranstaltung „**Soziale Sicherung des Wohnens für Haushalte mit niedrigen Einkommen**“ zum Austausch zwischen Sozialgerichtsbarkeit, Leistungsträgern und Konzepterstellern teilgenommen. Von Dezember 2015 bis Juni 2017 war Petra Heising (empirica) Mitglied der **AG „Unterkunftsbedarfe“** des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e. V., die zum Ziel hatte, dass Bundesgerichte, Bundesministerien, kommunale Leistungsträger und private Institute gemeinsam Parameter zur Deckung der Unterkunftsbedarfe gemäß SGB II und SGB XII beschreiben und entsprechende Empfehlungen erarbeiten.

Sozialrichter hielten das Vorgehen im Rahmen des empirica-Konzepts schon im Jahr 2011 für sinnvoll:



„Zu beachten ist, dass anders als noch in früheren Jahren mittlerweile unabhängige Beratungsunternehmen wie z. B. das **empirica-Institut** (www.empirica-institut.de) umfangreiche Wohnungsmarktbeobachtungen vorgenommen und in Regionaldatenbanken so aufbereitet haben, dass dort relevantes Datenmaterial (...) abgerufen werden kann. (...)“

Dieser Rückgriff dürfte sich bereits deshalb ohnehin anbieten, weil bei den Beratungsunternehmen nicht lediglich nur eine Ansammlung von Daten, sondern auch bereits deren Auswertung unter Beachtung eines nach Auffassung des Leistungsträgers **schlüssigen Konzepts** abgefragt werden kann. Der vom Leistungsträger zu betreibende Aufwand verringert sich dadurch wesentlich.“⁷⁰

⁶⁹ Vgl. z. B. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, KdU-Richtlinien: [BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014 \(empirica-institut.de\)](http://BBSR-Berichte%20KOMPAKT%2002/2014%20(empirica-institut.de))

⁷⁰ Quelle: Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende, 3. Auflage, München 2011, Seite 269.

7.2 Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen

empirica ist an Fachdiskussionen über **zielführende einfache Methoden** zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen interessiert. Im Vordergrund sollte die Deckung der Wohnbedarfe stehen, nicht Datenerhebungen mit ungeklärter Zielrichtung! Beiträge dazu sind auch online abrufbar: www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/schluessiges-konzept-kosten-der-unterkunft/.

- empirica hat auch einen **Mieter-Energiepreisindex (MEPI)** entwickelt. Mit ihm lässt sich zeitnah der Faktor berechnen, um den Leistungsträger ihre Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten eigenständig anpassen können, um dem gleichen Energieverbrauch zu entsprechen. Abrufbar unter: [empirica-Mieter-Energiepreisindex \(MEPI\) \(empirica-institut.de\)](http://empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI) (empirica-institut.de))
- empirica sucht Ansätze zum Umgang mit den **drastischen Energiepreissteigerungen** im Jahr 2022 und zeigt Lösungen für die Bemessung der Angemessenheit von Heizkosten auf. Vgl. **empirica-paper Nr. 267 und 268**, abrufbar unter: [Drastische Energiepreissteigerungen und ihre Folgen für Sozialämter und Jobcenter \(empirica-institut.de\)](http://Drastische Energiepreissteigerungen und ihre Folgen für Sozialämter und Jobcenter (empirica-institut.de)) und [Energiepreissteigerungen und angemessene Heizkosten \(empirica-institut.de\)](http://Energiepreissteigerungen und angemessene Heizkosten (empirica-institut.de))
- empirica vergleicht verschiedene **Prüfschemata zur Angemessenheit**. Vgl. **empirica-paper Nr. 262**, abrufbar unter: [Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit | empirica \(empirica-institut.de\)](http://Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit | empirica (empirica-institut.de)). empirica diskutiert in diesem Zusammenhang auch die Sinnhaftigkeit der **Deckelung von Nebenkosten**. Vgl. **empirica-paper Nr. 259**, abrufbar unter: [Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica \(empirica-institut.de\)](http://Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica (empirica-institut.de))
- empirica verweist auf **Widersprüche in der Rechtsprechung**, die es Leistungsträgern fast unmöglich machten, ein schlüssiges Konzept zu erstellen. Vgl. **empirica-paper Nr. 252a**, abrufbar unter: [Wie sozial können Sozialgerichte sein? | empirica \(empirica-institut.de\)](http://Wie sozial können Sozialgerichte sein? | empirica (empirica-institut.de))
- empirica listet verschiedene Rückmeldungen von Sozialgerichten zum gleichen Konzept auf, um deutlich zu machen, wie schwer es für Leistungsträger ist, Angemessenheitsgrenzen herzuleiten, die **von allen Sozialgerichtskammern akzeptiert** werden. Vgl. **empirica-paper Nr. 235**, abrufbar unter: [Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen | empirica \(empirica-institut.de\)](http://Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen | empirica (empirica-institut.de))
- empirica zeigt auch, welche Auswirkungen der **Verweis auf die Wohngeldtabelle** hat: Damit können Hilfeempfänger **im Norden besser wohnen** als im Süden Deutschlands! Ist das wirklich – auch nur „hilfsweise“ - so gewollt?, abrufbar unter: [11/19 | KdU: Auswirkungen von Verweisen auf Wohngeldtabelle +10% | empirica \(empirica-institut.de\)](http://11/19 | KdU: Auswirkungen von Verweisen auf Wohngeldtabelle +10% | empirica (empirica-institut.de))
- empirica bringt einen Vorschlag zur **Neuformulierung des § 22** in die Diskussion ein: Wenn nicht die Angemessenheit, sondern die **Mindestleistungen des Sozialstaats** definiert würden, wäre klarer, was Leistungsträger gewährleisten und Sozialgerichte überprüfen müssen. Vgl. letzte Seite hier: Vgl. **empirica-paper Nr. 245**, abrufbar unter: [Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, aber... | empirica \(empirica-institut.de\)](http://Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, aber... | empirica (empirica-institut.de))
- empirica hat zu den Themen „Kosten der Unterkunft“ und „Herleitung von Mietobergrenzen“ bereits 2015 Vorschläge zur Vereinfachung gemacht: Vgl. **empirica-paper Nr. 224**, abrufbar unter: [Schlüssiges Konzept: Kosten der Unterkunft | empirica \(empirica-institut.de\)](http://Schlüssiges Konzept: Kosten der Unterkunft | empirica (empirica-institut.de))
- Der **Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica)** liegt deutschlandweit auf Landkreisebene vor. Auch die **inserierten Nebenkosten** auf Landkreisebene sind tabellarisch aufbereitet und können bestellt werden: [Bestellformular: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel \(empirica\) \(empirica-institut.de\)](http://Bestellformular: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) (empirica-institut.de)) bzw. [Grundsicherungsrelevanter Nebenkostenpiegel \(empirica\) \(empirica-institut.de\)](http://Grundsicherungsrelevanter Nebenkostenpiegel (empirica) (empirica-institut.de))

7.3 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern

Das empirica-Konzept zur Herleitung von KdU-Richtwerten wurde schon 2008 entwickelt. Inzwischen gelten in weit über 1.000 Kommunen in Deutschland von empirica ermittelte Angemessenheitsgrenzen. Alle Beteiligten sind mit den ermittelten Werten zufrieden, offensichtlich auch die Bedarfsgemeinschaften selbst. Denn die *Zahl der Sozialgerichtsverfahren* ist vielerorts nach Einführung der empirica-Richtwerte *messbar zurückgegangen*.

Das BSG hat das empirica-Konzept bestätigt:

BSG

Das **Bundessozialgericht (BSG)** hat am 17.09.2020 das empirica-Konzept zur Herleitung angemessener Nettokaltmieten bestätigt: „Zutreffend ist das LSG (...) zu dem Ergebnis gekommen, dass der Beklagte die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (...) nach einem **schlüssigen Konzept** ermittelt hat.“ (RdNr 26).

„Der Würdigung des LSG, dass es sich um ein schlüssiges Konzept handelt, steht insbesondere nicht entgegen, dass das Konzept hinsichtlich der Nettokaltmiete lediglich auf Angebotsmieten beruht. (...) Insofern können Angebotsmietenkonzepte ein geeignetes Verfahren darstellen, um ein wohnungsbezogenes Existenzminimum zu ermitteln, auch wenn **keine Bestandsmieten** erhoben werden (...). Eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bestandsmieten ließe sich auch mit der vom BSG **anerkannten Methodenvielfalt** bei der Erstellung schlüssiger Konzepte (...) nicht vereinbaren.“ (RdNr 31).

„Revisionsrechtlich nicht zu beanstanden ist auch die Würdigung des LSG, dass ein **Anteil von 33 Prozent** an allen erfassten Angebotsmieten ausreichend ist, um das untere Segment des Wohnungsmarktes abzubilden, ohne dass der Senat damit aussprechen würde, dass ein Anteil von 33 Prozent zwingend wäre.“ (RdNr 37).⁷¹

Auch Sozialgerichte der 1. und 2. Instanz haben das empirica-Konzept bestätigt:

Niedersachsen

Das **Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen** hat im Urteil vom 16.11.2021 die von empirica ermittelten **Angemessenheitsgrenzen** für die **Nettokaltmiete** und die **Betriebskosten** (kalte Nebenkosten) anerkannt und urteilt: Daher „hat die Berufung der Kläger in der Sache keinen Erfolg.“ Es bekräftigt auch: „Der Senat hat (...) keine Bedenken hinsichtlich des gebildeten **Vergleichsraums**.“ Im Urteil selbst werden statt der Bruttokaltmietenwerte die einzelnen **Komponenten** (Grundmiete und Nebenkosten) separat behandelt. Wichtig sei, dass „zu der ermittelten Mietobergrenze (...) tatsächlich angemessener Wohnraum **zur Verfügung** stand.“ Und es stellt klar: „Nicht erforderlich ist, vor der Erhebung Wohnwertmerkmale zu erheben.“ (**L 6 AS 577/18**)

⁷¹ BSG-Urteil vom 17.9.2020, B 4 AS 22/20 R [*Hervorhebungen von empirica*]. Abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -

Die **22. Kammer** des **Sozialgerichts Osnabrück** hat am 19.04.2021 bestätigt, dass „der Beklagte über ein schlüssiges Konzept zur Bestimmung der angemessenen Kosten von Unterkunft und Heizung verfügt“ und Prüfgegenstand das Konzept der empirica ag ist (S 22 AS 24/18).

Die **16. Kammer** hat am 30.07.2019 die nach empirica-Konzept ermittelten Mietobergrenzen anerkannt (S 16 AS 556/18) und stellt fest: „Nach Ansicht der Kammer bietet das Konzept des Beklagten eine hinreichende Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarkts wiedergegeben werden. (...) Einem schlüssigen Konzept steht nicht entgegen, dass der Beklagte die Werte aus den neu zu vermietenden Wohnungen gewonnen hat. Diese Vorgehensweise stellt vielmehr in besonderer Weise sicher, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen zum jeweiligen Zeitpunkt auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können (vgl. LSG Nds. -Bremen, Urteil vom 11.12.2008, L 13 AS 210/08)⁷² (...)“

Der Schlüssigkeit des Konzepts des Beklagten steht nicht entgegen, dass keine umfassenden Erhebungen zum Wohnungsstandard vorliegen. (...) Die Kammer sieht es als so naheliegend an, dass innerhalb des unteren Drittels hinreichend Wohnungen vorhanden sind, die nicht dem untersten Standard entsprechen, dass ein Verweis auf dieses untere Drittel nicht zu beanstanden ist. (...)

Die Kammer sieht zudem die Begrenzung der Nebenkosten (...) als rechtmäßig an. Dabei orientiert sich das Gutachtachten am Median der gesamten erhobenen Wohnungen im jeweiligen Segment zur jeweiligen Größe.“

Die **29. Kammer** hatte bereits am 15.12.2015 das empirica-Konzept als ein „schlüssiges Konzept“ bezeichnet (S 29 AS 535/13).

Nachrichtlich:

LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 11.12.2008, L 13 AS 210/08: „Ein Konzept zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten muss geeignet sein, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes wiederzugeben (BSG, Urt. vom 18. Juni 2008, a.a.O., Rz. 16). Es muss zugleich den Zielen und Vorgaben des SGB II entsprechen. Hierzu ist erforderlich, dass das Konzept sicherstellt, dass alle Hilfeempfänger jederzeit auf dem örtlichen Wohnungsmarkt eine unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls kostenangemessene, bedarfsgerechte menschenwürdige Unterkunft anmieten können (Berlit, a.a.O., Rn. 37 zu § 22 m.w.N.; vgl. auch BVerwG, Urt. vom 28. April 2005, a.a.O., Rz. 11).“ [Hervorhebungen von empirica].

⁷² Das Zitat daraus ist unten nachrichtlich wiedergegeben.

Baden-Württemberg Das **Landessozialgericht Baden-Württemberg** hat im Urteil vom 22.04.2021 bestätigt (RdNr 39): „Das hier maßgebliche Konzept der Firma e. ag stellt eine sachkundige, systematische Erfassung und Bewertung genereller Tatsachen im maßgeblichen Vergleichsraum dar und erfüllt damit die Anforderungen an ein planmäßiges Vorgehen. Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wurde. Es ist daher ein ‚schlüssiges Konzept‘ im Sinne der Rechtsprechung des BSG.“ (L 7 AS 4054/18)

Das **Sozialgericht Konstanz** hat am 15.05.2018 das empirica-Konzept als „schlüssig“ bezeichnet: „Die vom Beklagten für den Vergleichsraum A festgelegte Mietobergrenze ist auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts erfolgt.“ (S 3 AS 2368/16)

Bayern

Das **Bayerische Landessozialgericht** erläutert am 18.06.2020: „Ein schlüssiges Konzept muss die Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarktes im Vergleichsraum der Angemessenheitsgrenze zugrunde liegen.“ Es urteilt schließlich: „Gemessen hieran stellt das Konzept des Beklagten (...) eine nicht zu beanstandende Grundlage für die ermittelte Angemessenheitsgrenze (...) dar.“ Und weiter: „So kann schon angenommen werden, dass aufgrund der vom Gesetz eingeräumten Methodenvielfalt Bestandsmieten außer Acht gelassen werden können, zumal die alleinige Einbeziehung von Angebotsmieten am ehesten dem Umstand Rechnung tragen, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind (...).“ (L 8 SO 270/19).

Das **Sozialgericht Bayreuth** bestätigt am 03.04.2024: „Der Beklagte hat die abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft zutreffend ermittelt. Bei der „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII“ durch die Firma Empirica AG handelt es sich um ein schlüssiges Konzept. (...) Dem Konzept kann auch nicht angelastet werden, dass die kalten Betriebskosten lediglich auf der Datengrundlage von Wohnungen einfachen Standards erhoben wurden. Als Datengrundlage zur Herleitung der angemessenen kalten Betriebskosten wurden vielmehr alle in öffentlichen Mietwohnungsangeboten genannten Nebenkostenabschläge einbezogen.“ (S 13 SO 79/23).

Ebenso hier: „Bei der „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII“ durch die Firma Empirica AG handelt es sich um ein schlüssiges Konzept. (...) Der räumliche Vergleichsmaßstab entspricht den Anforderungen an ein schlüssiges Konzept.“ (S 13 SO 89/20).

Das **Sozialgericht München** hat das empirica-Konzept bestätigt: Die **22. Kammer** urteilte am 8.4.2020: "Diesen Anforderungen genügt die Studie der beauftragten Firma. Sie hat das Analyseprofil nach Maßgabe der vom BSG entwickelten Kriterien (...) für ein schlüssiges Konzept aufgesetzt und dabei auf eine umfangreiche Datenbank (Preisdatenbank) zurückgegriffen, die sich aus Datenquellen verschiedener Vertriebskanäle speist." (S 22 SO 27/20)

Die **46. Kammer** hatte bereits am 24.01.2018 bestätigt: „Dieses Konzept ist nach den Kriterien des BSG ein schlüssiges Konzept.“ (S 46 AS 1426/15) - Die angestrebten Berufungen zum Bayerischen Landessozialgericht wurden daraufhin zurückgenommen.

Das **Sozialgericht Augsburg** in der Vorinstanz hatte bereits „keinen Anlass, an der Schlüssigkeit des Konzepts (...) der Empirica AG zu zweifeln“ (Urteil vom 30.07.2019, S 19 SO 34/19).

NRW

Der 6. Senat des **Landessozialgerichts NRW** urteilt am 28.05.2020: „Das hier maßgebliche Konzept der Firma empirica stellt eine sachkundige, systematische Erfassung und Bewertung genereller Tatsachen im maßgeblichen Vergleichsraum dar und erfüllt damit die Anforderungen an ein planmäßiges Vorgehen. Die Beklagte entscheidet aufgrund dieses Konzepts und nicht zur über die zustehenden Unterkunftskosten ‚von Fall zu Fall‘. Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wurde, und ist daher ein ‚schlüssiges Konzept‘.“ (L 6 AS 833/17)

Der 7. Senat des **Landessozialgerichts NRW** hat bereits am 05.12.2019 zum empirica-Konzept geurteilt: „Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wurde, und ist daher ein ‚schlüssiges Konzept‘.“ Es erläutert dazu: „Das hier gegebene Außerachtlassen von Bestandsmieten ist von der den Grund-sicherungsträgern eingeräumten Methodenfreiheit gedeckt und trägt am ehesten dem Umstand Rechnung, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind.“ (L 7 AS 1764/18)

Der 19. Senat des **Landessozialgerichts NRW** hat am 15.05.2017 bestätigt, dass das empirica-Konzept im Rahmen der hier möglichen Prüfungsdichte „den Anforderungen an ein ‚schlüssiges Konzept‘ nach der Rechtsprechung des BSG“ genügt (L 19 AS 772/17 B ER).

Der 12. Senat des **Landessozialgerichts NRW** hat am 26.03.2014 das Vorgehen im Rahmen des empirica-Konzepts akzeptiert und lediglich zwei Änderungswünsche angebracht (zur Abgrenzung der Wohnungsgrößenklassen und des unteren Wohnungsmarktsegments, vgl. L 12 AS 1159/11 Protokoll).

Im **Sozialgericht Gelsenkirchen** wird das empirica-Konzept von mehreren Kammern als „schlüssig“ bezeichnet:

So urteilt die **44. Kammer** am 28.03.2019: „Zur Überzeugung der Kammer sind die (...) Angemessenheitsgrenzen zutreffend ermittelt worden. Die Kammer hält das Konzept (...) für schlüssig.“ (S 44 AS 981/16)

Die **53. Kammer** urteilt am 14.03.2019: „Die für den Bereich der Beklagten angemessenen Unterkunftskosten ergeben sich aus dem (...) erstellten schlüssigen Konzept (...). Bedenken gegen die (...) ermittelten angemessenen Kosten der Unterkunft bestehen nicht. Das vorliegende Konzept entspricht zur vollen Überzeugung der Kammer den vorstehend dargelegten Anforderungen.“ (S 53 AS 2507/16)

Die **50. Kammer** urteilt am 19.02.2019: „Die (...) angemessenen Unterkunftskosten ergeben sich aus dem (...) erstellten schlüssigen Konzept (...). (...) Das vorliegende Konzept entspricht zur vollen Überzeugung der Kammer den vorstehend dargelegten Anforderungen.“ (S 50 AS 2598/16)

Die **41. Kammer** urteilt am 20.11.2018: „Das Gericht hält die in dem Konzept (...) dargelegten Werte (...) für abstrakt und konkret angemessen. (...) Das Konzept der Beklagten entspricht den vom Bundessozialgericht aufgestellten Vorgaben (...)“ (S 41 AS 325/16).

Die **36. Kammer** akzeptiert im Urteil vom 1.3.2017 die im empirica-Konzept hergeleiteten Werte und argumentiert: „Ob bei der Ermittlung systematische Ermittlungen und Bewertungen (...) vorausgegangen sind (...), ist in dem Fall, in welchem der Leistungsträger nachweist, dass die konkrete Angemessenheit gegeben ist (...) unerheblich. Denn in diesem Fall wird es dem betroffenen Leistungsempfänger ermöglicht, seinen Bedarf für die Unterkunft (...) zu decken und ein Leben zu führen, das der Würde des Menschen entspricht (vgl. hierzu § 1 Abs. 1 SGB II). Das der Ermittlung zugrunde gelegte Konzept ist in einem solchen Fall (...) als schlüssig anzusehen, ohne dass es einer weitergehenden Prüfung bedarf.“ (S 36 AS 1939/16)

Das **Sozialgericht Duisburg** urteilt am 14.07.2017, „dass die Beklagte insbesondere unter Heranziehung des empirica-Gutachtens ein schlüssiges Konzept (...) vorgelegt hat.“ (S 17 AS 6/17)

Das **Sozialgericht Düsseldorf** bestätigt am 29.12.2015: „Das von der Firma empirica erstellte ‚schlüssige Konzept‘ genügt (...) den Anforderungen, die die Kammer in Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes an die Ermittlung von Mietobergrenzen und sich daraus ergebende Gewährung der Kosten der Unterkunft stellt.“ (S 43 AS 1778/14)

Das **Sozialgericht Köln** hat am 24.09.2015 das empirica-Konzept als ein „schlüssiges Konzept im Sinne der Rechtsprechung des BSG“ bezeichnet (S 17 AS 3680/10).

Sachsen

Das **Landessozialgericht Sachsen** hat am 01.06.2017 geurteilt: „Die vom Beklagten festgelegte Mietobergrenze für den Vergleichsraum (...) erfolgte auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts“ (L 7 AS 917/14).⁷³

Das **Sozialgericht Leipzig** hat am 24.09.2013 einen von empirica ermittelten Richtwert für die Nettokaltmiete als „nach einem schlüssigen Konzept ermittelt“ bezeichnet. (S 23 AS 2794/13 ER)

Mecklenburg-Vorpommern

Das **Sozialgericht Neubrandenburg** hat am 17.06.2025 die von empirica ermittelte Angemessenheitswerte für Nettokaltmieten und kalte Nebenkosten akzeptiert und dazu angemerkt: „Der Schlüssigkeit des Konzepts steht dabei nicht entgegen, dass die Ermittlung der angemessene Nettokaltmiete – wie vorliegend - allein auf der Erhebung von Angebotsmieten beruht (...).“ (S 11 AS 160/24)

Rheinland-Pfalz

Das **Sozialgericht Mainz** hat am 21.11.2024 geurteilt: „Diese Aufwendungen sind unangemessen und die Beklagte hat zu Recht lediglich den angemessenen Teil berücksichtigt. (...) Das schlüssige Konzept der Beklagten stützt sich auf die Ausarbeitung des Unternehmens empirica (...).“ (S 5 AS 347/21)

Das **Sozialgericht Koblenz** hat am 27.10.2022 geurteilt: „Nach alledem erweist sich das Konzept des Landkreises (...) als schlüssig (...).“ (S 14 AS 19/20)

Schleswig-Holstein

Das **Sozialgericht Schleswig** hat sich bereits mehrfach zum empirica-Konzept geäußert:

Laut Beschluss der **24. Kammer** des SG Schleswig vom 20.08.2020 ist das Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig.“ (S 24 AS 82/20 ER); die 24. Kammer nennt bereits am 08.12.2015 das empirica-Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig“. (S 24 AS 202/15 ER)

Am 22.05.2019 urteilt die **15. Kammer** zum empirica-Konzept: „Die Bewilligung der Unterkunftskosten (...) hält einer gerichtlichen Überprüfung stand.“ und „Nach alledem ist das Konzept gemessen an den Anforderungen des Bundessozialgerichts für einen Einpersonenhaushalt schlüssig.“ (S 15 SO 50/17)

Die **25. Kammer** urteilt am 25.08.2017 zum empirica-Konzept: „Nach alledem ist das Konzept gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig.“ (S 25 AS 403/15). Sie bezeichnet am 11.2.2016 das empirica-Konzept als „gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig“ (S 25 AS 206/15 ER).

⁷³ Das Prüfschema des betroffenen Landkreises sieht vor, dass die von empirica ermittelte angemessene Nettokaltmiete (zzgl. der kalten Nebenkosten) nur dann zum Tragen kommt, solange nicht wenigstens 80% der im Bestand des Leistungsträgers befindlichen Wohnungen je Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum eine höhere Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete zzgl. Nebenkosten) aufweisen. Dem Streitfall lagen aber dennoch die empirica-Werte zugrunde.

7.4 Referenzliste

Die von empirica ermittelten Richtwerte haben sich in der Praxis bewährt: Inzwischen arbeiten **über 70 Landkreise und kreisfreie Städte** mit Angemessenheitsgrenzen, die nach dem empirica-Konzept hergeleitet wurden (siehe unten). Seit 2008 hat empirica damit bereits **über 330 Gutachten** zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen erstellt. Die regelmäßigen Aktualisierungen (siehe Jahreszahlen in Klammern) zeigen, dass die Richtwerte des empirica-Konzepts offensichtlich **zielführend und alltagstauglich** sind.

- ***Landkreis Sonneberg (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Sonneberg“.
Landkreis Sonneberg (2025)
- ***Landkreis Traunstein (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Traunstein“.
Landkreis Traunstein (2024)
- ***Landkreis Nordsachsen (Sachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Nordsachsen“.
Landkreis Nordsachsen (2024)
- ***Landkreis Berchtesgadener Land (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Berchtesgadener Land“.
Landkreis Berchtesgadener Land (2024)
- **Landkreis Miesbach (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Miesbach“.
Landkreis Miesbach (2024)
- ***Landkreis Ahrweiler (Rheinland-Pfalz):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ahrweiler“.
Landkreis Ahrweiler (2024)
- ***Landkreis Mittelsachsen (Sachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Mittelsachsen“.
Landkreis Mittelsachsen (2024)
- ***Landkreis Hildburghausen (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Hildburghausen“.
Landkreis Hildburghausen (2024)
- ***Landkreis Tirschenreuth (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Tirschenreuth“.
Landkreis Tirschenreuth (2024)

- ***Landkreis Neustadt an der Waldnaab (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab“.
Landkreis Neustadt an der Waldnaab (2024)
- ***Kreis Borken (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Borken“.
Kreis Borken (2023)
- ***Landkreis Donau-Ries (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Donau-Ries“.
Landkreis Donau-Ries (2023, Aktualisierung 2025)
- ***Landkreis Märkisch-Oderland (Brandenburg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Märkisch-Oderland“.
Landkreis Märkisch-Oderland (2023)
- ***Landkreis Rostock (Mecklenburg-Vorpommern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Rostock“.
Landkreis Rostock (2023, Aktualisierung 2025)
- ***Landkreis Havelland (Brandenburg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Havelland“.
Landkreis Havelland (2023, Aktualisierung 2025)
- ***Hohenlohekreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Hohenlohekreis“.
Hohenlohekreis (2022)
- ***Landkreis Reutlingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Reutlingen“.
Landkreis Reutlingen (2022, Aktualisierung 2024)
- ***Landkreis Garmisch-Partenkirchen (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Garmisch-Partenkirchen“.
Landkreis Garmisch-Partenkirchen (2022, Aktualisierung 2024)
- ***Landkreis Altenburger Land (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenburger Land“.
Landkreis Altenburger Land (2021, Aktualisierung 2023)
- ***Stadt Offenbach (Hessen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Offenbach“.
Stadt Offenbach (2021, Aktualisierung 2022)

- ***Rhein-Kreis Neuss (Nordrhein-Westfalen):** Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Kreis Neuss“. *Rhein-Kreis Neuss (2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2025)*
- ***Rems-Murr-Kreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rems-Murr-Kreis“. *Rems-Murr-Kreis (2021, Aktualisierung 2023)*
- ***Landkreis Limburg-Weilburg (Hessen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Limburg-Weilburg“. *Landkreis Limburg-Weilburg (2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)*
- ***Landkreis Tübingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Tübingen“. *Landkreis Tübingen (2020, Aktualisierung 2025)*
- ***Landkreis Vorpommern-Greifswald (Mecklenburg-Vorpommern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Vorpommern-Greifswald“. *Landkreis Vorpommern-Greifswald (2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)*
- ***Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge“. *Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge (2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)*
- ***Landkreis Neumarkt i.d.OPf. (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz“. *Landkreis Neumarkt i.d.OPf. (2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)*
- ***Landkreis Altenkirchen (Rheinland-Pfalz):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung angemessener Unterkunftskosten gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenkirchen“. *Landkreis Altenkirchen (2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)*
- ***Landkreis Altötting (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altötting“. *Landkreis Altötting (2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)*
- ***Stadt Kaiserslautern (Rheinland-Pfalz):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der

Stadt Kaiserslautern“

Stadt Kaiserslautern (2019, Aktualisierung 2023)

- ***Stadt Hagen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Hagen“
Stadt Hagen (2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2024)
- ***Stadt Solingen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Solingen“,
Stadt Solingen (2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)
- ***Landkreis Böblingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Böblingen nach einem schlüssigen Konzept“
Landratsamt Böblingen (2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)
- ***Kreis Plön (Schleswig-Holstein):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Plön nach einem schlüssigen Konzept“
Kreis Plön (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)
- ***Landkreis Günzburg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Günzburg nach einem schlüssigen Konzept“
Landkreis Günzburg (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)
- ***Stadt Dortmund (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Dortmund nach einem schlüssigen Konzept“
Stadt Dortmund (2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2025)
- ***Stadt Mönchengladbach (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Mönchengladbach nach einem schlüssigen Konzept“
Stadt Mönchengladbach (2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)
- ***Landkreis Marburg-Biedenkopf (Hessen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Marburg-Biedenkopf“
Landkreis Marburg-Biedenkopf (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 202)
- ***Bad Tölz-Wolfratshausen (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem

schlüssigen Konzept im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen“

Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen (2016, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2024)

- ***Kreis Kleve (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Kreis Kleve“
Jobcenter Kreis Kleve (2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)
- ***Landkreis Weimarer Land (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Weimarer Land nach einem schlüssigen Konzept“
Landratsamt Weimarer Land (2015, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)
- ***Landkreis Ebersberg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ebersberg“
Landkreis Ebersberg (2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2025)
- ***Landkreis Ludwigsburg (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ludwigsburg“
Jobcenter Landkreis Ludwigsburg (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)
- ***Rheinisch-Bergischer Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Rheinisch-Bergischen Kreis“
Jobcenter Rhein-Berg (2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)
- ***Landkreis Heidenheim (Baden-Württemberg):** Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Heidenheim“
Landratsamt Heidenheim (2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)
- ***Kreis Nordfriesland (Schleswig-Holstein):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für den Kreis Nordfriesland“
Kreis Nordfriesland (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2025)
- ***Landkreis Helmstedt (Niedersachsen):** „Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Helmstedt“
Landkreis Helmstedt (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2025)

- ***Stadt Trier (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Trier“
Stadt Trier (2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2023)
- ***Stadt Gelsenkirchen (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept in Gelsenkirchen“
Stadt Gelsenkirchen (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)
- ***Landkreis Schaumburg (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Schaumburg“
Landkreis Schaumburg, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Gifhorn (Niedersachsen):** „Wohnungsmarktgutachten zur Überprüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Gifhorn“
Landkreis Gifhorn (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Osnabrück (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Osnabrück“
Landkreis Osnabrück, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2025)
- ***Landkreis Oberallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Oberallgäu“
Landkreis Oberallgäu (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)
- ***Landkreis Nienburg/Weser (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Nienburg“
Landkreis Nienburg (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)
- ***Landkreis Grafschaft Bentheim (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Grafschaft Bentheim“
Landkreis Grafschaft Bentheim, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2025)
- ***Landkreis Unterallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Unterallgäu“

Landkreis Unterallgäu (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Mainz-Bingen (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Mainz-Bingen“
Landkreis Mainz-Bingen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)
- ***Kreis Recklinghausen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Recklinghausen“
Kreis Recklinghausen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)
- ***Landkreis München (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II im Landkreis München“
Landkreis München (2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)
- ***Landkreis Ravensburg (Baden-Württemberg):** Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ravensburg“
Landkreis Ravensburg (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2025)
- ***Landkreis Lindau (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Lindau (Bodensee)“
Landkreis Lindau/Bodensee (2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)
- ***Kreis Viersen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II / § 35 SGB XII im Kreis Viersen“
Kreis Viersen (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)
- ***Stadt Mainz (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für die Stadt Mainz“
Stadt Mainz (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)
- ***Rhein-Erft-Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Erft-Kreis“
Rhein-Erft-Kreis (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***Landkreis Kulmbach (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Kulmbach“
Landratsamt Kulmbach (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)
- ***Landkreis Ostallgäu (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Ostallgäu nach einem schlüssigen Konzept“
Landratsamt Ostallgäu (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)
- ***Stadt Krefeld (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für die Stadt Krefeld“
Stadt Krefeld (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2025)
- ***Rhein-Neckar-Kreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Rhein-Neckar-Kreis“
Rhein-Neckar-Kreis (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Landsberg am Lech (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien von Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Landkreis Landsberg am Lech“
Landkreis Landsberg am Lech (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)
- ***Landkreis Fulda (Hessen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Fulda“
Landkreis Fulda (2010/2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)
- ***Landkreis Leipzig (Sachsen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Leipzig (insgesamt) und vier ausgewählte Kommunen (Grimma, Borna, Markkleeberg und Markranstädt)“
Landkreis Leipzig (2010, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)
- ***Ennepe-Ruhr-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 SGB II in den Gemeinden des Ennepe-Ruhr-Kreises“
Ennepe-Ruhr-Kreis (2010, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Rhein-Sieg-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II in den Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises“
Rhein-Sieg-Kreis (2009, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

* Richtwerte gelten bereits.