

Beschlussprotokoll

über die

KREISAUSSCHUSSSITZUNG

am **Montag, 09.12.2013, 13:30 Uhr**, im kleinen Sitzungssaal
des Landratsamtes in Eichstätt, Residenzplatz 1.

Sämtliche Mitglieder sind form- und fristgerecht geladen.

I. Öffentlicher Teil

1. Vorläufige Verteilung der ÖPNV-Zuweisung 2013
2. Finanzierung Freizeitbus 2014
3. Wechsel der Trägerschaft der Berufsfachschule für Altenpflege und Altenpflegehilfe
4. Übernahme der Altmühlklinik-Leasing-GmbH durch die HELIOS Kliniken GmbH;
Nichtausübung des Vorkaufsrechtes des Landkreises Eichstätt und Zustimmung zur Abtretung der Geschäftsanteile der RHÖN-KLINIKUM AG an die HELIOS Kliniken GmbH
5. Bürgschaft des Landkreises Eichstätt für Förderleistungen nach dem Bayer. Krankenhausgesetz
6. Zuschuss an die Gemeinde Lenting für die Anschaffung eines Trägerfahrzeuges
7. Investitionszuschuss für das Museum in der Burg Dollnstein
8. Kreisverkehr und Radwegführung bei Altendorf, Markt Mörsnheim;
Kostenanteil des Landkreises Eichstätt
9. Förderung des Projektes Fördercamp für Jugendliche im Rahmen der regionalen Verantwortungspartnerschaftsaktion der IHK
10. Neufestsetzung der Kosten der Unterkunft und Heizung in der Sozialhilfe und in der Grundsicherung für Arbeitssuchende
11. Grundsatzentscheidung über die Standorte der Dienststellen des Landratsamtes Eichstätt
12. Verschiedenes

II. Nichtöffentlicher Teil

I. Öffentlicher Teil

Top I/1

Vorläufige Verteilung der ÖPNV-Zuweisung 2013

Beschluss: 12:0

1. Der in der ÖPNV-Zuweisung 2013 enthaltene Anteil an Kooperationsförderung wird in Höhe von 15.118,- € an die Jägle Verkehrsbetriebe GmbH für die Verkehrskooperationen Stadtverkehr Eichstätt und Mühlheim/Eichstätt bewilligt.
2. Der Landkreis Eichstätt finanziert die INVG-Linie 55 zwischen Gaimersheim und der Stadtgrenze Ingolstadt, die Beteiligung am Freizeitbus 2013 und übernimmt den Kostenanteil, der im Gemeindebereich Lenting für außertaktmäßige Regionalbuslinien anfällt.
3. Die restliche ÖPNV-Zuweisung wird aufgrund der nachgewiesenen ÖPNV-Defizite der Kommunen pauschal zum Gesamtdefizit verteilt. Obergrenze ist das 0,9-fache des durchschnittlichen Defizits je Einwohner. Auf der Grundlage der derzeit zu erwartenden Defizite erfolgt eine vorläufige Bewilligung in Höhe von 75 % der errechneten Beträge.
4. Bei Vorliegen der endgültigen Abrechnungen kann die Verwaltung die abschließende Verteilung der Zuweisung für 2013 nach den gleichen Kriterien durchführen.

Top I/2

Finanzierung Freizeitbus 2014

Beschluss: 12:0

Der Landkreis Eichstätt leistet für den Freizeitbus 2014 einen Maximalbetrag in Höhe von 13.000,- €. Fallen geringere Kosten an, so werden diese beglichen. Wie bereits in der Vergangenheit, ist auch künftig ein detailliert aufgeschlüsselter Nachweis der Kostenabrechnung vorzulegen.

Bei ähnlicher Konstellation ist auch für die folgenden Jahre auf dieser Basis von der Verwaltung zu entscheiden.

Top I/3

Wechsel der Trägerschaft der Berufsfachschule für Altenpflege und Altenpflegehilfe

Beschluss: 13:0

Der Kreisausschuss empfiehlt dem Kreistag, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Kreistag stimmt dem Wechsel der Trägerschaft der Berufsfachschulen für Altenpflege und Altenpflegehilfe vom Landkreis auf die Hans-Weinberger-Akademie der Arbeiterwohlfahrt e.V. zu. Der Kreistag billigt den Trägerwechselvertrag mit den dargelegten Eckpunkten und ermächtigt den Landrat zur Vertragsunterzeichnung.

2. Die Satzung über die Berufsfachschule für Altenpflege des Landkreises Eichstätt vom 23.7.2003 (Abl. Nr. 30, Ziffer 134) und die Satzung über die Berufsfachschule für Altenpflegehilfe des Landkreises Eichstätt vom 23.7.2003 (Abl. Nr. 30, Ziffer 135) werden mit Wirkung zum 1. August 2014 aufgehoben.
3. Die Wirksamkeit des Vertrags und die Aufhebung der Satzungen stehen unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Berufsfachschulen als Ersatzschulen in Trägerschaft der Hans-Weinberger-Akademie der Arbeiterwohlfahrt e.V. vom Bayer. Kultusministerium anerkannt werden.

Top I/4

Übernahme der Altmühltalklinik-Leasing-GmbH durch die HELIOS Kliniken GmbH; Nichtausübung des Vorkaufsrechtes des Landkreises Eichstätt und Zustimmung zur Abtretung der Geschäftsanteile der RHÖN-KLINIKUM AG an die HELIOS Kliniken GmbH

Der Kreisausschuss empfiehlt dem Kreistag folgende Beschlüsse:

1. Beschluss: 13:0

Die RHÖN-KLINIKUM AG beabsichtigt, die von ihr an der Altmühltalklinik-Leasing GmbH gehaltenen Geschäftsanteile im Nennwert von 765.000,00 € und 658.500,00 € an die HELIOS Kliniken GmbH, Berlin (AG Charlottenburg, HRB 106350 B) zu verkaufen und abzutreten. Der Landkreis Eichstätt verzichtet dabei auf die Ausübung des Vorkaufsrechts, das ihm gemäß § 13 Ziffer 3 der Satzung der Altmühltalklinik-Leasing-GmbH zusteht.

2. Beschluss: 13:0

Der Landrat des Landkreises Eichstätt wird ermächtigt, der Abtretung der von der RHÖN-KLINIKUM AG an der Altmühltalklinik-Leasing GmbH gehaltenen Geschäftsanteile im Nennwert von 765.000,00 € und 658.500,00 € an die HELIOS Kliniken GmbH, Berlin (AG Charlottenburg, HRB 106350 B), zuzustimmen, wenn die RHÖN-KLINIKUM AG verbindlich bestätigt, dass die gemäß Vertrag vom 08.05.2013 (Urk.-Nr. 792/2013, Notar Dr. Günther Lindner, Beilngries) noch ausstehenden drei Kaufpreistraten in Höhe von jeweils 814.241,50 € an den Landkreis Eichstätt in einer Tranche innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Wirksamwerden der Abtretung bezahlt werden.

3. Beschluss: 13:0

Einer Veräußerung und Abtretung der vom Landkreis Eichstätt an der Altmühltalklinik-Leasing-GmbH noch gehaltenen Geschäftsanteile an die FNR Klinik-Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Baierbrunn (Handelsregister AG München, HRB 207697) wird zu folgenden Konditionen zugestimmt:

- (1) Die Abtretung erfolgt aufschiebend bedingt durch die Bezahlung der gemäß Vertrag vom 08.05.2013 (Urk.-Nr. **792**/2013, Notar Dr. Günther Lindner, Beilngries) noch ausstehenden drei Kaufpreistraten in Höhe von jeweils 814.241,50 € in einer Tranche.
- (2) Der Kaufpreis bestimmt sich nach Ziffer 3 der Anlage zur Urk.-Nr. **793**/2013 des Notars Dr. Günther Lindner vom 08.05.2013.

- (3) Der Verkauf und die Abtretung sind zudem aufschiebend bedingt durch das Wirksamwerden der Abtretung der Geschäftsanteile, die die RHÖN-KLINIKUM AG an der Altmühltalklinik-Leasing-GmbH hält, an die HELIOS Kliniken GmbH.

4. Beschluss: 13:0

Dem Abschluss des vorliegenden Leasingvertrages zwischen der Altmühltalklinik-Leasing-GmbH und der Klinik Kipfenberg GmbH Neurochirurgische und Neurologische Fachklinik wird zugestimmt.

5. Beschluss: 13:0

Der Landrat des Landkreises Eichstätt wird ermächtigt, alle zur Umsetzung der heute gefassten Beschlüsse erforderlichen und zweckdienlichen Erklärungen und Maßnahmen vorzunehmen und insbesondere entsprechende Vereinbarungen dazu abzuschließen und das Stimmrecht des Landkreises Eichstätt in der Gesellschafterversammlung der Altmühltalklinik-Leasing-GmbH entsprechend auszuüben.

Top I/5

Bürgschaft des Landkreises Eichstätt für Förderleistungen nach dem Bayer. Krankenhausgesetz

Beschluss: 13:0

Der Kreisausschuss empfiehlt dem Kreistag, der Unterzeichnung der beiliegenden Bürgschaftserklärung für Förderleistungen nach Art. 11 BayKrG für das Projekt „Sanierung der Intensivpflegestation“ der Klinik Kösching bis zu einem Betrag in Höhe von 2.000.000 € in der vorliegenden Fassung zuzustimmen. Der Landrat des Landkreises Eichstätt wird ermächtigt, weitere Bürgschaften für Förderleistungen nach Art. 11 und 12 BayKrG einzugehen.

Top I/6

Zuschuss an die Gemeinde Lenting für die Anschaffung eines Trägerfahrzeuges

Beschluss: 13:0

Der Kreisausschuss stellt der Gemeinde Lenting für die Beschaffung eines Trägerfahrzeuges einen Kreiszuschuss in Höhe von 65 % der staatlichen Zuwendung in Aussicht. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Zuschuss nach Vorlage des staatlichen Förderbescheides zu bewilligen.

Top I/7

Investitionszuschuss für das Museum in der Burg Dollnstein

Beschluss: 13:0

Der Kreisausschuss bewilligt dem Mark Dollnstein für die Einrichtung eines „AltmühlZentrums“ in der Burg Dollnstein einen Kreiszuschuss in Höhe von 40.000 €. Der Zuschussbemessung liegen zuwendungsfähige Kosten in Höhe von 400.000 € zugrunde.

Top I/8

**Kreisverkehr und Radwegführung bei Altendorf, Markt Mörsnheim;
Kostenanteil des Landkreises Eichstätt**

Beschluss: 13:0

Der Kreisausschuss stimmt dem im Sachvortrag dargestellten Finanzierungsplan der Maßnahme zu. Der Landkreis Eichstätt beteiligt sich an den vom Markt Mörsnheim aufzubringenden Eigenmitteln mit 2/3.

Top I/9

**Förderung des Projektes Fördercamp für Jugendliche im Rahmen der regionalen
Verantwortungspartnerschaftsaktion der IHK**

Beschluss: 13:0

Der Landkreis Eichstätt beteiligt sich am Fördercamp für Jugendliche für das Jahr 2013 auch mit einem pauschalen Betrag von 6.400 €. Für das Jahr 2014 erfolgt die Kostenübernahme nur anhand der tatsächlich beteiligten Schüler aus dem Landkreis Eichstätt. Der Betrag wird auf einen Höchstbetrag von 1.000 € je Schüler begrenzt.

Top I/10

**Neufestsetzung der Kosten der Unterkunft und Heizung in der Sozialhilfe und in der
Grundsicherung für Arbeitssuchende**

Beschluss: 13:0

Der Kreisausschuss beschließt das Konzept zur Festlegung der angemessenen Kosten der Unterkunft nach den Sozialgesetzbüchern II und XII für den Landkreis Eichstätt in der vorliegenden Fassung und stimmt einer Anwendung der festgelegten Mietobergrenzen ab dem 01.01.2014 zu.

Die Verwaltung wird bis auf Widerruf ermächtigt, das Konzept und die Berechnung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Landkreis Eichstätt den sich gegebenenfalls ändernden tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten anzupassen. Eine Überprüfung der Angemessenheitsgrenzen soll mindestens alle zwei Jahre erfolgen.

Top I/11

**Grundsatzentscheidung über die Standorte der Dienststellen des Landratsamtes
Eichstätt**

Der Kreisausschuss empfiehlt dem Kreistag folgende Beschlüsse:

1. **Beschluss: 13:0**

Stärkung des Klinikstandortes und des Verwaltungsstandortes Eichstätt

Der Kreistag tritt für eine nachhaltige Stärkung und Weiterentwicklung des Klinikstandortes Eichstätt ein. Durch die Verlagerung von Verwaltungsinstitutionen des Landkreises (Veterinär-/Gesundheitswesen, Betreuungsstelle usw.) im unmittelbaren Bereich der Klinik Eichstätt an einen anderen Standort in der Großen Kreisstadt Eichstätt sollen hierfür mittelfristig die grundlegenden Voraussetzungen geschaffen werden.

2. Beschluss: 13:0

**Dienststellengebäude auf dem landkreiseigenen Grundstück
Gemmingenstraße 4 in Eichstätt**

Grundsatzbeschluss:

Der Kreistag befürwortet die nach Zusammenführung der Berufsschule an der Burgstraße mögliche Errichtung eines Dienststellengebäudes für das Landratsamt auf dem **kreiseigenen Grundstück** in Eichstätt, Gemmingenstraße 4. Die Verwaltung wird beauftragt, dieses Konzept zu verfolgen und zielführende Vorlagen für die Beschlussfassung im Kreisausschuss vorzubereiten. Eine optimierte Nutzung der vorhandenen Landratsamtsgebäude in Eichstätt ist anzustreben. Die notwendigen Investitionen sind in die mittelfristige Finanzplanung des Landkreises aufzunehmen.

3. Beschluss: 13:0

Dienststellengebäude in der Spitalstadt in Eichstätt

Beschluss:

Der Kreistag beschließt, den Erwerb eines Grundstücks in der Spitalstadt Eichstätt zum Zwecke der Errichtung eines Verwaltungsgebäudes nicht weiter zu verfolgen.

4. Beschluss: 13:0

Entscheidung für den Dienststellenstandort Lenting

Grundsatzbeschluss:

Der Kreistag befürwortet einen Ersatzneubau für das bisherige Dienststellengebäude Ingolstadt in der Gemeinde Lenting sowie eine spätere Veräußerung der Dienststelle Ingolstadt. Die Verwaltung wird beauftragt, dieses Konzept zu verfolgen und den notwendigen **Grunderwerb** für die Vorlage sowie die Beschlussfassung im Kreisausschuss vorzubereiten. Die notwendigen Investitionen sind in die mittelfristige Finanzplanung des Landkreises aufzunehmen.

Ein bedarfsgerechter und zügiger Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs in den Einzugsbereichen einer künftigen Dienststelle in Lenting, der Klinik Kösching, der Realschule Kösching und des Gymnasiums Gaimersheim ist anzustreben.

Die Sitzung wird mit dem nichtöffentlichen Teil fortgesetzt.

G.Z.: 1S3 – 102 214

Bürgschaftserklärung

Auf der Grundlage des Beschlusses des Kreistages vom
übernimmt der Landkreis Eichstätt hiermit für alle Ansprüche, die dem Freistaat
Bayern, vertreten durch das Landesamt für Finanzen - Staatsschuldenverwaltung –
in München, gegen die

Kliniken im Naturpark Altmühltal GmbH, Grabmannstraße 9, 85072 Eichstätt

aus Förderleistungen nach Art. 11 BayKrG für das Klinikum Kösching und das
Klinikum Eichstätt zustehen

die Bürgschaft

bis zu einem Betrag von **2.000.000,-- €**
-m.W.: Zwei Millionen Euro

nebst Zinsen und Kosten.

Diese Bürgschaft bleibt bis zur Befriedigung des Gläubigers bestehen.

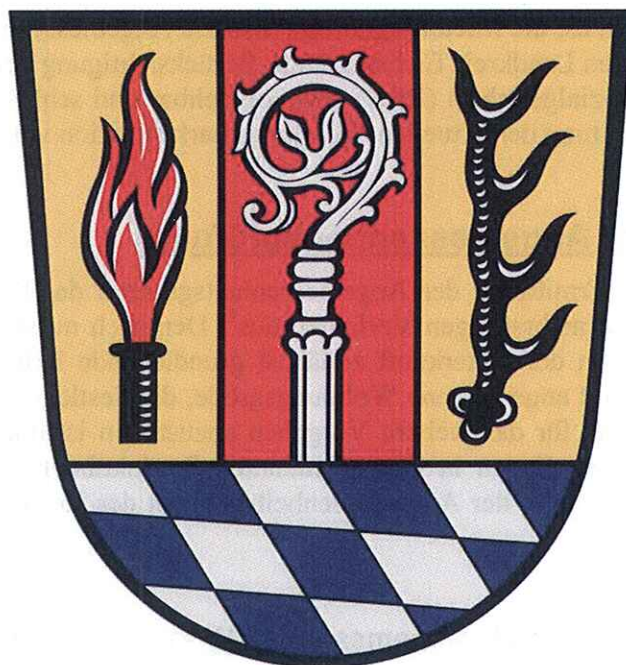
Gerichtsstand für Klagen aus dieser Bürgschaft ist München.

(Siegel)

....., den.....
.....

Kosten der Unterkunft

Konzept und Berechnung



LANDKREIS EICHSTÄTT

1. Einleitung

Laut Bundesverfassungsgericht gehört das Wohnen zu den Grundbedürfnissen des menschenwürdigen Lebens¹. Die Gewährung von Kosten der Unterkunft durch die Kommunen kommt diesem Grundbedürfnis entgegen. Neben den Regelleistungen/ dem Regelsatz sehen daher das Zweite Buch Sozialgesetzbuch (SGB II – Grundsicherung für Arbeitsuchende) und Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII – Sozialhilfe) auch Leistungen für Unterkunft und Heizung vor.

Gemäß § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind². Der verwendete Begriff der „Angemessenheit“ wird jedoch vom Gesetzgeber nicht näher spezifiziert. Da es sich dabei um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt, unterliegt dessen gesetzeskonforme Auslegung in vollem Umfang der Überprüfung durch die Sozialgerichte. „Angemessenheit“ beinhaltet jedoch auch eine Begrenzung – in diesem Fall die Begrenzung durch die Bestimmung der Mietobergrenzen³.

Ziel dieses Konzeptes ist es, die Mietobergrenzen, also die Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft für den Landkreis Eichstätt unter Berücksichtigung der Kriterien und Empfehlungen des Bundessozialgerichtes (BSG) nachvollziehbar und schlüssig festzulegen. Dies erfolgt durch die Betrachtung der aktuellen Wohnungsmarktsituation vor Ort.

2. Grundlagen der Angemessenheitsprüfung

Das BSG geht bei der Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft grundsätzlich von einem mehrstufigen Verfahren aus⁴. Demnach müssen bei der Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft zunächst grundlegende Kriterien geklärt werden. Dazu gehören die abstrakt angemessene Wohnungsgröße, die Festlegung, auf welchen räumlichen Vergleichsmaßstab für das weitere Vorgehen abzustellen ist und der Wohnungsstandard. Diese drei Kriterien finden in der sogenannten Produkttheorie Anwendung, die als Grundlage für die Berechnung der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft herangezogen wird.

2.1. Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes⁵ ist für die Beurteilung der Angemessenheit der Wohnungsgröße auf die landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen zur sozialen Wohnraumförderung abzustellen⁶. In Anlehnung an die Regelungen des Freistaates Bayern⁷ werden daher für den Landkreis Eichstätt folgende Wohnflächenobergrenzen als abstrakt angemessen festgelegt:

¹ vgl. BVerfG, Urteil vom 09.02.2010 – RZ 135 mwN

² vgl. § 22 Abs. 1, Satz 1 SGB II; § 35 Abs. 1, Satz 1 SGB XII; § 35 Abs. 2, Satz 1 SGB XII

³ vgl. BSG, Urteil vom 17.12.2009 – B 4 AS 50/09 R

⁴ vgl. BSG Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 10/06 R, BSGE 97, 231 = SozR 4-4200 § 22 Nr 2; BSG Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R, BSGE 97, 254 = SozR 4-4200 § 22 Nr 3; BSG, Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R

⁵ vgl. BSG Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R, zuletzt BSG Urteil vom 16.05.2012 - B 4 AS 109/11 R

⁶ Grundsätze zur Bestimmung der Wohnungsgröße siehe § 10 WoFG

⁷ vgl. Art. 12 BayWoFG i. V. m. Nr. 20.2 der Wohnraumförderbestimmungen 2008, zudem Art. 14 Bay WoFG i.V.m. Nr. 5.7 VVWoBindR

Personenanzahl	angemessene Wohnfläche
für 1 Person	bis zu 50 m ²
für 2 Personen	bis zu 65 m ²
für 3 Personen	bis zu 75 m ²
für 4 Personen	bis zu 90 m ²
für 5 Personen	Bis zu 105 m ²
für jede weitere Person	zusätzlich 15 m ²

Tab. 1: Wohnflächenobergrenzen nach Personenzahl

Die Obergrenzen der angemessenen Wohnfläche werden in Abhängigkeit von der Größe und Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaft bestimmt, und beinhalten die Küche und alle anderen erforderlichen Nebenräume.

Zum 30.06.2012 gab es im Landkreis Eichstätt insgesamt 785 Bedarfsgemeinschaften (BGs), wobei ein- bis zweipersonenhaushalte die größte Gruppe darstellen. Tabelle 2 zeigt die genaue Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaften nach Rechtskreisen.

Personenzahl	Anzahl BGs SGB II ⁸	Anzahl BGs SGB XII ⁹	Insgesamt
1 Person	263	90	373
2 Personen	170	61	231
3 Personen	105	19	124
4 Personen	39	0	39
5 Personen	20	2	22
6 und mehr Personen	14	2	16

Tab. 2: Bedarfsgemeinschaften nach Personenzahl und Rechtskreisen

2.2. Festlegung des räumlichen Vergleichsmaßstabs

Der Landkreis Eichstätt ist ein ländlich geprägter Landkreis im Regierungsbezirk Oberbayern mit einer Fläche von 1.214,06 km². Die 125.039 Einwohner¹⁰ des Landkreises verteilen sich auf insgesamt 30 Städte und Gemeinden wobei nur die Große Kreisstadt Eichstätt und der Markt Gaimersheim mehr als 10.000 Einwohner zählen.

Aufgrund des geringen Mietwohnungsangebotes in den kleinen, ländlich geprägten Gemeinden erscheint eine gesonderte Ermittlung der Kosten der Unterkunft für jede einzelne Gemeinde nicht sinnvoll. Vielmehr bietet es sich an, Gemeinden mit ähnlichen Merkmalen zu einem größeren Vergleichsraum zusammenzufassen, und gemeinsam zu betrachten. Gleichzeitig wird dadurch auch die räumliche Angemessenheit des Umzugsradius definiert, innerhalb dessen dem Leistungsberechtigten ein Umzug, z.B. in Zuge eines Kostensenkungsverfahrens, zugemutet werden kann¹¹.

Gemäß der Ausführung des BSG¹² handelt es sich bei einem Vergleichsraum um einen hinreichend großen Raum der Wohnbebauung, welcher aufgrund seiner räumlichen Nähe zueinander, seiner Infrastruktur sowie seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet. Ein weiteres, zentrales Unterscheidungskriterium zur Bildung von Vergleichsräumen sind die durchschnittlichen Mietniveaus der Gemein-

⁸ vgl. Arbeitsmarkt in Zahlen – Grundsicherung für Arbeitssuchende, Juni 2012, unter: <http://statistik.arbeitsagentur.de/Statistikdaten/Detail/201206/iiiia7/kdu-kdu/kdu-09176-0-pdf.pdf> (Stand 16.01.12)

⁹ eigene Erhebung des Amtes für Soziales und Senioren im Landratsamt Eichstätt (Stand 30.06.2012)

¹⁰ vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Stand: 31.12.2012

¹¹ vgl. Recht der Leistungsempfänger auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld in: Knickrehm/ Voelzke/ Spellbrink, Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II, S.16

¹² vgl. BSG Urteil vom 19.2.2009 – B 4 AS 30/08 R)

den¹³. Zur Bildung von Vergleichsräumen wurden daher die Durchschnittsmieten (Netto-Kaltmiete) pro Quadratmeter aller Gemeinden miteinander verglichen¹⁴. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wird der Landkreis Eichstätt in drei Vergleichsräume eingeteilt.

Auffällig ist das signifikant höhere durchschnittliche Mietniveau in Gemeinden im südlichen Landkreisgebiet. Zurückzuführen ist dies auf die Nähe der Gemeinden zur Kreisfreien Stadt Ingolstadt, die im Süden an den Landkreis Eichstätt angrenzt. Die Stadt Ingolstadt hat 126.732 Einwohner¹⁵ und ist das wirtschaftliche Zentrum der strukturstarken Region 10. Die Großstadt Ingolstadt bietet vielen Bürgern des ländlich geprägten Landkreises Eichstätt Arbeitsplätze, Einkaufsmöglichkeiten und ein breites Freizeit- und Kulturangebot. Gemeinden im südlichen Landkreisgebiet verbinden somit ruhige, familienfreundliche Wohngegenden mit kurzen Wegen zur Stadt Ingolstadt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist in diesen Gemeinden entsprechend hoch und wirkt sich somit auf den Mietpreis pro Quadratmeter Wohnfläche aus. Diese sieben Gemeinden werden zu dem Vergleichsraum 1 „Südlicher Landkreis“ zusammengefasst.

In den restlichen 23 Gemeinden im Landkreis sind keine größeren Unterschiede in den Durchschnittsmieten erkennbar, wohl aber hinsichtlich der Merkmale Wohnbebauung, räumliche Nähe und verkehrstechnische Verbundenheit. So stellt die große Kreisstadt Eichstätt mit zahlreichen Bildungseinrichtungen, Behörden, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten etc. das Zentrum des westlichen Landkreises dar. Die Große Kreisstadt Eichstätt bildet zusammen mit den 11 umliegenden Gemeinden einen homogenen Lebens- und Wohnbereich, der zu dem Vergleichsraum 2 „Westlicher Landkreis“ zusammengefasst wird. Dagegen orientieren sich die Gemeinden im östlichen Landkreisgebiet eher hin zur Stadt Beilngries und zum Markt Altmannstein, und bilden wegen ihrer räumlichen Nähe zueinander, der Infrastruktur sowie der verkehrstechnischen Verbundenheit den Vergleichsraum 3 „Östlicher Landkreis“. Abbildung 1 und Tabelle 3 zeigen die Zuteilung der Gemeinden zu den unterschiedlichen Vergleichsräumen.

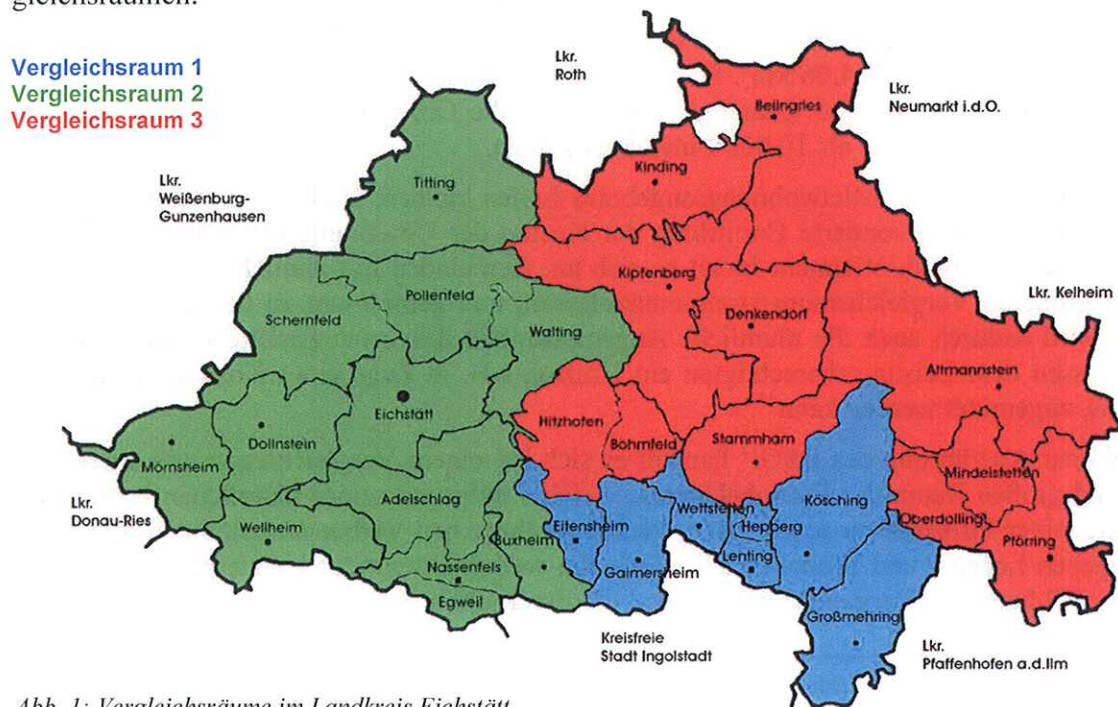


Abb. 1: Vergleichsräume im Landkreis Eichstätt

¹³ Vgl. Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen, Seite 31; Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Stand Januar 2013

¹⁴ zur besseren Übersichtlichkeit wird an dieser Stelle auf eine detaillierte Beschreibung der Datenerfassung und Datengrundlage verzichtet; siehe dazu die Kapitel 3.1. Datengrundlage und 3.2. Datenerfassung

¹⁵ Stand 31.12.2011; Quelle: <http://www2.ingolstadt.de/index.phtml?La=1&object=tx465.1423.1> vom 19.07.12

Vergleichsraum 1: „südlicher Landkreis“	Vergleichsraum 2: „westlicher Landkreis“	Vergleichsraum 3: „östlicher Landkreis“
Eitensheim	Adelschlag	Altmannstein
Gaimersheim	Buxheim	Beilngries
Großmehring	Dollnstein	Böhmfeld
Hepberg	Egweil	Denkendorf
Kösching	Eichstätt	Hitzhofen
Lenting	Mörsheim	Kinding
Wettstetten	Nassenfels	Kipfenberg
	Pollenfeld	Mindelstetten
	Schernfeld	Oberdolling
	Titting	Pförring
	Walting	Stammham
	Wellheim	

Tab. 3: Vergleichsräume im Landkreis

2.3. Festlegung des angemessenen Wohnungsstandards

Im Sinne der geltenden Rechtsprechung sind weiterhin Wohnungen angemessen, die nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen und keinen gehobenen Wohnstandard aufweisen¹⁶. Für Leistungsberechtigte kommen daher nicht alle verfügbaren Wohnungen in Frage, sondern nur Wohnungen, die dem unteren Wohnungsmarktsegment zugeordnet werden können.

Zur Beurteilung des einfachen Wohnstandards bzw. des unteren Wohnungsmarktsegments bietet sich die Betrachtung der Quadratmeterpreise der Netto-Kaltmiete an. Nachdem unter Kapitel 2.1. die abstrakt angemessenen Wohnungsgrößen (je Größe der BG), und unter Kapitel 2.2. Vergleichsräume/ Mietregionen mit ähnlichen Merkmalen (räumliche Nähe, Infrastruktur, Wohnbebauung, verkehrstechnische Verbundenheit, durchschnittliches Mietniveau/m² Wohnfläche) festgelegt wurden, können Unterschiede der Quadratmeterpreise (Netto-Kaltmiete) letztendlich nur durch Qualitätsunterschiede, z.B. in Ausstattung oder Baujahr der Wohnung, zustande kommen. Ein höherer Mietpreis pro m² Wohnfläche innerhalb der gleichen Wohnungsgrößenklasse und innerhalb des gleichen räumlichen Vergleichsmaßstabs deutet daher auf eine bessere Ausstattung und somit auf einen höheren Wohnungsstandard hin.

Als Obergrenze für den angemessenen Wohnungsstandard, ausgedrückt im Quadratmeterpreis der Netto-Kaltmiete, wird im Landkreis Eichstätt das untere Drittel des gesamten Wohnungsmarktes zugrunde gelegt.

2.4. Anwendung der Produkttheorie

In dem vorliegenden Konzept wird die sogenannte Produkttheorie, die in mehreren Entscheidungen des BSG positiv beurteilt wurde¹⁷, als übergeordnetes Konstrukt zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen verwendet. Darin finden sich die behandelten Kriterien abstrakte Wohnungsgröße, räumlicher Vergleichsmaßstab und Wohnungsstandard wieder.

¹⁶ vgl. z.B. BSG, Urteil vom 17.12.2009 – B 4 AS 50/09 R; BSG-Urteil vom 07.11.2006 – B 7 b A 5 18/06R

¹⁷ vgl. BSG Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 10/06R, NDV-RD 2007, 47; BVerwG Urteil vom 28.04.2005, 5 C 15.04; BSG Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R; Hessisches LSG, Urteil vom 24.09.2008 – L 6 AS 130/07; SG Kassel, Urteil vom 11.03.2009 – S 7 AS 276/06

Die Produkttheorie beschreibt den Richtwert der angemessenen Gesamtmiete als Produkt aus abstrakt angemessener Wohnungsgröße¹⁸ und Wohnungsstandard, wobei sich der Wohnungsstandard regelmäßig im Quadratmeterpreis niederschlägt¹⁹. Es müssen jedoch nicht beide Faktoren (Wohnungsgröße und Wohnungsstandard) isoliert betrachtet „angemessen“ sein, sondern das Produkt aus diesen beiden darf den berechneten Richtwert nicht überschreiten. Der Leistungsberechtigte erhält dadurch die Entscheidungsfreiheit, ob er/sie zugunsten eines höheren Quadratmeterpreises (→ hoher Wohnungsstandard) eine kleinere Wohnung anmieten will, oder aber zu einem niedrigeren Quadratmeterpreis (→ niedriger Wohnungsstandard) eine größere Wohnung.

Bei der Bestimmung des Richtwertes für angemessene Kosten der Unterkunft ist zudem darauf zu achten, dass alle Leistungsberechtigten im räumlichen Vergleichsmaßstab²⁰ eine realistische Möglichkeit haben, eine Wohnung zu den ortsüblichen Marktbedingungen zu finden, deren Kosten im Bereich dieses Richtwertes liegen.

3. Kosten der Unterkunft

Weder der Landkreis Eichstätt noch die kreisangehörigen Gemeinden verfügen über einen offiziellen Mietspiegel der als Grundlage für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft dienen könnte. Daher sind eigene Erhebungen zum Immobilienmarkt notwendig, die in Anlehnung an die Regelung zu den Mietspiegeln im BGB im zweijährigen Turnus aktualisiert werden²¹. Die vorliegende Erhebung wurde vom 01.07.2012 bis 30.06.2013, also in einem Zeitraum von einem Jahr durchgeführt.

Auf dieser Datenbasis wird der Richtwert der angemessenen Kosten der Unterkunft nach der in Kapitel 2.4. beschriebenen Produkttheorie als Produkt aus der Summe der angemessenen Quadratmeterpreise der Nettokaltmiete und der kalten Betriebskosten je Quadratmeter, und der Obergrenze der abstrakt angemessenen Wohnfläche berechnet. Die Produkttheorie als Gleichung dargestellt:

$$\text{Angemessene Gesamtmiete} = (\text{€/qm} + \text{kalte Betriebskosten/qm}) * \text{max. Wohnfläche}$$

Wohingegen sich die maximal angemessene Wohnfläche nach der Anzahl der Personen richtet²², muss die Höhe der angemessenen Nettokaltmiete und der kalten Betriebskosten noch errechnet werden. Die Erhebung der Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche und der kalten Betriebskosten erfolgt getrennt voneinander und wird im Folgenden detailliert erläutert.

3.1. Datengrundlage

In der Begründung zum § 22c SGB II heißt es: „Die kommunalen Träger sind bei der Wahl des Verfahrens zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung grundsätzlich frei. Die Entscheidungen für die Auswahl bestimmter Erkenntnisquellen und das Vorgehen bei der Festlegung der Angemessenheitswerte müssen jedoch nachvoll-

¹⁸ vgl. 2.1. Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße

¹⁹ vgl. 2.3. Festlegung des angemessenen Wohnungsstandards

²⁰ vgl. 2.2. Festlegung des räumlichen Vergleichsmaßstabs

²¹ vgl. Hessisches LSG vom 12.03.2007 – L 9 AS 260/06

²² vgl. 2.1. Bestimmung der Abstrakt angemessenen Wohnungsgröße

ziehbar und in sich schlüssig sein.“²³ Dazu sollen „Mietspiegel, qualifizierte Mietspiegel und Mietdatenbanken sowie geeignete statistische Datenerhebungen und -auswertungen einzeln oder kombiniert berücksichtigt werden.“²⁴ Da jedoch weder für den Landkreis noch für die angehörigen Gemeinden ein Mietspiegel vorliegt und die alleinige Auswertung der Angebotsmieten laut § 22c Abs. 1 SGB II und den Anforderungen des Bundessozialgerichts an ein schlüssiges Konzept nicht ausreichend ist²⁵, wurde für das vorliegende Konzept auf eine Kombination aus Angebots-, Bestands- und Neuvermietungen zurückgegriffen.

Zur Ermittlung angemessener Kosten der Unterkunft wurde eine Vollerhebung der Angebotsmieten im Landkreis Eichstätt im Zeitraum 01.07.2012 bis 30.06.2013 durchgeführt. Als Quelle dienten die Mietangebote in Zeitung und Internet, die über den gesamten 12-monatigen Erhebungszeitraum konsequent ausgewertet und dokumentiert wurden.

Die einzige Tageszeitung im Landkreis Eichstätt ist der Donaukurier mit der Lokalausgabe Eichstätter Kurier. Jeweils Mittwoch und Samstag erscheint ein Anzeigenteil, der in allen Ausgaben gleich ist und somit den ganzen Landkreis erreicht. Die darin enthaltenen Immobilienangebote wurden jeweils ausgewertet und dokumentiert. Der einzige Wochenanzeiger, die IZ – Ingolstädter Anzeiger (mit den Regionalausgaben Eichstätter Anzeiger und Altmühl Anzeiger) mit einer Auflage von ca. 170.000 Exemplare (Juli 2012), erscheint ebenfalls mittwochs und wurde auch in die Datenerhebung einbezogen.

Zudem wurden sechs Internet-Immobilienportale wöchentlich durchsucht und die dort enthaltenen Mietangebote, die sich auf den Landkreis Eichstätt beziehen, dokumentiert. Dazu gehören die drei größten Immobilienportale, die zusammen einen Marktanteil von über 80% besitzen: ImmobilienScout24 (über 5 Mio. Besucher monatlich), Immonet (über 2,5 Mio. Besucher monatlich) und Immowelt (betreibt für über 50 Zeitungen den Online-Immobilienmarkt). Als weitere Datenquellen wurden Immopool (seit 1996 eines der führenden Immobilienportale), Kalaydo (auf regionale Immobilienanbieter spezialisiert) und studenten-wg.de (Mietangebote kleiner Wohnungen für 1 bis 2 Personen) in die Analyse mit Einbezogen²⁶. Durch diese Vielzahl an Quellen wird sichergestellt, dass der Markt an Angebotsmieten vollständig und lückenlos erfasst wird. Im Erhebungszeitraum 01.07.2012 bis 30.06.2013 wurden insgesamt 1011 Angebotsmieten dokumentiert.

Als weitere Datenquelle dienten die anonymisierten Miethöhen der Leistungsempfänger nach SGB II und SGB XII, die in der Mitte des Erhebungszeitraums im Januar 2013 erfasst wurden. Es handelt sich dabei um Bestandsmieten, d.h. um tatsächlich gezahlte Mieten in bestehenden Mietverhältnissen. Zum Stichtag 31.01.2013 konnten insgesamt 658 Bestandsmieten (SGB II: 504; SGB XII: 154) ermittelt werden, die in die Berechnung der Mietobergrenzen mit einfließen.

Um auch Miethöhen von Neuvermietungen zu berücksichtigen, wurden Daten des Sachgebietes technischer Hochbau des Landratsamtes Eichstätt ausgewertet. Dort wird bei Besitzerwechsel oder Neubau einer Immobilie erfasst, ob und zu welchem Preis pro Quadratmeter ein Objekt vermietet wird. Auf diese Weise wurde der Datenbestand zur Berechnung der angemessenen Kosten der Unterkunft um 47 Objekte erweitert, die im Erhebungszeitraum 01.07.2012 bis 30.06.2013 nicht auf dem Immobilienmarkt angeboten wurden.

²³ Aus der Begründung der Änderung des SGB II in: Deutscher Bundestag, Drucksache 17/3404, Seite 102

²⁴ Vgl. Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen, Seite 34; Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Stand Januar 2013

²⁵ Vgl. Bundessozialgericht, Urteil vom 19.2.2009, B 4 AS 30/08 R Rdnr. 24 sowie auch Urteil vom 02.09.2009, B 4 AS 18/09 R. RdNr. 22

²⁶ Quelle: <http://www.immobilienportale.com/uebersicht-immobilienportale/> vom 25.06.2012; Mediadaten 2012, Gültig ab Januar 2012; Quelle: comScoe Media Metrix, Deutschland Home & Work, Hochrechnung monatliche Durchschnittswerte von Jan.-Juni 2011; Mediadaten als Download unter: <http://www.immobilienscout24.de/de/werbung/index.jsp> 25.06.2012

3.2. Datenerfassung

Bei der Datenerfassung werden nur abgeschlossenen Wohnungen und Häuser erhoben, die längerfristig vermietet werden, d.h. Zimmer in Wohngemeinschaften, Ferienwohnungen, möblierte Zimmer/Wohnungen, Wohnungen in Studentenwohnheimen oder befristete Mietangebot werden nicht in die Betrachtung mit einbezogen, da es sich dabei um besondere Wohnformen handelt, deren Miethöhe meist nicht der aktuellen Marktlage entspricht (z.B. Studentenwohnheim, Zimmer) bzw. hier keine Berechnung der Netto-Kaltmiete möglich ist (z.B. möblierte Zimmer). Hinsichtlich der Größe der Wohnung gibt es dagegen keine Beschränkung.

In Tabellenform werden folgende Daten aus der Analyse der Angebotsmieten in Zeitung und Internet differenziert nach Gemeinden erfasst: *Ort, Größe in m², Anzahl der Zimmer, Nettokaltmiete in €, Nebenkosten, Sonstiges (Anzeigentext), Quelle und Datum*. Die wichtigsten Angaben sind die *Größe in m²* und die *Nettokaltmiete in €*. Dadurch wird die Nettokaltmiete je m² Wohnfläche berechnet. Dabei ist jedoch zu beachten, dass Miete für eine Garage oder einen Stellplatz grundsätzlich keine Kosten der Unterkunft darstellen, da ein Verzicht darauf in der Regel zumutbar ist. Wird in einem Mietangebot, einer Bestandsmiete oder Neuvermietung eine Garage oder ein Stellplatz ausgewiesen, werden für eine Garage 30,00 Euro und für einen Stellplatz 15,00 Euro von der Netto-Kaltmiete pro Monat abgezogen. Diese neue Nettokaltmiete wird als Grundlage zur Berechnung der Quadratmetermiete herangezogen.

Sollten im Anzeigentext der Angebotsmieten einzelne relevante Daten fehlen, erfolgt zur Klärung, in Abhängigkeit von den angegebenen Kontaktmöglichkeiten, ein Telefonat mit dem Vermieter/Inserenten, bzw. wird dieser per Brief oder E-Mail um Auskunft gebeten.

Dabei ist zu beachten, dass jeder Mietdatensatz nur einmal in die Analyse aufgenommen werden darf um das Ergebnis nicht zu verfälschen. Zur Vermeidung einer möglichen Doppelerfassung wird daher unter *Sonstiges* zusätzlich der gesamte Anzeigentext der Angebotsmieten in Zeitung und Internet dokumentiert, da dieser meist so individuell gestaltet ist, dass Dubletten einfach erkannt werden können. Sollten Angebote über einen längeren Zeitraum bestehen, wird jeweils nur der niedrigste Mietpreis zugrunde gelegt.

Im Erhebungszeitraum 01.07.2012 bis 30.06.2013 flossen insgesamt 1716 Mieten in die Ermittlung der Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft ein.

3.3. Berechnung der Nettokaltmiete pro m²

Die Auswertung der gesammelten Daten erfolgt in mehreren Schritten. Die in Tabellenform erhobenen Mieten der einzelnen Gemeinden, das sind insgesamt 1716, werden zunächst den drei Vergleichsräumen zugeordnet. Der Vergleichsraum 1 „Südlicher Landkreis“ setzt sich aus 7 Gemeinden, der Vergleichsraum 2 „Westlicher Landkreis“ aus 12 Gemeinden und der Vergleichsraum 3 „Östlicher Landkreis“ aus 11 Gemeinden zusammen²⁷.

Innerhalb eines Vergleichsraums erfolgt eine weitere Differenzierung: um den Vorgaben der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße²⁸ gerecht zu werden, werden die Mietangebote hinsichtlich ihrer Wohnfläche in Wohnungsgrößenklassen eingeteilt. Tabelle 4 zeigt die trennscharfe Differenzierung nach Wohnungsgröße und Fallzahl der erhobenen Angebotsmieten die in die Auswertung einfließen.

²⁷ vgl. 2.2. Festlegung des räumlichen Vergleichsmaßstabs

²⁸ vgl. 2.1. Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße

Personenanzahl	angemessene Wohnungsgröße	Fallzahl „SÜD“	Fallzahl „WEST“	Fallzahl „OST“
1 Person	bis zu 50 m ²	83	126	79
2 Personen	51 m ² bis zu 65 m ²	93	98	90
3 Personen	66 m ² bis zu 75 m ²	123	60	47
4 Personen	76 m ² bis zu 90 m ²	127	78	99
5 Personen	91 m ² bis zu 105 m ²	79	64	62
für jedeweitere Pers.	zusätzlich 15 m ² (Wohnungen > 105 m ²)	184	105	119
Gesamt		689	531	496

Tab. 4: Erhobene Mieten nach Wohnungsgröße und Mietregion im Zeitraum 01.07.2012. – 30.06.2013

Da sämtliche Wohnungen innerhalb jeder Wohnungsgrößenklasse ungefähr gleich groß sind und im gleichen Vergleichsraum liegen, können Preisunterschiede letztlich nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Baujahr etc.) zustande kommen²⁹. In einem nächsten Schritt werden daher innerhalb jeder Wohnungsgrößenklasse die Mietpreise pro Quadratmeter aufsteigend sortiert. Hohe Quadratmeterpreise deuten auf höherwertige Wohnungen hin, niedrige Quadratmeterpreise auf einen einfacheren Standard.

Vom Landkreis Eichstätt wird das untere Wohnungsmarktdrittel als einfacher Standard definiert³⁰. Somit sind die unteren 33% der verfügbaren Wohnungen angemessen. Um diesen Richtwert zu ermitteln, wird nach mathematisch-statistischen Grundsätzen das Perzentil P33 berechnet. Unterhalb dieses Wertes liegen die unteren 33% aller Quadratmeterpreise, wobei der Quadratmeterpreis, der das untere Drittel der Werte begrenzt, gleichzeitig die Obergrenze der angemessenen Netto-Kaltmiete darstellt. Da es sich im Laufe der Berechnung gezeigt hat, dass nicht für alle Wohnungsgrößen konkret verfügbare Wohnungen im ausreichenden Umfang vorhanden sind³¹, wurde in einigen Wohnungsgrößenkategorien der einfache Standard nicht als das untere Drittel, sondern als die untere Hälfte des Wohnungsmarktes (P50) definiert.

Tabelle 5 bis 7 zeigen die niedrigsten und höchsten erfassten Angebotsmieten je Wohnungsgröße und regionalem Vergleichsraum. In der letzten Spalte ist zudem die obere Angemessenheitsgrenze je Quadratmeter Kaltmiete genannt, die den einfachen Wohnungsstandard, also das untere Drittel der verfügbaren Wohnungen abdecken. Wurde die untere Hälfte des Wohnungsmarktes als Angemessenheitsgrenze definiert, ist dieser Wert gelb hinterlegt.

Vergleichsraum 1 „Südlicher Landkreis“				
Personenzahl	angemessene Wohnungsgröße	niedrigster Preis/m ² Kaltmiete	höchster Preis/m ² Kaltmiete	Angemessenheitsgrenze/m ² Kaltmiete
1 Person	bis zu 50 m ²	2,13 €	17,39 €	6,67 €
2 Personen	51 m ² bis zu 65 m ²	2,54 €	11,05 €	6,98 €
3 Personen	66 m ² bis zu 75 m ²	2,82 €	10,86 €	6,53 €
4 Personen	76 m ² bis zu 90 m ²	2,85 €	11,12 €	6,94 €
5 Personen	91 m ² bis zu 105 m ²	1,17 €	10,32 €	6,50 €
für jede weitere Pers.	zusätzlich 15 m ² (Wohnungen > 105 m ²)	1,59 €	10,76 €	6,61 €

Tab. 5: Netto-Kaltmiete je m² Wohnfläche im Vergleichsraum 1

²⁹ vgl. 2.3. Festlegung des angemessenen Wohnungsstandards

³⁰ vgl. 2.3. Festlegung des angemessenen Wohnungsstandards

³¹ Vgl. 3.2. Konkrete Verfügbarkeit

Vergleichsraum 2 „Westlicher Landkreis“				
Personenzahl	angemessene Wohnungsgröße	niedrigster Preis/m² Kaltmiete	höchster Preis/m² Kaltmiete	Angemessenheitsgrenze/m² Kaltmiete
1 Person	bis zu 50 m ²	1,69 €	13,33 €	6,29 €
2 Personen	51 m ² bis zu 65 m ²	2,33 €	8,04 €	5,00 €
3 Personen	66 m ² bis zu 75 m ²	3,40 €	8,03 €	5,07 €
4 Personen	76 m ² bis zu 90 m ²	2,00 €	7,87 €	4,67 €
5 Personen	91 m ² bis zu 105 m ²	2,00 €	11,50 €	4,42 €
für jede weitere Pers.	zusätzlich 15 m ² (Wohnungen > 105 m ²)	2,29 €	9,60 €	4,64 €

Tab. 6: Netto-Kaltmiete je m² Wohnfläche im Vergleichsraum 2

Vergleichsraum 3 „Östlicher Landkreis“				
Personenzahl	angemessene Wohnungsgröße	niedrigster Preis/m² Kaltmiete	höchster Preis/m² Kaltmiete	Angemessenheitsgrenze/m² Kaltmiete
1 Person	bis zu 50 m ²	2,28 €	15,63 €	5,78 €
2 Personen	51 m ² bis zu 65 m ²	3,50 €	10,00 €	5,39 €
3 Personen	66 m ² bis zu 75 m ²	2,43 €	8,96 €	5,43 €
4 Personen	76 m ² bis zu 90 m ²	1,56 €	7,69 €	4,74 €
5 Personen	91 m ² bis zu 105 m ²	2,83 €	7,86 €	4,42 €
für jede weitere Pers.	zusätzlich 15 m ² (Wohnungen > 105 m ²)	2,00 €	8,77 €	4,53 €

Tab. 7: Netto-Kaltmiete je m² Wohnfläche im Vergleichsraum 3

3.4. Berechnung der kalten Betriebskosten pro m²

Um Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt konkret anmieten zu können, müssen neben der angemessenen Netto-Kaltmiete auch die damit zusammenhängenden Nebenkosten (ohne Heizung) berücksichtigt werden. Die in § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) aufgeführten Betriebskosten gehören als Nebenkosten der Unterkunft zu den tatsächlichen Aufwendungen i.S.d. § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II, und sollen in der tatsächlich entstandenen Höhe als Bedarf anerkannt werden, soweit diese angemessen sind. Welche Nebenkosten der Unterkunft als so genannte kalte Betriebskosten (ohne Heizung) vom Vermieter auf den Mieter umgelegt werden können, regelt § 556 Abs. 1 BGB i.V.m. § 2 BetrKV, wobei alle anderen Vereinbarungen der Umlage weiterer Kosten unwirksam sind³².

Die Höhe der abstrakt angemessenen kalten Betriebskosten können für den Landkreis Eichstätt jedoch nicht exakt ermittelt werden, da es hier an der notwendigen Datengrundlage fehlt. Ersatzweise wird daher auf die Durchschnittswerte des neuesten „Betriebskostenspiegel für Bayern“ des Deutschen Mieterbundes zurückgegriffen³³. Der „Betriebskostenspiegel für Bayern“ fußt auf einer breiten Datenbasis, wird nach mathematisch-statistischen Grundsätzen berechnet und wird regelmäßig aktualisiert, weshalb er für die Berechnung der kalten Betriebskosten hervorragend geeignet ist. Zudem sind die dort angegebenen Werte pro Quadratmeter Wohnfläche berechnet, und lassen sich somit ohne Umrechnung in die Produkttheorie zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft integrieren. Für weitere

³² vgl. BSG, Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 48/08 R

³³ vgl. BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R

Erläuterungen der Betriebskostenarten und Einzelheiten zum „Betriebskostenspiegel für Bayern“ sei auf die Homepage des Deutschen Mieterbundes³⁴ bzw. des Mieterbundes Regensburg³⁵ verwiesen.

Tabelle 8 zeigt eine Aufstellung der kalten Betriebskosten (einschließlich Steuern und Abgaben) und deren durchschnittliche Gesamtsumme pro Quadratmeter Wohnfläche. Die in § 2 BetrKV ebenfalls aufgeführten Kosten für Heizung und Warmwasser werden für die Berechnung der kalten Betriebskosten pro m² Wohnfläche nicht berücksichtigt.

Art der Betriebskosten	durchschnittliche Betriebskosten pro Monat je m ²
Grundsteuer	0,14 €
Wasser inkl. Abwasser	0,27 €
Aufzug	0,12 €
Straßenreinigung	0,05 €
Müllbeseitigung	0,18 €
Gebäudereinigung	0,14 €
Gartenpflege	0,08 €
Allgemein Strom	0,04 €
Schornsteinreinigung	0,06 €
Versicherung	0,12 €
Hauswart	0,19 €
Antenne/ Kabel	0,16 €
Sonstige	0,04 €
Betriebskosten gesamt je m²	1,59 €

Tab. 8: Durchschnittliche Betriebskosten pro Monat je m² Wohnfläche

Die Aufwendungen für die Überlassung von Garage oder Stellplatz werden nicht als Betriebskosten anerkannt. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter die Anmietung gegenüber dem Vermieter nicht ablehnen kann, denn in der Regel ist eine Weitervermietung zumutbar³⁶.

3.5. Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft

Gemäß der anzuwendenden Produkttheorie setzt sich die angemessene Miethöhe der Kosten der Unterkunft aus der angemessenen Netto-Kaltmiete pro m² zuzüglich der angemessenen kalten Betriebskosten pro m² multipliziert mit der konkret angemessenen Quadratmeterzahl zusammen. Die zugehörige Formel lautet wie folgt:

$$\text{Angemessene Gesamtmiete} = (\text{€/qm} + \text{kalte Betriebskosten/qm}) * \text{max. Wohnfläche}$$

Tabelle 9 zeigt die Werte der maximal angemessenen Kosten der Unterkunft nach Vergleichsraum und Wohnungsgröße, die nach dieser Formel ermittelt wurden.

³⁴ <http://www.mieterbund.de> (letzter Aufruf 01.07.13)

³⁵ „Betriebskostenspiegel für Bayern“ des Deutschen Mieterbundes, Datenerfassung 2011/2012; Online unter: http://www.mieterbund-regensburg.de/BKS_Bayern_AJ2010.pdf (letzter Aufruf 01.07.2013)

³⁶ vgl. 3.2. Datenerfassung

Personen- zahl	angemessene Woh- nungsgröße	angemessene Kosten der Unterkunft					
		„SÜD“		„WEST“		„OST“	
		Preis/ m ²	Gesamt- miete	Preis/ m ²	Gesamt- miete	Preis/ m ²	Gesamt- miete
1 Pers.	bis zu 50 m ²	8,26 €	413,00 €	7,88 €	394,00 €	7,37 €	368,50 €
2 Pers.	51 m ² bis zu 65 m ²	8,57 €	557,05 €	6,59 €	428,35 €	6,98 €	453,70 €
3 Pers.	66 m ² bis zu 75 m ²	8,12 €	609,00 €	6,66 €	499,50 €	7,02 €	526,50 €
4 Pers.	76 m ² bis zu 90 m ²	8,53 €	767,70 €	6,26 €	563,40 €	6,33 €	569,70 €
5 Pers.	91 m ² bis zu 105 m ²	8,09 €	849,45 €	6,01 €	631,05 €	6,01 €	631,05 €
für jede wei- tere Pers.	zusätzlich 15 m ² (Wohnungen > 105 m ²)	8,20 €	123,00 €	6,23 €	93,45 €	6,12 €	91,80 €

Tab. 9: Angemessene Kosten der Unterkunft nach Vergleichsraum und Wohnungsgrößen

Die Gesamtmiete stellt dabei die Obergrenze der angemessenen Kosten der Unterkunft je nach Anzahl der Personen für eine Wohnung im unteren Wohnungssegment dar³⁷. Nach der Produkttheorie kann sich aber ein Leistungsberechtigter auch für eine größere Wohnung mit einem niedrigeren Wohnungsstandard, bzw. für eine kleinere Wohnung mit einem sehr hohem Wohnungsstandard entscheiden, solange die Gesamtmiete nicht die angegebenen Obergrenzen überschreitet.

3.6. Konkrete Verfügbarkeit

Nachdem die Obergrenzen der Kosten der Unterkunft ermittelt wurden, muss nachgewiesen werden, dass Wohnungen im nachgefragten unteren Wohnungsmarktsegment in relevantem Umfang auf dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehen. Leistungsberechtigte müssen die Möglichkeit haben, zu den angegebenen Mietobergrenzen eine geeignete Wohnung zu finden. Allerdings sind nicht alle Wohnungen die nach den o.g. Berechnungen zum unteren Wohnungsmarktdrittel gehören und damit angemessen sind auch konkret verfügbar. Denn in die Datenerhebung wurden neben den Angebotsmieten verfügbarer Wohnungen, auch die bereits vermieteten Wohnungen der Bestandsmieten und der Neuvermietungen mit einbezogen. Tabelle 10 zeigt daher ausschließlich die absolute Zahl der konkret verfügbaren Wohnungen im Zeitraum 01.07.2012 bis 30.06.2013

Personen- zahl	angemessene Wohnungsgröße	konkret verfügbare Wohnungen 01.07. – 30.06.13		
		„SÜD“	„WEST“	„OST“
1 Pers.	bis zu 50 m ²	4	9	8
2 Pers.	51 m ² bis zu 65 m ²	8	7	9
3 Pers.	66 m ² bis zu 75 m ²	7	6	4
4 Pers.	76 m ² bis zu 90 m ²	15	5	11
5 Pers.	91 m ² bis zu 105 m ²	15	6	9
für jede wei- tere Pers.	zusätzlich 15 m ² (Wohnungen > 105 m ²)	42	20	24

Tab. 10: Konkret verfügbare Wohnungen im unteren Wohnungsmarktdrittel nach Wohnungsgröße

Somit wurde bestätigt, dass in allen Wohnungsgrößenklassen im Erhebungszeitraum 01.07.2012 bis 30.06.2013 konkret angemessener Wohnraum in ausreichendem Umfang verfügbar war.

³⁷ vgl. 2.3. Festlegung des angemessenen Wohnungsstandards