

Landkreis Anhalt-Bitterfeld

**Korrekturbericht zur Mietwert-
erhebung zur Ermittlung von
KdU-Richtwerten im Landkreis
Anhalt-Bitterfeld 2012**

Bericht Oktober 2019



ANALYSE &
KONZEPTE

Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien, Stadtentwicklung mbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone +49 (0)40 4850 098-0
fax +49 (0)40 4850 098-98
mail info@analyse-konzepte.de

Inhalt

1	Hintergrund	1
2	Vergleichsraumbildung	2
2.1	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen	4
2.2	Infrastrukturelle Versorgung durch Mittelzentren und Mittelbereiche.....	5
3	Ergebnisse der Neuberechnung	11
3.1	Datengrundlage	11
3.2	Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte	14
4	Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen.....	19
4.1	Anwendung der indexbasierten Fortschreibung	19

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Einwohner- und Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen	4
Tab. 2	Erreichbarkeit von Mittelzentren je Kommune mit dem öffentlichen Nahverkehr	7
Tab. 3	Vergleichsräume im Landkreis Anhalt-Bitterfeld	9
Tab. 4	Ergebnisse der Extremwertkappung	11
Tab. 5	Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte.....	12
Tab. 6	Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten	13
Tab. 7	Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten	14
Tab. 8	Perzentilgrenzen	14
Tab. 9	Netto-Kaltmieten	15
Tab. 10	Durchschnittliche Kalte Betriebskosten	15
Tab. 11	Angemessene Brutto-Kaltmiete.....	16
Tab. 12	Angemessenheitsrichtwerte.....	16
Tab. 13	Angemessene Brutto-Kaltmiete und anmietbare Angebotsmieten.....	18
Tab. 14	Angemessene Brutto-Kaltmiete und anmietbare Neuvertragsmieten.....	18
Tab. 15	Verbraucherpreisindizes Sachsen-Anhalt	20
Tab. 16	Fortgeschriebene Netto-Kaltmiete.....	20
Tab. 17	Fortgeschriebene kalte Betriebskosten	20
Tab. 18	Fortgeschriebene Brutto-Kaltmiete.....	21
Tab. 19	Fortgeschriebene Brutto-Kaltmiete.....	21
Tab. 20	Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten.....	22
Tab. 21	Angemessenheitsrichtwerte und Anteil anmietbarer Angebotsmieten	23

Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Vergleichsräume im Landkreis Anhalt-Bitterfeld	8
---------	--	---

1 Hintergrund

Für den Landkreis Anhalt-Bitterfeld sind 2012 die Kosten der Unterkunft anhand des Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft (kurz: Konzept 2012¹) hergeleitet worden. Entsprechend SGB II § 22c Abs. 2 und dem Bundessozialgericht, Urteil vom 12.12.2017 - B 4 AS 33/16 R sind die Angemessenheitsrichtwerte 2014 fortgeschrieben worden (kurz: Fortschreibung 2014²).

Um das unterschiedliche Mietpreisniveau der Kommunen abbilden zu können, wurde der Landkreis 2012 mittels einer wissenschaftlichen Clusteranalyse in vier Wohnungsmarkttypen unterteilt.

Entsprechend des Grundsatzurteils vom 30.01.2019 ist es allerdings nicht zulässig, einen Vergleichsraum in unterschiedliche Wohnungsmarkttypen zu unterteilen, da es innerhalb eines Vergleichsraums nur einen Angemessenheitsrichtwert geben darf. Daher entspricht die Anwendung der Wohnungsmarkttypen nicht den Vorgaben des Bundessozialgerichts.³

Die grundlegende Methodik, bezogen auf die Erhebung und Auswertung der Daten, wurde vom Bundessozialgericht nicht kritisiert. Hinsichtlich der Vergleichsraumbildung hat das Bundessozialgericht explizit auf eine Heilungsmöglichkeit hingewiesen.⁴

Nachfolgend werden die Vergleichsraumbildung und die Ergebnistabellen aus dem Konzept 2012 und der Fortschreibung 2014 korrigiert und ersetzt.

¹ Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Jobcenter - Kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts für Beschäftigung und Arbeit - KomBA -, Mietwerterhebung zur Ermittlung von KdU-Richtwerten im Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Bericht im Juli 2012.

² Landkreis Anhalt-Bitterfeld, KdU-Richtwerte 2014, Indexfortschreibung des schlüssigen Konzepts 2012, Bericht vom 04.09.2014

³ BSG vom 30.1.2019 - B 14 AS 11/18 R.

⁴ BSG vom 30.1.2019 - B 14 AS 11/18 R, RdNr. 27.

2 Vergleichsraumbildung

Bei der Erstellung eines schlüssigen Konzeptes hat das Bundessozialgericht die Festlegung eines Vergleichsraumes gefordert und dies in seinem Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R näher ausgeführt. *"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 aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden."* Entsprechend hält das Bundessozialgericht es für möglich, die Stadt München als einen Vergleichsraum zu betrachten (ebenda).

Im Urteil des Bundessozialgerichtes vom 30.01.2019 wird die Definition des Vergleichsraums konkretisiert: *"Der Vergleichsraum ist der Raum, für den ein grundsätzlich einheitlich abstrakter Angemessenheitsrichtwert zu ermitteln ist, innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs 1 SGB II zu einer Deckelung der Aufwendungen auf die bisherigen führt. Der Vergleichsraum ist ein ausgehend vom Wohnort der leistungsberechtigten Person bestimmter ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet."*⁵

"Nach der auch für schlüssige Konzepte im Rahmen des § 22 Abs 1 SGB II entsprechend anzuwendenden 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 Angemessenheitsgrenzen 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".⁶

Ausgangspunkt für die Bestimmung des Vergleichsraums ist daher nach der aktuellen Rechtsprechung des BSG vom 30.01.2019 zunächst der örtliche Zuständigkeitsbereich des Trägers, mithin der Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kann jedoch eine Unterteilung in mehrere Vergleichsräume erforderlich werden. Dabei ist wiederum zu berücksichtigen, dass die Vergleichsräume nicht zu kleinteilig gebildet werden. Denn in jedem einzelnen Vergleichsraum muss ein ausreichend großer Bestand an Mietwohnungen zur Verfügung stehen. Das heißt, dass sich im Rahmen der Datenerhebung ausreichend Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten er-

⁵ BSG, Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 41/18 R.

⁶ Ebenda.

heben lassen, um Angemessenheitsrichtwerte valide herleiten zu können. Dies ist insbesondere für den Nachweis von Alternativwohnraum notwendig.

Den Anforderungen folgend werden im Landkreis Anhalt-Bitterfeld die Städte und Gemeinden, die eine räumliche Nähe aufweisen, infrastrukturell verbunden sind und gemeinsam einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung aufweisen, zu Vergleichsräumen zusammengefasst.⁷

Vor diesem Hintergrund hat der Landkreis Anhalt-Bitterfeld entschieden, dass das Gebiet des Landkreises in drei Vergleichsräume zu unterteilen ist:

- Zerbst
- Köthen
- Bitterfeld-Wolfen

⁷ Siehe § 558c BGB oder auch BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R: "Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleine Vergleichsgebiete, die kommunalrechtlich keine selbstständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann".

2.1 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen

Das Bundessozialgericht definiert den Vergleichsraum unter anderem als „ausreichend großer Raum der Wohnbebauung“. Anhand des Mietwohnungsbestands kann aufgezeigt werden, dass die Vergleichsräume Zerst, Köthen und Bitterfeld-Wolfen substantielle Mietwohnungsbestände aufweisen (siehe Tabelle 1).

Tab. 1 Einwohner- und Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen		
Vergleichsraum	Wohnungen¹	Einwohner²
Zerst	5.587	22.608
Köthen	13.889	59.573
Bitterfeld-Wolfen	24.094	89.946

¹ Zensus 2011, zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen mit Bad/WC.
² Zensus 2011, Auszählung aus dem bereinigten Registerbestand, Personen.

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012, Neuberechnung 2019.

ANALYSE &
KONZEPTE

Der Mietwohnungsbestand stellt die empirische Grundgesamtheit für die Erhebung von Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten dar.⁸ Die wahre Grundgesamtheit ist hingegen niedriger, da Teile des Mietwohnungsbestandes nicht relevant für die Erstellung des schlüssigen Konzeptes sind. Hierbei handelt es sich unter anderem um Wohnungen mit einer einfachsten Ausstattung (sogenannte Substandardwohnungen), Wohnungen in Heimen und heimähnlichen Unterkünftigen, (teil)gewerblich genutzte Wohnungen und Wohnungen, die an ein Beschäftigungs- oder Dienstverhältnis gebunden sind. Da diese Statistiken durch den Zensus nicht vollständig erfasst werden, erfolgt die Prüfung anhand von Relevanzfiltern im Fragebogen.

Die Wohnungsbestände sind groß genug, um unter wissenschaftlichen Gesichtspunkten reproduzierbar und mit einem üblichen Erhebungsaufwand ausreichend viele Mietdaten erheben zu können, um Angemessenheitsrichtwerte herleiten zu können.

Insofern bilden die drei Vergleichsräume jeweils ausreichend große Räume der Wohnbebauung.

⁸ Ein Rückgriff auf Einwohnerzahlen oder die Anzahl der Wohngebäude ist aus Sicht von Analyse & Konzepte nicht sachgerecht, da durch einen solchen Rückgriff die regional sehr unterschiedliche Eigenheimquote (selbst genutztes Wohneigentum) nicht berücksichtigt werden kann.

2.2 Infrastrukturelle Versorgung durch Mittelzentren und Mittelbereiche

Den Ausführungen des Bundessozialgerichts weiter folgend, sind Vergleichsräume nicht nur ausreichend große Räume der Wohnbebauung, sondern auch gekennzeichnet durch räumliche Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit. Es ist hierbei z. B. auf räumliche Orientierungen, wie Tagespendelbereich für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen abzustellen.⁹

Der räumlichen Orientierung in Bezug auf die Erreichbarkeit von Ballungsräumen beziehungsweise der infrastrukturellen Verbundenheit wird in der Wirtschaftsgeografie mit dem Konzept der Zentralen Orte Rechnung getragen. "*Das Zentrale-Orte-System ist das raumordnerische Instrument, mit dem die Leistungserbringung der Daseinsvorsorge räumlich organisiert wird.*"¹⁰ Es handelt sich um ein raumwissenschaftlich bedeutendes Konzept, welches unter anderem in den Landesentwicklungsplänen der Bundesländer Anwendung findet.

Das System der Zentralen Orte teilt Kommunen hinsichtlich Ihrer Versorgungsleistungen an Ware, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten in Grund-, Mittel- und Oberzentren ein. Je höher eine Kommune in dem System eingeordnet wird, desto bessere und spezialisierte Angebote zur Daseinsversorgung werden angeboten.¹¹

Mittelzentren dienen als Anlaufpunkt für die Versorgung an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten, die durch die umgebenden Grundzentren nicht geleistet werden können. Neben der Grundversorgung, wie sie auch in Grundzentren zur Verfügung steht, umfasst das Angebot der Mittelzentren den periodischen Bedarf, insbesondere:

- Fachärzte
- Kaufhaus
- Kino, kulturelle Angebote
- Krankenhaus
- Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater
- Schwimmbäder
- weiterführende Schule und Berufsschule.

Über den allgemeinen und den periodischen Bedarf hinausgehende Waren und Dienstleistungen können im nächsten erreichbaren Oberzentrum gedeckt werden. Das umfasst neben dem Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot der Unter- und Mittelzentren insbesondere:

- besondere Warenhäuser
- Spezialgeschäfte

⁹ Siehe unter anderem BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 12/18 R.

¹⁰ Seite 31, Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalts, Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, 2011, Magdeburg.

¹¹ https://de.wikipedia.org/wiki/System_der_zentralen_Orte (Zugriff: 12.07.2019).

- Fachkliniken
- Theater und Museen
- Fachhoch- und Hochschulen
- Regionalbehörden

Zugleich streuen die Ober-, Mittel- und Grundzentren ihre Infrastruktur- und Leistungsangebote in den umliegenden Verpflegungsraum. Hierzu gewähren die Zentralen Orte Erreichbarkeiten insbesondere mit dem Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zur Anbindung an die zentralen Einrichtungen. Damit schaffen die Zentralen Orte ein Netz für öffentliche und private Daseinsvorsorgemöglichkeiten.¹²

Im Landesentwicklungsplan für das Bundesland Sachsen-Anhalt 2010 ist festgeschrieben, dass auch im ländlichen Raum Zentrale Orte mit einem zumutbaren Zeitaufwand erreichbar sein sollen. Angestrebt wird hierbei eine Erreichbarkeit von Oberzentren in 90 Minuten, von Mittelzentren in 60 Minuten und von Grundzentren in 30 Minuten.¹³

Innerhalb des Landkreises Anhalt-Bitterfeld liegen das Mittelzentrum Köthen (Anhalt), das Mittelzentrum Zerbst/Anhalt und das Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen Bitterfeld-Wolfen.¹⁴

Anhand der Zentralen Orte hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (nachfolgend BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) raumordnerische Planungsregionen der Mittelbereiche gebildet. Die *"Mittelbereiche basieren auf räumlichen Verflechtungen und bilden das zu erwartende Verhalten der Bevölkerung bei der Inanspruchnahme von Infrastrukturen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie bei der beruflichen Mobilität ab."*¹⁵

Bereits der im Januar 2017 vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales veröffentlichte Forschungsbericht hat die Mittelbereiche als gute Operationalisierung für die Vergleichsraumdefinition des Bundessozialgerichts bewertet, da sich die Mittelbereiche an den Entfernungen, Lagebeziehungen, Verkehrsanbindungen und traditionellen Bindungen zwischen Gemeinden orientieren.¹⁶ Da das Land Sachsen-Anhalt keine eigenen Mittelbereiche ausweist, hat das BBSR analoge Raumeinheiten gebildet.

¹² Seite 33-34, Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalts, Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, 2011, Magdeburg.

¹³ Seite 34, Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalts, , Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, 2011, Magdeburg.

¹⁴ Siehe Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Anlage 1, - Zeichnerische Darstellung - , Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, 2011, Magdeburg.

¹⁵ Siehe https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumeobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/regionen/Mittelbereiche/MB_node.html (Zugriff am 05.08.2019).

¹⁶ Seite 157f, Forschungsbericht 478, Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) – Endbericht incl. Materialband –, Bundesministerium für Arbeit und Soziales, 2017, Berlin.

Für den Landkreis Anhalt-Bitterfeld weist das BBSR drei Mittelbereiche aus. Hierbei handelt es sich um den Mittelbereich Zerbst (150302), den Mittelbereich Köthen (150303) und den Mittelbereich Bitterfeld-Wolfen (150304). Der Mittelbereich Zerbst besteht dabei ausschließlich aus der Stadt Zerbst/Anhalt. Dem Mittelbereich Köthen werden die Kommunen Aken (Elbe), Köthen (Anhalt), Osternienburger Land und Südliches Anhalt zugeordnet. Die übrigen Kommunen Bitterfeld-Wolfen, Muldestausee, Raguhn-Jeßnitz, Sandersdorf-Brehna und Zörbig bilden zusammen den Mittelbereich Bitterfeld-Wolfen. Die durch die Landesplanung angestrebte infrastrukturelle Verflechtung wird durch die Analyse der Verkehrsanbindung bestätigt (siehe Tabelle 2). Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV innerhalb des jeweiligen Vergleichsraumes ist daher gegeben. Die durch die Landesplanung angestrebte infrastrukturelle Verflechtung wird durch die Analyse der Verkehrsanbindung bestätigt (siehe Tabelle 2). Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV innerhalb des jeweiligen Vergleichsraumes ist daher gegeben.

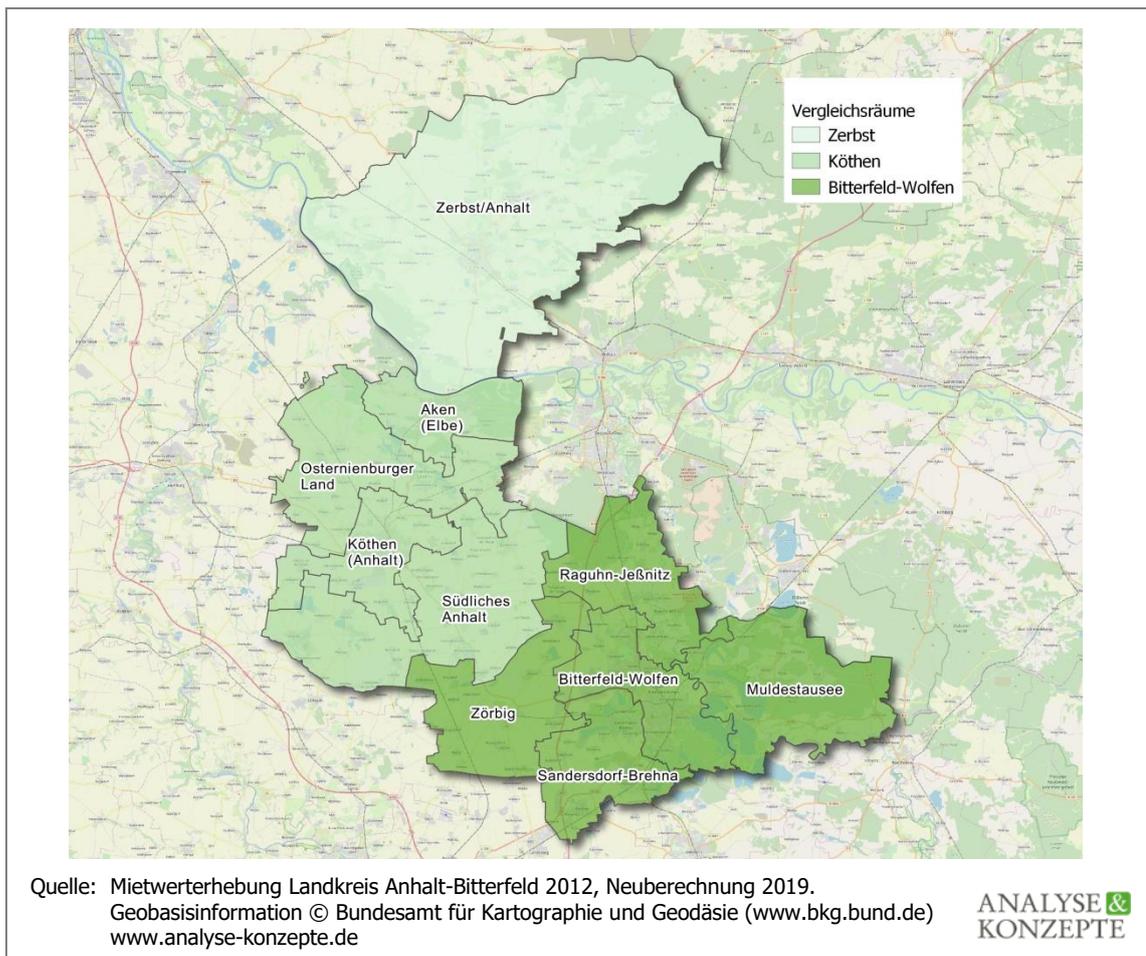
Von jeder Kommune im Vergleichsraum kann das dazugehörige Mittel- oder Oberzentrum in weniger als 45 Minuten erreicht werden. Da in Berlin Fahrzeiten von bis zu zwei Stunden durch das gesamte Stadtgebiet benötigt werden,¹⁷ können die für den Landkreis Anhalt-Bitterfeld gebildeten Vergleichsräume im Sinne einer verkehrstechnischen Verbundenheit den Bedarfsgemeinschaften ebenfalls als Suchbereich für Alternativwohnraum auf abstrakter Ebene zugemutet werden.

Tab. 2 Erreichbarkeit von Mittelzentren je Kommune mit dem öffentlichen Nahverkehr* (in Fahrminuten)				
Vergleichsraum Kommune	Referenzpunkt	Zielpunkt	Fahrzeit ÖPNV ¹	Fahrzeit PKW ²
Zerbst				
Zerbst/Anhalt	Zerbst/Anhalt	Zerbst/Anhalt	0	0
Köthen				
Aken (Elbe)	Aken	Köthen (Anhalt)	29	17
Köthen (Anhalt)	Köthen (Anhalt)	Köthen (Anhalt)	0	0
Osternienburger Land	Osternienburg	Köthen (Anhalt)	5	10
Südliches Anhalt	Weißandt-Göolzau	Köthen (Anhalt)	45	15
Bitterfeld-Wolfen				
Bitterfeld-Wolfen	Bitterfeld-Wolfen	Bitterfeld	0	0
Muldestausee	Pouch	Bitterfeld	17	11
Raguhn-Jeßnitz	Raguhn	Bitterfeld	11	17
Sandersdorf-Brehna	Sandersdorf	Bitterfeld	17	6
Zörbig	Zörbig	Bitterfeld	26	16
¹ Verbindung in Fahrminuten, erhoben am 29.07.2019 für Fahrten am 02.10.2019 zwischen 09:00 und 12:00 Uhr laut Fahrplanauskunft auf www.bahn.de . ² Verbindung in Fahrminuten, erhoben am 29.07.2019 für Fahrten am 02.10.2019 zwischen 09:00 und 12:00 Uhr laut Routenplaner www.maps.google.de .				
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012, Neuberechnung 2019.				

¹⁷ Die Fahrzeit von Berlin Alt-Kladow nach Berlin Alt-Müggelheim beträgt die Fahrzeit 1 Stunde und 58 Minuten mit jeweils 3 mal Umsteigen in Berlin Köpenick, Berlin Ostbahnhof und Berlin Heerstraße.

Generell kann es einer Bedarfsgemeinschaft im Rahmen der abstrakten Prüfung zugemutet werden, innerhalb des Wohnortes beziehungsweise Vergleichsraumes Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden (BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R).¹⁸ Unabhängig von der abstrakten Erreichbarkeit ist auch immer der konkrete Einzelfall zu prüfen, ob der gesamte Vergleichsraum einer Bedarfsgemeinschaft als Verweisungsgebiet zugemutet werden kann.

Karte 1 Vergleichsräume im Landkreis Anhalt-Bitterfeld



Die Mittelbereiche Zerst, Köthen und Bitterfeld-Wolfen werden daher als Vergleichsräume übernommen (siehe Karte 1). Die für den Landkreis Anhalt-Bitterfeld gebildeten Vergleichsräume sind verkehrstechnisch erschlossen, bieten eine ausreichende infrastrukturelle Versorgung und bilden die Tagespendelbereiche für Berufstätige ab.¹⁹ Zugleich sind die Vergleichsräume ausreichend große Wohnungsmärkte, sodass eine Versorgung mit Wohnraum im Vergleichsraum möglich ist. Das

¹⁸ Zumutbar sind nach § 140 Absatz 4 Satz 2 SGB III tägliche Pendelzeiten von bis zu zweieinhalb Stunden bei einer Arbeitszeit von mehr als sechs Stunden.

¹⁹ Vergleiche Abbildung B-13, Seite 21, Nahverkehrsplan für den Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2017 - 2026 Beschluss Kreistag 105-12/2015, Landkreis Anhalt-Bitterfeld, 2016.

heißt, dass mit einem üblichen Erhebungsaufwand in der Regel auch zukünftig ausreichend Fallzahlen für die Ermittlung von Richtwerten für die Vergleichsräume erhoben werden können und das individuelle Preisniveau berücksichtigt werden kann. Da von jeder Kommune im Kreisgebiet ihr nächstgelegener Zentraler Ort in zumutbarer Zeit erreichbar ist, gewährleisten alle Vergleichsräume den Bedarfsgemeinschaften ausreichende Angebote zur Daseinsvorsorge.

Tab. 3 Vergleichsräume im Landkreis Anhalt-Bitterfeld:	
Vergleichsraum	Kommune
Zerbst	Zerbst (Anhalt)
Köthen	Aken (Elbe)
	Köthen (Anhalt)
	Osternienburger Land
	Südliches Anhalt
Bitterfeld-Wolfen	Bitterfeld-Wolfen
	Muldestausee
	Raguhn-Jeßnitz
	Sandersdorf-Brehna
	Zörbig
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012, Neuberechnung 2019.	

Eine Überschreitung der Angemessenheitsrichtwerte hat eine individuelle Prüfung zur Folge, ob auch höhere Mieten als die ermittelten Angemessenheitsrichtwerte durch den Leistungsträger zu gewähren sind. Diese individuelle Prüfung muss für den Einzelfall den individuellen homogenen Lebens- und Wohnbereich (Wohnort im Sinne des Bundessozialgerichts) bestimmen. In der Folge ist die konkrete Angemessenheitsprüfung hinsichtlich Zeitraum und Mietangebot eine Einzelfallentscheidung.

Im Falle einer unangemessenen Miete soll, sofern vorhanden, der Verweis auf angemessenen Wohnraum innerhalb des Wohnortes im Sinne des Bundessozialgerichts erfolgen. Dadurch soll der Lebensmittelpunkt einer Bedarfsgemeinschaft geschützt werden. Prämisse bei der Definition von Wohnräumen ist, dass dem grundsätzlich zu respektierenden Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird (vergleiche BSG, Urteil vom 20.08.2009 - B 14 AS 65/08 R). Entsprechend soll bei der Festlegung von Angemessenheitsrichtwerten einbezogen werden, dass am Wohnort (im Sinne des Bundessozialgerichts) eine angemessene Wohnung auch verfügbar ist (BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R).

Ob der gesamte Vergleichsraum einer Bedarfsgemeinschaft tatsächlich zugemutet werden kann, kann nur im Rahmen einer Einzelfallprüfung analysiert werden. So ist der Schulbesuch nur für einen vergleichsweise kleinen Teil der Bedarfsgemeinschaften relevant, nämlich für Haushalte mit Kindern, und kann daher nicht im Rahmen der abstrakten Prüfung berücksichtigt werden. Auch können Kindern mit zunehmendem Alter längere Wegstrecken zugemutet werden. Wesentlich wäre in diesen Fällen, wie die Schulen erreicht werden können. Für Empfänger von Grundsicherung im Alter nach SGB XII ist die Frage des Schulortes gänzlich hinfällig. Ähnlich argumentiert das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 11.12.2012 - B 4 AS 44/12 R.

Dieses Beispiel verdeutlicht, dass sich der homogene Lebens- und Wohnbereich im Einzelfall zu meist bestimmen lässt, die Einzelfälle insgesamt jedoch so unterschiedlich sind, dass sich

- zum einen kaum eine Stadt oder ein Landkreis verallgemeinerbarer Lebensbereich definieren lässt
- und zum anderen sich dieser empirisch nicht berechnen lässt, aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Indikatoren und Merkmalsausprägungen, für die zum Teil keine Daten vorliegen und die auch nicht sinnhaft zueinander in Beziehung gesetzt werden können.

Der homogene Lebens- und Wohnbereich selbst kann im individuellen Fall sowohl Teile des eigenen Vergleichsraumes als auch anderer Vergleichsräume umfassen.

Zumindest im Regelfall wird allerdings davon ausgegangen, dass ein Vergleichsraum alle vier u. g. Funktionen erfüllen soll:

- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen es für eine Bedarfsgemeinschaft auf Wohnungssuche zumutbar ist, alternativen Wohnraum zu suchen (Suchbereich). Als Orientierungsmaßstab verweist die Rechtsprechung (vgl. BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 2/10R) auf § 140 SGB III, durch den Fahrzeiten beschrieben werden, die erwerbstätigen Pendlern zugemutet werden.
- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II greift. Bei einem nicht notwendigen - aber erfolgten - Umzug gilt also innerhalb des Vergleichsraums für die neu bezogene Unterkunft die bisherige angemessene Höhe der Unterkunftskosten als Grenze der Bedarfsdeckung, außerhalb des Vergleichsraums wegen Art. 11 GG die Angemessenheitsgrenze des Zielorts (vgl. BSG, Urteil vom 01.06.2010 - B 4 AS 60/09 R).
- Er ist auch derjenige Bereich, innerhalb dessen die gleiche Angemessenheitsgrenze gilt (Preiszone).
- Gleichzeitig gilt der Vergleichsraum gemäß BSG-Rechtsprechung auch als Bereich, innerhalb dessen Daten ausgewertet werden müssen (vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R).

3 Ergebnisse der Neuberechnung

3.1 Datengrundlage

Auf Grundlage der im Konzept 2012 beschriebenen Erhebungsdaten ist eine Neuauswertung durchgeführt worden. Die Mietdaten der Städte und Gemeinden sind den neu gebildeten Vergleichsräumen zugeordnet.

Vor Durchführung der Auswertung sind die Daten bereinigt worden. Hierbei sind sowohl nicht relevante als auch unplausible Mietdaten entfernt worden. Nicht relevant sind einerseits Substandardwohnung ohne Bad/WC und Sammelheizung als auch Wohnungen in Heimen, Dienst- oder Werkswohnungen, (teil)gewerblich vermietete Wohnungen und Wohnungen, die preisgünstiger als Freunde und Bekannte vermietet werden.

Die so verbleibenden 12.016 Mietdaten sind anschließend einer feldspezifischen Extremwertkappung unterzogen worden, sodass letztlich 11.312 Mietdaten in die weiteren Berechnungen eingegangen sind (siehe Tabelle 4).²⁰

Tab. 4 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Vollgültige Mietwerte	12.016
./. Extremwertkappung	704
Mietwerte für weitere Auswertungen	11.312
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012, Neuberechnung 2019.	

Im Rahmen der Neuberechnung wurden alle Mietdaten aus dem Konzept 2012 zum Ansatz gebracht.²¹ Aufgrund der aktualisierten Vergleichsraumbildung ändern sich allerdings die Rahmen- daten bei der Extremwertkappung, sodass die Fallzahlen nach Extremwertkappung, auch vollgültige Mietwerte genannt, zwischen dem Konzept 2012 und diesem Korrekturbericht geringfügig abweichen. Der statistische Hintergrund ist, dass die Extremwertkappung abhängig von Mittelwerten und Standardabweichungen ist. Mit Neuzuschnitt der Vergleichsräume Köthen und Bitterfeld-Wolfen ändern sich diese Kennzahlen, sodass sich die Intervalle der Extremwertkappung und damit die Anzahl der vollgültigen Mietwerte ändern. Ein Abgleich der Tabelle 9 im Konzept 2012 mit der Tabelle 5 in diesem Bericht ist daher nicht sinnvoll.

Hinsichtlich der Repräsentativität der Erhebung hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass dies dann der Fall sein kann, "wenn die Datenbasis auf min-

²⁰ Siehe zur Extremwertkappung, Seiten 13-14, Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Jobcenter - Kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts für Beschäftigung und Arbeit - KomBA -, Mietwerterhebung zur Ermittlung von KdU-Richtwerten im Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Bericht im Juli 2012.

²¹ Vergleiche Tabelle 8, Zeile "Vollgültige Mietwerte" Seite 14, Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Jobcenter - Kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts für Beschäftigung und Arbeit - KomBA -, Mietwerterhebung zur Ermittlung von KdU-Richtwerten im Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Bericht im Juli 2012 mit Tabelle 4 in diesem Korrekturbericht.

destens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht" (BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R). Diese Quote ist allerdings nicht statistisch begründet und hinsichtlich der Stichprobentheorie auch nicht notwendig. Der aktuelle Mietspiegel München basiert beispielsweise auf einer Ergebnisstichprobe von 3.140 Mietwohnungen bei einem Mietwohnungsbestand von 832.810 Wohneinheiten. Dies entspricht einer Quote von 3,8 %. Damit übertrifft die Ergebnisstichprobe des Mietspiegels München deutlich die Hinweise des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Für größere Städte wird empfohlen, bis zu 1 % des Wohnungsbestandes zu erheben. Dies ist aber abhängig von der angewandten Auswertungsmethode. Hinsichtlich der, in diesem Konzept genutzten, Tabellenauswertung wird eine Mindestbesetzung der Mietspiegeltabelle von 30 Datensätzen je Tabellenfeld als Faustregel empfohlen.²²

Im vorliegenden Fall weisen sämtliche 15 Tabellenfelder Fallzahlen mit 39 bis 4.000 Mietwohnungen auf. Damit liegt eine Gesamtstichprobe vor, die groß genug ist, um den Anforderungen für qualifizierte Mietspiegel zu erfüllen.

Tab. 5 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 50 m ²	> 50 bis ≤ 60 m ²	> 60 bis ≤ 70 m ²	> 70 bis ≤ 80 m ²	> 80 m ²	
Zerbst	294	524	142	113	48	1.121
Köthen	273	208	206	39	66	792
Bitterfeld-Wolfen	2.717	4.000	1.691	612	379	9.399
Summe	3.284	4.732	2.039	764	493	11.312

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012, Neuberechnung 2019.

Ergänzend zu den Bestands- und Neuvertragsmieten sind im Zeitraum von Februar 2012 bis Juni 2012 insgesamt 851 Wohnungsinserte, sogenannte Angebotsmieten, erfasst worden. Die Angebotsmieten sind ebenfalls tabellenfeldbezogen einer Extremwertkappung unterzogen worden. Nach Bereinigung dieser verbleiben 810 Angebotsmieten.

²² Seite 26, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014.

Tab. 6 Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 50 m ²	> 50 bis ≤ 60 m ²	> 60 bis ≤ 70 m ²	> 70 bis ≤ 80 m ²	> 80 m ²	
Zerbst	12	24	16	13	8	73
Köthen	86	70	82	38	35	311
Bitterfeld-Wolfen	136	122	74	56	38	426
Summe	234	216	172	107	81	810

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012, Neuberechnung 2019.

ANALYSE &
KONZEPTE

Bezogen auf die einzelnen Tabellenfelder konnten 8 bis 136 Angebotsmieten erhoben werden. Die oben zitierte Faustregel von einer Mindestfeldbesetzung von 30 Mietwerten je Tabellenfeld ist auf Angebotsmieten allerdings nicht anwendbar (siehe Tabelle 6).

Die Hinweise zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln richten sich an Stichprobenverfahren, wie sie bei der Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten zum Einsatz kommen. Bei den Angebotsmieten handelt es sich statistisch-wissenschaftlich nicht um eine Stichprobe, sondern um eine nahezu vollständige Erfassung aus Online-Immobilienportalen und Zeitungen. Eine "Verbesserung" der Fallzahlen kann lediglich durch eine Verlängerung des Beobachtungszeitraums erreicht werden, sodass hier Überlegungen zum Stichprobenumfang, die sich in den notwendigen Stichprobengrößen niederschlagen, nicht relevant sind.

Zusätzlich zu den Angebotsmieten bieten die Neuvertragsmieten eine gute Aussagekraft hinsichtlich der Anmietbarkeit von Wohnraum. Abweichend vom ursprünglichen Konzept ist entsprechend der Mietspiegelterminologie ein 4-Jahres-Zeitraum ausgewertet worden.²³ Das heißt, dass alle neu abgeschlossenen Bestandsmieten im Zeitraum vom 01.04.2008 bis zum 01.04.2012 als Neuvertragsmieten definiert werden. Nach dieser Definition wurden 4.993 Neuvertragsmieten erhoben, von denen nach Durchführung der feldspezifischen Extremwertkappung 4.707 Mietwerte für die eigentliche Auswertung verbleiben (siehe Tabelle 7). Je Tabellenfeld konnten 36 bis 1.188 Neuvertragsmieten erhoben werden. Entsprechend der Hinweise für qualifizierte Mietspiegel wird für Tabellenfelder mit einer Fallzahl unter 30 eine eingeschränkte Aussagekraft ausgewiesen.

²³ Siehe § 558 Abs. 2 BGB.

Tab. 7 Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 50 m ²	> 50 bis ≤ 60 m ²	> 60 bis ≤ 70 m ²	> 70 bis ≤ 80 m ²	> 80 m ²	
Zerbst	236	328	115	62	40	781
Köthen	258	185	161	36	57	697
Bitterfeld-Wolfen	1.188	1.083	500	271	187	3.229
Summe	1.682	1.596	776	369	284	4.707

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012, Neuberechnung 2019.

ANALYSE &
KONZEPTE

3.2 Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte

Die Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte erfolgt mit dem im Konzept 2012 beschriebenen iterativen Verfahren.²⁴ Das Verfahren ist dahin gehend modifiziert worden, als dass die im Rahmen der Nachfrageanalyse ermittelten Anteilswerte für die Nachfrage nach günstigem Wohnraum nicht bei der Perzentilwahl unterschritten werden.²⁵

Unter Berücksichtigung der Anmietbarkeit von Angebots- und Neuvertragsmieten und Nachfrageanalyse werden die in der Tabelle 8 ausgewiesenen Perzentile zum Ansatz gebracht.

Tab. 8 Perzentilgrenzen					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 bis ≤ 50 m ²	> 50 bis ≤ 60 m ²	> 60 bis ≤ 70 m ²	> 70 bis ≤ 80 m ²	> 80 m ²
Zerbst	50%	33%	33%	60%	33%
Köthen	50%	33%	33%	33%	33%
Bitterfeld-Wolfen	50%	33%	33%	33%	33%

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012, Neuberechnung 2019.

ANALYSE &
KONZEPTE

²⁴ Seite 15ff., Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Jobcenter - Kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts für Beschäftigung und Arbeit - KomBA -, Mietwerterhebung zur Ermittlung von KdU-Richtwerten im Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Bericht im Juli 2012.

²⁵ Siehe Landessozialgericht Sachsen-Anhalt, Urteil vom 30.05.2018 – L 2 AS 543/15.

Werden die Perzentilgrenzen auf die Bestands- und Neuvertragsmieten angewandt, ergeben sich die in Tabelle 9 dargestellten abstrakt angemessenen Netto-Kaltmieten in €/m².

Tab. 9 Netto-Kaltmieten in €/m²					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 bis ≤ 50 m ²	> 50 bis ≤ 60 m ²	> 60 bis ≤ 70 m ²	> 70 bis ≤ 80 m ²	> 80 m ²
Zerbst	4,35	4,21	4,09	3,80	4,13
Köthen	4,61	4,13	4,05	4,60	4,14
Bitterfeld-Wolfen	5,09	4,65	4,40	4,61	4,20

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012, Neuberechnung 2019.

ANALYSE &
KONZEPTE

Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltniete ausweisen zu können (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R), wurden im Rahmen der Erhebung die kalten Betriebskostenvorauszahlungen mit erhoben (siehe Tabelle 10).

Tab. 10 Durchschnittliche Kalte Betriebskosten in €/m² (Median)					
Vergleichsraum	Größe der Bedarfsgemeinschaft				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Zerbst	1,57	1,66	1,59	1,50	1,62
Köthen	1,41	1,32	1,33	1,36	1,32
Bitterfeld-Wolfen	1,10	1,14	1,14	1,10	1,16

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012, Neuberechnung 2019.

ANALYSE &
KONZEPTE

Im Rahmen der Datenerhebung sind 14.926 verwertbare kalte Betriebskostenwerte erfasst worden. Nach Durchführung der feldspezifischen Extremwertkappung sind 14.275 Betriebskostenwerte Grundlage der durchgeführten Berechnung.

Aus der Addition der Netto-Kaltmieten je Quadratmeter und den kalten Betriebskosten ergeben sich die abstrakt angemessenen Brutto-Kaltmieten je Quadratmeter (siehe Tabelle 11).

Tab. 11 Angemessene Brutto-Kaltmiete in €/m²					
Vergleichsraum	Größe der Bedarfsgemeinschaft				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Zerbst	5,92	5,87	5,68	5,30	5,75
Köthen	6,02	5,45	5,38	5,96	5,46
Bitterfeld-Wolfen	6,19	5,79	5,54	5,71	5,36

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012, Neuberechnung 2019.

ANALYSE &
KONZEPTE

Aus den Netto-Kaltmieten je Quadratmeter und den kalten Betriebskosten je Quadratmeter wird nun das Produkt durch Multiplikation mit der angemessenen Wohnfläche je Haushaltsgröße gebildet. Die Angemessenheitsrichtwerte sind in der Tabelle 12 dargestellt.

Tab. 12 Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmiete im Produkt)					
Vergleichsraum	Größe der Bedarfsgemeinschaft				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Zerbst	296,00	352,20	397,60	424,00	517,50
Köthen	301,00	327,00	376,60	476,80	491,40
Bitterfeld-Wolfen	309,50	347,40	387,80	456,80	482,40

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012, Neuberechnung 2019.

ANALYSE &
KONZEPTE

Die Tabelle 13 stellt dar, wie hoch der Anteil der Angebotsmieten ist, der zum Niveau der Angemessenheitsrichtwerte (Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessener Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter) angemietet werden kann. Die Angebotsmieten werden hierbei ebenfalls als "Produkte" betrachtet.

Die erhobenen tatsächlichen Netto-Kaltmieten in €/m² der Angebotsmieten zuzüglich der durchschnittlichen kalten Betriebskosten in €/m² werden mit den erhobenen tatsächlichen Wohnflächen der Angebote multipliziert.

Ergänzend zu den Angebotsmieten werden auch die Neuvertragsmieten als Netto-Kaltmieten den Angemessenheitsrichtwerten (netto-kalt) gegenübergestellt. Die Tabelle 14 weist aus, wie hoch der Anteil Neuvertragsmieten ist, die in Höhe des Angemessenheitsrichtwertes angemietet werden können.

Erwartungsgemäß offenbart die Auswertung der Neuvertragsmieten eine zumeist bessere Anmietbarkeit von Alternativwohnraum, als es die Angebotsmieten suggerieren. Hintergrund ist, dass vor

allem teure Wohnungen überrepräsentativ als Angebotsmieten vermarktet werden. Zugleich sind günstigere Wohnungen unterrepräsentativ in den Angebotsmieten vertreten.²⁶

Für 6-Personen-Haushalte und größer können rechnerisch Brutto-Kaltmieten ausgewiesen werden. Aufgrund geringer Fallzahlen bei den Angebotsmieten erfolgt für diese Haushaltsgrößenklassen keine abstrakte Prüfung der Anmietbarkeit von Alternativwohnraum. Für diese Haushaltsgrößen muss daher eine Prüfung des Einzelfalls erfolgen.

²⁶ Seite 182, Forschungsbericht 478, Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) – Endbericht incl. Materialband –, Bundesministerium für Arbeit und Soziales, 2017, Berlin.

Tab. 13 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und anmietbare Angebotsmieten¹										
Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
Zerbst	296,00	100%	352,20	58%	397,60	63%	424,00	38%	517,50	38%
Köthen	301,00	74%	327,00	34%	376,60	39%	476,80	50%	491,40	54%
Bitterfeld-Wolfen	309,50	81%	347,40	39%	387,80	47%	456,80	59%	482,40	37%

¹ Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt).
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012, Neuberechnung 2019.

Tab. 14 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und anmietbare Neuvertragsmieten¹										
Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	Anteil Neuvertr.	Max. BKM	Anteil Neuvertr.	Max. BKM	Anteil Neuvertr.	Max. BKM	Anteil Neuvertr.	Max. BKM	Anteil Neuvertr.
Zerbst	296,00	89%	352,20	61%	397,60	77%	424,00	63%	517,50	48%
Köthen	301,00	84%	327,00	44%	376,60	43%	476,80	72%	491,40	49%
Bitterfeld-Wolfen	309,50	91%	347,40	51%	387,80	51%	456,80	62%	482,40	18%

¹ Neu abgeschlossene Bestandsmiete im Zeitraum vom 01.04.2008 bis zum 01.04.2012 (netto-kalt).
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012, Neuberechnung 2019.

4 Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen

Der Gesetzgeber hat hinsichtlich der Fortschreibung der Kosten der Unterkunft weder einen konkreten Zeitpunkt noch eine Methodik vorgegeben.²⁷ In Anlehnung an den Rechtsgedanken für Satzungen nach § 22c SGB II und qualifizierten Mietspiegeln nach § 558 d BGB empfiehlt Analyse & Konzepte eine Fortschreibung der Kosten der Unterkunft nach zwei Jahren.

Mit dem Urteil vom 12.12.2017 - B 4 AS 33/16 R hat das Bundessozialgericht jedoch den Fortschreibungszeitraum konkretisiert: "*Ausgangspunkt der Berechnung des Zweijahreszeitraums ist das "Inkraftsetzen" des Konzepts des Beklagten vom 26.12.2009 zum 1.1.2010. Es besteht - als weiteres Erfordernis - auch ein enger zeitlicher Zusammenhang mit dem Ende der Datenerhebung und -auswertung, weil neben den Bestandsmieten aus den Mietspiegeldaten auch Angebotsmieten ab dem Jahr 2008 bis zu den ersten drei Quartalen des Jahres 2009 einbezogen worden sind.*"

Daneben hat das Bundessozialgericht im selbigen Urteil eine Methodenfreiheit eröffnet. Sei allerdings keine Fortschreibung vorgenommen worden, so sei auf eine indexbasierte Fortschreibung mit dem bundesweiten Verbraucherpreisindex als konkrete Fortschreibungsmethode zurückzugreifen.

Die Fortschreibung der Richtwerte erfolgte im Jahr 2014 mit der Index-Methodik. Hierbei wurde auf die Änderungsraten für Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten aus dem Verbraucherpreisindex für Sachsen-Anhalt abgestellt.

Zugleich sind Angebotsmieten aus den Zeiträumen Januar 2012 bis Juni 2012 und Januar 2014 bis Juni 2014 miteinander verglichen worden. Im Ergebnis der Auswertung ergaben sich insbesondere für die Wohnungsgrößenklassen für 1- bis 3 Personen-Haushalte negative Änderungsraten und bei 4- und 5-Personen-Haushalten stagnierende Mietpreise.²⁸

Vor diesem Hintergrund wendet Analyse & Konzepte nachfolgend die Index-Fortschreibung anhand der Verbraucherpreise für Sachsen-Anhalt – weiterhin getrennt nach Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten – an.

4.1 Anwendung der indexbasierten Fortschreibung

Die Fortschreibung der Angemessenheitsrichtwerte im Landkreis Anhalt-Bitterfeld erfolgt anhand des Verbraucherpreisindex für Sachsen-Anhalt. Der Verbraucherpreisindex wird mit monatlich Periodizität vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt veröffentlicht.

Die Indizes für den Fortschreibungszeitraum April 2012 und Juni 2014 sind in der Tabelle 15 abgetragen. Die prozentuale Preisveränderung ergibt sich aus dem Verhältnis des neuen Indexwertes zum alten Indexwert.

²⁷ Siehe § 22 SGB II.

²⁸ Siehe Seite 9, Landkreis Anhalt-Bitterfeld, KdU-Richtwerte 2014, Indexfortschreibung des schlüssigen Konzepts 2012, Bericht vom 04.09.2014.

Tab. 15 Verbraucherpreisindizes Sachsen-Anhalt (Basis 2010 = 100)			
Index	Index im April 2012	Index im Juni 2014	Veränderung in %
Wohnungsmieten ohne Nebenkosten	101,1	102,6	1,48
Wohnungsnebenkosten	101,4	103,8	2,37

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Verbraucherpreisindex für Sachsen-Anhalt.

ANALYSE &
KONZEPTE

Die Berechnung der fortgeschriebenen Angemessenheitsrichtwerte erfolgt in zwei Schritten.

In einem **ersten Schritt** werden die Netto-Kaltmieten in €/m² und die kalten Betriebskosten anhand des Verbraucherpreisindex für Deutschland fortgeschrieben. Die Ergebnisse sind in den Tabellen 16 und 17 aufgeführt.

Tab. 16 Fortgeschriebene Netto-Kaltmiete (in €/m²)					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Zerbst	4,41	4,27	4,15	3,86	4,19
Köthen	4,68	4,19	4,11	4,67	4,20
Bitterfeld-Wolfen	5,17	4,72	4,47	4,68	4,26

Quelle: Fortschreibung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2014, Neuberechnung 2019.

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 17 Fortgeschriebene kalte Betriebskosten (in €/m²)					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Zerbst	1,61	1,70	1,63	1,54	1,66
Köthen	1,44	1,35	1,36	1,39	1,35
Bitterfeld-Wolfen	1,13	1,17	1,17	1,13	1,19

Quelle: Fortschreibung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2014, Neuberechnung 2019.

ANALYSE &
KONZEPTE

In einem **zweiten Schritt** werden die Netto-Kaltmieten mit den kalten Betriebskosten addiert (siehe Tabelle 18).

Tab. 18 Fortgeschriebene Brutto-Kaltmiete (in €/m²)					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Zerbst	6,02	5,97	5,78	5,40	5,85
Köthen	6,12	5,54	5,47	6,06	5,55
Bitterfeld-Wolfen	6,30	5,89	5,64	5,81	5,45

Quelle: Fortschreibung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2014, Neuberechnung 2019. ANALYSE &
KONZEPTE

In einem **dritten Schritt** werden Brutto- mit der abstrakt angemessenen Wohnfläche multipliziert, um die abstrakt angemessenen Brutto-Kaltmieten in Euro ausweisen zu können (siehe Tabelle 19).

Tab. 19 Fortgeschriebene Brutto-Kaltmiete (in €)					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 bis ≤ 50 m ²	> 50 bis ≤ 60 m ²	> 60 bis ≤ 70 m ²	> 70 bis ≤ 80 m ²	> 80 bis ≤ 90 m ²
Zerbst	301,00	358,20	404,60	432,00	526,50
Köthen	306,00	332,40	382,90	484,80	499,50
Bitterfeld-Wolfen	315,00	353,40	394,80	464,80	490,50

Quelle: Fortschreibung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2014, Neuberechnung 2019. ANALYSE &
KONZEPTE

Ergänzend zur indexbasierten Fortschreibung der Richtwerte durch die Spezialindizes des Verbraucherpreisindex für Sachsen-Anhalt wurden die Angebotsmieten im Landkreis Anhalt-Bitterfeld erfasst. Diese Angebotsmieten werden verwendet, um den abstrakten Nachweis verfügbarer Wohnungen zu erbringen.

Die Mietangebote wurden im Zeitraum von Januar 2014 bis Juni 2014 im gesamten Kreisgebiet erfasst. Alle Angebotsmieten wurden einer umfangreichen Dublettenprüfung unterzogen, um keine doppelten Wohnungsangebote in die Auswertung mit einfließen zu lassen. Nach der Dublettenbereinigung konnten insgesamt 727 Angebotsmieten ermittelt werden.

Nach Durchführung einer feldspezifischen Extremwertkappung stehen 685 Angebotsmieten für die weitere Auswertung zur Verfügung (siehe Tabelle 20).

Tab. 20 Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten						
Vergleichs- raum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 60 m²	> 60 bis ≤ 70 m²	> 70 bis ≤ 80 m²	> 80 m²	
Zerbst	35	66	46	26	9	182
Köthen	37	67	77	16	19	216
Bitterfeld-Wolfen	58	100	60	43	26	287

Quelle: Fortschreibung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2014, Neuberechnung 2019.

In der Tabelle 21 wird dargelegt, dass mit den fortgeschriebenen Angemessenheitsrichtwerten Wohnraum in allen Vergleichsräumen und für alle Haushaltsgrößenklassen angemietet werden kann.

Tab. 21 Angemessenheitsrichtwerte und Anteil anmietbarer Angebotsmieten¹

Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot
Zerbst	301,00	94%	358,20	61%	404,60	50%	432,00	62%	526,50	44%
Köthen	306,00	78%	332,40	39%	382,90	61%	484,80	75%	499,50	58%
Bitterfeld-Wolfen	315,00	84%	353,40	45%	394,80	38%	464,80	72%	490,50	23%

¹ Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der fortgeschobenen kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt).

Quelle: Fortschreibung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2014, Neuberechnung 2019.