

Landkreis Jerichower Land

**Korrektur des Konzeptes  
zur Ermittlung der Bedarfe  
für Unterkunft 2014 und der  
Fortschreibung 2016**

September 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](mailto:info@analyse-konzepte.de)

## Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort .....	3
2	Vergleichsräume im Landkreis Jerichower Land .....	4
3	Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte .....	8
3.1	Grundgesamtheit Datengrundlage .....	8
3.2	Methodische Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte .....	9
3.3	Berechnung der Angemessenheitsrichtwerte .....	10
3.4	Anmietbarkeit von Wohnraum .....	12
4	Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen .....	14
4.1	Indexbasierte Fortschreibung .....	14
4.2	Berechnung der Indexentwicklung .....	14

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte (nach Extremwertkappung) .....	8
Tab. 2	Anzahl und Verteilung aller erhobenen Angebotsmieten (nach Extremwertkappung) .....	9
Tab. 3	Perzentilgrenzen .....	10
Tab. 4	Netto-Kaltmiete nach Perzentilgrenzen in €/m <sup>2</sup> .....	10
Tab. 5	Durchschnittliche Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> .....	11
Tab. 6	Angemessene Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> .....	11
Tab. 7	Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmiete im Produkt) .....	12
Tab. 8	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot .....	13
Tab. 9	Verbraucherpreisindizes Sachsen-Anhalt (Basis 2010 = 100) .....	15
Tab. 10	Fortgeschriebene Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> .....	15
Tab. 11	Fortgeschriebene kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> .....	16
Tab. 12	Fortgeschriebene Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> .....	16
Tab. 13	Fortgeschriebene Brutto-Kaltmiete in € .....	17

## 1. Vorwort

Dieser Korrekturbericht wurde auf Grundlage der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes vom 30.01.2019 erstellt. Das Bundessozialgericht hat in mehreren Grundsatzurteilen entschieden, dass es innerhalb eines Vergleichsraumes nur einen Angemessenheitsrichtwert geben darf. Eine Unterteilung in mehrere Wohnungsmarkttypen entspricht nicht den Vorgaben des Bundessozialgerichts.<sup>1</sup>

Diese Entscheidung hat auch Auswirkungen auf das Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft für den Landkreis Jerichower Land.

Im Zuge der Mietwerterhebung 2014 wurde der Landkreis Jerichower Land als Raum der Datenerhebung und als Gebiet des Leistungsträgers als Vergleichsraum definiert. Um das unterschiedliche Mietpreisniveau der Kommunen abbilden zu können wurden Wohnungsmarkttypen gebildet, die allerdings keinen Vergleichsraum im Sinne der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts darstellen.

Diese Vorgehensweise wird mit dem vorliegendem Korrekturbericht an die aktuelle Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes angepasst. Die grundlegende Methodik, bezogen auf die Erhebung und Auswertung der Daten, wurde vom Bundessozialgericht nicht kritisiert. Da das Bundessozialgericht explizit auf die Heilungsmöglichkeit der Vergleichsraumbildung hingewiesen hat, soll diese nachträglich korrigiert werden.

Für die Vergleichsraumbestimmung hat sich der Landkreis Jerichower Land entschieden, die Einteilung des aktuell gültigen Konzeptes aus dem Jahr 2018 zu übernehmen. Auf dieser Grundlage hat Analyse & Konzepte eine Neuermittlung der Richtwerte vorgenommen.

Die folgenden Punkte aus dem Methodenbericht werden durch diesen Bericht korrigiert beziehungsweise ersetzt:

- Das Kapitel 4 des Methodenberichtes wird durch das Kapitel 2 ersetzt.
- Der Begriff Wohnungsmarkttypen entfällt.
- Die Anlage 2 entfällt.
- Die Ergebnistabellen aus dem Methodenbericht werden ersetzt.

---

<sup>1</sup> BSG vom 30.1.2019 - B 14 AS 11/18 R.

## 2. Vergleichsräume im Landkreis Jerichower Land

Bei der Erstellung eines schlüssigen Konzeptes hat das Bundessozialgericht die Festlegung eines Vergleichsraums 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).

Auch im Urteil des Bundessozialgerichtes vom 30.01.2019 wird die Definition der Vergleichsraumbildung erneut aufgegriffen: „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.“<sup>2</sup>

"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“<sup>3</sup>

Der Landkreis Jerichower Land verfügt über keinen einheitlichen Wohnungsmarkt und weist regionale Unterschiede auf, die sich in unterschiedlichen Mietniveaus im Kreisgebiet niederschlagen können. Daher ist es notwendig, regionale beziehungsweise strukturell homogene Untereinheiten zu bilden. Dabei ist es aus erhebungstechnischen Gründen (zum Beispiel zu geringes Wohnungsangebot in einzelnen Kommunen) nicht möglich, für jede Kommune eine separate Mietpreisübersicht zu erstellen.

---

<sup>2</sup> BSG, Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 41/18 R.

<sup>3</sup> Ebenda.

Deswegen werden für den Landkreis Jerichower Land infrastrukturell verbundene Kommunen mit strukturell vergleichbaren Wohnungsmärkten zu Vergleichsräumen zusammengefasst und für diese Mietwerte ermittelt.<sup>4</sup>

Es wurden drei Vergleichsräume für den Landkreis Jerichower Land gebildet.

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).<sup>5</sup>

Zentrales Ziel des vorliegenden Konzeptes ist, abstrakte Bedarfe für Unterkunft empirisch fundiert zu ermitteln. Das heißt, die Daten müssen repräsentativ, valide und nach den anerkannten mathematisch-statistischen Grundsätzen und Standards erhoben und verarbeitet sein (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R).

Was dies in der Praxis für die Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabes bedeutet soll folgend beschrieben werden:

Zum einen müssen die Vergleichsräume so klein gebildet werden, dass sie sich am Wohnort und Wohnumfeld der Bedarfsgemeinschaften orientieren. Die Vergleichsräume dürfen nicht zu groß sein, da sonst das Aufrechterhalten des sozialen Umfelds der Hilfebedürftigen unter Umständen gefährdet ist.

Auf der anderen Seite ist es notwendig einen möglichst großen Vergleichsraum zu bilden, indem sich ein ausreichender großer Anteil von Mietwohnungen befindet. Das heißt, dass sich im Rahmen der Erhebung genügend Wohnungsangebote finden lassen um einen Nachweis für Alternativwohnraum zu erbringen, welcher aufzeigt, dass die Bedarfsgemeinschaften zu den Richtwerten im Vergleichsraum Wohnraum anmieten können.

Die grundsätzliche Schwierigkeit bei der Vergleichsraumbildung besteht darin diese beiden, sich zueinander diametral verhaltenden, Anforderungen an den Vergleichsraum zu vereinen. Das Bundessozialgericht hat im Urteil für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald bereits zwei Hinweise zur Mindestgröße und zur Flächenausdehnung des Vergleichsraumes im ländlichen Raum gegeben.

So stellt das BSG fest, dass eine Gemeinde mit weniger als 8.614 Einwohnern „[...] zu klein ist, um einen eigenen Mietwohnungsmarkt abbilden zu können. Es begegnet daher keinen Bedenken, wenn der Beklagte in seinem Flächenlandkreis mit vielen Klein- und Kleinstgemeinden, in denen Mietspiegel nicht vorliegen, Gemeinden im Umkreis von 10 bis 20 km im ländlichen Raum in sog "Raumschaften" zusammengefasst hat" (BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 45/14 R).

---

<sup>4</sup> Siehe § 558c BGB oder auch BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R: "Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabes 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".

<sup>5</sup> 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.

Zudem hat sich das Landessozialgericht Rheinland-Pfalz<sup>6</sup> in seinem Urteil zur verkehrstechnischen Verbundenheit im ländlichen Raum geäußert. Nach dem Urteil ist es sachgerecht, bei der Prüfung der verkehrstechnischen Erreichbarkeit der einzelnen Kommunen die Erreichbarkeit von zentralen Versorgungseinrichtungen in den Blick zu nehmen. So heißt es weiter, dass „die fehlende verkehrstechnische Verbundenheit zwischen den einzelnen Ortsgemeinden untereinander, [...] ist hingegen rechtlich nicht entscheidend“<sup>7</sup>.

Vor diesem Hintergrund hat der Landkreis Jerichower Land entschieden, das Gebiet des Landkreises in drei Vergleichsräume zu unterteilen:

- Vergleichsraum 1: Burg
- Vergleichsraum 2: Biederitz, Gommern, Möser
- Vergleichsraum 3: Elbe-Parey, Genthin, Jerichow, Möckern

Die Begründung der Vergleichsraumbildung wird aus dem schlüssigen Konzept 2018 übernommen.

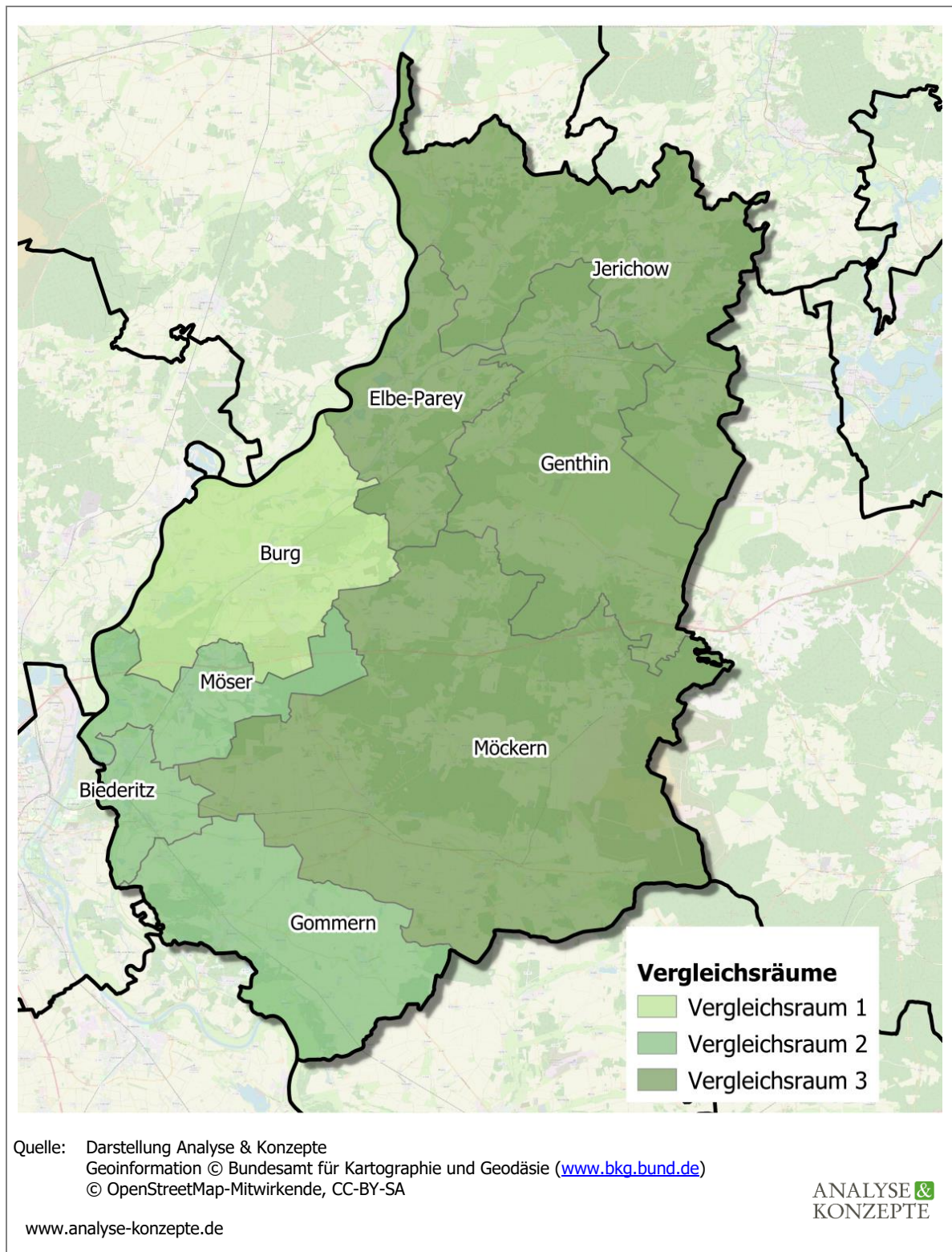
---

<sup>6</sup> LSG Rheinland-Pfalz – Urteil vom 21.08.2019 (L 3 AS 265/15)

<sup>7</sup> B86, Urteile vom 19. Oktober 2010 — B 14 AS 2(10 R — juris, Rn. 18; — B 14 AS 50MG R \_ juris, Rn. 24; — B 14 AS 65109 R — iuris, Rn. 24 für die Erreichbarkeit innerstädtischer Bezirke von den Randlagen aus



**Abb. 1 Vergleichsräume Landkreis Jerichower Land**



### 3. Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte

#### 3.1 Grundgesamtheit Datengrundlage

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 8.694 Bestandsmieten erhoben werden. Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde eine Plausibilitätsprüfung und tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des Intervalls der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts über alle als relevant identifizierten Mieten vorgenommen.

Im Ergebnis umfasst die Mietwerterhebung für den Landkreis Jerichower Land 7.375 relevante Mietwerte nach Extremwertkappung. Die Tabelle 1 ersetzt die Tabelle 6 im Methodenbericht.

<b>Tab. 1 Anzahl und Verteilung aller erhobenen Bestandsmieten</b> (nach Extremwertkappung)						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	$\geq 30$ bis $\leq 50$ m <sup>2</sup>	$> 50$ bis $\leq 60$ m <sup>2</sup>	$> 60$ bis $\leq 70$ m <sup>2</sup>	$> 70$ bis $\leq 80$ m <sup>2</sup>	$> 80$ bis $\leq 95$ m <sup>2</sup>	
Vergleichsraum 1	810	1.008	774	225	86	<b>2.903</b>
Vergleichsraum 2	362	400	396	96	92	<b>1.346</b>
Vergleichsraum 3	951	940	839	247	149	<b>3.126</b>
<b>Jerichower Land</b>	<b>2.123</b>	<b>2.348</b>	<b>2.009</b>	<b>568</b>	<b>327</b>	<b>7.375</b>

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Jerichower Land 2014, Neuberechnung September 2019

ANALYSE &  
KONZEPTE

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 617 Angebote ermittelt werden. Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des Intervalls der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts über alle als relevant identifizierten Mieten vorgenommen. Nach Durchführung dieser Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 586 Angebotsmieten zur Verfügung. Die Tabelle 2 ersetzt die Tabelle 7 im Methodenbericht.



<b>Tab. 2 Anzahl und Verteilung aller erhobenen Angebotsmieten</b> (nach Extremwertkappung)						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	$\geq 30$ bis $\leq 50$ m <sup>2</sup>	$> 50$ bis $\leq 60$ m <sup>2</sup>	$> 60$ bis $\leq 70$ m <sup>2</sup>	$> 70$ bis $\leq 80$ m <sup>2</sup>	$> 80$ bis $\leq 90$ m <sup>2</sup>	
Vergleichsraum 1	37	107	52	31	14	<b>241</b>
Vergleichsraum 2	46	38	53	35	13	<b>185</b>
Vergleichsraum 3	50	39	41	21	9	<b>160</b>
<b>Jerichower Land</b>	<b>133</b>	<b>184</b>	<b>146</b>	<b>87</b>	<b>36</b>	<b>586</b>

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Jerichower Land 2014, Neuberechnung September 2019

ANALYSE &  
KONZEPTE

### 3.2 Methodische Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte

Bei der Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft findet das Perzentilwertverfahren Anwendung, bei dem das Perzentil – stellvertretend für das erforderliche Marktvolumen – anhand einer Nachfrageanalyse ermittelt wird.

Im Konzept 2014 ist ein Nachfragepotenzial nach preiswertem Wohnraum von 20 bis 39 % ermittelt worden. Hierbei zeigt sich, dass das Nachfragepotenzial bei 1- und 5-Personen-Haushalten überdurchschnittlich und bei den übrigen Haushaltsgrößen unterdurchschnittlich ausgeprägt ist (siehe Tabelle 8 im Methodenbericht 2014).

Um über ein ausreichendes Wohnungsangebot verfügen zu können und "Brennpunkte" durch soziale Segregation zu vermeiden, wurde das Perzentil in 5er-Schritten iterativ angepasst, um eine Anmietbarkeit der Angebotsmieten nachweisen zu können. Darüber hinaus sind die Angebotsmieten anhand der erhobenen Neuvertragsmieten plausibilisiert worden.

Hinsichtlich der Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte hat das Landessozialgericht Sachsen-Anhalt im Urteil vom 30.05.2018 – L 2 AS 543/15 zudem entschieden, dass die Perzentile nicht das Nachfragepotenzial unterschreiten dürfen.

Die unter diesen Prämissen zum Ansatz gebrachten Perzentile sind in der Tabelle 3 ausgewiesen.

Die Tabelle 3 ersetzt die Tabelle 10 im Methodenbericht 2014.

<b>Tab. 3 Perzentilgrenzen</b>					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Wohnfläche</b>	≥ 30 bis ≤ 50 m <sup>2</sup>	> 50 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	> 60 bis ≤ 70 m <sup>2</sup>	> 70 bis ≤ 80 m <sup>2</sup>	> 80 bis ≤ 90 m <sup>2</sup>
Vergleichsraum 1	40%	30%	25%	40%	40%
Vergleichsraum 2	40%	50%	45%	40%	40%
Vergleichsraum 3	40%	30%	25%	25%	40%

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Jerichower Land 2014, Neuberechnung September 2019

ANALYSE &  
KONZEPTE

### 3.3 Berechnung der Angemessenheitsrichtwerte

Wendet man die genannten Perzentilgrenzen auf die Bestandsmieten an, ergeben sich die in Tabelle 6 dargestellten Netto-Kaltmieten in €/m<sup>2</sup>.

Die Tabelle 4 ersetzt die Angaben zur Netto-Kaltmiete in den Tabelle 11 im Methodenbericht.

<b>Tab. 4 Netto-Kaltmiete nach Perzentilgrenzen in €/m<sup>2</sup></b>					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Wohnfläche</b>	≥ 30 bis ≤ 50 m <sup>2</sup>	> 50 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	> 60 bis ≤ 70 m <sup>2</sup>	> 70 bis ≤ 80 m <sup>2</sup>	> 80 bis ≤ 90 m <sup>2</sup>
Vergleichsraum 1	4,10	4,00	3,91	4,00	3,91
Vergleichsraum 2	4,15	4,11	4,15	4,15	4,40
Vergleichsraum 3	4,36	4,12	4,35	4,10	4,00

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Jerichower Land 2014, Neuberechnung September 2019

ANALYSE &  
KONZEPTE

Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltmiete 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.

Für die weiteren Berechnungen wird entsprechend dieses Urteils des Bundessozialgerichts der Mittelwert (Median) aller Betriebskostenwerte differenziert nach Wohnungsgröße in jedem Vergleichsraum zum Ansatz gebracht (siehe Tabelle 5).

Die Tabelle 5 ersetzt die Angaben zu den kalten Betriebskosten in Tabelle 12 im Methodenbericht.

<b>Tab. 5 Durchschnittliche Kalte Betriebskosten in €/m<sup>2</sup></b>					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Wohnfläche</b>	≥ 30 bis ≤ 50 m <sup>2</sup>	> 50 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	> 60 bis ≤ 70 m <sup>2</sup>	> 70 bis ≤ 80 m <sup>2</sup>	> 80 bis ≤ 90 m <sup>2</sup>
Vergleichsraum 1	1,19	1,08	0,96	1,11	1,05
Vergleichsraum 2	1,30	1,27	1,30	1,18	1,33
Vergleichsraum 3	1,19	1,14	1,13	1,08	1,08
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Jerichower Land 2014, Neuberechnung September 2019					ANALYSE & KONZEPTE

Aus der Addition der Netto-Kaltmieten je Quadratmeter und den kalten Betriebskosten erhält man die angemessene Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter (siehe Tabelle 6).

<b>Tab. 6 Angemessene Brutto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Wohnfläche</b>	≥ 30 bis ≤ 50 m <sup>2</sup>	> 50 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	> 60 bis ≤ 70 m <sup>2</sup>	> 70 bis ≤ 80 m <sup>2</sup>	> 80 bis ≤ 90 m <sup>2</sup>
Vergleichsraum 1	5,29	5,08	4,87	5,11	4,96
Vergleichsraum 2	5,45	5,38	5,45	5,33	5,73
Vergleichsraum 3	5,55	5,26	5,48	5,18	5,08
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Jerichower Land 2014, Neuberechnung September 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 7 dargestellt.

<b>Tab. 7 Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmiete im Produkt)</b>						
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>	<b>Jede weitere Person</b>
Vergleichsraum 1	264,50	304,80	340,90	408,80	446,40	+49,60
Vergleichsraum 2	272,50	322,80	381,50	426,40	515,70	+57,30
Vergleichsraum 3	277,50	315,60	383,60	414,40	457,20	+50,80

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Jerichower Land 2014, Neuberechnung September 2019

ANALYSE &  
KONZEPTE

### 3.4 Anmietbarkeit von Wohnraum

Anhand einer Auswertung der Angebotsmieten wird nachfolgend belegt, dass mit den in der Tabelle 7 dargelegten Angemessenheitsrichtwerten eine Anmietbarkeit von Wohnraum in den Vergleichsräumen des Landkreises Jerichower Land möglich ist.

Tabelle 8 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 €/m<sup>2</sup> der Angebotsmieten zuzüglich der durchschnittlichen kalten Betriebskosten in €/m<sup>2</sup> werden mit den erhobenen tatsächlichen Wohnflächen der Angebote multipliziert.

Die Tabelle 8 ersetzt die Tabelle 19 im Methodenbericht.

<b>Tab. 8 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot<sup>1</sup></b>										
<b>Vergleichsraum</b>	<b>1 Person</b>		<b>2 Personen</b>		<b>3 Personen</b>		<b>4 Personen</b>		<b>5 Personen</b>	
	<b>Max. BKM</b>	<b>Anteil Angebot</b>	<b>Max. BKM</b>	<b>Anteil Angebot</b>	<b>Max. BKM</b>	<b>Anteil Angebot</b>	<b>Max. BKM</b>	<b>Anteil Angebot</b>	<b>Max. BKM</b>	<b>Anteil Angebot</b>
Vergleichsraum 1	264,50	57%	304,80	63%	340,90	46%	408,80	42%	446,40	29%
Vergleichsraum 2	272,50	46%	322,80	34%	381,50	17%	426,40	11%	515,70	54%
Vergleichsraum 3	277,50	86%	315,60	38%	383,60	63%	414,40	38%	457,20	22%

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

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Jerichower Land 2014, Neuberechnung September 2019

## **Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen**

Der Gesetzgeber hat hinsichtlich der Fortschreibung der Kosten der Unterkunft weder einen konkreten Zeitpunkt noch eine Methodik vorgegeben.<sup>8</sup> Mit dem Urteil vom 12.12.2017 – B 4 AS 33/16 R hat das Bundessozialgericht 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 genommen worden, so sei auf eine indexbasierte Fortschreibung mit dem bundesweiten Verbraucherpreisindex als konkrete Fortschreibungsmethode zurückzugreifen.

Die für die Fortschreibung der Richtwerte im Jahr 2016 angewandte Methodik kann vor diesem Hintergrund erneut angewandt werden. Die oben neu ermittelten Richtwerte werden mit den Spezialindizes zur Entwicklung der Mietkosten sowie der Wohnnebenkosten fortgeschrieben.

### **3.5 Indexbasierte Fortschreibung**

Die Aktualisierung erfolgt getrennt für die Mietpreisentwicklung als auch für die Preisentwicklung der kalten Betriebskosten (Wohnungsnebenkosten). Die Ergebnisse können zu einer Bruttokaltmiete zusammengefasst werden.

### **3.6 Berechnung der Indexentwicklung**

Die Fortschreibung der Mietenentwicklung bzw. die Preisentwicklung eines Zeitraumes wird nach folgender Formel berechnet:

$$\text{Indexveränderung in Prozent: } \frac{\text{neuerIndexwert} * 100}{\text{alterIndexwert}} - 100$$

Die Mietpreisentwicklung wird für den Zeitraum April 2014 und März 2016 berechnet. Damit erfolgt die Aktualisierung der Mietwerte etwa zwei Jahre nach der Ersterhebung der Mietdaten.

---

<sup>8</sup> siehe § 22 SGB II.

<b>Tab. 9 Verbraucherpreisindizes Sachsen-Anhalt (Basis 2010 = 100)</b>				
	April 2014	März 2016	Veränderung 4/14 - 03/16	Multiplikations- faktor
Wohnungsmieten ohne Nebenkosten	102,6	104,8	2,14	<b>1,0214</b>
Wohnungsnebenkosten	103,7	105,7	1,93	<b>1,0193</b>
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: April 2014 und März 2016				ANALYSE & KONZEPTE

Die Fortschreibung der Richtwerte des schlüssigen Konzepts erfolgt durch die Multiplikation der jeweiligen Tabellenfelder mit der Indexentwicklung für die Mieten und Wohnungsnebenkosten.

In Tabelle 10 sind die fortgeschriebenen Netto-Kaltmieten dargestellt.

<b>Tab. 10 Fortgeschriebene Netto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Wohnfläche</b>	≥ 30 bis ≤ 50 m <sup>2</sup>	> 50 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	> 60 bis ≤ 70 m <sup>2</sup>	> 70 bis ≤ 80 m <sup>2</sup>	> 80 bis ≤ 90 m <sup>2</sup>
Vergleichsraum 1	4,19	4,09	3,99	4,09	3,99
Vergleichsraum 2	4,24	4,20	4,24	4,24	4,49
Vergleichsraum 3	4,45	4,21	4,44	4,19	4,09
Quelle: Fortschreibung Landkreis Jerichower Land 2016, Neuberechnung September 2019					ANALYSE & KONZEPTE



In Tabelle 11 sind die fortgeschriebenen kalten Betriebskosten dargestellt.

<b>Tab. 11 Fortgeschriebene kalte Betriebskosten in €/m<sup>2</sup></b>					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Wohnfläche</b>	≥ 30 bis ≤ 50 m <sup>2</sup>	> 50 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	> 60 bis ≤ 70 m <sup>2</sup>	> 70 bis ≤ 80 m <sup>2</sup>	> 80 bis ≤ 90 m <sup>2</sup>
Vergleichsraum 1	1,21	1,10	0,98	1,13	1,07
Vergleichsraum 2	1,33	1,29	1,33	1,20	1,36
Vergleichsraum 3	1,21	1,16	1,15	1,10	1,10
Quelle: Fortschreibung Landkreis Jerichower Land 2016, Neuberechnung September 2019					ANALYSE & KONZEPTE

Die Addition der fortgeschriebenen durchschnittlichen kalten Betriebskosten (Tabelle 11) mit den fortgeschriebenen Netto-Kaltmieten in €/m<sup>2</sup> (Tabelle 10) ergibt die fortgeschriebene abstrakt angemessenen Brutto-Kaltmieten in €/m<sup>2</sup> (Tabelle 12).

<b>Tab. 12 Fortgeschriebene Brutto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Wohnfläche</b>	≥ 30 bis ≤ 50 m <sup>2</sup>	> 50 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	> 60 bis ≤ 70 m <sup>2</sup>	> 70 bis ≤ 80 m <sup>2</sup>	> 80 bis ≤ 90 m <sup>2</sup>
Vergleichsraum 1	5,40	5,19	4,97	5,22	5,06
Vergleichsraum 2	5,57	5,49	5,57	5,44	5,85
Vergleichsraum 3	5,66	5,37	5,59	5,29	5,19
Quelle: Fortschreibung Landkreis Jerichower Land 2016, Neuberechnung September 2019					ANALYSE & KONZEPTE

Die fortgeschriebenen Kosten der Unterkunft ergeben sich im letzten Schritt durch Multiplikation der Brutto-Kaltmieten in €/m<sup>2</sup> mit den abstrakt angemessenen Wohnungsgrößen. Die Ergebnisse der Indexfortschreibung sind in der Tabelle 13 dargelegt.

<b>Tab. 13 Fortgeschriebene Brutto-Kaltmiete in €</b>						
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>	<b>Jede weitere Person</b>
Vergleichsraum 1	270,00	311,40	347,90	417,60	455,40	+ 50,60
Vergleichsraum 2	278,50	329,40	389,90	435,20	526,50	+ 58,50
Vergleichsraum 3	283,00	322,20	391,30	423,20	467,10	+ 51,90
Quelle: Fortschreibung Landkreis Jerichower Land 2016, Neuberechnung September 2019						ANALYSE & KONZEPTE