

Landkreis Harz

**Korrekturbericht zum Konzept
zur Ermittlung der Bedarfe für
Unterkunft im Landkreis Harz
2016 sowie dessen
Fortschreibung 2018**

Bericht Februar 2020



Analyse & Konzepte **immo.consult** GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 485 00 98 - 0
Fax: +49 (0)40 485 00 98 - 98
E-Mail: info@analyse-konzepte.de

Inhalt

1	Hintergrund	3
2	Vergleichsraumbildung	4
2.1	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen	5
2.2	Infrastrukturelle Versorgung durch Mittelzentren und Mittelbereiche	6
2.3	Homogener Lebens- und Wohnbereich	12
3	Ergebnisse der Neuberechnung	14
3.1	Datengrundlage	14
3.2	Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte	17
4	Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser	21
5	Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen	23
5.1	Anwendung der indexbasierten Fortschreibung	23
6	Fortschreibung der Heizkosten durch den Verbraucherpreisindex	26

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen.....	5
Tab. 2	Verkehrstechnische Verbundenheit der Kommunen in den Vergleichsräumen mit dem ÖPNV und PKW	9
Tab. 3	Vergleichsräume im Landkreis Harz	11
Tab. 4	Ergebnisse der Extremwertkappung.....	14
Tab. 5	Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte.....	15
Tab. 6	Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten	16
Tab. 7	Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten	16
Tab. 8	Perzentilgrenzen.....	17
Tab. 9	Netto-Kaltmieten in €/m ²	17
Tab. 10	Durchschnittliche Kalte Betriebskosten in €/m ² (Median)	18
Tab. 11	Angemessene Brutto-Kaltniete in €/m ²	18
Tab. 12	Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltniete im Produkt).....	18
Tab. 13	Angemessene Brutto-Kaltniete (BKM) und anmietbare Angebotsmieten	20
Tab. 14	Angemessene Brutto-Kaltniete (BKM) und anmietbare Neuvertragsmieten	20
Tab. 15	Übersicht warme Betriebskosten (€/m ²)	21
Tab. 16	Verbraucherpreisindizes Sachsen-Anhalt	24
Tab. 17	Fortgeschriebene Netto-Kaltniete (in €/m ²).....	24
Tab. 18	Fortgeschriebene kalte Betriebskosten (in €/m ²)	24
Tab. 19	Fortgeschriebene Brutto-Kaltniete (in €/m ²).....	25
Tab. 20	Fortgeschriebene Brutto-Kaltniete (in €)	25
Tab. 21	Verbraucherpreisindizes Sachsen-Anhalt Haushaltsenergie	26
Tab. 22	Verbraucherpreisindizes Sachsen-Anhalt	26
Tab. 23	Übersicht fortgeschriebene warme Betriebskosten	27

Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Vergleichsräume im Landkreis Harz	10
---------	-----------------------------------------	----

1 Hintergrund


Für den Landkreis Harz sind 2016 die Kosten der Unterkunft anhand des Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft (kurz: Konzept 2016¹) 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 2018 fortgeschrieben worden (kurz: Fortschreibung 2018²).

Um das unterschiedliche Mietpreisniveau der Kommunen abbilden zu können, wurde der Landkreis 2016 mittels einer wissenschaftlichen Clusteranalyse in fünf Mietkategorien unterteilt.

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

Darüber hinaus werden die aktuellen Wohnungsgrößen an die Richtlinie der Wohnungsbauförderung in Sachsen-Anhalt als Grundlage für die Berechnung der Richtwerte für die Bedarfe für Unterkunft herangezogen.

Wohnungsgrößenklassen				
≥ 25 bis ≤ 50 m ²	> 50 bis ≤ 60 m ²	> 60 bis ≤ 70 m ²	> 70 bis ≤ 80 m ²	> 80 m ² bis 90 m ²
Quelle: Ministeriums für Raumordnung, Städtebau und Wohnungswesen (MRS) vom 23. Februar 1993 (MBI. LSA Nr. 27/1993, S. 1281)				

Nachfolgend werden die Vergleichsraumbildung und die Ergebnistabellen aus dem Konzept 2016 und der Fortschreibung 2018 korrigiert und ersetzt.

¹ Landkreis Harz, Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft, Bericht, Juli 2016.

² Landkreis Harz Fortschreibung des Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2018; Bericht, April 2018.

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 Harz. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kann jedoch eine Unterteilung in mehrere Vergleichsräume erforderlich werden. Dabei ist wiederum zu berücksichtigen, dass die Ver-

⁵ BSG, Urteile vom 30.01.2019 - B 14 AS 41/18 R, sowie B 14 AS 10/18 R und B 14 AS 12/18 R.

⁶ Ebenda.

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

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

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

- Wernigerode
- Quedlinburg
- Halberstadt


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 Wernigerode, Quedlinburg und Halberstadt substantielle Mietwohnungsbestände aufweisen (siehe Tabelle 1).

Tab. 1 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen			
Vergleichsraum	Einwohner¹	Wohnungsbestand²	... davon zu Wohnzwecken vermietet³
Wernigerode	80.387	47.058	23.649
Quedlinburg	63.390	38.506	17.582
Halberstadt	70.669	41.604	19.375
Landkreis Harz	214.446	127.168	60.606

¹ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, (31.12.2018)
² Wohnungen, laut Zensus 2011.
³ „zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen“ ohne Wohnheime, laut Zensus 2011.

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Harz 2016, Neuberechnung 2019.



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".

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.

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

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.

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).

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
- 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 Harz liegen das Mittelzentrum Wernigerode, das Mittelzentrum Quedlinburg und das Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen Halberstadt.¹⁴

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.

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.

Für den Landkreis Harz weist das BBSR drei Mittelbereiche aus. Hierbei handelt es sich um den Mittelbereich Wernigerode, den Mittelbereich Quedlinburg und den Mittelbereich Halberstadt.

Der Mittelbereich **Wernigerode** besteht aus den Städten Blankenburg (Harz), Ilsenburg (Harz), Oberharz am Brocken, Wernigerode und der Gemeinde Nordharz. Dem Mittelbereich **Quedlinburg** werden die Städte Ballenstedt, Falkenstein/Harz, Harzgerode, Quedlinburg und Thale zugeordnet. Die Städte Halberstadt und Osterwieck, sowie die Gemeinde Huy und die Verbandsgemeinde Vorharz bilden zusammen den Mittelbereich **Halberstadt**.

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 Mittelzentrum in weniger als 52 Minuten erreicht werden. Da in Berlin Fahrzeiten von bis zu zwei Stunden durch das gesamte Stadtgebiet benötigt werden,¹⁷ können die für den Landkreis Harz gebildeten Vergleichsräume im Sinne einer verkehrstechnischen Verbundenheit den Bedarfsgemeinschaften ebenfalls als Suchbereich für Alternativwohnraum auf abstrakter Ebene zugemutet werden.


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.

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.

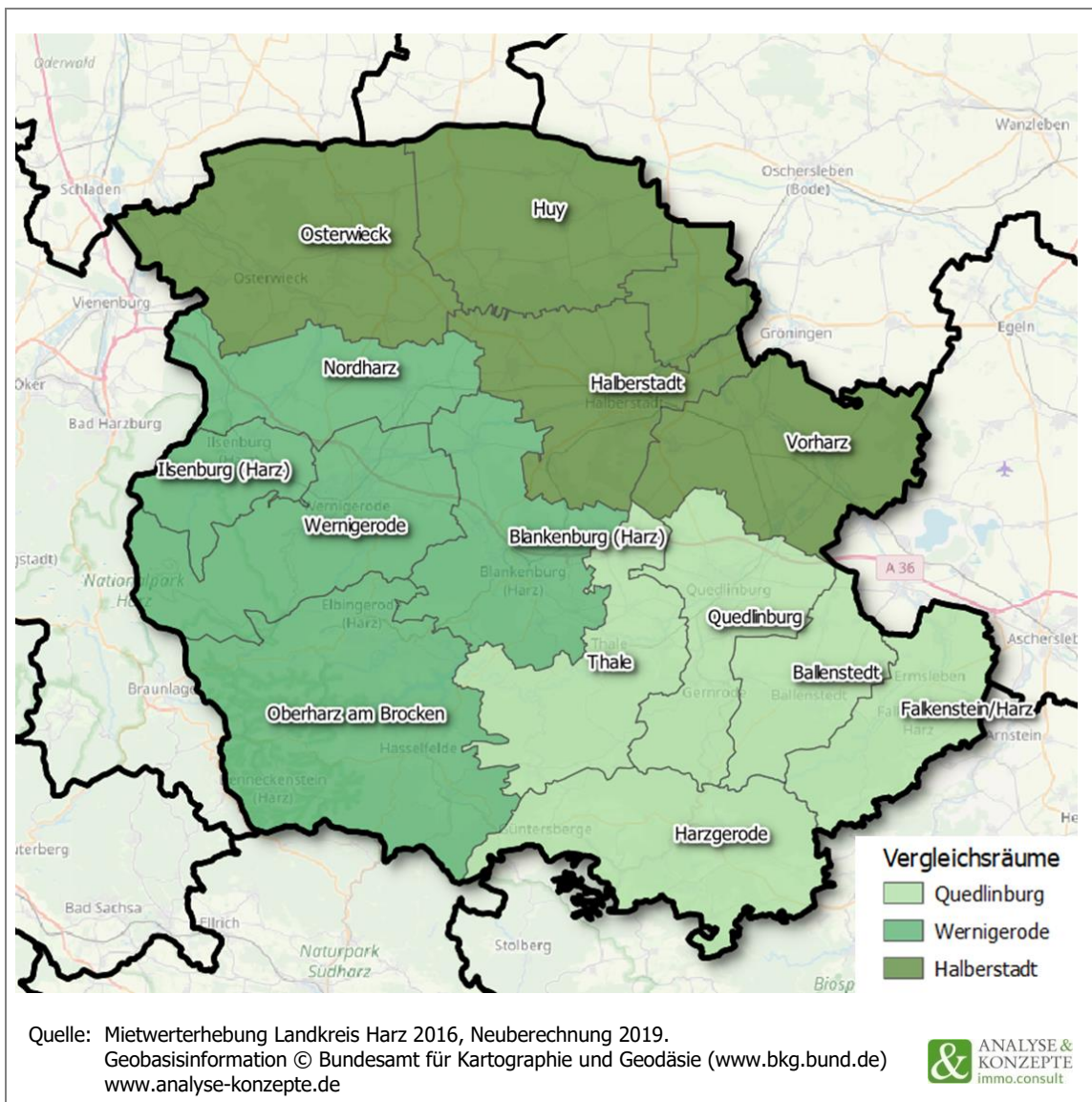
Tab. 2 Verkehrstechnische Verbundenheit der Kommunen in den Vergleichsräumen mit dem ÖPNV und PKW¹					
Vergleichsraum	Referenzpunkt	Zielort	Fahrzeit ÖPNV	Fahrzeit PKW	Verkehrsanbindung über
Wernigerode	Nordharz, Schmatzfeld, Gasthaus	Wernigerode, Bahnhof	12	9	B244
	Stadt Blankenburg (Harz), Bahnhof	Wernigerode, Bahnhof	28	16	A36
	Stadt Ilseburg (Harz), Bahnhof	Wernigerode, Bahnhof	10	16	B244 und A36
	Stadt Oberharz am Brocken, Ebingerode, Markt	Wernigerode, Bahnhof	21	18	B244
	Stadt Wernigerode, Bahnhof	Wernigerode, Bahnhof	-	-	-
Quedlinburg	Stadt Ballenstedt, Ballenstedt, Poststraße	Quedlinburg, Bahnhof	29	15	L242
	Stadt Falkenstein/Harz, Ermsleben, Endorferstr.	Quedlinburg, Bahnhof	56	21	L75 und L85
	Stadt Harzgerode, Bahnhof	Quedlinburg, Bahnhof	44	35	Kreisstraße
	Stadt Quedlinburg, Bahnhof	Quedlinburg, Bahnhof	-	-	-
	Stadt Thale, Hauptbahnhof	Quedlinburg, Bahnhof	11	16	Neinstedter Straße
Halberstadt	Huy, Eilenstedt, Breite Straße	Halberstadt, Hauptbahnhof	39	18	L83
	Stadt Halberstadt, Hauptbahnhof	Halberstadt, Hauptbahnhof	-	-	-
	Stadt Osterwieck, Busbahnhof	Halberstadt, Hauptbahnhof	52	32	B79
	VG Vorharz, Wegeleben Bahnhof	Halberstadt, Hauptbahnhof	6	16	B81

¹ Verbindung in Fahrminuten: Erhoben für Fahrten am 08.02.2016 zwischen 08:00 und 15:00 Uhr laut Fahrplanauskunft auf www.bahn.de und Google-Maps-Routenplaner.
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Harz.



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 Harz



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.

Die Mittelbereiche Wernigerode, Quedlinburg und Halberstadt werden daher als Vergleichsräume übernommen (siehe Karte 1). Die für den Landkreis Harz gebildeten Vergleichsräume sind verkehrstechnisch erschlossen, bieten eine ausreichende infrastrukturelle Versorgung und bilden die Tagespendelbereiche für Berufstätige ab. Zugleich sind die Vergleichsräume ausreichend große Wohnungsmärkte, sodass eine Versorgung mit Wohnraum im Vergleichsraum möglich ist. Das 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 nächstgelegenes Mittelzentrum in zumutbarer Zeit erreichbar ist, gewährleisten alle Vergleichsräume den Bedarfsgemeinschaften ausreichende Angebote zur Daseinsvorsorge.

Tab. 3 Vergleichsräume im Landkreis Harz:	
Vergleichsraum	Kommune
Wernigerode	Nordharz
	Stadt Blankenburg(Harz)
	Stadt Ilsenburg (Harz)
	Stadt Oberharz am Brocken
	Stadt Wernigerode
Quedlinburg	Stadt Ballenstedt
	Stadt Falkenstein/Harz
	Stadt Harzgerode
	Stadt Quedlinburg
	Stadt Thale
Halberstadt	Huy
	Stadt Halberstadt
	Stadt Osterwieck
	VG Vorharz

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Harz 2016, Neuberechnung 2019.



2.3 Homogener Lebens- und Wohnbereich

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 Orientierungsmaß-

stab 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 2016 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 an Freunde und Bekannte vermietet werden.

Die so verbleibenden 11.464 Mietdaten sind anschließend einer feldspezifischen Extremwertkappung unterzogen worden, sodass letztlich 10.844 Mietdaten in die weiteren Berechnungen eingegangen sind (siehe Tabelle 4).¹⁹

Tab. 4 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestandsmieten	12.620
./. Ausschluss nicht relevanter Mietwerte	1.156
Vollgültige Mietwerte	11.464
./. Extremwertkappung	620
Mietwerte für weitere Auswertungen	10.844
Quelle: Mietwerkerhebung Landkreis Harz 2016, Neuberechnung 2019.	



Im Rahmen der Neuberechnung wurden alle Mietdaten aus dem Konzept 2016 zum Ansatz gebracht. Aufgrund der aktualisierten Vergleichsraumbildung ändern sich allerdings die Rahmendaten bei der Extremwertkappung, sodass die Fallzahlen nach Extremwertkappung, auch vollgültige Mietwerte genannt, zwischen dem Konzept 2016 und diesem Korrekturbericht geringfügig abweichen. Der statistische Hintergrund ist, dass die Extremwertkappung abhängig von Mittelwerten und Standardabweichungen ist.

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 mindestens 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


¹⁹ Siehe zur Extremwertkappung, Seite 22, Landkreis Harz, Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft, Bericht, Juli 2016.

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.²⁰

Im vorliegenden Fall weisen sämtliche 15 Tabellenfelder Fallzahlen mit 235 bis 1.554 Mietwohnungen auf. Zudem sind in jedem Vergleichsraum 18 % aller zu Wohnzwecken vermieteten Mietwohnungen in die Auswertung (vergleiche Tabelle 5) eingegangen. Damit liegt eine Gesamtstichprobe vor, die groß genug ist, um die Anforderungen für qualifizierte Mietspiegel und dem BSG zu erfüllen.

Tab. 5 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte							
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe	Anteil am relevanten Bestand
	≥ 25 bis ≤ 50 m ²	> 50 bis ≤ 60 m ²	> 60 bis ≤ 70 m ²	> 70 bis ≤ 80 m ²	> 80 m ²		
Wernigerode	1.554	885	989	397	349	4.174	17,6%
Quedlinburg	1.185	920	548	306	235	3.194	18,2%
Halberstadt	1.236	951	570	391	328	3.476	17,9%
Landkreis Harz	3.975	2.756	2.107	1.094	912	10.844	17,9%

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Harz 2016, Neuberechnung 2019.




Ergänzend zu den Bestands- und Neuvertragsmieten sind im Zeitraum von Juni 2015 bis März 2016 insgesamt 2.026 Wohnungsinsereate, sogenannte Angebotsmieten, erfasst worden. Die Angebotsmieten sind ebenfalls tabellenfeldbezogen einer Extremwertkappung unterzogen worden. Nach Bereinigung dieser verbleiben 1.938 Angebotsmieten.

Bezogen auf die einzelnen Tabellenfelder konnten 54 bis 233 Angebotsmieten erhoben werden. Die oben zitierte Faustregel von einer Mindestfeldbesetzung von 30 Mietwerten je Tabellenfeld ist auf Angebotsmieten allerdings nicht anwendbar (siehe Tabelle 6), da die Angebotsmieten für den Abgleich der Anmietbarkeit herangezogen werden und nicht für die Berechnung der Richtwerte ansich.

²⁰ 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	
Wernigerode	170	123	106	67	57	523
Quedlinburg	137	151	118	77	54	537
Halberstadt	198	233	217	137	93	878
Landkreis Harz	505	507	441	281	204	1.938

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Harz 2016, Neuberechnung 2019.




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. Als Neuvertragsmieten werden alle Bestandsmieten verstanden, die im Zeitraum vom 01.03.2015 bis zum 01.12.2015 neu abgeschlossenen wurden. Nach dieser Definition wurden 1.424 Neuvertragsmieten erhoben, von denen nach Durchführung der feldspezifischen Extremwertkappung 1.375 Mietwerte für die eigentliche Auswertung verbleiben (siehe Tabelle 7). Je Tabellenfeld konnten 29 bis 203 Neuvertragsmieten erhoben werden.

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	
Wernigerode	202	102	126	45	43	518
Quedlinburg	95	92	65	35	29	316
Halberstadt	203	148	102	49	39	541
Landkreis Harz	500	342	293	129	111	1.375

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Harz 2016, Neuberechnung 2019.




3.2 Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte

Die Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte erfolgt mit dem im Konzept 2016 beschriebenen iterativen Verfahren.²¹ 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.²²

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
Wernigerode	35%	30%	40%	40%	40%
Quedlinburg	35%	30%	30%	35%	40%
Halberstadt	35%	20%	20%	25%	30%


Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Harz 2016, Neuberechnung 2019.



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
Wernigerode	4,47	4,15	4,08	4,04	4,04
Quedlinburg	4,40	4,24	4,10	4,10	4,21
Halberstadt	4,60	4,12	3,97	3,97	3,92

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Harz 2016, Neuberechnung 2019.




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 Betriebskosten-

²¹ Seite 29ff., Landkreis Harz, Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft, Bericht, Juli 2016.

²² Siehe Landessozialgericht Sachsen-Anhalt, Urteil vom 30.05.2018 – L 2 AS 543/15.


vorauszahlungen mit erhoben (siehe Tabelle 10). Hierbei wurde jeweils der höhere Wert aus der Berechnung der Erhebung und dem Jobcenterdatensatz in Ansatz gebracht.

Tab. 10 Durchschnittliche Kalte Betriebskosten in €/m² (Median)					
Vergleichsraum	Größe der Bedarfsgemeinschaft				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wernigerode	1,20	1,07	1,15	1,15	1,01
Quedlinburg	1,02	1,02	1,03	1,02	0,89
Halberstadt	0,99	1,00	1,04	1,08	1,18

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Harz 2016, Neuberechnung 2019. 


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
Wernigerode	5,67	5,22	5,23	5,19	5,05
Quedlinburg	5,42	5,26	5,13	5,12	5,10
Halberstadt	5,59	5,12	5,01	5,05	5,10

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Harz 2016, Neuberechnung 2019. 

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	Jede weitere Person +10m²
Wernigerode	283,50	313,20	366,10	415,20	454,50	+50,50
Quedlinburg	271,00	315,60	359,10	409,60	459,00	+51,00
Halberstadt	279,50	307,20	350,70	404,00	459,00	+51,00

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Harz 2016, Neuberechnung 2019. 

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 häufig 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.²³

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.

²³ 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
Wernigerode	283,50	56%	313,20	24%	366,10	22%	415,20	19%	454,50	23%
Quedlinburg	271,00	50%	315,60	25%	359,10	24%	409,60	29%	459,00	33%
Halberstadt	279,50	67%	307,20	33%	350,70	25%	404,00	28%	459,00	29%

¹ Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt).
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Harz 2016, 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.
Wernigerode	283,50	61%	313,20	19%	366,10	25%	415,20	47%	454,50	16%
Quedlinburg	271,00	60%	315,60	36%	359,10	23%	409,60	17%	459,00	17%
Halberstadt	279,50	65%	307,20	14%	350,70	14%	404,00	10%	459,00	10%

¹ Neu abgeschlossene Bestandsmiete im Zeitraum vom 01.03.2015 bis zum 01.12.2015 (netto-kalt).
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Harz 2016, Neuberechnung 2019.




4 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser

Mit den Mietwerten wurden auch die Kosten für Heizung und Warmwasser erhoben, soweit die Abrechnung über den Vermieter erfolgt. Individuelle Versorgungsverträge der Mieter konnten nicht erfasst werden, ebenso konnte nicht nach der Beheizungsart unterschieden werden. Erhoben wurden die monatlichen Vorauszahlungen.

Trotz dieser Einschränkungen haben die in der folgenden Tabelle (Tabelle 15) dargestellten Heizkostenwerte eine hohe Aussagekraft, da diesen 2.951 Heizkostenwerte zugrunde liegen und damit die umfangreichste lokale Datenbasis darstellen.

Tab. 15 Übersicht warme Betriebskosten (€/m²) Median + Standardabweichung						
Vergleichsraum	Größe der Bedarfsgemeinschaft					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person +10 m²
Wernigerode	1,29	1,28	1,31	1,26	1,19	1,19
	64,50	76,80	91,70	100,80	107,10	+11,90
Quedlinburg	1,47	1,42	1,21	1,27	1,32	1,32
	73,50	85,20	84,70	101,60	118,80	+13,20
Halberstadt	1,23	1,19	1,22	1,14	1,16	1,16
	61,50	71,40	85,40	91,20	104,40	+11,60

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Harz 2016, Neuberechnung 2019.



Hinsichtlich der berechneten Mittelwerte für die Heizungs- und Warmwasserkosten muss darauf hingewiesen werden, dass diese keinen bindenden Charakter im Sinne von Grenzwerten besitzen. Eine Verwendung der ermittelten Werte im Rahmen einer sogenannten "angemessenen" Brutto-Warmmiete ist rechtlich nicht zulässig, da für die Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung die Brutto-Kaltnietkosten getrennt von den Heizkosten zu betrachten sind. Sie können aber als Orientierungsgröße genutzt werden. Eine individuelle Angemessenheitsprüfung auf Basis dieser Mittelwerte ist - im Gegensatz zu den kalten Betriebskosten - kaum möglich, denn die konkreten Werte einer Wohnung sind unter anderem abhängig

- vom Verbrauchsverhalten,
- vom energetischen Zustand von Wohnung und Gebäude,
- von der Lage der Wohnung im Gebäude,
- von den Witterungsbedingungen in der Heizperiode.

Zudem unterliegen die Heizkosten deutlich stärkeren Schwankungen als die kalten Betriebskosten, sodass die monatlichen Heizkostenvorauszahlungen deutlich von den realen Werten abweichen können.

Da der Mittelwert als nicht ausreichend erachtet wird, muss ein Wert abgeleitet werden, der angemessene von unangemessenen Heizkosten schlüssig abgrenzen kann. Zur Erweiterung des Mittelwertes wird hier der Median zuzüglich der Standardabweichung ausgewiesen. Die Standardabweichung ist ein gebräuchlicher Kennwert zur Beschreibung der Streuung einer Stichprobe und wird definiert als die durchschnittliche Abweichung aller Werte vom arithmetischen Mittel. Durch die Addition der Standardabweichung zum Mittelwert werden Abweichungen der Heizkosten nach oben miteinbezogen.

Das Heizverhalten der Leistungsempfänger ist durch andere Ausgangsbedingungen geprägt, so ist z.B. das Zeitintervall, an dem eine Wohnung beheizt wird, häufig länger als bei Berufstätigen. Aus diesem Grund wird zum Mittelwert die einfache Standardabweichung hinzuaddiert. Der jeweilige Wert ist somit an die Verteilung der erhobenen Heizkosten angepasst.

5 Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen

Der Gesetzgeber hat hinsichtlich der Fortschreibung der Kosten der Unterkunft weder einen konkreten Zeitpunkt noch eine Methodik vorgegeben.²⁴ 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 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 2018 mit der Index-Methodik. Hierbei wurde auf die Änderungsraten für Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten aus dem Verbraucherpreisindex für Sachsen-Anhalt abgestellt.

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

5.1 Anwendung der indexbasierten Fortschreibung


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

Die Indizes für den Fortschreibungszeitraum Dezember 2015 und Dezember 2017 sind in der Tabelle 16 abgetragen. Die prozentuale Preisveränderung ergibt sich aus dem Verhältnis des neuen Indexwertes zum alten Indexwert.

²⁴ Siehe § 22 SGB II.

Tab. 16 Verbraucherpreisindizes Sachsen-Anhalt (Basis 2010 = 100)				
Index	Index im Dezember 2015	Index im Dezember 2017	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Wohnungsmieten ohne Nebenkosten	104,1	105,9	1,73	1,0173
Wohnungsnebenkosten	105,4	107,7	2,18	1,0218

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




Die Berechnung der fortgeschriebenen Angemessenheitsrichtwerte erfolgt in drei Schritten.

In einem **ersten Schritt** werden die Netto-Kaltmieten in €/m² und die kalten Betriebskosten anhand des Verbraucherpreisindex für Sachsen-Anhalt fortgeschrieben. Die Ergebnisse sind in der Tabellen 17 und 18 aufgeführt.


Tab. 17 Fortgeschriebene Netto-Kaltmiete (in €/m²)					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wernigerode	4,55	4,22	4,15	4,11	4,11
Quedlinburg	4,48	4,31	4,17	4,17	4,28
Halberstadt	4,68	4,19	4,04	4,04	3,99

Quelle: Fortschreibung Landkreis Harz 2018, Neuberechnung 2019.



Tab. 18 Fortgeschriebene kalte Betriebskosten (in €/m²)					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wernigerode	1,23	1,09	1,18	1,18	1,03
Quedlinburg	1,04	1,04	1,05	1,04	0,91
Halberstadt	1,01	1,02	1,06	1,10	1,21


Quelle: Fortschreibung Landkreis Harz 2018, Neuberechnung 2019.



In einem **zweiten Schritt** werden die Netto-Kaltmieten mit den kalten Betriebskosten addiert (siehe Tabelle 19).

Tab. 19 Fortgeschriebene Brutto-Kaltmiete (in €/m²)					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wernigerode	5,78	5,31	5,33	5,29	5,14
Quedlinburg	5,52	5,35	5,22	5,21	5,19
Halberstadt	5,69	5,21	5,10	5,14	5,20


Quelle: Fortschreibung Landkreis Harz 2018, Neuberechnung 2019.



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 20).

Tab. 20 Fortgeschriebene Brutto-Kaltmiete (in €)						
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
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	+10 m ²
Wernigerode	289,00	318,60	373,10	423,20	462,60	+51,40
Quedlinburg	276,00	321,00	365,40	416,80	467,10	+51,90
Halberstadt	284,50	312,60	357,00	411,20	468,00	+52,00

Quelle: Fortschreibung Landkreis Harz 2018, Neuberechnung 2019.




6 Fortschreibung der Heizkosten durch den Verbraucherpreisindex

Im Rahmen der Mietwerterhebung 2016 wurden neben den Bestandsmieten die regionalen Heizkostenvorauszahlungen erhoben. Für diese Daten erfolgt eine gesonderte Indexfortschreibung.

Tab. 21 Verbraucherpreisindizes Sachsen-Anhalt Haushaltsenergie (Basis 2010 = 100)		
	Dezember 2015	Dezember 2017
Haushaltsenergie	108,8	108,9
Haushaltsenergie darunter Gas	110,1	99,9
Haushaltsenergie darunter Heizöl	76,4	93,3
Mittelwert Gas und Heizöl*	93,3	96,6

* Berechnet auf Basis der Daten vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt




Der Index Haushaltsenergie beinhaltet nicht nur die Heizkosten sondern auch den Strom. Dies würde die Fortschreibung der Heizkosten verfälschen. Eine Differenzierung nach den einzelnen Brennstoffen ist aufgrund fehlender Informationen zum regionalen Heizverhalten nicht möglich. Daher erfolgt die Fortschreibung unter Verwendung des berechneten Mittelwertes von Gas und Heizöl.

Durch die Verwendung des Mittelwerts der Kostenentwicklung der Energieträger Gas und Heizöl wird die Preisentwicklung beider Energieformen berücksichtigt. Der so ermittelte Multiplikationsfaktor führt zu einem realistischen Mittelwert der Heizkostenentwicklung, der der tatsächlichen Preisentwicklung der Heizkosten am besten gerecht wird.

Tab. 22 Verbraucherpreisindizes Sachsen-Anhalt (Basis 2010 = 100)				
Spezialindex des Verbraucherpreisindex	Index im Dezember 2015	Index im Dezember 2017	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Mittelwert Gas und Heizöl	93,3	96,6	3,59	1,0359

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Stand Dezember 2015 und Dezember 2017



Die folgende Tabelle stellt die jeweiligen Maximalwerte der Heizkosten für den Landkreis Harz dar.

Tab. 23 Übersicht fortgeschriebene warme Betriebskosten (€/m²) Basis Median + Standardabweichung						
Vergleichsraum	Größe der Bedarfsgemeinschaft					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person +10 m²
Wernigerode	1,34	1,33	1,36	1,31	1,23	1,23
	67,00	79,80	95,20	104,80	110,70	+12,30
Quedlinburg	1,52	1,47	1,25	1,32	1,37	1,37
	76,00	88,20	87,50	105,60	123,30	+13,70
Halberstadt	1,27	1,23	1,26	1,18	1,20	1,20
	63,50	73,80	88,20	94,40	108,00	+12,00

Quelle: Fortschreibung Landkreis Harz 2018, Neuberechnung 2019.

