

Landkreis Harz

**Korrekturbericht zur Mietwert-  
erhebung zur Ermittlung von  
KdU-Richtwerten im Landkreis  
Harz 2012 sowie deren Fort-  
schreibung 2014**

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

## Inhalt

1	Hintergrund .....	1
2	Vergleichsraumbildung.....	2
2.1	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen.....	3
2.2	Infrastrukturelle Versorgung durch Mittelzentren und Mittelbereiche.....	4
2.3	Homogener Lebens- und Wohnbereich .....	10
3	Ergebnisse der Neuberechnung .....	12
3.1	Datengrundlage.....	12
3.2	Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte.....	15
4	Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser .....	19
5	Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen .....	21
5.1	Anwendung der indexbasierten Fortschreibung .....	21
6	Fortschreibung der Heizkosten durch den Verbraucherpreisindex.....	24

## Tabellenverzeichnis

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

## Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Vergleichsräume im Landkreis Harz .....	8
---------	---	---

## 1 Hintergrund


Für den Landkreis Harz sind 2012 die Kosten der Unterkunft anhand des Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft (kurz: Konzept 2012<sup>1</sup>) 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 2014<sup>2</sup>).

Um das unterschiedliche Mietpreisniveau der Kommunen abbilden zu können, wurde der Landkreis 2012 mittels einer wissenschaftlichen Clusteranalyse in fünf Wohnungsmarkttypen 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.<sup>3</sup>

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.<sup>4</sup>

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.

<b>Wohnungsgrößenklassen</b>				
≥ 25 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 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup>
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 2012 und der Fortschreibung 2014 korrigiert und ersetzt.

---

<sup>1</sup> Landkreis Harz, Mietwerterhebung zur Ermittlung von KdU-Richtwerten im Landkreis Harz; Bericht, Juli 2012.

<sup>2</sup> Landkreis Harz, KdU-Richtwerte 2014 Indexfortschreibung des schlüssigen Konzepts 2012; Bericht, Januar 2015.

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

<sup>4</sup> 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.“<sup>5</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>6</sup>*

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-

---

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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.<sup>7</sup>

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).

<b>Tab. 1 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen</b>			
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Einwohner<sup>1</sup></b>	<b>Wohnungsbestand<sup>2</sup></b>	<b>... davon zu Wohnzwecken vermietet<sup>3</sup></b>
Wernigerode	80.387	47.058	24.630
Quedlinburg	63.390	38.506	18.330
Halberstadt	70.669	41.604	20.020
<b>Landkreis Harz</b>	<b>214.446</b>	<b>127.168</b>	<b>62.980</b>

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

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Harz 2012, Neuberechnung 2019.



<sup>7</sup> 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.<sup>8</sup> 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.<sup>9</sup>

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."<sup>10</sup>*

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.<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> 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.

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

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

<sup>11</sup> [https://de.wikipedia.org/wiki/System\\_der\\_zentralen\\_Orte](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.<sup>12</sup>

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.<sup>13</sup>

Innerhalb des Landkreises Harz liegen das Mittelzentrum Wernigerode, das Mittelzentrum Quedlinburg und das Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen Halberstadt.<sup>14</sup>

---

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

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

<sup>14</sup> 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."<sup>15</sup>*

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.<sup>16</sup> 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,<sup>17</sup> 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.

---


<sup>15</sup> Siehe [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumebeobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/regionen/Mittelbereiche/MB\\_node.html](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumebeobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/regionen/Mittelbereiche/MB_node.html) (Zugriff am 05.08.2019).

<sup>16</sup> 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.

<sup>17</sup> 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.

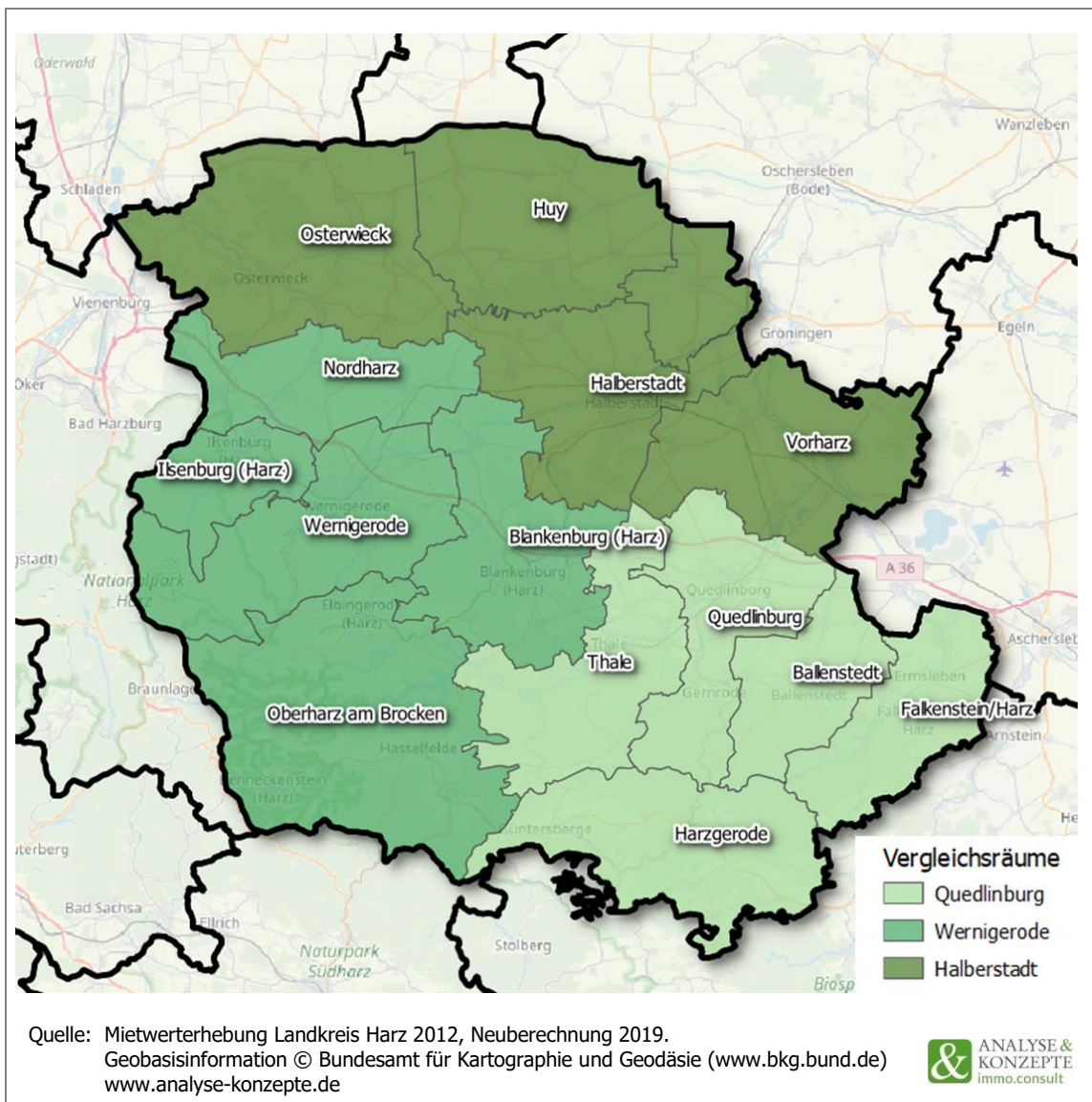
<b>Tab. 2 Verkehrstechnische Verbundenheit der Kommunen in den Vergleichsräumen mit dem ÖPNV und PKW<sup>1</sup></b>					
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Referenzpunkt</b>	<b>Zielort</b>	<b>Fahrzeit ÖPNV</b>	<b>Fahrzeit PKW</b>	<b>Verkehrsanbindung über</b>
<b>Wernigerode</b>	Nordharz, Veckenstedt, Busbahnhof	Wernigerode, Bahnhof	27	12	B244
	Stadt Blankenburg (Harz), Bahnhof	Wernigerode, Bahnhof	28	16	A36
	Stadt Ilsenburg (Harz), Bahnhof	Wernigerode, Bahnhof	7	16	B244 und A36
	Stadt Oberharz am Brocken, Ebingerode, Markt	Wernigerode, Bahnhof	21	18	B244
	Stadt Wernigerode, Bahnhof	Wernigerode, Bahnhof	-	-	-
<b>Quedlinburg</b>	Stadt Ballenstedt, Ballenstedt, Poststraße	Quedlinburg, Bahnhof	27	15	L242
	Stadt Falkenstein/Harz, Meisdorf, Hauptstraße	Quedlinburg, Bahnhof	40	22	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
<b>Halberstadt</b>	Huy, Dingelstedt am Huy, Bahnchausee	Halberstadt, Hauptbahnhof	29	17	L83
	Stadt Halberstadt, Hauptbahnhof	Halberstadt, Hauptbahnhof	-	-	-
	Stadt Osterwieck, Busbahnhof	Halberstadt, Hauptbahnhof	52	32	B79
	VG Vorharz, Wegeleben Bahnhof	Halberstadt, Hauptbahnhof	6	16	B81

<sup>1</sup> Verbindung in Fahrminuten: Erhoben für Fahrten am 22.10.2015 zwischen 08:00 und 15:00 Uhr laut Fahrplanauskunft auf [www.bahn.de](http://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).<sup>18</sup> 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




<sup>18</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.

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.

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

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Harz 2012, 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 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 unter anderem Substandardwohnung ohne Bad/WC und Sammelheizung, Wohnungen in Heimen, Dienst- oder Werkswohnungen, (teil)gewerblich vermietete Wohnungen, Wohnungen, die preisgünstiger an Freunde und Bekannte vermietet werden, SGB-II-Daten aus dem Jobcenterdatensatz und Mieten die älter als 4 Jahren sind.

Die so verbleibenden 7.415 Mietdaten sind anschließend einer feldspezifischen Extremwertkappung unterzogen worden, sodass letztlich 7.062 Mietdaten in die weiteren Berechnungen eingegangen sind (siehe Tabelle 4).<sup>19</sup>

<b>Tab. 4 Ergebnisse der Extremwertkappung</b>	
<b>Alle erhobenen Bestandsmieten</b>	<b>19.663</b>
./. Ausschluss nicht relevanter Mietwerte	12.248
<b>Vollgültige Mietwerte</b>	<b>7.415</b>
./. Extremwertkappung	353
<b>Mietwerte für weitere Auswertungen</b>	<b>7.062</b>
Quelle: Mietwerkerhebung Landkreis Harz 2012, Neuberechnung 2019.	



Im Rahmen der Neuberechnung wurden alle Mietdaten aus dem Konzept 2012 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 2012 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

<sup>19</sup> Siehe zur Extremwertkappung, Seite 19ff, Landkreis Harz, Mietwerkerhebung zur Ermittlung von KdU-Richtwerten im Landkreis Harz; Bericht, Juli 2012.




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.<sup>20</sup>

Im vorliegenden Fall weisen sämtliche 15 Tabellenfelder Fallzahlen mit 175 bis 832 Mietwohnungen auf. Zudem sind in jedem Vergleichsraum 10 bis 13 % 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.

<b>Tab. 5 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte</b>							
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>	Anteil am relevanten Bestand
	≥ 25 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 m <sup>2</sup>		
Wernigerode	832	540	658	232	175	<b>2.437</b>	10 %
Quedlinburg	526	698	480	204	199	<b>2.107</b>	11 %
Halberstadt	794	758	516	263	187	<b>2.518</b>	13 %
<b>Landkreis Harz</b>	<b>2.152</b>	<b>1.996</b>	<b>1.654</b>	<b>699</b>	<b>561</b>	<b>7.062</b>	<b>11 %</b>

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Harz 2012, Neuberechnung 2019.



Ergänzend zu den Bestands- und Neuvertragsmieten sind im Zeitraum von September 2011 bis Februar 2012 insgesamt 2.027 Wohnungsinserate, sogenannte Angebotsmieten, erfasst worden. Die Angebotsmieten sind ebenfalls tabellenfeldbezogen einer Extremwertkappung unterzogen worden. Nach Bereinigung dieser verbleiben 1.915 Angebotsmieten.


Bezogen auf die einzelnen Tabellenfelder konnten 63 bis 236 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 an sich.

<sup>20</sup> Seite 26, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014.



<b>Tab. 6 Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	$\geq 25$ 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>	$> 80$ m <sup>2</sup>	
Wernigerode	159	97	110	68	121	<b>555</b>
Quedlinburg	87	95	85	63	103	<b>433</b>
Halberstadt	196	236	198	123	174	<b>927</b>
<b>Landkreis Harz</b>	<b>442</b>	<b>428</b>	<b>393</b>	<b>254</b>	<b>398</b>	<b>1.915</b>

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Harz 2012, 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 01.03.2011 bis zum 01.12.2011 neu abgeschlossenen wurden. Nach dieser Definition wurden 2.038 Neuvertragsmieten erhoben, von denen nach Durchführung der feldspezifischen Extremwertkappung 1.954 Mietwerte für die eigentliche Auswertung verbleiben (siehe Tabelle 7). Je Tabellenfeld konnten 41 bis 291 Neuvertragsmieten erhoben werden.

<b>Tab. 7 Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	$\geq 25$ 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>	$> 80$ m <sup>2</sup>	
Wernigerode	291	137	158	57	44	<b>687</b>
Quedlinburg	147	149	88	54	41	<b>479</b>
Halberstadt	250	232	177	72	57	<b>788</b>
<b>Landkreis Harz</b>	<b>688</b>	<b>518</b>	<b>423</b>	<b>183</b>	<b>142</b>	<b>1.954</b>

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Harz 2012, Neuberechnung 2019.




### 3.2 Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte

Die Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte erfolgt mit dem iterativen Verfahren<sup>21</sup>. Das Verfahren ist dahin gehend modifiziert worden, als dass die im Rahmen der Nachfrageanalyse<sup>22</sup> ermittelten Anteilswerte für die Nachfrage nach günstigem Wohnraum nicht bei der Perzentilwahl unterschritten werden.<sup>23</sup>

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

<b>Tab. 8 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>	≥ 25 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 m <sup>2</sup>
Wernigerode	40%	25%	25%	25%	30%
Quedlinburg	40%	25%	25%	25%	30%
Halberstadt	40%	25%	25%	25%	30%

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Harz 2012, Neuberechnung 2019.




Werden die Perzentilgrenzen auf die Bestands- und Neuvertragsmieten angewandt, ergeben sich die in Tabelle 9 dargestellten abstrakt angemessenen Netto-Kaltnieten in €/m<sup>2</sup>.

<sup>21</sup> Ausgangspunkt des iterativen Verfahrens ist die ermittelte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bezogen auf die jeweilige Haushaltsgröße (siehe Anlage 1). Dem gegenüber steht das relevante Wohnungsangebot bezogen auf die jeweilige angemessene Wohnungsgröße. Für das Wohnungsangebot können drei unterschiedliche Mietpreise bestimmt werden, und zwar die Bestandsmieten, die Neuvertragsmieten (= real abgeschlossene Bestandsmieten, die bis zu neun Monate vor dem Erhebungsstichtag, hier der Zeitraum vom März bis Dezember 2011, abgeschlossen wurden) und die Angebotsmieten, die zueinander in Beziehung gesetzt werden müssen.  
Wichtig bei der Ableitung von Angemessenheitsgrenzen ist die Verfügbarkeit von entsprechendem Wohnraum auf Basis des Produktwertes der Brutto-Kaltniete. Hierfür wird ausgewertet, wie hoch der Anteil derjenigen Angebote ist, die zu dem ausgewiesenen Angemessenheitswert verfügbar sind.  
Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird aus der Verteilung der Bestandsmieten ein Perzentil definiert, das die Ausgangssituation bestimmt. Dieser Anteil orientiert sich grob am Umfang dessen, was als theoretische Untergrenze bzgl. der Versorgung mit Wohnraum bei den SBG II bzw. XII-Empfängern angesehen werden kann.  
Sollten die Anteile der erfassten Wohnungsangebote, die zu den auf Basis der Bestandsmieten abgeleiteten Perzentilen in dem jeweiligen Wohnungsmarkt verfügbar sind, in den wesentlichen Gruppen (1- und 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften) zu hoch oder zu niedrig liegen, werden solange erhöhte oder reduzierte Perzentile iterativ geprüft, bis die Angebotsanteile als ausreichend unter den aktuellen Marktbedingungen bewertet werden können.  
Dieser Wert wird nochmals in Beziehung zu den Neuvertragsmieten gesetzt, da üblicherweise nur die Neuvertragsmieten die reale Wohnungsmarktsituation abbilden.

<sup>22</sup> Siehe Anlage 1


<sup>23</sup> Siehe Landessozialgericht Sachsen-Anhalt, Urteil vom 30.05.2018 – L 2 AS 543/15.

<b>Tab. 9 Netto-Kaltmieten in €/m<sup>2</sup></b>					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
<b>Wohnfläche</b>	≥ 25 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 m <sup>2</sup>
Wernigerode	4,37	4,00	3,86	3,81	3,70
Quedlinburg	4,35	3,92	3,87	3,73	3,87
Halberstadt	4,67	4,13	4,02	4,00	3,89

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Harz 2012, Neuberechnung 2019. 


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

<b>Tab. 10 Durchschnittliche Kalte Betriebskosten in €/m<sup>2</sup> (Median)</b>					
Vergleichsraum	Größe der Bedarfsgemeinschaft				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wernigerode	1,10	0,99	1,00	1,02	0,92
Quedlinburg	1,00	0,96	0,96	0,97	0,89
Halberstadt	0,99	0,93	0,95	0,99	0,85

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Harz 2012, 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).


<b>Tab. 11 Angemessene Brutto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>					
Vergleichsraum	Größe der Bedarfsgemeinschaft				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wernigerode	5,47	4,99	4,86	4,83	4,62
Quedlinburg	5,35	4,88	4,83	4,70	4,76
Halberstadt	5,66	5,06	4,97	4,99	4,74

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Harz 2012, 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.

<b>Tab. 12 Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltemiete im Produkt)</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Größe der Bedarfsgemeinschaft</b>					
	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>	<b>Jede weitere Person +10m<sup>2</sup></b>
Wernigerode	273,50	299,40	340,20	386,40	415,80	+46,20
Quedlinburg	267,50	292,80	338,10	376,00	428,40	+47,60
Halberstadt	283,00	303,60	347,90	399,20	426,60	+47,40

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Harz 2012, 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-Kaltemiete 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.

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.<sup>24</sup>


Für 6-Personen-Haushalte und größer können rechnerisch Brutto-Kaltemieten 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.

<sup>24</sup> 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 Angebotsmieten<sup>1</sup>**

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	273,50	35%	299,40	26%	340,20	35%	386,40	25%	415,80	24%
Quedlinburg	267,50	59%	292,80	22%	338,10	18%	376,00	10%	428,40	24%
Halberstadt	283,00	77%	303,60	41%	347,90	49%	399,20	55%	426,60	42%


<sup>1</sup> Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt).  
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Harz 2012, Neuberechnung 2019.



**Tab. 14 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und anmietbare Neuvertragsmieten<sup>1</sup>**

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	273,50	54%	299,40	50%	340,20	41%	386,40	28%	415,80	27%
Quedlinburg	267,50	84%	292,80	40%	338,10	63%	376,00	44%	428,40	15%
Halberstadt	283,00	73%	303,60	40%	347,90	46%	399,20	63%	426,60	39%

<sup>1</sup> Neu abgeschlossene Bestandsmiete im Zeitraum vom 01.03.2011 bis zum 01.12.2011 (netto-kalt).  
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Harz 2012, 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 8.642<sup>25</sup> Heizkostenwerte zugrunde liegen und damit die umfangreichste lokale Datenbasis darstellen.

<b>Tab. 15 Übersicht warme Betriebskosten (€/m<sup>2</sup>) Median + Standardabweichung</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Größe der Bedarfsgemeinschaft</b>					
	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>	<b>Jede weitere Person +10m<sup>2</sup></b>
Wernigerode	1,28	1,12	1,19	1,23	1,21	1,21
	<b>64,00</b>	<b>67,20</b>	<b>83,30</b>	<b>98,40</b>	<b>108,90</b>	<b>+12,10</b>
Quedlinburg	1,69	1,68	1,68	1,73	1,33	1,33
	<b>84,50</b>	<b>100,80</b>	<b>117,60</b>	<b>138,40</b>	<b>119,70</b>	<b>+13,30</b>
Halberstadt	1,33	1,26	1,28	1,33	1,19	1,19
	<b>66,50</b>	<b>75,60</b>	<b>89,60</b>	<b>106,40</b>	<b>107,10</b>	<b>+11,90</b>

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Harz 2012, 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-Kaltemietkosten 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.

<sup>25</sup> Abweichungen in der Anzahl der Daten zur Berechnung 2012 resultieren u.a. aus der Wohnungsgrößenklassenänderung und der Extremwertkappung.

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.<sup>26</sup> 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 2014 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 2011 und August 2014 sind in der Tabelle 16 abgetragen. Die prozentuale Preisveränderung ergibt sich aus dem Verhältnis des neuen Indexwertes zum alten Indexwert.


---

<sup>26</sup> Siehe § 22 SGB II.



<b>Tab. 16 Verbraucherpreisindizes Sachsen-Anhalt (Basis 2010 = 100)</b>				
<b>Index</b>	<b>Dezember 2011</b>	<b>August 2014</b>	<b>Veränderung 12/11 - 08/14</b>	<b>Multiplikationsfaktor</b>
<b>Wohnungsmieten ohne Nebenkosten</b>	100,8	102,7	1,88%	1,0188
<b>Wohnungsnebenkosten</b>	99,6	103,8	4,22%	1,0422

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 €/m<sup>2</sup> und die kalten Betriebskosten anhand des Verbraucherpreisindex für Sachsen-Anhalt fortgeschrieben. Die Ergebnisse sind in der Tabellen 17 und 18 aufgeführt.


<b>Tab. 17 Fortgeschriebene Netto-Kaltmiete (in €/m<sup>2</sup>)</b>					
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Haushaltsgröße</b>				
	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
Wernigerode	4,45	4,08	3,93	3,88	3,77
Quedlinburg	4,43	3,99	3,94	3,80	3,94
Halberstadt	4,76	4,21	4,10	4,08	3,96

Quelle: Fortschreibung Landkreis Harz 2014, Neuberechnung 2019.




<b>Tab. 18 Fortgeschriebene kalte Betriebskosten (in €/m<sup>2</sup>)</b>					
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Haushaltsgröße</b>				
	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
Wernigerode	1,15	1,03	1,04	1,06	0,96
Quedlinburg	1,04	1,00	1,00	1,01	0,93
Halberstadt	1,03	0,97	0,99	1,03	0,89

Quelle: Fortschreibung Landkreis Harz 2014, Neuberechnung 2019.




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

<b>Tab. 19 Fortgeschriebene Brutto-Kaltmiete (in €/m<sup>2</sup>)</b>					
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Haushaltsgröße</b>				
	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
Wernigerode	5,60	5,11	4,97	4,94	4,73
Quedlinburg	5,47	4,99	4,94	4,81	4,87
Halberstadt	5,79	5,18	5,09	5,11	4,85

Quelle: Fortschreibung Landkreis Harz 2014, 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).

<b>Tab. 20 Fortgeschriebene Brutto-Kaltmiete (in €)</b>						
<b>Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen</b>	<b>Haushaltsgröße</b>					
	<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>
<b>Wohnfläche</b>	≥ 25 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>	+10 m <sup>2</sup>
Wernigerode	280,00	306,60	347,90	395,20	425,70	47,30
Quedlinburg	273,50	299,40	345,80	384,80	438,30	48,70
Halberstadt	289,50	310,80	356,30	408,80	436,50	48,50


Quelle: Fortschreibung Landkreis Harz 2014, Neuberechnung 2019. 

## 6 Fortschreibung der Heizkosten durch den Verbraucherpreisindex

Im Rahmen der Mietwerterhebung 2014 wurden neben den Bestandsmieten die regionalen Heizkostenvorauszahlungen erhoben. Für diese Daten erfolgt eine gesonderte Indexfortschreibung.

<b>Tab. 21 Verbraucherpreisindizes Sachsen-Anhalt Haushaltsenergie</b> (Basis 2010 = 100)		
	<b>Dezember 2011</b>	<b>Juni 2014</b>
Haushaltsenergie	112,2	119,0
Haushaltsenergie darunter Gas	111,0	114,5
Haushaltsenergie darunter Heizöl	132,1	122,0
<b>Mittelwert Gas und Heizöl*</b>	<b>121,6</b>	<b>118,3</b>

\* 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.

<b>Tab. 22 Verbraucherpreisindizes Sachsen-Anhalt</b> (Basis 2010 = 100)				
<b>Spezialindex des Verbraucherpreisindex</b>	<b>Dezember 2011</b>	<b>Juni 2014</b>	<b>Veränderung in %</b>	<b>Multiplikationsfaktor</b>
Mittelwert Gas und Heizöl	121,6	118,3	-2,71%	0,9729


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Stand Dezember 2011 und Juni 2014



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

<b>Tab. 23 Übersicht fortgeschriebene warme Betriebskosten (€/m<sup>2</sup>) Basis Median + Standardabweichung</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Größe der Bedarfsgemeinschaft</b>					
	<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>
Wernigerode	1,25	1,09	1,16	1,20	1,18	1,18
	<b>62,50</b>	<b>65,40</b>	<b>81,20</b>	<b>96,00</b>	<b>106,20</b>	<b>+11,80</b>
Quedlinburg	1,64	1,63	1,63	1,68	1,29	1,29
	<b>82,00</b>	<b>97,80</b>	<b>114,10</b>	<b>134,40</b>	<b>116,10</b>	<b>+12,90</b>
Halberstadt	1,29	1,23	1,25	1,29	1,16	1,16
	<b>64,50</b>	<b>73,80</b>	<b>87,50</b>	<b>103,20</b>	<b>104,40</b>	<b>+11,60</b>

Quelle: Fortschreibung Landkreis Harz 2014, Neuberechnung 2019.



Anlage 1

<b>Tab. 1 Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundet)</b>						
<b>Haushalte mit ...</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>	<b>Summe</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften nach SGB II<sup>1</sup></b>	9.180	3.830	1.700	780	400	15.890
<b>Wohngeldempfänger<sup>2</sup></b>	2.010	440	200	150	100	2.900
<b>Bedarfsgemeinschaften HLU/SGB XII<sup>3</sup></b>	930	200	90	70	40	1.330
<b>Sonstige Nachfragergruppen<sup>4</sup></b>	4.060	4.230	1.740	800	270	11.100
<b>Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment</b>	<b>16.180</b>	<b>8.700</b>	<b>3.730</b>	<b>1.800</b>	<b>810</b>	<b>31.220</b>
<b>Haushalte insg.<sup>5</sup></b>	<b>40.600</b>	<b>42.310</b>	<b>17.380</b>	<b>8.050</b>	<b>2.690</b>	<b>111.030</b>
<b>Anteil Nachfrager</b>	<b>40%</b>	<b>21%</b>	<b>21%</b>	<b>22%</b>	<b>30%</b>	<b>28%</b>

<sup>1</sup> Statistik der Bundesagentur für Arbeit (September 2011).  
<sup>2</sup> Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale) (31.12.2011).  
<sup>3</sup> Statistischen Ämter des Bundes und der Länder (31.12.2011).  
<sup>4</sup> Bundesdurchschnitt nach BBR: Forschungsprojekt "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte".  
<sup>5</sup> Zensus 2011.

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Harz 2011, Berechnung 2016

