



Salzlandkreis

**Korrektur des Konzeptes
zur Ermittlung der Bedarfe
für Unterkunft 2016 sowie
2018 (Fortschreibung)**

Mai 2020



**ANALYSE &
KONZEPTE**

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

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

Inhalt

1	Hintergrund	3
2	Vergleichsraumbildung	4
2.1	Vergleichsraumbildung im Salzlandkreis	5
2.2	Verkehrstechnische Verbundenheit der Vergleichsräume.....	7
2.3	Homogener Lebens- und Wohnbereich	13
3	Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte	15
3.1	Grundgesamtheit Datengrundlage	15
3.2	Berechnung durchschnittlicher kalter Betriebskosten	19
3.3	Methodische Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte	20
3.4	Berechnung der Angemessenheitsrichtwerte	21
3.5	Anmietbarkeit von Wohnraum	22
4	Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen.....	24
4.1	Anwendung der indexbasierten Fortschreibung	24

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Vergleichsraum Aschersleben - Verkehrstechnische Verbundenheit.....	8
Tab. 2	Vergleichsraum Bernburg (Saale) - Verkehrstechnische Verbundenheit.....	9
Tab. 3	Vergleichsraum Schönebeck - Verkehrstechnische Verbundenheit	11
Tab. 4	Vergleichsraum Staßfurt - Verkehrstechnische Verbundenheit	12
Tab. 5	Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte	15
Tab. 6	Ergebnisse der Extremwertkappung	16
Tab. 7	Mietwohnungsbestand und Datengrundlage.....	16
Tab. 8	Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte.....	17
Tab. 9	Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten	18
Tab. 10	Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten	18
Tab. 11	Durchschnittliche kalte Betriebskosten aus der Erhebung	19
Tab. 12	Durchschnittliche kalte Betriebskosten der Leistungsempfänger	19
Tab. 13	Perzentile	20
Tab. 14	Netto-Kaltmiete	21
Tab. 15	Brutto-Kaltmiete	21
Tab. 16	Brutto-Kaltmiete inkl. Abfallgebühren	22
Tab. 17	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot.....	23
Tab. 18	Spezielle Verbraucherpreisindizes Sachsen-Anhalt (Basis 2010 = 100)	25
Tab. 19	Fortgeschriebene Netto-Kaltmiete	25
Tab. 20	Fortgeschriebene kalte Betriebskosten	26
Tab. 21	Fortgeschriebene Brutto-Kaltmiete	26
Tab. 22	Fortgeschriebene Brutto-Kaltmiete	27
Tab. 23	Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten	28
Tab. 24	Angemessenheitsrichtwerte und Anteil anmietbarer Angebotsmieten	29

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Vergleichsräume im Salzlandkreis	6
Abb. 2	Mittel-, Grund und Versorgungszentren	14

1 Hintergrund

Im Konzept 2016 sowie der Fortschreibung 2018 ist der Salzlandkreis als ein Vergleichsraum definiert worden. Um das unterschiedliche Mietpreisniveau der Kommunen abbilden zu können, wurde der Vergleichsraum in zwei Mietkategorien unterteilt. Der Landkreis beziehungsweise die Mietkategorien sind allerdings keine Vergleichsräume im Sinne der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts. Das Bundessozialgericht hat in einem Grundsatzurteil vom 30.01.2019 festgelegt, dass es innerhalb eines Vergleichsraumes nur einen Angemessenheitsrichtwert geben darf. Eine Unterteilung eines Vergleichsraumes in mehrere Preisstufen entspricht nicht den Vorgaben des Bundessozialgerichts.¹

Diese Entscheidung hat Auswirkungen auf das bestehende Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft für den Salzlandkreis (nachfolgend Konzept 2016).²

Die grundlegende Methodik, bezogen auf die Erhebung und Auswertung der Daten, wurde vom Bundessozialgericht nicht kritisiert. Da das Bundessozialgericht explizit auf die Heilungsmöglichkeit der Vergleichsraumbildung hingewiesen hat, soll diese nachträglich korrigiert werden³.

Die folgenden Punkte aus dem Methodenbericht 2016 werden hiermit korrigiert:

- Die Kapitel 5, 6 und 8 des Methodenberichtes 2016 werden durch diesen Bericht ersetzt.
- Die Ergebnistabellen aus dem Methodenbericht 2016 werden ersetzt.
- Der Begriff Mietkategorie entfällt.
- Die Anlagen 1 und 2 entfallen.

Darüber hinaus wird die Fortschreibung 2018 auf Grundlage der korrigierten Richtwerte neu berechnet und dargestellt.

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

² Salzlandkreis, Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft, Bericht im Dezember 2016.

³ 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 der Vergleichsraumbildung erneut aufgegriffen: *„Der Vergleichsraum ist der Raum, für den ein grundsätzlich einheitlicher abstrakter Angemessenheitswert zu ermitteln ist (BSG vom 19.2.2009 - B 4 AS 30/08 R - BSGE 102, 263 = SozR 4-4200 § 22 Nr 19 <München I>, RdNr 21), innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist (vgl BSG vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R - SozR 4-4200 § 22 Nr 27 <Essen> RdNr 32 ff) und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs 1 Satz 2 SGB II zu einer Deckelung der Aufwendungen auf die bisherigen führt (vgl in Abgrenzung hierzu BSG vom 1.6.2010 - B 4 AS 60/09 R - BSGE 106, 147 = SozR 4-4200 § 22 Nr 35 <Umzug in anderen Vergleichsraum>, RdNr 18 ff; letzters BSG vom 17.2.2016 - B 4 AS 12/15 R - SozR 4-4200 § 22 Nr 88 RdNr 13 ff). 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 (vgl zB BSG vom 19.2.2009 - B 4 AS 30/08 R - BSGE 102, 263 = SozR 4-4200 § 22 Nr 19 <München I>, RdNr 20 a)).“⁴*

Der Salzlandkreis verfügt über keinen einheitlichen Wohnungsmarkt und weist regionale Unterschiede auf, die sich in unterschiedlichen Mietniveaus im Landkreis niederschlagen können. Daher ist es notwendig, vor Ermittlung der Mieten, regionale beziehungsweise strukturell homogene Untereinheiten zu bilden. Dabei ist es aus erhebungstechnischen Gründen (zum Beispiel zu geringes Wohnungsangebot in einzelnen Kommunen) nicht möglich, für jede Kommune eine separate Mietpreisübersicht zu erstellen. Dementsprechend werden für den Salzlandkreis infrastrukturell verbundene Kommunen mit strukturell vergleichbaren Wohnungsmärkten zu Vergleichsräumen zusammengefasst und für diese Mietwerte ermittelt.⁵

⁴ BSG vom 30.1.2019 - B 14 AS 11/18 R, RdNr. 21 a).

⁵ Siehe § 558c BGB oder auch BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R: "Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleine Vergleichsgebiete, die kommunalrechtlich keine selbstständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann".

2.1 Vergleichsraumbildung im Salzlandkreis

Der Salzlandkreis ist im Zuge der Kreisgebietsreform am 1. Juli 2007 durch Zusammenschluss der Landkreise Bernburg und Schönebeck sowie des Landkreises Aschersleben-Staßfurt mit Ausnahme der Stadt Falkenstein/Harz entstanden.

Der Salzlandkreis liegt südlich der Landeshauptstadt Magdeburg in zentraler Lage im Bundesland Sachsen-Anhalt. Er wird begrenzt vom Landkreis Jerichower Land im Nord-Osten, dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld im Osten, dem Saalekreis und dem Landkreis Mansfeld-Südharz im Süden, den Landkreisen Harz und Börde im Westen und der Landeshauptstadt Magdeburg im Norden.

Der Landkreis besteht aus 21 Gemeinden, die sich in elf Einheitsgemeinden (darunter zehn Städte) und zwei Verbandsgemeinden (mit zwei Städten) untergliedern. Auf einer Fläche von 1.426,83 km² leben insgesamt 194.575 Einwohner (Stand: 31.12.2016). Die Siedlungsdichte beträgt rd. 136 Einwohner/km². Damit ist der Salzlandkreis der zweitkleinste, aber am dichtesten besiedelte Landkreis in Sachsen-Anhalt.

Über die Hälfte der Bevölkerung des Salzlandkreises lebt in den vier großen Städten Aschersleben, Bernburg (Saale), Schönebeck (Elbe) und Staßfurt. Diese Städte besitzen die Versorgungsfunktionen von Mittelzentren. Die übrigen acht Städte Alsleben (Saale), Barby (Elbe), Calbe (Saale), Egeln, Güsten, Hoym, Könnern und Nienburg (Saale) übernehmen jeweils die Versorgungsfunktionen eines Grundzentrums.

Die Landeshauptstadt Magdeburg und die umliegenden Landkreise Börde, Jerichower Land und Salzlandkreis bilden gemeinsam die Planungsregion Magdeburg.

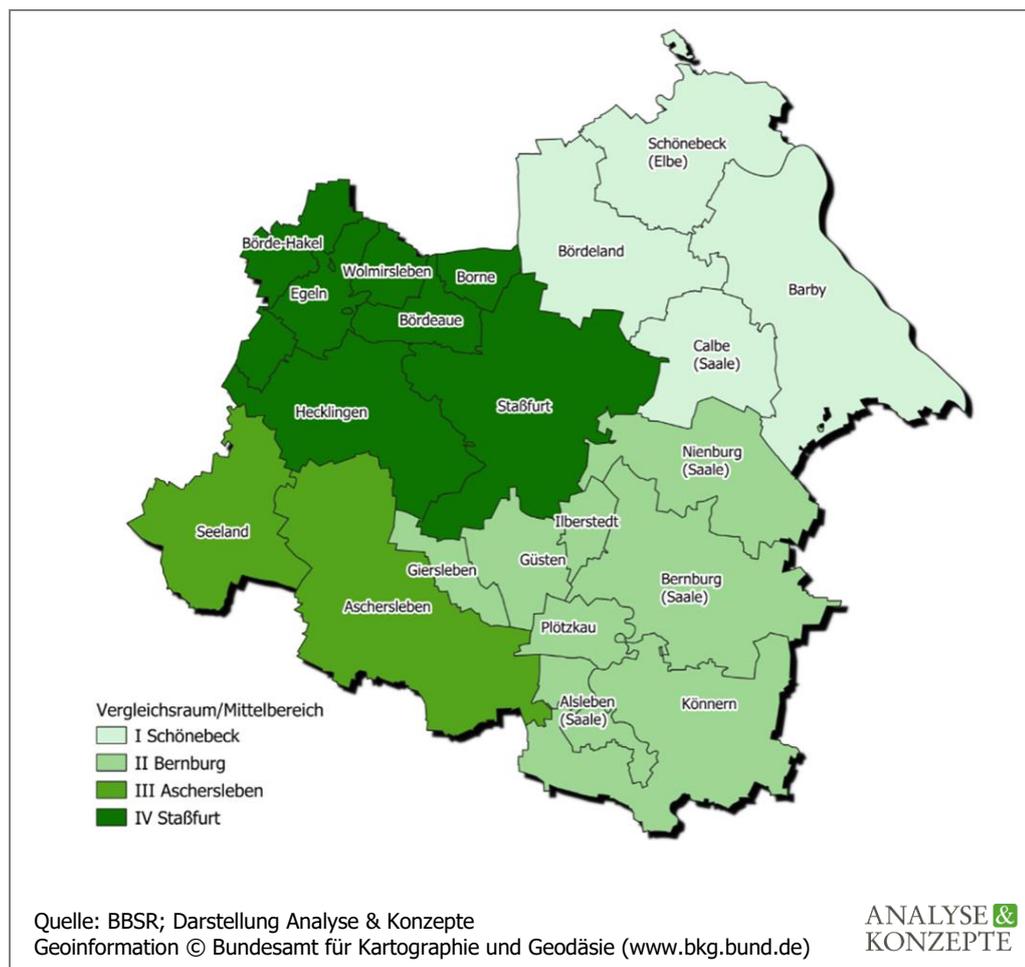
Die politischen Gremien des Salzlandkreises haben 2009 die Sozialraumanalyse für den Salzlandkreis beschlossen. Hierbei stellt die Sozialraumanalyse einen Ansatz dar, die Lebensräume möglichst realitätsgetreu und wirklichkeitsnah abzubilden. Diese Analyse der Raumeinteilung wurde durchgeführt, um eine kleinräumigere Betrachtung zu ermöglichen, da sich Sozialräume unterschiedlich entwickeln können. Gebiete mit gleichen und/oder ähnlichen Gegebenheiten sollten dementsprechend zu Sozialräumen zusammengefasst werden. Aufgrund der unterschiedlichen ländlichen und städtischen Bereiche, sollte eine entsprechende, diesen Umstand berücksichtigende, vergleichbare Raumeinteilung erfolgen. Vor diesem Hintergrund wurden Indikatoren ausgewählt, um eine Vergleichbarkeit von Gebieten und Kommunen zu ermöglichen:

- **Demografische Daten:** Einwohner, Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose, Geburten/Sterbefälle, regionale Flächenverteilung und Bevölkerungsdichte, junge Menschen unter 27 Jahre, Jugendquotient und Altenquotient, Nichtdeutsche an der Gesamtbevölkerung
- **Arbeit:** Arbeitsmarkt, Arbeitslosenquote und Jugendarbeitslosigkeitsquote, Arbeitsuchende nach dem SGB II, Bedarfsgemeinschaften
- **Lebens- und Wohnraum:** Wohnraum (Anzahl der Wohnungen mit Wohnraum), Wohngeld und Kosten der Unterkunft
- **Familiäre Situation:** Eheschließungen/Ehescheidungen

- **Erziehung und Bildung:** Kindertageseinrichtungen, Schulen und Schülerzahlen, Bildungsabschlüsse, Kinder- und Jugendeinrichtungen, Jugendgerichtshilfe (Fallzahlen), Hilfen zur Erziehung (Inanspruchnahme)

Im Ergebnis der Sozialraumanalyse sind vier homogene Sozialräume gebildet worden, die den Kriterien und Anforderungen an einen Vergleichsraum entsprechend der Definition des Bundessozialgerichts vom 19.02.2009 und vom 30.01.2019 genügen.

Abb. 1 Vergleichsräume im Salzlandkreis



Die Vergleichsräume entsprechen zudem auch den Mittelbereichen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

"Die BBSR-Mittelbereiche bilden die Verflechtungsbereiche um ein Mittelzentrum oder einen mittelzentralen Verbund ab, in dem eine ausreichende Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs erfolgen soll. Sie sind jedoch keine landesplanerischen Festlegungen, sondern dienen primär analytischen Zwecken im Kontext der Raumbearbeitung gemäß § 22 ROG. Die BBSR-Mittelbereiche basieren auf räumlichen Verflechtungen und bilden das zu erwartende Verhal-

ten der Bevölkerung bei der Inanspruchnahme von Infrastrukturen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie bei der beruflichen Mobilität ab.

In ihrer Abgrenzung orientieren sich die Mittelbereiche an den Entfernungen, Lagebeziehungen, Verkehrsanbindungen und traditionellen Bindungen zwischen Gemeinden. Sie berücksichtigen administrative Grenzen auf der Ebene der Kreise oder Länder."⁶

Diese vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in der Regionalplanung gebildeten Mittelbereiche werden auch im Forschungsbericht 478 des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales aus dem Januar 2017 als geeignete Operationalisierungsmöglichkeit der Vergleichsraumbildung empfohlen.⁷

2.2 Verkehrstechnische Verbundenheit der Vergleichsräume

Die Prüfung der verkehrstechnischen Erreichbarkeit der einzelnen Kommunen zeigt, dass die Mittelbereiche der Raumplanung hinsichtlich der Kriterien Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit als Vergleichsräume betrachtet werden können.

Innerhalb der Vergleichsräume bilden die gleichnamigen Städte Aschersleben, Bernburg (Saale), Schönebeck (Elbe) und Staßfurt Mittelzentren für die umliegenden Gemeinden.

Die Qualität der verkehrstechnischen Anbindung wird in der Erreichbarkeit von zentralen Versorgungseinrichtungen überprüft. Die staatliche Landesplanung fasst diese im Zentralen-Orte-System zusammen, in dem unter anderem nach Mittel- und Oberzentren unterschieden wird. Je höher eine Kommune in diesem System eingestuft ist, umso höherwertige Versorgungseinrichtungen stehen dort zur Verfügung.

In den nachfolgenden Tabellen ist für jeden Vergleichsraum die Erreichbarkeit des gleichnamigen Mittelzentrums mit dem öffentlichen Personennahverkehr dargestellt. Die jeweiligen ÖPNV-Verbindungsübersichten der Vergleichsräume sind beiliegender Übersicht Anlage 1 zu entnehmen.

⁶ <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/Mittelbereiche/Mittelbereiche.html> (Zugriff: 12.04.2019).

⁷ Bundesministerium für Arbeit und Soziales Forschungsbericht 478, "Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII)", Januar 2017.

Tab. 1 Vergleichsraum Aschersleben - Verkehrstechnische Verbundenheit				
Ort	Stadt/ Gemeinde	Fahrzeit in Minuten	Verbindung Linie	Umsteigeverbindung
Drohndorf	Aschersleben	15	149	
Freckleben	Aschersleben	9	RE 4/RE 24	
Groß Schierstedt	Aschersleben	4	RB 50	
Klein Schierstedt	Aschersleben	16	143	
Mehringen	Aschersleben	9	143	
Neu Königsau	Aschersleben	23	145	
Schackenthal	Aschersleben	42	143	
Schackstedt	Aschersleben	29	149	
Westdorf	Aschersleben	29	147	
Wilsleben	Aschersleben	14	145	
Winnigen	Aschersleben	20	144	
Friedrichsaue	Seeland	29	145	
Frose	Seeland	6	RE 24/RB 44	
Gatersleben	Seeland	14	RE 24/RB 44	
Hoym	Seeland	23	140	
Nachterstedt	Seeland	10	RE 24/RB 44	
Schadeleben	Seeland	26	145	

Quelle: Nahverkehrsplan 2016-2020 für den Salzlandkreis; Kreisverkehrsgesellschaft Salzland mbH;
Stand 18.03.2019

Tab. 2 Vergleichsraum Bernburg (Saale) - Verkehrstechnische Verbundenheit				
Ort	Stadt/ Gemeinde	Fahrzeit in Minuten	Verbindung Linie	Umsteigeverbinding
Aderstedt	Bernburg	20	111	
Baalberge	Bernburg	14	119	
Kleinwirschleben	Bernburg	20	119	
Friedenshall	Bernburg	23	125	
Roschwitz	Bernburg	9	119	
Strenzfeld	Bernburg	20	112	
Waldau	Bernburg	12	112	
Biendorf	Bernburg	21	RB 50	
Dröbel	Bernburg	7	124	
Gröna	Bernburg	17	113	
Krumbholz	Bernburg	10	111	
Neuborna	Bernburg	9	113	
Peißen	Bernburg	23	119	
Poley	Bernburg	29	118	
Weddegast	Bernburg	33	118	
Preußnitz	Bernburg	34	119	
Leau	Bernburg	32	119	
Plömnitz	Bernburg	36	119	
Wohlsdorf	Bernburg	42	118	
Crüchern	Bernburg	39	118	
Zepzig	Bernburg	25	125	
Könnern	Könnern	35	RB 47	
Beesenlaublingen	Könnern	24	121	
Beesedau	Könnern	20	121	
Kustrena	Könnern	16	121	
Mukrena	Könnern	34	121	
Zweihausen	Könnern	33	121	
Belleben	Könnern	66	121	
Haus Zeitz	Könnern	89	122/121/121	X
Piesdorf	Könnern	61	121	
Cörmigk	Könnern	43	123	
Sixdorf	Könnern	39	123	
Hohenedlau	Könnern	53	125	
Kirchedlau	Könnern	48	125	
Mittedlau	Könnern	50	125	
Sieglitz	Könnern	44	125	
Gerlebogk	Könnern	47	119	
Berwitz	Könnern	55	120/125	X
Golbitz	Könnern	83	126/125	X
Garsena	Könnern	45	126/RB 47	X
Georgsburg	Könnern	49	126/RB 47	X
Lebendorf	Könnern	41	120/125	X

Ort	Stadt/ Gemeinde	Fahrzeit in Minuten	Verbindung Linie	Umsteigeverbindung
Bebitz	Könnern	33	125	
Trebitz	Könnern	35	125	
Nelben	Könnern	51	126/RB 47	X
Poplitz	Könnern	29	121	
Strenznaundorf	Könnern	56	121	
Trebnitz	Könnern	53	116/121	X
Alt Mödewitz	Könnern	46	116/121	X
Wiendorf	Könnern	44	120/125	X
Ilbersdorf	Könnern	47	120/125	X
Pfitzdorf	Könnern	53	120/125	X
Zickeritz	Könnern	58	126/RB 47	X
Brucke	Könnern	62	126/RB 47	X
Zellewitz	Könnern	56	126/RB 47	X
Nienburg	Nienburg	22	117	
Altenburg	Nienburg	19	117	
Borgesdorf	Nienburg	26	124	
Gerbitz	Nienburg	16	124	
Gramsdorf	Nienburg	24	124	
Grimschleben	Nienburg	44	123/117	X
Jesar	Nienburg	34	123/117	X
Latdorf	Nienburg	11	124	
Neugattersleben	Nienburg	32	117	
Pobzig	Nienburg	21	124	
Wedlitz	Nienburg	39	138/117	X
Wispitz	Nienburg	41	138/117	X
Alsleben	Alsleben	36	121	
Gnölbzig	Alsleben	43	121	
Giersleben	Giersleben	26	RB 50	
Strummendorf	Giersleben	45	143/RB 50	X
Güsten	Güsten	19	RB 50	
Amesdorf	Güsten	35	143/RB 50	X
Osmarsleben	Güsten	38	111	
Warmisdorf	Güsten	39	143/RB 50	X
Ilberstedt	Ilberstedt	21	111	
Bullenstedt	Ilberstedt	31	111	
Cölbick	Ilberstedt	38	111	
Plötzkau	Plötzkau	30	116/111	X
Bründel	Plötzkau	26	116/111	X
Großwirschleben	Plötzkau	34	116/111	X
Quelle: Nahverkehrsplan 2016-2020 für den Salzlandkreis; Kreisverkehrsgesellschaft Salzland mbH; Stand 18.03.2019				ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 3 Vergleichsraum Schönebeck - Verkehrstechnische Verbundenheit				
Ort	Stadt/ Gemeinde	Fahrzeit in Minuten	Verbindung Linie	Umsteigeverbindung
Biere	Bördeland	19	133	
Eggersdorf	Bördeland	7	RB 41	
Eickendorf	Bördeland	10	RB 41	
Großmühlingen	Bördeland	18	139	
Kleinmühlingen	Bördeland	35	139	
Welsleben	Bördeland	28	135	
Zens	Bördeland	32	139	
Barby	Barby	28	132	
Breitenhagen	Barby	54	136/RE 30	X
Alt Tochheim	Barby	53	136/RE 30	X
Glinde	Barby	19	132	
Gnadau	Barby	4	RE 30	
Döben	Barby	26	132/RE 30	X
Groß Rosenberg	Barby	39	136/RE 30	X
Klein Rosenberg	Barby	43	136/RE 30	X
Lödderitz	Barby	61	136/RE 30	X
Rajoch	Barby	66	136/RE 30	X
Pömmelte	Barby	23	132	
Zackmünde	Barby	13	132	
Sachsendorf	Barby	45	136/RE 30	X
Patzetz	Barby	34	136/RE 30	X
Tornitz	Barby	22	131/RE 30	X
Werkleitz	Barby	19	131/RE 30	X
Wespen	Barby	35	132/RE 30	X
Zuchau	Barby	26	136/RE 30	X
Colno	Barby	57	136/131/RE 30	X
Zeitz	Barby	31	132/RE 30	X
Plötzky	Schönebeck	19	137	
Elbenau	Schönebeck	11	137	
Felgeleben	Schönebeck	3	RE 30	
Grünwalde	Schönebeck	6	137	
Pretzien	Schönebeck	27	137	
Ranies	Schönebeck	30	137	
Salzelmern	Schönebeck	5	S 1	
Frohse	Schönebeck	2	S1	
Calbe	Calbe	22	RB 48	
Calbe Ost	Calbe	10	RE 30	
Damaschkeplan	Calbe	39	131/RE 30	X
Gottesgnaden	Calbe	64	136/131/RE 30	X
Schwarz	Calbe	52	136/131/RE 30	X
Tippelskirchen	Calbe	50	136/131/RE 30	X
Trabitz	Calbe	74	136/131/RE 30	X
Quelle: Nahverkehrsplan 2016-2020 für den Salzlandkreis; Kreisverkehrsgesellschaft Salzland mbH; Stand 18.03.2019				

Tab. 4 Vergleichsraum Staßfurt - Verkehrstechnische Verbundenheit				
Ort	Stadt/ Gemeinde	Fahrzeit in Minuten	Verbindung Linie	Umsteigeverbindung
Athensleben	Staßfurt	20	150	
Atzendorf	Staßfurt	17	159	
Brumby	Staßfurt	22	138/159	X
Förderstedt	Staßfurt	4	RE 10	
Glöthe	Staßfurt	17	138/159	X
Hohenerxleben	Staßfurt	15	151	
Löbnitz (Bode)	Staßfurt	30	138/159	X
Löderburg	Staßfurt	13	150	
Lust	Staßfurt	18	150	
Neu Staßfurt	Staßfurt	14	157	
Neundorf	Staßfurt	37	146	
Rathmannsdorf	Staßfurt	20	151	
Rothenförde	Staßfurt	18	157	
Üllnitz	Staßfurt	15	138/159	X
Cochstedt	Hecklingen	38	160/160	X
Gänsefurth	Hecklingen	18	150	
Groß Börnecke	Hecklingen	17	160	
Hecklingen	Hecklingen	12	150	
Schneidlingen	Hecklingen	22	160	
Tarthun	Bördeaeue	34	159/157/150	X
Unseburg	Bördeaeue	22	157	
Etgersleben	Börde-Hakel	38	156/160	X
Hakeborn	Börde-Hakel	50	156/159/150	X
Westeregeln	Börde-Hakel	47	156/160/150	X
Borne	Borne	23	159	
Egeln	Egeln	35	160/150	X
Egeln-Nord	Egeln	39	159/150	X
Wolmirsleben	Wolmirsleben	34	159/150	X
Quelle: Nahverkehrsplan 2016-2020 für den Salzlandkreis; Kreisverkehrsgesellschaft Salzland mbH; Stand 18.03.2019				ANALYSE & KONZEPTE

Mit fünf Bundesstraßen (B6, B 81, B 180, B 185 und B 246a) sowie einer Autobahn (A 14 und ab 01.01.2019 A 36) verfügt der Salzlandkreis über ein sehr gut ausgebautes Straßennetz. Durch die vorhandenen Straßen und die Gegebenheiten des öffentlichen Personennahverkehrs ist die verkehrstechnische Verbundenheit innerhalb der Vergleichsräume innerhalb zumutbarer Fahrzeiten gewährleistet.

Das Busliniennetz kann im Detail dem Liniennetzplan vom Magdeburger Regionalverkehrsverbund entnommen werden.⁸

⁸ https://www.kvg-salzland.de/cms/images/stories/liniennetzplaene/LNP_Landkreis_2018-08.pdf (abgerufen am 08.05.2019).

2.3 Homogener Lebens- und Wohnbereich

Die Vergleichsräume bilden homogene Lebens- und Wohnbereiche. Durch die verkehrstechnische Verbundenheit innerhalb der Mittelbereiche ist in den Vergleichsräumen eine gleichwertige Versorgungslage gewährleistet. Hierfür spricht ferner, dass die Mittelbereiche deckungsgleich mit den Sozialräumen des Salzlandkreises sind.

Die vier Mittelzentren im Salzlandkreis (Aschersleben, Bernburg (Saale), Schönebeck (Elbe) und Staßfurt) stellen zum einen Versorgungskerne für die Gemeinden ihres jeweiligen Einzugsbereiches (Verflechtungsbereiche) dar. Sie tragen zum Erhalt eines engen tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung mit höherwertigen und spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen sowie hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei.

Eine gute Erreichbarkeit und flächendeckende Präsenz von Gesundheits-, Versorgungs- und Bildungsstandorten in den jeweiligen Vergleichsräumen ist gegeben.

Entsprechende Übersichten sind den Anlagen 2 bis 4 beigelegt.

Der **Vergleichsraum Schönebeck** besteht aus den Städten Barby (Elbe), Calbe (Saale) und Schönebeck (Elbe) sowie der Gemeinde Bördeland. Den Vergleichsraum zeichnet die Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg aus. Zugleich sind die Verkehrsachsen auch auf das Mittelzentrum Schönebeck (Elbe) ausgerichtet.

Den flächenmäßig größten **Vergleichsraum Bernburg (Saale)** bilden die Städte Bernburg (Saale), Könnern, Nienburg (Saale) sowie die Verbandsgemeinde Saale-Wipper. Die Kommunen des Vergleichsraums liegen nördlich, südlich und westlich des namensgebenden Mittelzentrums Bernburg (Saale).

Die Städte Aschersleben und Seeland bilden zusammen den **Vergleichsraum Aschersleben**.

Der **Vergleichsraum Staßfurt** besteht aus den Städten Hecklingen und Staßfurt sowie der Verbandsgemeinde Egelner Mulde.

Abb. 2 Mittel-, Grund und Versorgungszentren



3 Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte

3.1 Grundgesamtheit Datengrundlage

Die Datengrundlage bilden die Erhebungsdaten, welche im Rahmen der Konzepterstellung erhoben und im Bericht dokumentiert worden sind.⁹

Ausgangsbasis der Berechnung sind 28.385 Bestandsmieten aus allen politischen Gemeinden des Salzlandkreises. Die Bestandsmieten wurden einheitlich zum Erhebungsstichtag 01.04.2016 erhoben. Die Tabelle 5 ersetzt die Tabelle 6 des Berichts von 2016.

Tab. 5 Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte								
Vergleichsraum	Wohnungsgröße							Summe
	< 25 m ²	≥ 25 bis ≤ 50 m ²	> 50 bis ≤ 60 m ²	> 60 bis ≤ 70 m ²	> 70 bis ≤ 80 m ²	> 80 m ²	nicht zuzuordnen	
Schönebeck	70	3.705	4.050	1.971	597	355	273	11.021
Bernburg	85	2.458	2.699	1.152	770	251	185	7.600
Aschersleben	86	1.686	1.066	1.542	516	146	125	5.167
Staßfurt	47	1.579	1.353	989	329	185	109	4.591
Ohne Angabe	0	2	1	0	2	1	0	6
Summe	288	9.430	9.169	5.654	2.214	938	692	28.385

Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 2016, Neuberechnung Mai 2019

⁹ Siehe Kapitel 7, Seite 22 f., Salzlandkreis, Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft, Bericht im Dezember 2016.

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 25.974 Mieten zur Verfügung.

Tabelle 6 ersetzt Tabelle 7 des Konzepts 2016.¹⁰

Tab. 6 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestandsmieten	28.385
./. Ausschluss nicht relevanter Mietwerte	1.017
Vollgültige Mietwerte	27.368
./. Extremwertkappung	1.394
Mietwerte für weitere Auswertungen	25.974
Quelle: Mietwerkerhebung Salzlandkreis 2016, Neuberechnung Mai 2019	

Bezogen auf die Vergleichsräume konnten in allen Vergleichsräumen 35,8 % - 59,8 % des relevanten Mietwohnungsbestands erhoben werden (siehe Tabelle 7).

Tab. 7 Mietwohnungsbestand und Datengrundlage			
Vergleichsraum	Mietwohnungsbestand¹	Datengrundlage²	Anteil
Schönebeck	17.134	10.247	59,8 %
Bernburg	14.944	7.024	47,0 %
Aschersleben	11.753	4.640	39,5 %
Staßfurt	11.347	4.063	35,8 %
¹ Zensus 2011: Mietwohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) mit Badewanne/Dusche und WC. ² Relevante Bestandsmieten nach feldspezifischer Extremwertkappung.			
Quelle: Mietwerkerhebung Salzlandkreis 2016, Neuberechnung Mai 2019			

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".¹¹

¹⁰ Die allgemeine Vorgehensweise bei der Extremwertkappung ist auf Seite 25, Salzlandkreis, Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft, Bericht im Dezember 2016 dokumentiert. 2016 wurde die Extremwertkappung auf Basis des Gesamtkreises (Vergleichsraum) durchgeführt und in der Neuberechnung für jeden einzelnen Vergleichsraum. Aufgrund der geänderten Vergleichsraumbildung kommt es zu den Abweichungen der Fallzahlen nach der Extremwertkappung.

¹¹ BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R.

Darüber hinaus wird für die tabellenweise Auswertung von Tabellenmietspiegeln eine Mindestbesetzung je Tabellenfeld von 30 Fällen empfohlen.¹² Diese Empfehlung wird im vorliegenden Korrekturbericht deutlich übertroffen. Die einzelnen Tabellenfelder weisen zwischen 234 und 3.821 relevante Mietwerte auf.

Die Tabelle 8 ersetzt die Tabelle 8 im Konzept 2016.

Tab. 8 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 50 m ²	> 50 bis ≤ 60 m ²	> 60 bis ≤ 70 m ²	> 70 bis ≤ 80 m ²	> 80 m ²	
Schönebeck	3.488	3.821	1.843	535	560	10.247
Bernburg	2.303	2.533	1.094	712	382	7.024
Aschersleben	1.552	952	1.434	467	235	4.640
Staßfurt	1.421	1.210	923	275	234	4.063
Summe	8.764	8.516	5.294	1.989	1.411	25.974

Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 2016, Neuberechnung Mai 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 1.439 Angebote ermittelt werden. Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde eine feldspezifische Extremwertkappung auf Basis des Intervalls der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts über alle als relevant identifizierten Mieten vorgenommen. Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 1.379 Mieten zur Verfügung.¹³

¹² Seite 26, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2., inhaltlich unveränderte Auflage 2014, Bonn.

¹³ Die Fallzahl variiert im Vergleich zu Tabelle 9 im Konzept 2016, da im Korrekturbericht 20 statt 10 Tabellenfelder Grundlage der Auswertung sind.

Die Tabelle 9 ersetzt die Tabelle 9 im Konzept 2016.

Tab. 9 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	
Schönebeck	165	215	146	66	32	624
Bernburg	146	97	69	30	25	367
Aschersleben	75	63	45	30	20	233
Staßfurt	48	27	29	34	17	155
Summe	434	402	289	160	94	1.379

Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 2016, Neuberechnung Mai 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Ergänzend zu den Angebotsmieten sind die erhobenen Bestandsmieten hinsichtlich des Vertragsdatums ausgewertet worden. Bestandsmieten, die im Zeitraum vom 01.07.2015 bis zum 01.04.2016 neu abgeschlossen worden sind, werden nachfolgend als Neuvertragsmieten definiert. Da nicht alle befragten Vermieter zu dieser Information Angaben gemacht haben und in den SGB II-Daten der Vertragsabschluss nicht nachgehalten wird¹⁴, verteilen sich die erhobenen Neuvertragsmieten sehr heterogen über die einzelnen Tabellenfelder, siehe Tabelle 10.

Tab. 10 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	
Schönebeck	47	36	32	9	10	134
Bernburg	429	731	415	78	46	1.699
Aschersleben	52	52	61	3	8	176
Staßfurt	104	49	31	13	11	208
Summe	632	868	539	103	75	2.217

Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 2016, Neuberechnung Mai 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

¹⁴ Im SGB II-Datensatz fehlt das Datenfeld zum Mietvertragsbeginn. Obwohl auch Mietdaten von neu angemieteten Mietwohnungen im Datensatz enthalten sind, können diese Mieten nicht identifiziert werden. Die Anzahl der Neuvertragsmieten ist also höher als in der Tabelle 10 ausgewiesen.

3.2 Berechnung durchschnittlicher kalter Betriebskosten

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

Für die weiteren Berechnungen wird entsprechend dieses Urteils des Bundessozialgerichts der Mittelwert (Median) aller Betriebskostenwerte differenziert nach Wohnungsgröße in jedem Vergleichsraum zum Ansatz gebracht. Damit den Leistungsempfängern kein Nachteil entsteht, wurde der jeweils höchste Wert aus der Mietwerterhebung oder den SGB-II-Daten verwendet.

Die Abfallgebühren sind nicht in den kalten Betriebskosten enthalten.

Die Tabellen 11 und 12 ersetzen die Tabelle 14 im Methodenbericht.

Tab. 11 Durchschnittliche kalte Betriebskosten aus der Erhebung (in €/m²)					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 - ≤ 50 m ²	> 50 - ≤ 60 m ²	> 60 - ≤ 70 m ²	> 70 - ≤ 80 m ²	> 80 m ²
Schönebeck	1,29	1,16	1,14	1,05	1,04
Bernburg	0,99	0,95	0,98	0,90	0,94
Aschersleben	0,92	0,89	0,86	0,89	0,86
Staßfurt	1,10	1,01	1,03	1,00	1,04

Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 2016, Neuberechnung Mai 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 12 Durchschnittliche kalte Betriebskosten der Leistungsempfänger (in €/m²)					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 - ≤ 50 m ²	> 50 - ≤ 60 m ²	> 60 - ≤ 70 m ²	> 70 - ≤ 80 m ²	> 80 m ²
Schönebeck	1,04	1,03	1,09	1,03	1,02
Bernburg	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Aschersleben	0,95	0,98	0,97	0,95	1,02
Staßfurt	1,09	1,05	1,05	1,02	1,03

Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 2016, Neuberechnung Mai 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Zu Gunsten der Bedarfsgemeinschaften werden je Vergleichsraum und Haushaltsgrößenklasse die höchsten kalten Betriebskosten aus den Erhebungsdaten (Tabelle 11) und den Betriebskostenvorauszahlungen der Leistungsempfänger (Tabelle 12) zum Ansatz gebracht.

3.3 Methodische Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte

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

Im Konzept 2016 ist ein Nachfragepotenzial nach preiswertem Wohnraum von 20 bis 39 % ermittelt worden. Hierbei zeigt sich, dass das Nachfragepotenzial bei 1- und 5-Personen-Haushalten überdurchschnittlich und bei den übrigen Haushaltsgrößen unterdurchschnittlich ausgeprägt ist (siehe Tabelle 10 im Konzept 2016).

Um über ein ausreichendes Wohnungsangebot verfügen zu können und "Brennpunkte" durch soziale Segregation zu vermeiden, wurde das Perzentil in 5er-Schritten iterativ angepasst, um eine Anmietbarkeit von mindestens 25 % der Angebotsmieten nachweisen zu können. Darüber hinaus sind die Angebotsmieten anhand der erhobenen Neuvertragsmieten plausibilisiert worden.

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

Die unter diesen Prämissen zum Ansatz gebrachten Perzentile sind in der Tabelle 9 ausgewiesen.

Die Tabelle 13 ersetzt die Tabelle 12 im Konzept 2016.

Tab. 13 Perzentile (in %)					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Schönebeck	40%	25%	25%	25%	40%
Bernburg	40%	30%	30%	55%	55%
Aschersleben	40%	30%	25%	25%	40%
Staßfurt	40%	30%	40%	25%	40%

Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 2016, Neuberechnung Mai 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

3.4 Berechnung der Angemessenheitsrichtwerte

Werden die Perzentilgrenzen der Tabelle 9 auf die Bestandsmieten angewendet, ergeben sich die in Tabelle 14 dargestellten Netto-Kaltmieten in €/m².

Die Tabelle 14 ersetzt die Tabelle 13 im Konzept 2016.

Tab. 14 Netto-Kaltmiete (in €/m²)					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Schönebeck	4,57	4,35	4,33	4,32	4,21
Bernburg	4,60	4,36	4,11	4,32	4,35
Aschersleben	4,45	4,25	4,30	4,06	4,33
Staßfurt	4,35	4,17	4,03	3,95	3,86

Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 2016, Neuberechnung Mai 2019 ANALYSE &
KONZEPTE

Die Addition der abstrakt angemessenen Netto-Kaltmieten je Quadratmeter (siehe Tabelle 10) mit den jeweils höheren Betriebskosten aus den Tabelle 11 und 12 ergibt die abstrakt angemessenen Brutto-Kaltmieten je Quadratmeter (Tabelle 15).

Tab. 15 Brutto-Kaltmiete (in €/m²)					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Schönebeck	5,86	5,51	5,47	5,37	5,25
Bernburg	5,60	5,36	5,11	5,32	5,35
Aschersleben	5,40	5,23	5,27	5,01	5,35
Staßfurt	5,45	5,22	5,08	4,97	4,90

Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 2016, Neuberechnung Mai 2019 ANALYSE &
KONZEPTE

Die ermittelten Brutto-Kaltmieten je Quadratmeter werden im ersten Schritt mit der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße multipliziert und im zweiten Schritt um die Abfallgebührenpauschale in Höhe von 3,91 € je Haushaltsgröße (ab 01.01.2018 4,20 €) addiert. Die so ermittelten bruttokalten Angemessenheitsrichtwerte im Produkt sind in der Tabelle 16 ausgewiesen.

Tab. 16 Brutto-Kaltmiete inkl. Abfallgebühren (in €)					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Schönebeck	296,91	338,42	394,63	445,24	492,05
Bernburg	283,91	329,42	369,43	441,24	501,05
Aschersleben	273,91	321,62	380,63	416,44	501,05
Staßfurt	276,41	321,02	367,33	413,24	460,55

Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 2016, Neuberechnung Mai 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

3.5 Anmietbarkeit von Wohnraum

Anhand einer Auswertung der Angebotsmieten wird nachfolgend belegt, dass mit den in der Tabelle 16 dargelegten Angemessenheitsrichtwerten eine Anmietbarkeit von Wohnraum in den Vergleichsräumen des Salzlandkreises möglich ist.

Hierzu werden die Angebotsmieten, die im Zeitraum von Januar bis Juni 2016 erfasst wurden, analysiert. Anhand der Angebotsmieten kann geprüft werden, wie hoch der Anteil der Wohnungsanzeigen ist, die bis zur Höhe der Angemessenheitsrichtwerte vermarktet werden (siehe Tabelle 17).

Im Ergebnis kann anhand der Tabelle 17 aufgezeigt werden, dass mit den hergeleiteten Angemessenheitsrichtwerten substanzielle Anteile, mindestens aber 25 % des Wohnungsmarktes, angemietet werden können und diese Anteile zum Teil deutlich die ermittelten Nachfrageanteile überschreiten.¹⁵

Die Tabelle 17 ersetzt die Tabelle 19 im Konzept 2016.

¹⁵ Ausgenommen ist ein Tabellenfeld. Im Vergleichsraum Bernburg können für 5-Personen-Haushalte 28 % der Angebotsmiete angemietet werden, wobei der Nachfrageanteil im Kreisgebiet 37 % beträgt. Die Auswertung der Neuvertragsmieten (siehe Tabelle 10) ergibt allerdings, dass 39 % dieser in Höhe der Angemessenheitsrichtwerte (netto-kalt) angemietet werden konnten. Zugleich ist mit dem 55 %-Perzentil für 5-Personen-Haushalte bereits ein Angemessenheitsrichtwert über dem Mittel ausgewählt worden.

Tab. 17 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot¹										
Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot
Schönebeck	296,91	76%	338,42	67%	394,63	62%	445,24	52%	492,05	41%
Bernburg	283,91	65%	329,42	39%	369,43	32%	441,24	40%	501,05	28%
Aschersleben	273,91	71%	321,62	38%	380,63	36%	416,44	40%	501,05	55%
Staßfurt	276,41	60%	321,02	33%	367,33	31%	413,24	35%	460,55	35%

¹ Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt).
Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 2016, Neuberechnung Mai 2019

4 Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen

Der Gesetzgeber hat hinsichtlich der Fortschreibung der Kosten der Unterkunft weder einen konkreten Zeitpunkt noch eine Methodik vorgegeben.¹⁶ In Anlehnung an den Rechtsgedanken für Satzungen nach § 22c SGB II und qualifizierten Mietspiegeln nach § 558 d BGB empfiehlt Analyse & Konzepte eine Fortschreibung der Kosten der Unterkunft nach zwei Jahren.

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

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

Die für die Fortschreibung der Richtwerte im Jahr 2016 angewandte Methodik kann vor diesem Hintergrund erneut angewandt werden.

4.1 Anwendung der indexbasierten Fortschreibung

Die Fortschreibung erfolgt anhand der Preissteigerung für Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten in Sachsen-Anhalt. Vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt werden hierfür zwei Spezialindizes aus dem Verbraucherpreisindex für Sachsen-Anhalt zur Verfügung gestellt. Diese Spezialindizes werden in monatlicher Periodizität von den statistischen Landesämtern veröffentlicht.

Die Indizes für den Fortschreibungszeitraum April 2016 bis August 2018 sind in der Tabelle 18 abgetragen. Die prozentuale Preisveränderung ergibt sich aus dem Verhältnis des neuen Indexwertes zum alten Indexwerten und kann mit der nachfolgenden Formel bestimmt werden:

$$\text{Preisveränderung in Prozent} = \frac{\text{neuerIndexwert} * 100}{\text{alterIndexwert}} - 100$$

¹⁶ siehe § 22 SGB II.

Tab. 18 Spezielle Verbraucherpreisindizes Sachsen-Anhalt (Basis 2010 = 100)			
Spezialindizes des Verbraucherpreisindex	Index im April 2016	Index im August 2018	Veränderung in %
Wohnungsmieten¹	104,8	106,4	1,53
Wohnungsnebenkosten	105,7	108,0	2,18
¹ ohne Nebenkosten.			
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Stand April 2016 und August 2018			

Die Berechnung der fortgeschriebenen Angemessenheitsrichtwerte erfolgt in vier Schritten.

In einem ersten Schritt werden die Netto-Kaltmieten in €/m² anhand des Spezialindex für Wohnungsmieten fortgeschrieben. Die Ergebnisse der fortgeschriebenen Netto-Kaltmiete können der Tabelle 19 entnommen werden.

Tab. 19 Fortgeschriebene Netto-Kaltmiete (in €/m ²)					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Schönebeck	4,64	4,42	4,40	4,39	4,27
Bernburg	4,67	4,43	4,17	4,39	4,42
Aschersleben	4,52	4,32	4,37	4,12	4,40
Staßfurt	4,42	4,23	4,09	4,01	3,92
Quelle: Fortschreibung Salzlandkreis 2018, Neuberechnung Mai 2019					

Die kalten Betriebskosten werden in einem zweiten Schritt separat anhand des Spezialindex für Wohnungsnebenkosten fortgeschrieben. Grundlage bilden die zum Ansatz gebrachten kalten Betriebskosten aus den Tabellen 11 und 12. Die Ergebnisse der Fortschreibung sind in der Tabelle 20 abgetragen.

Tab. 20 Fortgeschriebene kalte Betriebskosten (in €/m²)					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Schönebeck	1,32	1,19	1,16	1,07	1,06
Bernburg	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
Aschersleben	0,97	1,00	0,99	0,97	1,04
Staßfurt	1,12	1,07	1,07	1,04	1,06

Quelle: Fortschreibung Salzlandkreis 2018, Neuberechnung Mai 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

In einem dritten Schritt werden die Netto-Kaltmieten mit den kalten Betriebskosten addiert und in der Summe mit der abstrakt angemessenen Wohnfläche multipliziert (siehe Tabelle 21).

Tab. 21 Fortgeschriebene Brutto-Kaltmiete¹ (in €)					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Schönebeck	298,00	336,60	389,20	436,80	479,70
Bernburg	284,50	327,00	363,30	432,80	489,60
Aschersleben	274,50	319,20	375,20	407,20	489,60
Staßfurt	277,00	318,00	361,20	404,00	448,20

¹ exklusive Abfallgebühren.

Quelle: Fortschreibung Salzlandkreis 2018, Neuberechnung Mai 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Schließlich werden die Produkte in einem vierten Schritt um die Abfallgebührenpauschale in Höhe von 4,20 € je Person erhöht (siehe Tabelle 22).¹⁷

¹⁷ Die Abfallgebühren sind am 01.01.2018 von 3,91 € auf 4,20 € erhöht worden.

Tab. 22 Fortgeschriebene Brutto-Kaltmiete¹ (in €)					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Schönebeck	302,20	345,00	401,80	453,60	500,70
Bernburg	288,70	335,40	375,90	449,60	510,60
Aschersleben	278,70	327,60	387,80	424,00	510,60
Staßfurt	281,20	326,40	373,80	420,80	469,20

¹ inklusive Abfallgebühren.
Quelle: Fortschreibung Salzlandkreis 2018, Neuberechnung Mai 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Ergänzend zur Fortschreibung der Richtwerte durch die Spezialindizes des Verbraucherpreisindex Sachsen-Anhalts wurden die Angebotsmieten im Salzlandkreis erfasst. Diese Angebotsmieten werden erhoben, um den abstrakten Nachweis verfügbarer Wohnungen zu erbringen.

Die Mietangebote wurden im Zeitraum Mai bis Oktober 2018 im gesamten Kreisgebiet erhoben.

Erfasst wurden Angebotsmieten aus den folgenden Quellen:

- Immobilienscout 24 (Internet-Immobilienuchportal),
- Immonet (Internet-Immobilienuchportal),
- Immowelt (Internet-Immobilienuchportal),
- Ebay-Kleinanzeigen (Internet-Immobilienuchportal),
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter.

Alle Angebotsmieten wurden einer umfangreichen Dublettenprüfung unterzogen, um keine doppelten Wohnungsangebote in die Auswertung mit einfließen zu lassen. Nach der Dublettenbereinigung konnten für den Zeitraum Mai bis Oktober 2018 insgesamt 1.490 Angebotsmieten erhoben werden.

Nach Durchführung einer feldspezifischen Extremwertkappung stehen 1.409 Angebotsmieten für die weitere Auswertung zur Verfügung (siehe Tabelle 23).¹⁸

¹⁸ Die Fallzahl der relevanten Angebotsmieten variiert im Vergleich zu Tabelle 6 des Fortschreibungsberichts 2018 aufgrund der Erhöhung der Tabellenfelder von 10 auf 20.

Tab. 23 Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 60 m²	> 60 bis ≤ 70 m²	> 70 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 90 m²	
Schönebeck	142	150	96	58	29	475
Bernburg	126	84	77	45	29	361
Aschersleben	71	67	87	53	26	304
Staßfurt	74	68	64	41	22	269
Summe	413	369	324	197	106	1.409

Quelle: Fortschreibung Salzlandkreis 2018, Neuberechnung Mai 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Es ist zu beachten, dass das Angebot an tatsächlich abgeschlossenen Neuverträgen zumeist unter dem Mietniveau der Angebotsmieten liegt. Dies ist durch folgende Eigenschaften von Mietangeboten zu erklären:

- Zwischen Mieter und Vermieter sind – je nach Region – Preisverhandlungen möglich, so dass nicht jede Angebotsmiete in einem Mietvertrag realisiert wird.
- Nicht jede Wohnung wird über Anzeigen vermarktet. Zum Beispiel bieten Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst ihnen bekannten Interessenten an und Mieter vermitteln günstige Wohnungen an Bekannte als Nachmieter weiter. Aus diesem Grund werden in der Regel teurere Wohnungen wesentlich intensiver vermarktet.
- Wohnungsunternehmen inserieren gleichartige Wohnungen zumeist nur einmal, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen.

Das bedeutet, dass tatsächlich ein deutlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Angemessenheitsrichtwerte respektive in Höhe der Richtwerte zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt.¹⁹

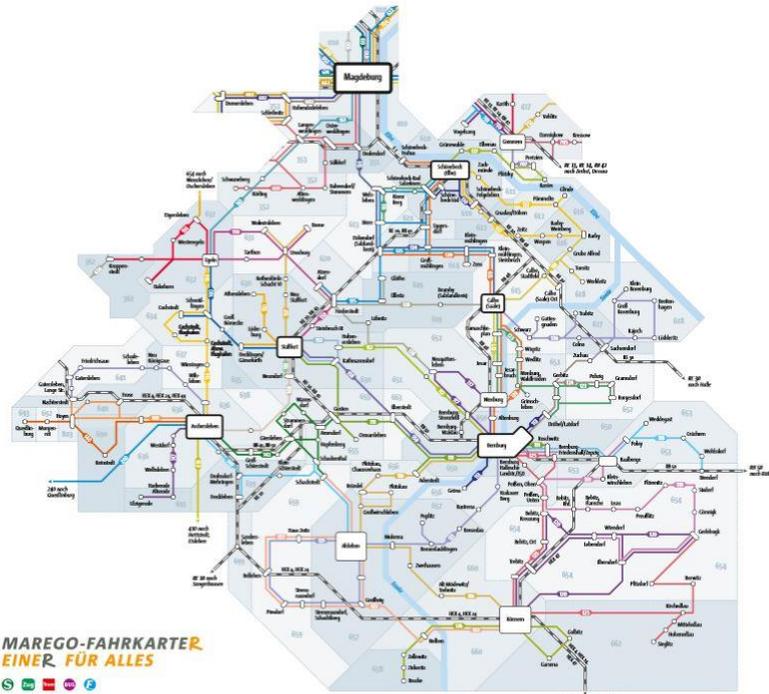
In der Tabelle 24 wird dargelegt, dass mit den fortgeschriebenen Angemessenheitsrichtwerten Wohnraum in allen Vergleichsräumen und für alle Haushaltsgrößenklassen angemietet werden kann.

¹⁹ Vergleiche LSG Thüringen, Urteil vom 08.07.2015 - L 4 AS 718/14.

Tab. 24 Angemessenheitsrichtwerte und Anteil anmietbarer Angebotsmieten¹										
Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot
Schönebeck	302,20	63%	345,00	38%	401,80	46%	453,60	40%	500,70	34%
Bernburg	288,70	50%	335,40	24%	375,90	12%	449,60	31%	510,60	17%
Aschersleben	278,70	68%	327,60	24%	387,80	41%	424,00	45%	510,60	35%
Staßfurt	281,20	58%	326,40	31%	373,80	33%	420,80	29%	469,20	27%

¹ Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt).
Quelle: Fortschreibung Salzlandkreis 2018, Neuberechnung Mai 2019

Anlage 1



**MAREGO-FAHRKARTER
EINER FÜR ALLES**



RTG, RTZ, RT, RTZ, RTZ, RTZ

AUSSCHNITT AUS DEM
LINIENNETZPLAN
SALZLANDKREIS
UND MAGDEBURG

Legende

- Strecke
- Halbstrecke
- Tarifpunkte
- Tarifzone mit Tarifkennnummer

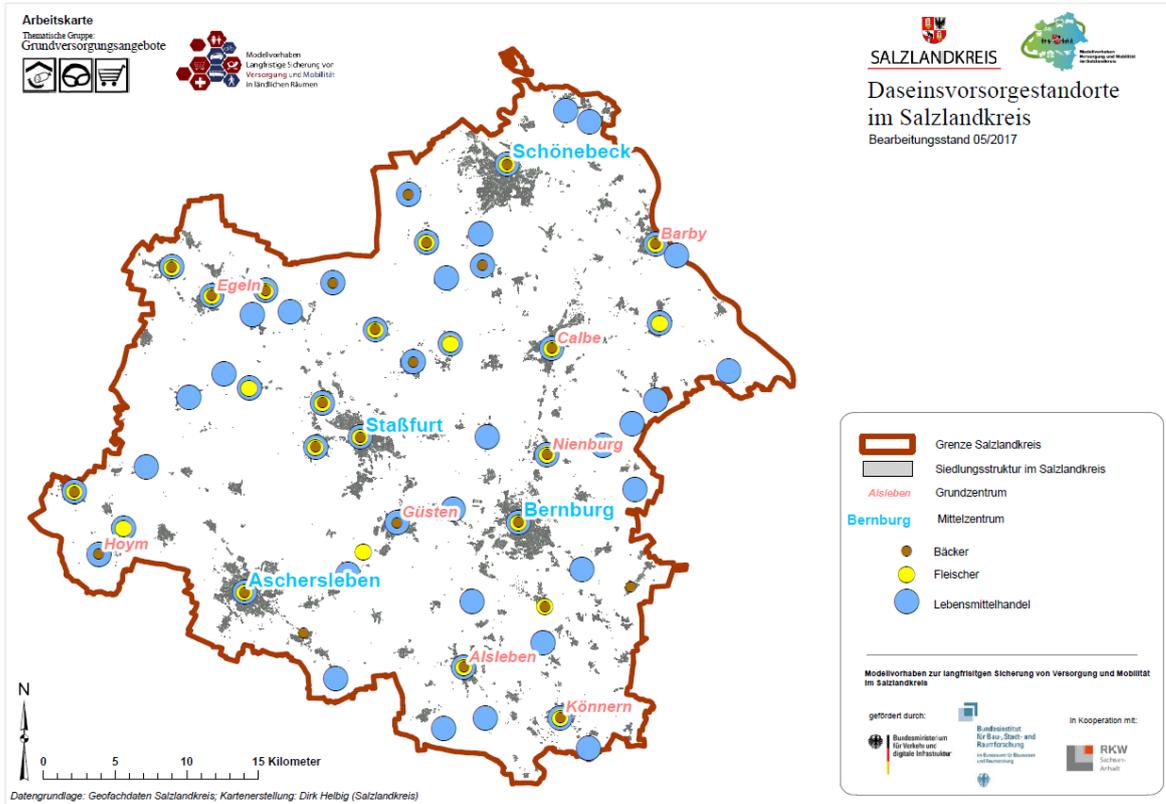
Stand: August 2018



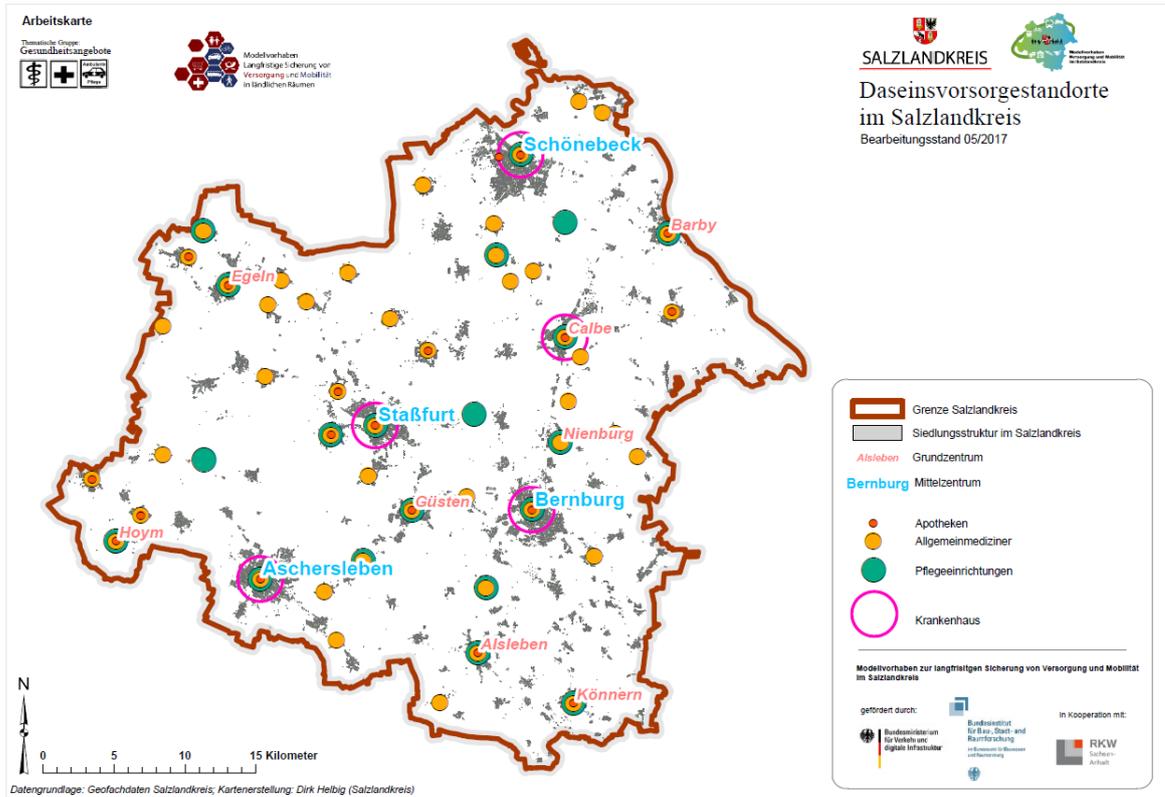
Magdeburger Regionalverkehrsverbund
www.marego-verbund.de

Die Auskunft für Bahn und Bus
0391 - 5363180

Anlage 2



Anlage 3



Anlage 4

