

## Die Ermittlung der abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft im Landkreis Anhalt-Bitterfeld (Schlüssiges Konzept 2024)

Ergebnispräsentation im Gesundheits-, Sozial- und Jobcenterausschuss  
am 21. November 2024

### 1. Zweck:

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden beim Bürgergeld, in der Grundsicherung und bei Asylbewerberleistungen in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

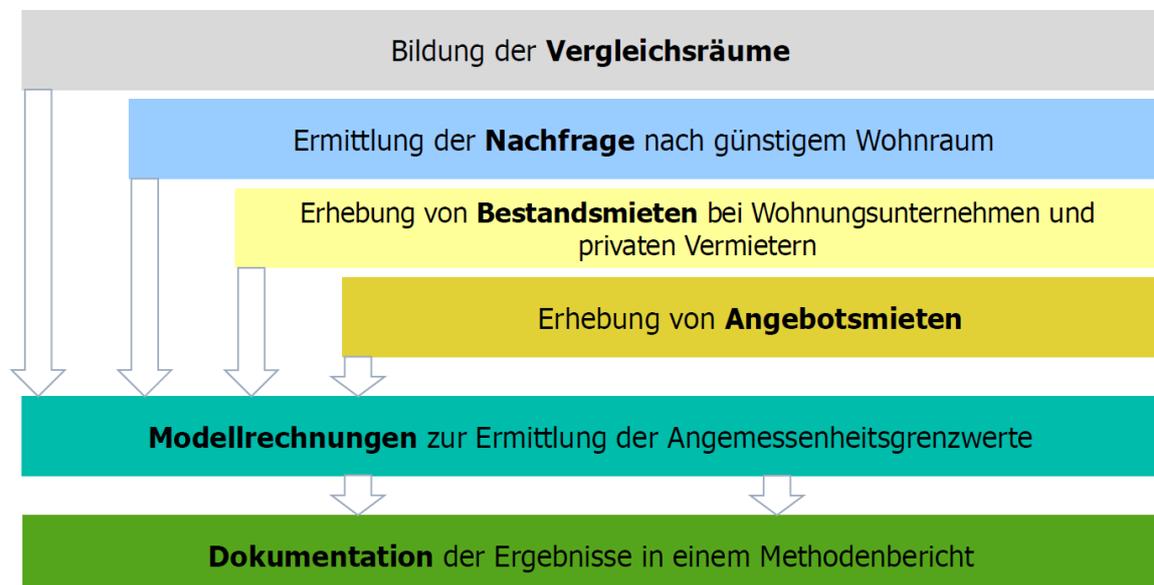
Die konkrete Festlegung von Richtwerten zur Angemessenheit von Unterkunftskosten erfordert ein „*planmäßiges Vorgehen des Grundsicherungsträgers im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenngleich orts- und zeitbedingter Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Vergleichsraum und nicht nur ein punktuelles Vorgehen von Fall zu Fall*“ (Bundessozialgericht).

Die Beurteilung der Angemessenheit hat getrennt nach Bruttokaltmiete und Heizkosten zu erfolgen. Die Gesamtheit aller Schritte zur schlüssigen Herleitung abstrakter Kostenobergrenzen für die Bruttokaltmiete werden gemeinhin als s.g. „Schlüssiges Konzept“ bezeichnet.

Abstrakte Angemessenheit meint dabei die Festlegung genereller allgemeingültiger Kostenobergrenzen für den Regelfall (Nichtprüfgrenze). Ob diese Grenze bei Überschreitung im konkreten Einzelfall Anwendung finden, ist später im Rahmen einer konkret-individuellen Angemessenheitsprüfung für jeden Einzelfall nach dessen Besonderheit separat zu beurteilen.

Die abstrakten Kostenobergrenzen in Form der Richtwerte sollen die Gegebenheiten auf dem relevanten Mietwohnungsmarkt (Vergleichsraum) abbilden. Es muss möglich sein, im Vergleichsraum mit dem Richtwert eine angemessene Wohnung anzumieten. Zudem muss die ausreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit angemessenem Wohnraum im unteren Mietpreissegment sichergestellt sein.

### 2. Methodik:



### Vergleichsraumbildung:

Bei einem Vergleichsraum handelt es sich um einen „ausreichend großen Raum der Wohnbebauung, der durch seine räumliche Nähe, Infrastruktur und verkehrstechnische Verbundenheit einen homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.“ (Bundessozialgericht).

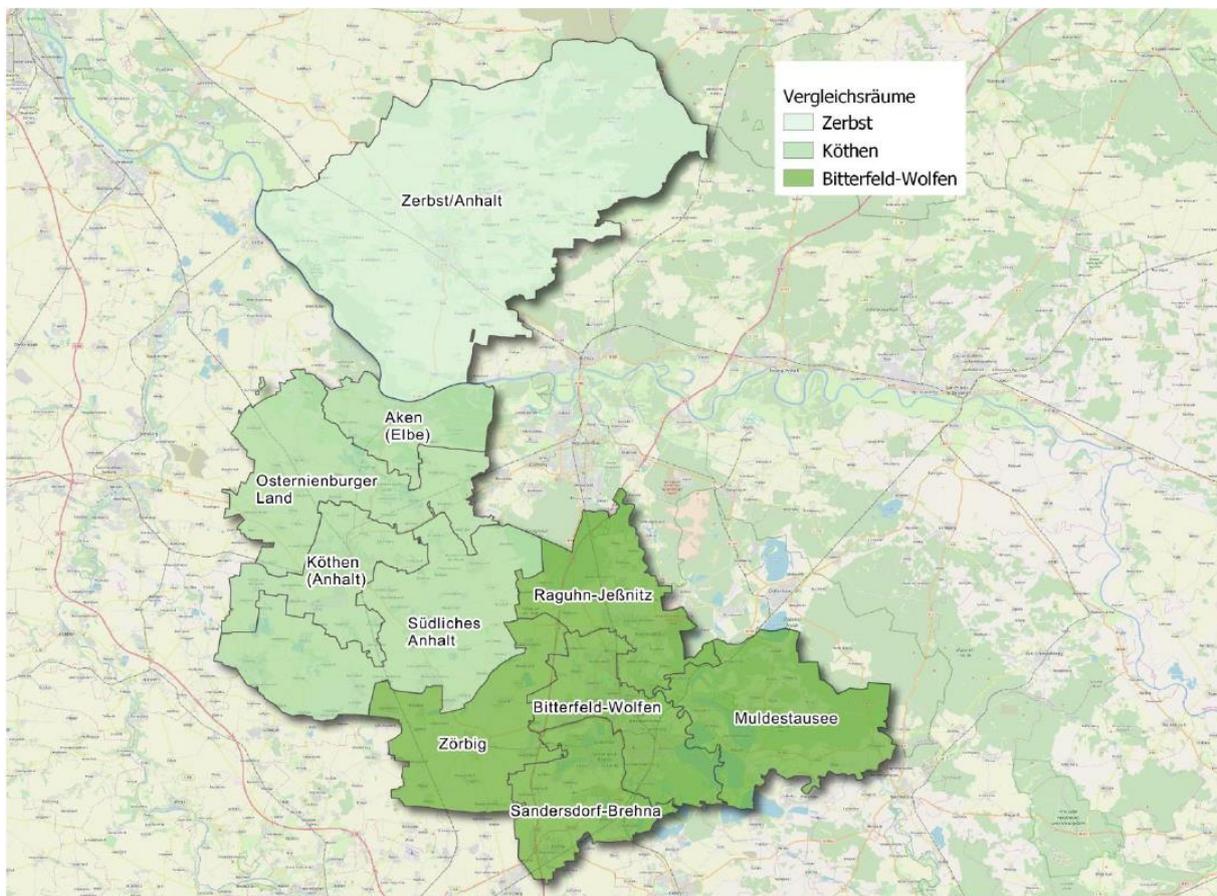
Für die Bildung der Vergleichsräume sind Kriterien wie räumliche Orientierung, Pendelbereiche, Nähe zu Ballungsräumen, Mietniveau usw. heranzuziehen.

Die Bildung der Vergleichsräume im Landkreis Anhalt-Bitterfeld wurde durch höchstrichterliche Rechtsprechung als schlüssig bestätigt und kann für das Konzept 2024 unverändert übernommen werden.

Innerhalb des Vergleichsraums gelten jeweils gleiche Richtwerte zu den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft. Der Vergleichsraum bildet zudem den Verweisungsraum ab, innerhalb dessen ggf. als zumutbare Kostensenkungsmaßnahme ein Wohnungswechsel in Betracht gezogen werden könnte.

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld gliedert sich in 3 Vergleichsräume:

- Vergleichsraum I: Zerst / Anhalt
- Vergleichsraum II: Köthen (Anhalt), Aken (Elbe), Osternienburger Land, Südliches Anhalt
- Vergleichsraum III: Bitterfeld-Wolfen, Muldestausee, Raguhn-Jeßnitz, Sandersdorf-Brehna, Zörbig



### 3. Mietwerteerhebung:

Laut Zensus 2022 verfügt der Landkreis Anhalt-Bitterfeld über 41.425 Mietwohnungen.

#### Rücklauf Mietwerterhebung:

ANHALT-BITTERFELD	25 - 50 m <sup>2</sup>	50 – 60 m <sup>2</sup>	60 - 70 m <sup>2</sup>	70 - 80 m <sup>2</sup>	80 - 90 m <sup>2</sup>	Gesamt
Bestandsmieten	3.415	3.332	2.050	1.053	461	10.311
Neuvertragsmieten <sup>2</sup>	637	568	297	129	62	1.693
Angebotsmieten <sup>3</sup>	687	633	495	253	144	2.212

<sup>1</sup> Fallzahlen vor Extremwertkappung, Wohnungsgrößen 25 bis 90 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Neuvertragsmieten im Zeitraum vom 01.04.2023 bis 01.04.2024. (Teilmenge der Bestandsmieten)

<sup>3</sup> Angebotsmieten im Zeitraum vom 01.04.2023 bis 31.03.2024.

Quelle: Mietwerterhebung Anhalt-Bitterfeld 2024

Im Rahmen der Mietwerterhebung wurden sowohl Bestands- als auch Angebotsmieten erhoben:

#### Bestandsmieten:

- a) Befragung institutionellen Vermieters:
  - von 33 Unternehmen der Wohnungswirtschaft haben sich 14 beteiligt
  - Rücklauf: 11.595 Datensätze
- b) Befragung private Vermieter:
  - 3.238 Anschreiben an Vermieter
  - Rücklauf: 942 Datensätze
- c) Rücklauf insgesamt:
  - 12.537 Datensätze
  - 10.311 Datensätze können verwendet werden

Insgesamt konnten 28% des gesamten Mietwohnungsbestandes erhoben werden.

#### Angebotsmieten:

Die Erfassung der veröffentlichten Mietwohnungsangebote erfolgte über Immobilienbörsen und Internetportale über einen Zeitraum von 12 Monaten hinweg (Erfassungszeitraum: 01.04.2023 – 31.03.2024).

- a) Veröffentlichte Mietangebote: 1.693
- b) Abfrage bei Wohnungsunternehmen: 519

#### 4. Ergebnisse:

##### Brutto-Kaltmiete (Richtwerte ab 01.04.2024):

VERGLEICHSRaum	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Vergleichsraum I	342,50	396,00	470,40	509,60	576,00	64,00
Vergleichsraum II	338,00	384,60	457,80	509,60	546,30	60,70
Vergleichsraum III	372,50	438,00	495,60	583,20	629,10	69,90

##### Richtwerte und Verfügbarkeit:

VERGLEICHSRaum	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
	Max. BKM	AM	NV	Max. BKM	AM	NV	Max. BKM	AM	NV	Max. BKM	AM	NV	Max. BKM	AM	NV
Vergleichsraum I	342,50	71%	81%	396,00	46%	52%	470,40	64%	56%	509,60	59%	65%	576,00	31%	80%
Vergleichsraum II	338,00	67%	87%	384,60	42%	50%	457,80	71%	68%	509,60	39%	48%	546,30	46%	50%
Vergleichsraum III	372,50	54%	78%	438,00	31%	71%	495,60	27%	58%	583,20	27%	49%	629,10	28%	26%

##### Vergleich zu bisherigen Richtwerten:

VERGLEICHSRaum	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
	2024	2022	%	2024	2022	%	2024	2022	%	2024	2022	%	2024	2022	%
Vergleichsraum I	342,50	309,00	10,8%	396,00	360,60	9,8%	470,40	421,40	11,6%	509,60	473,60	7,6%	576,00	519,30	10,9%
Vergleichsraum II	338,00	325,50	3,8%	384,60	373,20	3,1%	457,80	436,10	5,0%	509,60	489,60	4,1%	546,30	531,00	2,9%
Vergleichsraum III	372,50	335,50	11,0%	438,00	387,60	13,0%	495,60	452,90	9,4%	583,20	506,40	15,2%	629,10	570,60	10,3%