

Erstellung einer Mietstrukturanalyse für den Landkreis Teltow-Fläming  
**Zusammenfassung der Projektergebnisse**

Februar 2018

## Rechtlicher Hinweis:

Der Abschlussbericht ist zur Diskussion und Abstimmung der von Rödl & Partner durchgeführten Mietstrukturanalyse für den Landkreis Teltow-Fläming bestimmt. Die Weitergabe des Abschlussberichts an Dritte, die weder den gewählten Gremien oder der Verwaltung des Landkreis Teltow-Fläming, noch deren Aufsichts- und Prüfungsorganen angehören, ist nicht gestattet. Gleiches gilt für die Anlagen.

vorgelegt von

Christian Griesbach und Niklas Lipp

## **Rödl & Partner GbR**

**Wirtschaftsprüfer  
Steuerberater  
Rechtsanwälte**

Äußere Sulzbacher Straße 100  
D-90491 Nürnberg  
Telefon +49 (911) 91 93-3605  
Telefax +49 (911) 91 93-3549

christian.griesbach@roedl.de  
Internet www.roedl.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG .....</b>	<b>5</b>
1.1	FORTSCHREIBUNGSFÄHIGER ANSATZ .....	5
1.2	ANFORDERUNGEN DES BUNDESSOZIALGERICHTS AN EIN SCHLÜSSIGES KONZEPT .....	5
<b>2</b>	<b>PROJEKTVORGEHENSWEISE.....</b>	<b>7</b>
2.1	DATENSCHUTZ .....	7
2.2	EINTEILUNG IN HOMOGENE VERGLEICHSRÄUME .....	8
2.3	DEFINITION DES GEGENSTANDES DER BEOBACHTUNG .....	13
2.4	BEOBACHTUNGSZEITRAUM .....	15
2.5	ERMITTLUNG DES RELEVANTEN ZIELSEGMENTS.....	15
<b>3</b>	<b>AUSWERTUNG DER ERHOBENEN BESTANDSMIETEN .....</b>	<b>17</b>
3.1	ERKENNTNISQUELLEN UND ERHEBUNGSUMFANG .....	17
3.2	BEREINIGUNG UND PLAUSIBILISIERUNG.....	18
3.3	BERECHNUNG DER NETTOKALTMIETEN.....	19
3.4	BERECHNUNG DER DURCHSCHNITTLICHEN KALTEN NEBEN- UND BETRIEBSKOSTEN .....	20
3.5	ZWISCHENERGEBNIS .....	21
<b>4</b>	<b>AUSWERTUNG DER ERHOBENEN ANGEBOTSMIETEN .....</b>	<b>22</b>
4.1	ERKENNTNISQUELLEN UND ERHEBUNGSUMFANG .....	22
4.2	BEREINIGUNG UND PLAUSIBILISIERUNG.....	23
4.3	ALLGEMEINE VERFÜGBARKEIT VON ANGEBOTSMIETEN JE REGION UND GRÖÖE DER BEDARFSGEMEINSCHAFT .....	23
4.4	ABGLEICH DER VERFÜGBARKEIT .....	25
<b>5</b>	<b>GESAMTERGEBNIS .....</b>	<b>27</b>
<b>6</b>	<b>EMPFEHLUNGEN ZUR FORTSCHREIBUNG .....</b>	<b>29</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Projektablauf im Überblick .....	7
Abbildung 2: Kennzahlengerüst für die Einteilung in Vergleichsräume .....	10
Abbildung 3: Einteilung des Landkreises in homogene Lebens- und Wohnbereiche .....	12
Abbildung 4: Ausstattungsmerkmale .....	14
Abbildung 5: Richtwerte für abstrakt angemessene Wohnungsgröße nach Personenzahl .....	14
Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Regionen im Landkreis Teltow-Fläming .....	15
Abbildung 7: Relevantes Zielsegment nach Regionen im Landkreis Teltow-Fläming.....	16
Abbildung 8: Erhebungsumfang nach Regionen .....	18
Abbildung 9: Bereinigung des Datenbestands .....	19
Abbildung 10: Auswertbare Mietwerte nach Regionen und Wohnungsgröße .....	19
Abbildung 11: Nettokaltmiete in EUR/m <sup>2</sup> (obere Grenze Konfidenzintervall) .....	20
Abbildung 12: Durchschnittliche kalte Betriebskosten in EUR/m <sup>2</sup> .....	21
Abbildung 13: Maximale Bruttokaltmiete in EUR.....	21
Abbildung 14: Vermittlungsformen von Wohnungsangeboten im Landkreis Teltow-Fläming .....	23
Abbildung 15: Verfügbare Daten zu Angebotsmieten .....	24
Abbildung 16: Anteil der verfügbaren Angebotsmieten in % .....	24
Abbildung 17: Unangemessen wohnende Sozialleistungsempfänger .....	25
Abbildung 18: Anzahl der Angebotsmieten unterhalb der ermittelten Angemessenheitsgrenzen ..	25
Abbildung 19: Prozentualer Anteil der im Rahmen der ermittelten Angemessenheitsgrenzen vermittelbaren Sozialleistungsempfänger .....	26
Abbildung 20: Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft im Landkreis Teltow-Fläming in EUR .....	28
Abbildung 21: Berechnungstool für die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen im Landkreis Teltow-Fläming .....	30

## 1 AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

Der Landkreis Teltow-Fläming ist gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SGB II als kommunaler Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende und gemäß § 3 Abs. 2 SGB XII als örtlicher Träger der Sozialhilfe zuständig für die Gewährung der Leistungen für Kosten der Unterkunft (KdU). Nach §§ 22 SGB II, 35 SGB XII werden Leistungen für die Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind.

Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) ist der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit unter Zugrundelegung der sogenannten Produkttheorie in einem mehrstufigen Verfahren zu konkretisieren. Der kommunale Träger hat eigene Ermittlungen zum angemessenen Quadratmeterpreis von Mietwohnungen durchzuführen. Die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen muss auf einem schlüssigen Konzept beruhen, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, dass es die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes wiedergibt.

Um den Anforderungen des Gesetzgebers und der Sozialgerichtsbarkeit gerecht zu werden, beauftragte der Landkreis Teltow-Fläming die Beratungsgesellschaft Rödl & Partner mit der Erstellung einer Mietstrukturanalyse. Die Leistung der Berater besteht darin, auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts, mithilfe einer eigenen repräsentativen Datenerhebung und einer nach wissenschaftlichen Methoden erfolgten Datenauswertung ein Gutachten zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen im Sinne der angemessenen Bruttokaltmieten nach §§ 22 SGB II, 35 SGB XII zu erstellen.

### 1.1 Fortschreibungsfähiger Ansatz

Die Angemessenheitsgrenzen für Bruttokaltmieten müssen in regelmäßigen Abständen (2 Jahre) aktualisiert werden, deshalb wurde die Fortschreibungsfähigkeit des Konzeptes angestrebt. Rödl & Partner stellt hierzu ein Berechnungstool im Excel-Format zur Verfügung, das die Aktualisierung der Angemessenheitsgrenzen durch eigene Verwaltungsmitarbeiter unterstützt.

### 1.2 Anforderungen des Bundessozialgerichts an ein schlüssiges Konzept

Der aktuellen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) zufolge ist ein Konzept zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für die KdU schlüssig, wenn es mindestens die folgenden Voraussetzungen erfüllt:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem *genau eingegrenzten* Gebiet stattfinden und muss über den *gesamten Vergleichsraum* erfolgen (keine Ghettobildung).
- Das Gebiet muss in homogene Vergleichsräume eingeteilt werden.
- Es bedarf einer nachvollziehbaren *Definition des Gegenstandes der Beobachtung*, z.B. welche Art von Wohnungen - Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Vergleichbarkeit der Brutto- und Nettomiete, Differenzierung nach Wohnungsgröße.
- Es müssen Angaben über den *Beobachtungszeitraum* gemacht werden.
- Die *Art und Weise der Datenerhebung* (Erkenntnisquellen, z.B. Mietspiegel) muss festgelegt werden.
- Der Umfang der eingezogenen Daten muss *repräsentativ* sein.
- Die Datenerhebung muss *valide* erfolgen.
- Es müssen anerkannte *mathematisch-statistische Grundsätze der Datenauswertung* eingehalten werden.

- Es müssen Angaben über die *gezogenen Schlüsse* (z.B. Spannoberwert oder Kapungsgrenze) gemacht werden.<sup>1</sup>

In einem früheren Urteil hatte das BSG zudem festgelegt, dass die vom Grundsicherungsträger gewählte Datengrundlage als repräsentativ anzusehen ist, „wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht“<sup>2</sup>. Ferner müssen die Faktoren, die das Produkt „Mietpreis“ bestimmen (Standard, ggf. auch ausgedrückt in Jahr des ersten Bezuges bzw. der letzten Renovierung plus Wohnungsgröße und Ausstattung), in die Auswertung eingeflossen sein.

---

<sup>1</sup> Vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009, Az. B 4 AS 18/09 R, Absatz II.3.a).

<sup>2</sup> BSG, Urteil vom 18.6.2008, Az. B 14/7b AS 44/06 R, Rn. 16.

## 2 PROJEKTVORGEHENSWEISE

Die angewandte Methode und der zeitliche Verlauf zur Erstellung einer Mietstrukturanalyse stellten sich im Landkreis Teltow-Fläming folgendermaßen dar:



**Abbildung 1: Projektablauf im Überblick**

Das Projekt gliederte sich in vier Projektphasen und begann mit einer vollständigen Ermittlung des Status quo (Phase 1). Mit der Ermittlung des Status quo wurde die Ausgangslage konkretisiert und die Grundlagen für das Projekt geschaffen. Danach schloss sich die Konzeptentwicklung (Phase 2) an. In der Konzeptentwicklung wurde das schlüssige Konzept festgelegt und die Datenerhebung und -auswertung vorbereitet. In den darauffolgenden Monaten wurde diese konzeptionelle Hülle mit Daten gefüllt und die Angemessenheitsgrenzen ermittelt (Phase 3). Das Projekt endet mit dem Konzeptabschluss (Phase 4).

### 2.1 Datenschutz

Für die Ermittlung angemessener KdU ist es erforderlich, verschiedenste Daten zu erheben. Um den Datenschutz gemäß BDSG (insbesondere §§ 5 und 16), § 35 SGB I und Zweites Kapitel SGB X gewährleisten zu können, wurde gemeinsam mit dem Auftraggeber ein Datenschutzkonzept erarbeitet und schriftlich fixiert. Darin wird unter anderem geklärt:

- Wie Unbefugten der Zutritt zu Datenverarbeitungsanlagen, mit denen personenbezogene Daten verarbeitet oder genutzt werden, verwehrt wird (Zutrittskontrolle).
- Wie die Verhinderung des unbefugten Zugriffs auf die Datenverarbeitungssysteme erfolgt (Zugangskontrolle).
- Wie die Daten durch ein Berechtigungskonzept geschützt werden (Zugriffskontrolle).
- Wie die Weitergabe von Daten ausgeschlossen wird (Weitergabekontrolle).
- Wie nachträglich überprüft und festgestellt werden kann, ob und von wem Daten in Datenverarbeitungssysteme eingegeben, verändert oder entfernt worden sind (Eingabekontrolle).
- Wie die Daten nach Übergabe des Datenmaterials an den Landkreis zu Projektende vollständig und unwiderruflich gelöscht werden (Verfügbarkeitskontrolle).

- Wie die Berichtigung, Sperrung und Löschung von Daten erfolgt.

Das Datenschutzkonzept wurde zu Projektbeginn und im Vorfeld der Erhebung mit dem Landkreis Teltow-Fläming abgestimmt und zum Bestandteil des Beratungsvertrages zwischen Auftraggeber und -nehmer gemacht.

## **2.2 Einteilung in homogene Vergleichsräume**

Um zu vermeiden, dass ein Grundsicherungsempfänger, durch den gegebenen Umzug, aus seinem sozialen Umfeld gerissen wird, muss das gesamte Gebiet des Landkreis Teltow-Fläming in sogenannte homogene Lebens- und Wohnbereiche gegliedert werden. Diese Vergleichsräume oder Regionen müssen, der Rechtsprechung folgend, auf ihre räumliche Nähe zueinander, ihre Infrastruktur und insbesondere ihre verkehrstechnische Verbundenheit geprüft werden.<sup>3</sup>

Für jeden gebildeten Vergleichsraum sind entsprechende Angemessenheitsgrenzen festzulegen. Die Größe dieser homogenen Lebens- und Wohnbereiche können durchaus unterschiedlich sein – je nachdem, ob es sich um einen ländlichen Raum oder ein Ballungszentrum handelt.<sup>4</sup>

In der Praxis geht die Tendenz eher zu einer Zusammenfassung von Lebens- und Wohnbereichen mit gleichem Mietpreisniveau. Damit kann sich der homogene Vergleichsraum über das gesamte Gebiet des Landkreises verteilen und muss nicht zwingend räumlich nebeneinander liegen. Dieser Ansatz hat für die Praxis den Nachteil, dass eine finale Aussage zum Mietpreisniveau erst zum Projektende belegbar ist. Es müssen also öffentliche Quellen und Kennzahlen genutzt und ausgewertet werden, die eine unmittelbare Auswirkung auf das örtliche Mietpreisniveau haben.<sup>5</sup>

Das vorliegende Konzept verbindet die beiden Ansätze und definiert für die nachfolgend genannten Indikatoren ausgewählte und öffentlich zugängliche Kennzahlen, die an der Rechtsprechung des BSG ausgerichtet sind und gleichzeitig einen unmittelbaren Einfluss auf das örtliche Mietniveau haben. Folgende Indikatoren wurden gebildet:

- Wirtschaftlicher Wohlstand,
- Demografie,
- Sozialstruktur,
- Siedlungsstruktur,
- Verkehrsanbindung und
- Infrastruktur.

Diese verschiedenen Indikatoren berücksichtigen für die Einteilung unterschiedliche Faktoren auf den Mietpreis wie z.B. die demografische Entwicklung, das Einkommensniveau, verkehrstechnische Anbindung zum nächsten Mittelzentrum sowie das infrastrukturelle Angebot vor Ort.

Zu jedem Indikator wurden mehrere Kennzahlen je Kommune im Landkreis Teltow-Fläming einheitlich erhoben und ausgewertet.

### *2.2.1 Indikatoren- und Kennzahlengerüst*

Die nachfolgend genannten Kennzahlen sind öffentlich zugänglichen Quellen entnommen. Die Abbildung zeigt die Zuordnung der Kennzahlen zu den unter Abschnitt 2.2 genannten

---

<sup>3</sup> BSG, Urteil vom 19.2.2009, B 4 AS 30/08 R, Rn. 20.

<sup>4</sup> Vgl. Berlitz LPK SGB II § 22 Rn. 64.

<sup>5</sup> Vgl. Berlitz LPK SGB II § 22 Rn. 63.

Indikatoren und erläutert den Aussagegehalt in Verbindung mit dem lokalen Mietpreisniveau:

Indikator:	Kennzahlen:	Auswirkung auf Mietpreisniveau:
<b>Wirtschaftlicher Wohlstand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einkünfte je Steuerpflichtigem (EUR / Jahr)</li> <li>▪ Steuerpflichtige je 100 Einwohner zwischen 15 und 65</li> <li>▪ Anteil sozialversicherungspflichtig beschäftigter Arbeitnehmer an Gesamtbevölkerung (%)</li> <li>▪ Steuereinnahmekraft je Einwohner (EUR / Jahr)</li> </ul>	<p>Näherungsweise Bestimmung der Mietkaufkraft. In Kommunen mit höheren Mieten ist i.d.R. auch ein höheres durchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen festzustellen.</p>
<b>Demografie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anteil Unter-18-Jähriger an Gesamtbevölkerung (%)</li> <li>▪ Anteil Über-65-Jähriger an Gesamtbevölkerung (%)</li> <li>▪ Bevölkerungszu- bzw. -abnahme</li> <li>▪ Bevölkerungsdichte (Einwohner je Hektar Gesamtfläche)</li> </ul>	<p>Dynamik auf dem Wohnungsmarkt und die Nachfrage nach Wohnraum.</p>
<b>Sozialstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Arbeitslosenquote (%)</li> <li>▪ Mietenstufe laut Wohngeldtabelle</li> <li>▪ Anzahl Bedarfsgemeinschaften SGB II / SGB XII je 1.000 Einwohner</li> </ul>	<p>Dynamik auf dem Wohnungsmarkt und die Nachfrage nach Wohnraum.</p>
<b>Siedlungsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anteil zu Wohnzwecken vermieteter Wohnungen (%)</li> <li>▪ durchschnittliche Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude</li> <li>▪ durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung (qm)</li> <li>▪ durchschnittliche Raumzahl je Wohnung</li> <li>▪ Leerstandsquote</li> <li>▪ Anteil Landwirtschaftsfläche an Gesamtfläche (%)</li> <li>▪ Siedlungsdichte (Einwohner je Hektar Siedlungs- und Verkehrsflächen)</li> <li>▪ maximaler Bodenrichtwert (EUR / qm)</li> <li>▪ minimaler Bodenrichtwert (EUR / qm)</li> </ul>	<p>Bereiche mit einer starken Verdichtung sprechen eher für städtische Ausprägung, gelten als weniger attraktiv und konfliktträchtig</p>
<b>Verkehrsanbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ PKW: kürzeste Entfernung zur nächsten Autobahn / Bundesstraße (km)</li> <li>▪ ÖPNV: schnellste Verbindung zum nächsten Fernverkehrsbahnhof (min)</li> <li>▪ ÖPNV: schnellste Verbindung zum nächsten Regionalverkehrsbahnhof (min)</li> <li>▪ PKW: kürzeste Entfernung zum nächsten Mittelzentrum (km)</li> <li>▪ ÖPNV: Anbindung Mittelzentrum (min)</li> </ul>	<p>Lässt Rückschlüsse auf die Attraktivität des Wohnorts zu. Entsprechend gute Straßenanbindungen und Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr erweitern den Aktionsradius z.B. bei der Suche oder Wahrnehmung eines Arbeitsplatzes sowie für den Konsum.</p>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundschule vorhanden (ja / nein)</li> <li>▪ weiterführende Schule vorhanden (ja / nein)</li> <li>▪ KiTa vorhanden (ja / nein)</li> <li>▪ Allgemeinarzt vorhanden (ja / nein)</li> </ul>	<p>Ein gutes infrastrukturelles Angebot vor Ort wirkt sich positiv auf die Attraktivität des Standorts als Wohnort aus. In attrak-</p>

Indikator:	Kennzahlen:	Auswirkung auf Mietpreisniveau:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fachärzte vorhanden (ja / nein)</li> <li>▪ Krankenhaus vorhanden (ja / nein)</li> <li>▪ Post- und/oder Bankfiliale vorhanden (ja / nein)</li> <li>▪ Geschäfte zur Grundversorgung vorhanden (ja / nein)</li> </ul>	<p>tiveren Wohnorten kann ein höheres Mietpreisniveau erzielt werden.</p>

**Abbildung 2: Kennzahlengerüst für die Einteilung in Vergleichsräume<sup>6</sup>**

Für die Einteilung in Vergleichsräume kommen ausschließlich objektive Kriterien, d.h. statistisch messbare Indikatoren, zur Anwendung. Auf die Einbindung von subjektiven Kriterien, wie z. B. Bürgerbefragungen, wurde verzichtet.

Für jede Kommune im Landkreis Teltow-Fläming wurden die vorgenannten Kennzahlen erhoben und ausgewertet.

In der aktuellen Rechtsprechung wurde die Bedeutung der räumlichen Nähe für die Bildung von homogenen Lebens- und Wohnbereichen nochmals betont.<sup>7</sup> Die Kommentierung trifft hierzu klare Aussagen, wie räumliche Nähe zu definieren ist. „[...] eine hinreichende Verbundenheit besteht bei Fahrzeiten, wie sie nach § 140 Abs. 4 Satz 2 SGB III auch berufstätigen Pendlern zugemutet werden kann.“<sup>8</sup> Aus § 140 Abs. 4 Satz 2 SGB III ergibt sich - ausgehend von einer Arbeitszeit von sechs Stunden und weniger - ein Grenzwert von weniger als 60 Minuten für eine einfache Fahrt.

Aus diesem Grund ist die Einteilung in Vergleichsräume zu analysieren und zu bewerten. Ggf. sind ermittelte Regionen weiter zu untergliedern. Die Bewertung erfolgte dabei mit einer sogenannten Entfernungsmatrix. Die Matrix stellt die Entfernung zwischen den Gemeinden im Landkreis Teltow Fläming in Fahrminuten mit dem PKW dar.

Aufgrund der geringen geographischen Ausdehnung des Landkreis Teltow-Fläming wird der Grenzwert von 60 Minuten für die auf Basis der nachfolgend erläuterten Clusteranalyse gebildeten Regionen in keinem Fall überschritten. Es bestand somit keine zwingende Notwendigkeit, die aus der Clusteranalyse resultierenden Vergleichsräume noch einmal zu unterteilen.

Die Entfernungsmatrix liegt dem vorliegenden Bericht als Anlage 1 bei.

## 2.2.2 Mathematisch-statistisches Verfahren

Der Einteilung der Kommunen im Landkreis Teltow-Fläming in sogenannte Vergleichsräume liegt ein Verfahren der hierarchischen Clusteranalyse zu Grunde. Dieses mathematisch-statistische Verfahren stellt sicher, dass rein objektive Gründe für die Bildung der Vergleichsräume ausschlaggebend sind. Die Bildung verschiedener sogenannter Cluster erfolgt aufgrund der Ähnlichkeit der Merkmalsausprägungen der in Abbildung 2 dargestellten, aus den Indikatoren abgeleiteten Kennzahlen. Clusteranalysen dienen allgemein zur Entdeckung von Ähnlichkeitsstrukturen in Datenbeständen.

<sup>6</sup> Vgl. u.a. Schreiben des Sächsisches Staatsministerium für Soziales und Verbraucherschutz vom 27.09.2011 sowie SG Dessau, Urteil vom 17.08.2012 – S 11 AS 2430/11.

<sup>7</sup> Vgl. SG Dessau, Urteil vom 17.08.2012 – S 11 AS 2430/11.

<sup>8</sup> Berlin LPK SGB II § 22 Rn. 63. In § 140 Abs. 4 SGB III heißt es „Aus personenbezogenen Gründen ist einer arbeitslosen Person eine Beschäftigung auch nicht zumutbar, wenn die täglichen Pendelzeiten zwischen ihrer Wohnung und der Arbeitsstätte im Vergleich zur Arbeitszeit unverhältnismäßig lang sind. Als unverhältnismäßig lang sind im Regelfall Pendelzeiten von insgesamt mehr als zweieinhalb Stunden bei einer Arbeitszeit von mehr als sechs Stunden und Pendelzeiten von mehr als zwei Stunden bei einer Arbeitszeit von sechs Stunden und weniger anzusehen.“

Grundsätzlich existieren verschiedene Clusterverfahren, die sich hauptsächlich in der Anwendung von Distanz- und Ähnlichkeitsmaßen unterscheiden. Um nicht nur inhaltlich homogene Vergleichsräume, sondern auch möglichst homogene Cluster mit der gleichen Anzahl an Kommunen zu erhalten, wurde auf das sog. Ward-Verfahren der hierarchischen Clusteranalyse zurückgegriffen.

Die betrachteten Variablen (aus den Indikatoren abgeleitete Kennzahlen) weisen unterschiedliche Dimensionen auf. Um sie untereinander vergleichbar zu machen, müssen diese im Vorfeld der Berechnungen mit Hilfe einer sogenannten z-Transformation standardisiert werden.

Diese z-Transformation bewirkt, dass jede einzelne betrachtete Variable  $X$  den Erwartungswert Null und die Varianz Eins erhält<sup>9</sup>:

$$Z = \frac{X - \mu}{\sigma}$$

wobei  $\mu = E(X)$  und  $\sigma = \text{Var}(X)$ .

Es gilt dann:

$$E(Z) = 0 \text{ und } \text{Var}(Z) = 1.$$

Die zugrundeliegenden Variablen sind metrische Variablen. Für das Proximitätsmaß muss also ein valides Distanzmaßverfahren hinzugezogen werden. Das gängigste Verfahren ist der sog. Euklidische Abstand. Der Euklidische Abstand, der auch als Euklidische Distanz bezeichnet wird, gibt den Abstand von Punkten in einem Koordinatensystem zueinander wieder. Damit sich Ähnlichkeiten oder Unähnlichkeiten der einzelnen Kommunen stärker im Ergebnis der Clusteranalyse widerspiegeln, wird der Euklidische Abstand noch quadriert. Dem Distanzmaßverfahren liegt also der Quadrierte Euklidische Abstand zugrunde und wird folgendermaßen berechnet<sup>10</sup>:

$$d_E^2 = \sum_{i=1}^p (x_i - y_i)^2$$

Mit Hilfe des Distanzmaßverfahrens konnte nun eine Distanzmatrix erstellt werden, die Distanz-Werte aller 25 Kommunen zueinander enthält. Diese Distanzmatrix benutzt nun den Algorithmus des Ward-Verfahrens, um Cluster zu bilden.

Das Ward-Verfahren ist ein agglomeratives Clusterverfahren. Zu Beginn bildet hier jede Kommune ein eigenes Cluster. Das Verfahren wiederholt sich nun so oft, bis alle Kommunen in einem einzigen Cluster verschmolzen sind. Bei jedem Schritt der Clustereinteilung rechnet speziell das Ward-Verfahren die Varianzen aller Cluster zueinander aus und fusioniert dann die Cluster, deren Fehlerquadratsumme am geringsten ist. Je kleiner diese Summe ist, desto geringer ist die Streuung und desto homogener sind die zu fusionierenden Cluster zueinander. Die Summe der Fehlerquadrate berechnet sich wie folgt<sup>11</sup>:

$$EES = \sum_{g=1}^G \sum_{x_i \in C_g} (x_i - \bar{x}_g)(x_i - \bar{x}_g)'$$

Es werden also wie schon bei der Bildung der Distanzmatrix alle verfügbaren Objekte miteinander verglichen. Objekte, die schon zu einem Cluster fusioniert wurden, werden bei der Bildung der Fehlerquadrate als ein einzelnes Objekt betrachtet. Für die Berechnung wird ihr Mittelwert angesetzt.

Die Frage nach der Anzahl der zu bildenden Cluster und damit dem Abbruchkriterium des Ward-Verfahrens unterliegt nicht nur objektiven Gesichtspunkten. Es existiert kein eindeutiges Verfahren, das die genau zu bildende Clusteranzahl vorgibt<sup>12</sup>. Es können also bestenfalls nur Anhaltspunkte gegeben werden. Auf Basis der eingeflossenen Kennzahlen und der

<sup>9</sup> Vgl. Fahrmeir, Künstler, Pigeot, Tutz; Statistik; S. 291.

<sup>10</sup> Vgl. Schlittgen; Multivariate Statistik; S. 61.

<sup>11</sup> Vgl. Schlittgen; Multivariate Statistik; S. 401.

<sup>12</sup> Vgl. Schlittgen; Multivariate Statistik; S. 402.

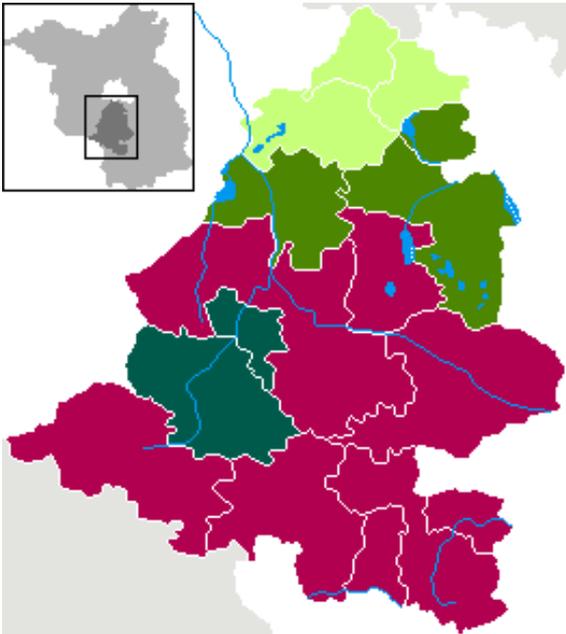
infrastrukturellen Gegebenheiten im Landkreis Teltow-Fläming empfiehlt das beschriebene System eine Einteilung in vier Cluster. Die gebildeten Cluster wurden anschließend in einem weiteren Plausibilisierungsschritt nach Auswertung der Mietwerte überprüft.

### 2.2.3 Ergebnis der Einteilung in homogene Lebens- und Wohnbereiche

Das Ergebnis der regionalen Gliederung ist die Einteilung des Gebiets des Landkreis Teltow-Fläming in vier Vergleichsräume. Diese sind:<sup>13</sup>

- Region A: Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren, Ludwigsfelde
- Region B: Rangsdorf, Trebbin, Zossen
- Region C: Jüterbog, Luckenwalde
- Region D: Am Mellensee, Amt Dahme/Mark, Baruth/Mark, Niederer-Fläming, Niedergörsdorf, Nuthe-Urstromtal

Damit ergibt sich für den Landkreis Teltow-Fläming hinsichtlich der Einteilung in homogene Wohn- und Lebensbereiche folgendes Bild:



**Abbildung 3: Einteilung des Landkreises in homogene Lebens- und Wohnbereiche**

Bei der vorgenommenen Einteilung handelt es sich um eine im Sinne der Rechtsprechung zulässige Vereinfachung. Insbesondere in ländlichen Bereichen können Datenerhebungen durch die Kleinteiligkeit der Siedlungsstrukturen erschwert sein bzw. aufgrund von fehlenden Daten die Validität der Rückschlüsse auf das Mietniveau negativ beeinflusst werden.<sup>14</sup>

Die hier vorgenommene Einteilung in homogene Lebens- und Wohnbereiche trifft dabei keine Aussage darüber, ob ein Umzug innerhalb der Region zumutbar ist. Hierzu ist im konkreten Einzelfall eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Prüfung notwendig.

<sup>13</sup> Die Reihenfolge der Regionen gibt keinen Aufschluss über die Höhe des Mietniveaus.

<sup>14</sup> Vgl. von Malottki in info also 2/2012, S. 102 und LSG Hessen, Urteil vom 15.02.2013 – L 7 AS 78/12.

## 2.3 Definition des Gegenstandes der Beobachtung

Die Wohnung muss nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen und darf keinen gehobenen Wohnungsstandard aufweisen.<sup>15</sup>

Der Landkreis Teltow-Fläming hat sich aufgrund fehlender Mietwerterhebungen für den gesamten Landkreis für die Erstellung einer Mietstrukturanalyse entschieden. Dies macht die Festlegung eines einfachen Wohnungsstandards bzw. die Abgrenzung von einem gehobenen Wohnungsstandard notwendig.<sup>16</sup> Bei den Unterscheidungsmerkmalen hat sich der Landkreis Teltow-Fläming an Ausstattungs- und Bewertungsmerkmalen orientiert, die für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels Anwendung gefunden haben. Hierbei handelt es sich um im kommunalen Umfeld durchaus übliche Unterscheidungs- und Bewertungsmerkmale.<sup>17</sup>

Folgende Ausstattungsmerkmale und Bewertungen wurden zur Abgrenzung des gehobenen Wohnungsstandards angewendet:

Ausstattungsmerkmale	Punktzahl
Hochwertiger Fußbodenbelag (z.B. Parkett, Dielen, etc.)	+1
Rollläden an allen Fenstern (außer an Badfenstern)	-1 <sup>18</sup>
Fenster mit Isolierverglasung	+1
Fenster mit Lärmschutzverglasung	+1
Abstellraum über 1m <sup>2</sup> (innerhalb der Wohnung)	+1
Nutzbarer Balkon oder Loggia (bis 8 m <sup>2</sup> )	+1 bis -1
Nutzbarer Balkon, Loggia oder Terrasse (über 8m <sup>2</sup> )	+2 bis -1
Besondere Sicherheitsaustattung (z.B. Türspion, Gegensprechanlage etc.)	+1
Aufzug	-1
Keller- Dachbodenabteil	-2
Fahrradkeller, Trockenraum	-1
Bad/WC getrennt	+1
Zusätzliches WC	+1
WC außerhalb der Wohnung	Substandard

<sup>15</sup> Vgl. BSG, Urteil vom 7.11.2006, B 7b AS 18/06 R, Rn. 20; Berlitz LPK SGB II § 22 Rn. 47 sowie Sauer SGB II § 22 Rn. 31.

<sup>16</sup> „Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen. Legt der Grundsicherungsträger seiner Datenerhebung nur die Wohnungen so genannten einfachen Standards zu Grunde, muss er nachvollziehbar offen legen, nach welchen Gesichtspunkten er dabei die Auswahl getroffen hat. In diesem Fall ist als Angemessenheitsgrenze der Spannenoberwert, d.h. der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne zu Grunde zu legen.“ BSG, Urteil vom 22.9.2009, Az. B 4 AS 18/09 R, Rn. 21.

<sup>17</sup> Vgl. z. B. Mietenspiegel der Stadt Neubrandenburg vom 1. März 2012.

<sup>18</sup> Negative Punkte, sofern nicht vorhanden.

Ausstattungsmerkmale	Punktzahl
Verfliesung im Bad (z.B. deckenhoch)	-1
Badewanne und sep. Dusche	+1
Barrierefreiheit	+1
Einbauküche	+1
Einzel-/Mehrraumöfen	Substandard
Wohnung ist Immissionen ausgesetzt	-2 bis 0
Wohnung ist einer besonderen Lärmbelastigung ausgesetzt	-1
Umfeld der Wohnung ist mit Frei- und Grünflächen versorgt	-1 bis +1

**Abbildung 4: Ausstattungsmerkmale**

Eine Bewertung der jeweiligen Wohnung als Wohneinheit mit gehobenem Wohnungsstandard wurde vergeben, wenn die Wohnung im dargestellten Bewertungsschema nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz mehr als null Punkte erhält. Diese Wohnungen wurden für die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen in der weiteren Auswertung nicht mehr berücksichtigt. In Abschnitt 3.2 ist dargestellt, wie viele Wohnungen auf diese Weise eliminiert wurden. Besondere Beachtung verdienen hierbei die Ausstattungsmerkmale „WC außerhalb der Wohnung“ und „Einzel-/Mehrraumöfen“. Wohnungen, welche eines dieser Merkmale erfüllen, gelten ungeachtet der durch andere Ausstattungsmerkmale erreichten Punktzahl als Substandardwohnungen und werden somit automatisch aus der Auswertung ausgeschlossen.

Zur Bestimmung der Angemessenheit der Wohnungsgröße ist auf die Werte zurückzugreifen, die die Länder auf Grund des § 10 WoFG festgesetzt haben. Für das Land Brandenburg gelten folgende Werte:

Bedarfsgemeinschaften mit:	Maximale Wohnfläche in m <sup>2</sup> :
1 Person	50
2 Personen	65
3 Personen	80
4 Personen	90
jede weitere Person	10

**Abbildung 5: Richtwerte für abstrakt angemessene Wohnungsgröße nach Personenzahl**

Für die Auswertung und Berechnung wurde der Fokus auf die maximale Wohnfläche in m<sup>2</sup> gelegt, da diese als Multiplikator in die Produkttheorie einfließt.

## 2.4 Beobachtungszeitraum

Von dem Grundsicherungsträger selbst erstellte Mietspiegel oder Tabellen müssen methodischen Mietanforderungen genügen. Namentlich muss die Datenbasis hinreichend breit (10 v.H. des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes), differenziert (z.B. nach Wohnungsgrößen ggf. Vermietergruppen, -lagen) und – durch kontinuierliche Fortschreibung bzw. Kontrolle – hinreichend aktuell sein und zwischen Bestands-, Angebots- bzw. Zugangsmieten unterscheiden.<sup>19</sup>

Um einen möglichst breiten Überblick über das örtliche Mietniveau zu erlangen, wurde die Datenerhebung über den gesamten Landkreis Teltow-Fläming breit angelegt. D.h., dass bei der Auswertung je Region aus jeder Datenquelle entsprechende Datensätze in die Auswertung Eingang gefunden haben.

Im Rahmen der Erhebung wurden aus diesem Grund sowohl „Primärdaten“, d.h. für die Erhebung eigens erhobene Daten wie Mieter- und Vermieterdaten sowie „Sekundärdaten“, d.h. Wohnungsdaten aus den Sozialfachverfahren, ermittelt.

Die Datenerhebungen der Mieter- und Vermieterbefragung sowie die Erhebung von Angebotsmieten erfolgten im Zeitraum März bis August 2017.

Die Datenerhebung in den Bereichen SGB II erfolgte im August 2017 für die zu diesem Zeitpunkt revidierten Daten.

Die Datenerhebung fand unabhängig vom Erhebungsdatum für alle Daten zum Stichtag 01.01.2017 statt. Erhoben wurden sowohl Angebots- als auch Bestandsmieten. Die Angebotsmieten wurden für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis zu 31.08.2017 erhoben.

## 2.5 Ermittlung des relevanten Zielsegments

Als repräsentativ gilt in der aktuellen Kommentierung die Datenbasis dann, wenn sie 10 v.H. des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes umfasst. Dies bezieht sich nicht auf den gesamten Wohnungsmarkt, sondern lediglich auf das relevante Zielsegment, d.h. die Wohnungen, die nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen und keinen gehobenen Wohnungsstandard aufweisen.<sup>20</sup>

Der Gesamtwohnungsbestand im Landkreis Teltow-Fläming stellt sich auf Grundlage von öffentlichen statistischen Quellen<sup>21</sup> folgendermaßen dar:

	<b>Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum</b>	<b>davon zu Wohnzwecken vermietet</b>
<b>Region A</b>	27.765	15.116
<b>Region B</b>	18.246	8.717
<b>Region C</b>	18.609	11.061
<b>Region D</b>	16.497	4.822
<b>Landkreis (Gesamt)</b>	<b>81.117</b>	<b>39.716</b>

**Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Regionen im Landkreis Teltow-Fläming**

<sup>19</sup> Vgl. Berlitz LPK SGB II § 22 Rn. 62.

<sup>20</sup> Vgl. zu dieser Auslegung Butzer/Keller in NSZ 2009, 65.

<sup>21</sup> Vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2013): Zensus 2011.

Insgesamt umfasst der Wohnungsmarkt im Landkreis Teltow-Fläming **81.117** Wohneinheiten. Nicht als relevantes Zielsegment gelten vom Eigentümer genutzte Wohnungen und Ferienwohnungen. Damit verbleiben insgesamt **39.716** zu Wohnzwecken vermietete Wohneinheiten. In der Praxis werden weitere Wohnungsmerkmale aus diesem Grundbestandteil eliminiert. Dies führt zu einer weiteren Reduzierung des Zielsegments. Zu nennen sind hier Wohnungen unter 35 m<sup>2</sup>, Appartements, Wohngebäude mit zwei Wohnungen, etc. Auf diese weiteren Einschränkungen wird an dieser Stelle bewusst verzichtet. Damit wird gewährleistet, dass die Datenerhebung und -auswertung die Vorgaben des BSG an die Repräsentativität auf jeden Fall erfüllen. Somit muss das Konzept **3.974 Datensätze** (nach Aufrundung der Zielsegmente je Vergleichsraum auf ganze Zahlen) umfassen, um im Sinne des BSG repräsentativ zu sein.

Die 10 v.H. stellen nicht auf den gesamten Wohnungsmarkt ab, sondern lediglich auf das relevante Zielsegment, d.h. die Wohnungen die nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen und keinen gehobenen Wohnungsstandard aufweisen.

Dies macht einen weiteren Zwischenschritt erforderlich, nämlich die Ermittlung des einfachen bis mittleren Wohnungsstandards im Landkreis Teltow-Fläming. In der Rechtsprechung wird der Anteil dieses Segments am Gesamtwohnungsmarkt zwischen 30 und 50 % beziffert.<sup>22</sup>

Unter Anwendung des Sicherheitsprinzips wird ein Anteil von 50 % am gesamten Wohnungsmarkt mit einem Stichprobenumfang in Höhe von 1.987 Wohneinheiten zugrunde gelegt. Dieser verteilt sich auf die ermittelten Regionen im Landkreis Teltow-Fläming wie folgt:

	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	Anteil einfacher Wohnungsstandard <sup>23</sup>	Stichprobenumfang (Gesamtbeurteilung)	Stichprobenumfang im relevanten Zielsegment
Region A	15.116	7.558	1.512	756
Region B	8.717	4.359	872	436
Region C	11.061	5.531	1.107	554
Region D	4.822	2.411	483	242
<b>Landkreis (Gesamt)</b>	<b>39.716</b>	<b>19.859</b>	<b>3.974</b>	<b>1.987</b>

**Abbildung 7: Relevantes Zielsegment nach Regionen im Landkreis Teltow-Fläming<sup>24</sup>**

Beide Werte (10 % bezogen auf den gesamten Wohnungsmarkt bzw. 10 % des einfachen und mittleren Wohnungssegments) werden vom vorliegenden Konzept erreicht und überschritten, vgl. hierzu auch Abschnitt 3.1.

<sup>22</sup> Vgl. SG Darmstadt, Urteil vom 14.03.2011, S 22 AS 395/10, Rn. 42.

<sup>23</sup> Rechnerische Ermittlung auf Grundlage von 50 % des Gesamtwohnungsmarkts. Vgl. Ebenda.

<sup>24</sup> Differenzen beruhen auf Zwischenrundungen (bei Zielsegment stets Aufrundung auf ganze Zahl).

## 3 AUSWERTUNG DER ERHOBENEN BESTANDSMIETEN

### 3.1 Erkenntnisquellen und Erhebungsumfang

Um einen möglichst breiten Überblick über das örtliche Mietniveau zu erlangen, wurde die Datenerhebung über den gesamten Landkreis Teltow-Fläming angelegt und es wurde eine Vielzahl an abgrenzbaren<sup>25</sup> Erkenntnisquellen genutzt. D.h., dass bei der Auswertung je Region aus jeder Datenquelle entsprechende Datensätze in die Auswertung Eingang gefunden haben.

Im Rahmen der Erhebung wurden aus diesem Grund sowohl „Primärdaten“, d.h. für die Erhebung eigens erhobene Daten, sowie „Sekundärdaten“, d.h. Wohnungsdaten aus den Sozialfachverfahren des Jobcenters, ermittelt.

Für die Mieterbefragung wurden die Adressdaten von der Deutschen Post Direkt GmbH käuflich erworben. Aus dem gesamten Datenbestand der Deutschen Post Direkt GmbH wurde eine disproportionale Stichprobe gezogen, um insbesondere für die ländlichen Regionen ohne entsprechendes institutionelles Vermietungsangebot weitere Daten zu generieren. Im Rahmen der Primärdatenerhebung wurden 5.000 private Haushalte im Landkreis Teltow-Fläming angeschrieben.

Insgesamt wurden **8.593 Bestandsmieten** ermittelt und für die weitere Auswertung genutzt. Diese verteilen sich wie folgt:

- Mieter- und Vermieterbefragung **2.849** unbereinigte Datensätze
- Mietangaben von Leistungsempfängern in den Bereichen SGB II **5.744** unbereinigte Datensätze<sup>26</sup>

Für die Datenerhebung wurde darauf geachtet, die Daten bereits im Rahmen der Erhebung einheitlich zu erfassen, um ggf. spätere Umrechnungen zu vermeiden. Folgende Angaben wurden u.a. erhoben:

- Adresse (Straße, Postleitzahl, Ort),
- Datum der letzten Mietänderung,
- (tatsächliche) Grundmiete,<sup>27</sup>
- (tatsächliche) kalte Nebenkosten,
- Heizkosten (Vorauszahlungsbetrag),
- Gebäudeart bzw. Anzahl der Wohnungen im Gebäude,
- Wohnfläche,
- Ausstattungsmerkmale der Wohnung.<sup>28</sup>

---

<sup>25</sup> Der Fokus lag hier darauf, Doppelerfassungen und -zählungen zu vermeiden bzw. auszuschließen. Dies war durch entsprechende Adressangaben möglich.

<sup>26</sup> Zur Einbindung dieser Datenquellen vgl. BSG, Urteil vom 23.08.2011, B 14 AS 91/10 R, Rn. 24.

<sup>27</sup> Hier wurde insbesondere in den Bereichen SGB II auf die tatsächlichen Kosten der Wohnung abgestellt und nicht auf die anerkannten Kosten. Nicht plausible Angaben wurden in einem weiteren Schritt eliminiert, um Eingabefehler auszuschließen.

<sup>28</sup> Für die Sozialdaten (SGB II) konnten aus den Fachverfahren keine Angaben zu den Ausstattungsmerkmalen erhoben werden. Das BSG (BSG, Urteil vom 23.08.2011, B 14 AS 91/10 R, Rn. 24), das SG Münster (vgl. SG Münster, Urteil vom 12.03.2008, S 3 AS 28/07) sowie das SG Kassel (Beschluss vom 14.10.2010, S 3 AS 282/10 ER) haben festgestellt, dass es sich bei von Leistungsbeziehern bewohnten Wohnungen in der Regel um Wohnungen handelt, die mindestens über einfachen Wohnungsstandard verfügen.

Insgesamt wurden damit folgende Datenbestände für die Mietwerterhebung erschlossen und in die Datenbank integriert:

	<b>Sozialdaten (SGB II)</b>	<b>Mieter- und Ver- mieterdaten</b>	<b>Angebotsmieten</b>
<b>Region A</b>	1.587	2.053	244
<b>Region B</b>	1.090	433	157
<b>Region C</b>	2.154	169	310
<b>Region D</b>	913	194	106
<b>Landkreis (Gesamt)</b>	<b>5.744</b>	<b>2.849</b>	<b>817</b>

**Abbildung 8: Erhebungsumfang nach Regionen**

### **3.2 Bereinigung und Plausibilisierung**

Die Daten wurden in eine Datenbank integriert und in einem ersten Arbeitsschritt vereinheitlicht, wie z.B. der einheitliche Ausweis von Nettokaltmieten und kalten Neben- und Betriebskosten.

Aufgrund der Breite der Datenerhebung und der Nutzung von unterschiedlichen Erkenntnisquellen sind sogenannte Doppelerfassungen zum Erhebungszeitpunkt nicht vollständig auszuschließen, z.B. Angaben des Vermieters für einen SGB II-Leistungsbezieher. Die redundanten Daten müssen in einem ersten Schritt eliminiert werden. Dies erfolgte anhand der erhobenen Kriterien (Adresse, Wohnungsgröße, etc.).

In einem weiteren Schritt wurden unvollständige Angaben (z.B. fehlende Wohnungsgröße oder fehlende Angaben der Nettokaltmiete) sowie unplausible Werte (Nettokaltmiete-Quadratmeterpreise unter 2 EUR pro m<sup>2</sup>) eliminiert.

Im letzten Schritt wurden die Wohnungen eliminiert, die nach den in Abschnitt 2.3 benannten Kriterien einen gehobenen Wohnungsstandard aufweisen.

In der Rechtsprechung ist der Nachweis der Verfügbarkeit des angemessenen Wohnraums durch das schlüssige Konzept zu erbringen. Ist zu den ermittelten Angemessenheitsgrenzen kein konkretes Wohnungsangebot nachweisbar, müssten die ermittelten Angemessenheitsgrenzen so lange erhöht werden bis dies gelingt.

Dies sollte jedoch nicht „aus dem Bauch heraus“ erfolgen, sondern wiederum systematisch und im Sinne des konzeptionellen Ansatzes geschehen. Im vorliegenden Fall heißt das konkret, dass die Punktgrenze für die gewählte Abgrenzung des einfachen Wohnungssegments schrittweise angepasst werden muss, um auf diese Weise auch Wohnungen des nächst höheren Ausstattungsstandards in die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen mit einzubeziehen und damit die Angemessenheitsgrenzen schrittweise zu erhöhen bis eine Verfügbarkeit nachgewiesen werden kann. Um den vorliegenden Bericht nicht unnötig aufzublähen, wurde auf die Darstellung der Zwischenergebnisse verzichtet und nur das Ergebnis beschrieben.

Für den Landkreis Teltow-Fläming kann in allen Haushaltsgrößen verfügbarer angemessener Wohnraum für die Ausstattungsgrenze 0 Punkte nachgewiesen werden. Für diesen Punktwert ergibt sich die in Abbildung 16 und Abbildung 19 dargestellte Verfügbarkeit.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Umfang der eliminierten Datensätze:

<b>Gesamtdaten</b>	
<b>Bruttostichprobe</b>	<b>8.593</b>
Wohnungen mit gehobenen Wohnungsstandards (Wert > 0 Punkte), redundante Daten und weitere Filter, unvollständige Fragebögen, unplausible Werte, etc.	2.315
<b>Ergebnisstichprobe der relevanten Fälle</b>	<b>6.278</b>

**Abbildung 9: Bereinigung des Datenbestands**

Insgesamt stand nach Plausibilisierung, Bereinigungen und Extremwertkappung eine Ergebnisstichprobe von **6.278** relevanten Fällen zur Verfügung. Diese verteilten sich auf die Wohnungsgrößen und Regionen wie folgt:

<b>Größe der Bedarfsgemeinschaften</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>jede w. Person</b>
Wohnungsgröße	bis 50 m <sup>2</sup>	50-65 m <sup>2</sup>	65-80 m <sup>2</sup>	80-90 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
<b>Region A</b>	714	731	521	70	74
<b>Region B</b>	418	319	234	58	98
<b>Region C</b>	815	710	378	110	118
<b>Region D</b>	323	284	162	57	84

**Abbildung 10: Auswertbare Mietwerte nach Regionen und Wohnungsgröße**

Damit weist jedes Tabellenfeld einen Wert größer als 30 Fälle oder Wohnungen aus. Dies erfüllt u.a. die Mindestanforderungen für die Besetzung der Tabellenfelder für einen qualifizierten Mietspiegel.

### **3.3 Berechnung der Nettokaltmieten**

Als Angemessenheitsgrenze der Nettokaltmiete wurde die obere Grenze des 95-prozentigen Konfidenzintervalls ermittelt. Es gibt an, dass 95 % aller Daten der Grundgesamtheit, also nicht nur die Daten aus der Stichprobe, sich nach statistischen Maßstäben innerhalb dieses Intervalls befinden. Durch die Ermittlung der Standardabweichung und des Mittelwerts der zur Berechnung vorliegenden Daten kann das Konfidenzintervall gebildet werden. Es gibt somit nicht nur eine Wahrscheinlichkeit der Lage der Daten an, sondern dient auch der Kappung von Ausreißern, da sich diese Werte in der Regel außerhalb des Konfidenzintervalls befinden. Für die Berechnung der Nettokaltmieten in EUR pro m<sup>2</sup> errechnen sich nach Region und Wohnungsgröße folgende Werte:

Größe der Bedarfsgemeinschaften	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede w. Person
Wohnungsgröße	bis 50 m <sup>2</sup>	50-65 m <sup>2</sup>	65-80 m <sup>2</sup>	80-90 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
<b>Region A<sup>29</sup></b>	6,25	6,23	5,94	5,84	6,07
<b>Region B<sup>30</sup></b>	5,75	5,16	5,02	5,13	4,93
<b>Region C<sup>31</sup></b>	5,21	4,84	4,66	4,73	4,50
<b>Region D<sup>32</sup></b>	4,58	4,28	4,26	4,07	3,87

**Abbildung 11: Nettokaltmiete in EUR/m<sup>2</sup> (obere Grenze Konfidenzintervall)<sup>33</sup>**

### **3.4 Berechnung der durchschnittlichen kalten Neben- und Betriebskosten**

Neben der Ermittlung der Nettokaltmiete ist eine Ermittlung der kalten Betriebskosten nötig. Das BSG geht davon aus, dass neben der Nettokaltmiete auch die angemessenen Betriebskosten i.S. des § 556 BGB - mit Ausnahme der Heizkosten - abstrakt zu bestimmen und als Faktor in das Produkt mit einzubeziehen sind.<sup>34</sup>

Nach BSG, Urteil vom 19.10.2010, gilt: „Auch insoweit erscheint es zulässig, zur Erstellung eines Konzepts auf bereits vorliegende Daten aus Betriebskostenübersichten zurückzugreifen, im Ausgangspunkt allerdings auf örtliche Übersichten und insoweit auf die sich daraus ergebenden Durchschnittswerte. [...]. Eine weitergehende Gewichtung scheint dagegen nicht notwendig, da nicht erkennbar ist, welche zuverlässigen (weitergehenden) Aussagen sich hieraus ableiten lassen sollten.“<sup>35</sup>

Die Berechnung der durchschnittlichen kalten Neben- und Betriebskosten folgt zunächst also demselben Ansatz wie die Ermittlung der Nettokaltmiete in EUR pro m<sup>2</sup>. Es wird hier allerdings nicht die obere Grenze des Konfidenzintervalls ermittelt, sondern wie vom BSG gefordert<sup>36</sup> der Durchschnittswert der Daten, die sich innerhalb des Konfidenzintervalls befinden. Die nachstehende Abbildung weist die durchschnittlichen Vorauszahlungen für die kalten Neben- und Betriebskosten in EUR pro m<sup>2</sup> nach Region und Wohnungsgröße aus:

<sup>29</sup> Region A: Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren, Ludwigsfelde.

<sup>30</sup> Region B: Rangsdorf, Trebbin, Zossen.

<sup>31</sup> Region C: Jüterbog, Luckenwalde.

<sup>32</sup> Region D: Am Mellensee, Amt Dahme/Mark, Baruth/Mark, Niederer-Fläming, Niedergörsdorf, Nuthe-Urstromtal.

<sup>33</sup> Bei den hier dargestellten Werten handelt es sich um auf zwei Nachkommastellen mathematisch gerundete Werte. Für die Ermittlung der Bruttokaltmiete in EUR (Abbildung 13) wurde mit den exakten Werten weitergerechnet. Eine Zwischenrundung wurde nicht durchgeführt.

<sup>34</sup> BSG, Urteil vom 19.10.2010, Az. B 14 AS 50/10 R, Rn. 33.

<sup>35</sup> BSG, Urteil vom 19.10.2010, Az. B 14 AS 50/10 R, Rn. 34.

<sup>36</sup> Ebenda.

Größe der Bedarfsgemeinschaften	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede w. Person
Wohnungsgröße	bis 50 m <sup>2</sup>	50-65 m <sup>2</sup>	65-80 m <sup>2</sup>	80-90 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
<b>Region A</b>	1,40	1,24	1,23	1,27	1,09
<b>Region B</b>	1,25	1,22	1,16	1,11	1,12
<b>Region C</b>	1,17	1,11	1,13	1,12	1,00
<b>Region D</b>	1,11	1,08	1,01	0,97	0,95

Abbildung 12: Durchschnittliche kalte Betriebskosten in EUR/m<sup>2</sup> <sup>37</sup>

### 3.5 Zwischenergebnis

Das Ergebnis der maximalen Bruttokaltmiete errechnet sich aus der sog. Produkttheorie. Das Produkt der Summe der Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>, der durchschnittlichen kalten Neben- und Betriebskosten pro m<sup>2</sup> sowie der maximal zulässigen Quadratmeteranzahl der einzelnen Bedarfsgemeinschaften ergibt folgende Richtwerte:

Größe der Bedarfsgemeinschaften	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede w. Person
Wohnungsgröße	bis 50 m <sup>2</sup>	50-65 m <sup>2</sup>	65-80 m <sup>2</sup>	80-90 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
<b>Region A<sup>38</sup></b>	382,89	485,35	573,98	639,60	71,63
<b>Region B<sup>39</sup></b>	349,84	414,99	494,53	561,48	60,50
<b>Region C<sup>40</sup></b>	319,16	386,62	463,13	526,45	55,01
<b>Region D<sup>41</sup></b>	284,24	348,00	421,76	453,27	48,25

Abbildung 13: Maximale Bruttokaltmiete in EUR

<sup>37</sup> Bei den hier dargestellten Werten handelt es sich um auf zwei Nachkommastellen mathematisch gerundete Werte. Für die Ermittlung der Bruttokaltmiete in EUR (Abbildung 13) wurde mit den exakten Werten weitergerechnet. Eine Zwischenrundung wurde nicht durchgeführt.

<sup>38</sup> Region A: Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren, Ludwigsfelde.

<sup>39</sup> Region B: Rangsdorf, Trebbin, Zossen.

<sup>40</sup> Region C: Jüterbog, Luckenwalde.

<sup>41</sup> Region D: Am Mellensee, Amt Dahme/Mark, Baruth/Mark, Niederer-Fläming, Niedergörsdorf, Nuthe-Urstromtal.

## 4 AUSWERTUNG DER ERHOBENEN ANGEBOTSMIETEN

Bei der Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen aufgrund von Bestandsmieten ergibt sich im Regelfall eine gewisse Spannbreite. Die Rechtsprechung fordert, dass nach der Struktur des örtlichen Wohnungsbestandes alle Leistungsberechtigten am Ort tatsächlich die Möglichkeit haben, mit den als angemessen bestimmten Beträgen eine bedarfsgerechte, menschenwürdige Unterkunft anmieten zu können; zu diesem Preis muss auf dem örtlichen Wohnungsmarkt hinreichend angemessener freier Wohnraum verfügbar sein.<sup>42</sup>

Die auf der Basis von konkreten Bestandsmieten vorläufig definierte Angemessenheit wird im Folgenden auf die Verfügbarkeit eines konkreten Wohnungsangebotes im Landkreis Teltow-Fläming überprüft. Dieser Schritt wird notwendig, da die vorläufig definierten Obergrenzen noch keine Aussage zulassen, ob innerhalb dieser Grenzen tatsächlich auch Wohnungen in erforderlichem Umfang neu angemietet werden könnten.

Neben dem Bestand ist das aktuelle Wohnungsangebot mit in den Blick zu nehmen und in Verhältnis zu der anzunehmenden Nachfrage, insbesondere der Zahl der Kostensenkungsaufforderungen<sup>43</sup>, zu setzen.<sup>44</sup>

Rödl & Partner berechnet die Richtwerte für die Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit von Wohnungen. D.h. es wird ermittelt, welcher Anteil der nicht angemessen wohnenden Leistungsempfänger SGB II mit „angemessenem“ Wohnraumangebot versorgt werden könnte.<sup>45</sup>

Der Abgleich der allgemeinen Verfügbarkeit wird in Abschnitt 4.3 und 4.4 erläutert.

### 4.1 Erkenntnisquellen und Erhebungsumfang

Rödl & Partner führte die Recherchen der Angebotsmieten im Zeitraum von Januar bis August 2017 durch. Dabei wurden folgende Datenquellen ausgewertet:

- Immobilienscout24 (Internet-Immobilienuchportal)
- Immonet (Internet-Immobilienuchportal)
- Markt.de (Internet-Immobilienuchportal)
- Blickpunkt-Brandenburg
- Datenbank zur Wohnungsmarktbeobachtung des Landkreis Teltow-Fläming

Aus der eigenen Recherche und Abfragen in den benannten Quellen konnte Rödl & Partner insgesamt 817 Angebotsmieten einholen.<sup>46</sup>

Gemäß einem Urteil des hessischen Landessozialgerichts genügt die bloß punktuelle oder sporadische Auswertung von Zeitungsanzeigen oder Internetangeboten nicht als Datenmaterial; die Datenerhebung muss vielmehr vollständig und fortlaufend sein [...].<sup>47</sup> Die Fortschreibung der Datenerhebung wird im Kapitel 6 erläutert.

---

<sup>42</sup> Vgl. Berlitz LPK SGB II § 22 Rn. 51.

<sup>43</sup> Die Zahl der Kostensenkungsaufforderungen entspricht der Zahl der unangemessen wohnenden Leistungsempfänger SGB II.

<sup>44</sup> Vgl. Berlitz LPK SGB II § 22 Rn. 62.

<sup>45</sup> Vgl. Malottki, Berner in NDV 08/2010: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit, S.2.

<sup>46</sup> Hierbei handelt es sich bereits um Daten, die in einem ersten Schritt plausibilisiert und um Doppelungen bereinigt wurden.

<sup>47</sup> Vgl. LSG Hessen, Urteil vom 12.03.2007 - L 9 AS 260/06.

## 4.2 Bereinigung und Plausibilisierung

Die im Punkt 4.1 genannten Daten wurden von Rödl & Partner auf ihre Relevanz geprüft. Die relevanten Daten wurden in einer Datenbank erfasst. Bevor die Daten schließlich ausgewertet werden konnten, musste im Vorfeld eine einheitliche Datenbasis hergestellt werden.

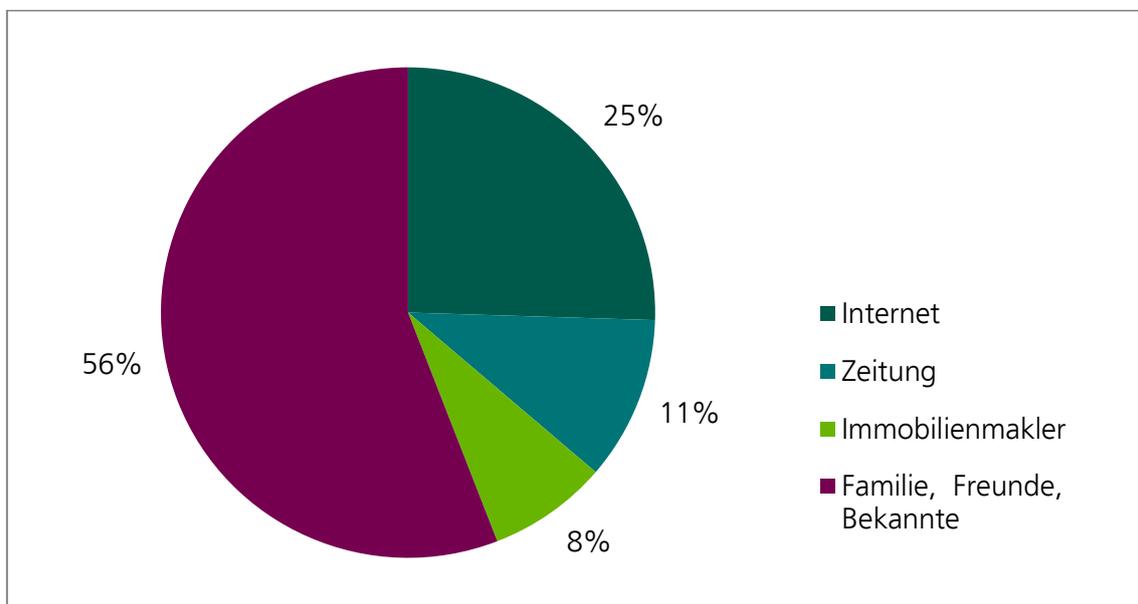
Folgende Arbeitsschritte waren hierzu nötig:

- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Regionen
- Vervollständigung von fehlenden Angaben über kalte Neben- und Betriebskosten mit den in Abschnitt 3.4 ermittelten durchschnittlichen Vorauszahlungen für die kalten Neben- und Betriebskosten in EUR pro m<sup>2</sup>
- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Brutto-Kaltmiete

## 4.3 Allgemeine Verfügbarkeit von Angebotsmieten je Region und Größe der Bedarfsgemeinschaft

Wie bereits erwähnt, konnten im Erhebungszeitraum 817 Wohnungsangebote recherchiert werden. In der Realität liegt die so ermittelte Anzahl deutlich unter dem tatsächlichen Wohnungsangebot, da nicht alle zur Verfügung stehenden Wohnungen über diese Kanäle (Internet und Zeitung) vermarktet werden. Ein typisches Beispiel ist, dass Wohnungsgesellschaften gleichartige Wohnungen nur einmal inserieren (sogenannte „Lockangebote“), obwohl mehrere Wohnungen dieses Typs zur Verfügung stehen.

Um die spezifischen Vermittlungsformen für den Landkreis Teltow beurteilen zu können, wurde im Rahmen der Mieterbefragung die Frage gestellt, wie das Mietverhältnis zustande gekommen ist. Dabei wurde folgendes angegeben:



**Abbildung 14: Vermittlungsformen von Wohnungsangeboten im Landkreis Teltow-Fläming**

Wie der Abbildung zu entnehmen ist, wurden im Landkreis Teltow-Fläming ca. 56% der im Rahmen der Mieterbefragung erhobenen Wohnungen nicht über die auswertbaren Kanäle wie Internet, Zeitung und Immobilienmakler vermittelt. Folglich müsste das tatsächliche Angebotssegment um diesen Prozentwert erhöht werden.

Zu erwähnen ist an dieser Stelle jedoch auch, dass der Zielgruppe von Leistungsempfängern nicht automatisch alle verfügbaren Wohnungen zur Verfügung stehen, da z.B. auch Studierende, Rentner oder Erwerbstätige mit unterdurchschnittlichen Löhnen am Markt um die gleichen Wohnungen konkurrieren. Empfängern von Leistungen zur Grundsicherung steht daher nur ein gewisser Teil des Wohnungsangebotes zur Verfügung.

Eine Berücksichtigung dieser Sachverhalte wäre unvermeidbar mit einer Reihe an Annahmen verbunden. Um eine dadurch entstehende Verzerrung der Ergebnisse zu vermeiden, wurde auf eine entsprechende Bereinigung um Zu- bzw. Abschläge verzichtet.

Folgende Aufstellung gibt die im Erhebungszeitraum ermittelten Angebotsmieten pro Region und Bedarfsgemeinschaft wieder:

<b>Größe der Bedarfsgemeinschaften</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>
Wohnungsgröße	bis 50 m <sup>2</sup>	50-65 m <sup>2</sup>	65-80 m <sup>2</sup>	80-90 m <sup>2</sup>
<b>Region A</b>	43	85	59	26
<b>Region B</b>	50	38	33	14
<b>Region C</b>	83	90	67	34
<b>Region D</b>	20	33	31	8

**Abbildung 15: Verfügbare Daten zu Angebotsmieten**

Grundsätzlich ist die Frage zu beantworten, welcher Anteil der Angebotsmieten mit den ermittelten Angemessenheitsgrenzen für die Leistungsbezieher auch zugänglich ist.

Die nachfolgende Abbildung zeigt für die einzelnen Regionen und Größen der Bedarfsgemeinschaften den Anteil der Angebotsmieten in Prozent<sup>48</sup> der zu den ermittelten Angemessenheitsgrenzen angemietet hätte werden können bzw. angemietet werden kann:

<b>Größe der Bedarfsgemeinschaften</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>
	<b>AM</b>	<b>AM</b>	<b>AM</b>	<b>AM</b>
<b>Region A</b>	33%	11%	19%	0%
<b>Region B</b>	84%	50%	39%	21%
<b>Region C</b>	67%	49%	34%	26%
<b>Region D</b>	85%	52%	65%	50%

**Abbildung 16: Anteil der verfügbaren Angebotsmieten in %**

Wie der Abbildung zu entnehmen ist, sind zu den ermittelten Angemessenheitsgrenzen in nahezu allen Regionen und Wohnungsgrößen Angebotsmieten „verfügbar“.

<sup>48</sup> Prozentueller Anteil der Angebotsmieten in der Region und in der jeweiligen Wohnungsgröße unterhalb der ermittelten Angemessenheitsgrenze bezogen auf das gesamte ermittelte Wohnungsangebot in dieser Region und in der jeweiligen Wohnungsgröße.

#### 4.4 Abgleich der Verfügbarkeit

Ein wichtiger Bestandteil bei der Ausgestaltung der Mietstrukturanalyse im Landkreis Teltow-Fläming war die Frage, ob die ermittelten Richtwerte „gewährleisten [...], dass [...] alle Hilfeempfänger jederzeit auf dem örtlichen Wohnungsmarkt eine [...] kostenangemessene, bedarfsgerechte und menschenwürdige Unterkunft anmieten können.“<sup>49</sup>

Die Anzahl der unangemessen wohnenden Sozialleistungsempfänger (SGB II) liefert folgende Abbildung:

Größe der Bedarfsgemeinschaften	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen
Wohnungsgröße	bis 50 m <sup>2</sup>	50-65 m <sup>2</sup>	65-80 m <sup>2</sup>	80-90 m <sup>2</sup>
<b>Region A</b>	74	46	48	14
<b>Region B</b>	55	66	40	11
<b>Region C</b>	76	148	68	31
<b>Region D</b>	51	42	32	14

**Abbildung 17: Unangemessen wohnende Sozialleistungsempfänger**

Unter Berücksichtigung der in Abschnitt 3.5 ermittelten Angemessenheitsgrenzen und der ermittelten (und korrigierten) Angebotsmieten ergeben sich je Region und Haushaltsgröße im Erhebungszeitraum folgende Wohnungsangebote:

Größe der Bedarfsgemeinschaften	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen
Wohnungsgröße	bis 50 m <sup>2</sup>	50-65 m <sup>2</sup>	65-80 m <sup>2</sup>	80-90 m <sup>2</sup>
<b>Region A</b>	14	9	11	0
<b>Region B</b>	42	19	13	3
<b>Region C</b>	56	44	23	9
<b>Region D</b>	17	17	20	4

**Abbildung 18: Anzahl der Angebotsmieten unterhalb der ermittelten Angemessenheitsgrenzen**

Aus der Abbildung lässt sich die Feststellung treffen, dass im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen Wohnungsangebote im Landkreis Teltow-Fläming existieren.

Daraus ergibt sich je Region und Wohnungsgröße folgender Versorgungsanteil der nicht angemessen wohnenden Leistungsempfänger (SGB II) mit „angemessenem“ Wohnraumangebot:

<sup>49</sup> Vgl. Berlitz LPK SGB II § 22 Rn. 4.

Größe der Bedarfsgemeinschaften	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen
Wohnungsgröße	bis 50 m <sup>2</sup>	50-65 m <sup>2</sup>	65-80 m <sup>2</sup>	80-90 m <sup>2</sup>
<b>Region A</b>	19%	20%	23%	0%
<b>Region B</b>	76%	29%	33%	27%
<b>Region C</b>	74%	30%	34%	29%
<b>Region D</b>	33%	40%	63%	29%

**Abbildung 19: Prozentualer Anteil der im Rahmen der ermittelten Angemessenheitsgrenzen vermittelbaren Sozialleistungsempfänger**

Zur Einordnung der Verfügbarkeit können die Anforderungen für die Pauschalierung der Unterkunftskosten im SGB XII angeführt werden.<sup>50</sup> Hierfür ist eine hinreichende Leerstandsreserve im einfachen Ausstattungsstandard der Wohnungen, die über einen normalen Fluktuationsleerstand hinausreicht, erforderlich.<sup>51</sup> In der Fachliteratur gilt z.B. ein Leerstand von ca. 3 % als hinreichende Leerstandsreserve.<sup>52</sup>

Dieser Prozentsatz ist für nahezu alle BG-Größen in allen Regionen erfüllt und wird zum Teil deutlich überschritten.

<sup>50</sup> Vgl. zur analogen Anwendung im SGB II Berlit in LPK-SGB II § 22, Rn. 51.

<sup>51</sup> Vgl. Berlit in LPK-SGB XII § 35, Rn. 106.

<sup>52</sup> Vgl. Kofner (2004), „Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft“.

## 5 GESAMTERGEBNIS

Die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung werden übernommen, soweit diese angemessen sind. Die Kosten der Unterkunft setzen sich insgesamt aus der Grundmiete und den Betriebskosten (ohne Heizung und Strom) zusammen. Bei der Berechnung der Grundmiete kommt die Produkttheorie zur Anwendung, die sich aus den beiden Multiplikatoren „angemessene Wohnfläche in m<sup>2</sup> je Bedarfsgemeinschaft“ und „Höchstbetrag der Grundmiete je m<sup>2</sup>“ ergibt.<sup>53</sup> Somit ist es dem Leistungsempfänger möglich, eine größere Wohnfläche durch einen geringeren Mietpreis je m<sup>2</sup> zu kompensieren und umgekehrt.<sup>54</sup> Die Produkttheorie gilt jedoch ausschließlich für die Berechnung der Höhe der Unterkunftskosten.

Zur regionalen Differenzierung der Angemessenheitswerte wurden folgende räumliche Einheiten gebildet:

- Region A: Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren, Ludwigsfelde
- Region B: Rangsdorf, Trebbin, Zossen
- Region C: Jüterbog, Luckenwalde
- Region D: Am Mellensee, Amt Dahme/Mark, Baruth/Mark, Niederer-Fläming, Niedergörsdorf, Nuthe-Urstromtal

Für den Landkreis Teltow-Fläming wurden zum Stichtag 01.01.2017 die nachfolgenden Werte für die angemessenen Kosten der Unterkunft ermittelt.

<b>Größe der Bedarfsgemeinschaften</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>jede w. Person</b>
Wohnungsgröße	bis 50 m <sup>2</sup>	50-65 m <sup>2</sup>	65-80 m <sup>2</sup>	80-90 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
<b>Nettokaltmiete</b>					
<b>Region A</b>	312,70	405,03	475,49	525,31	60,70
<b>Region B</b>	287,53	335,71	401,64	461,81	49,29
<b>Region C</b>	260,57	314,42	372,92	425,35	44,96
<b>Region D</b>	228,85	278,08	341,14	366,08	38,72
<b>Kalte Betriebskosten</b>					
<b>Region A</b>	70,19	80,33	98,49	114,29	10,93
<b>Region B</b>	62,31	79,28	92,89	99,67	11,22
<b>Region C</b>	58,59	72,21	90,21	101,10	10,05
<b>Region D</b>	55,39	69,93	80,63	87,19	9,53

<sup>53</sup> Vgl. Deutscher Verein (2010): „Empfehlungen zur Angemessenheit der Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II“, Reihe Empfehlungen und Stellungnahmen (E7), S. 8.

<sup>54</sup> Ebenda.

Größe der Bedarfsgemeinschaften	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede w. Person
Wohnungsgröße	bis 50 m <sup>2</sup>	50-65 m <sup>2</sup>	65-80 m <sup>2</sup>	80-90 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
<b>Bruttokaltmiete</b>					
<b>Region A</b>	382,89	485,35	573,98	639,60	71,63
<b>Region B</b>	349,84	414,99	494,53	561,48	60,50
<b>Region C</b>	319,16	386,62	463,13	526,45	55,01
<b>Region D</b>	284,24	348,00	421,76	453,27	48,25

**Abbildung 20: Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft im Landkreis Teltow-Fläming in EUR<sup>55</sup>**

<sup>55</sup> Bei den hier dargestellten Werten handelt es sich um auf zwei Nachkommastellen mathematisch gerundete Werte. Auftretende Unterschiede zwischen der Summe der Einzelwerte für Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten und den Werten für die Bruttokaltmiete sind auf die Zwischenrundung zurückzuführen.

## 6 EMPFEHLUNGEN ZUR FORTSCHREIBUNG

Mit der Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen SGB II und SGB XII nach einem schlüssigen Konzept gewinnt der Landkreis Teltow Fläming in einem ersten Schritt Rechtssicherheit und vermeidet negative Wirkungen auf den kommunalen Wohnungsmarkt.

Die Vergangenheit hat jedoch gezeigt, dass sich die Rechtsprechung in diesem Bereich durchaus dynamisch entwickeln kann. Dies birgt die immanente Gefahr, dass Werte, die stichtagsbezogen nach einem statisch ermittelten Verfahren erarbeitet worden sind, die bestehende aktuelle Schlüssigkeit verlieren. Dies zeigt sich bereits durch die Verpflichtung im § 22c Abs. 2 SGB II zur Fortschreibung der so ermittelten Werte nach 2 Jahren bzw. die Neuerhebung nach 4 Jahren.

Aus diesem Grund sieht Rödl & Partner die folgenden Weiterentwicklungen bzw. Ergänzungen des bisherigen Verfahrens als zwingend erforderlich:

- (1) Prüfung der laufenden Rechtsprechung, um auf sich abzeichnende Änderungen frühzeitig reagieren zu können.
- (2) Weiterentwicklung eines Instrumentariums zum Nachweis der konkreten Angemessenheit im Einzelfall (sogenannte Angebotsmietendatenbank).<sup>56</sup>
- (3) Weiterentwicklung eines Ansatzes zur selbstständigen Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen durch ausgewählte Mitarbeiter des Landkreis Teltow-Fläming, um entsprechende Folgekosten zu minimieren und um die Anpassung der Angemessenheitsgrenzen bei rechtlichen Änderungen selbstständig durchführen zu können.

Für die Datenerfassung und -auswertung hat Rödl & Partner ein Berechnungstool entwickelt, das mit MS-Excel geöffnet und bearbeitet werden kann. Dieses Tool wurde vor der Datenerhebung und -auswertung an die individuellen Anforderungen und Besonderheiten im Landkreis Teltow-Fläming angepasst und beinhaltet alle getroffenen Annahmen und Rechenschritte.

Das Tool hat folgende Strukturen (Tabellenblätter) und Funktionalitäten:

- **Übersichtsblatt:** Im Übersichtsblatt werden die Ergebnisse (Bruttokaltmiete nach Regionen und Wohnungsgröße) der Untersuchung dargestellt.
- **Prämissen:** Im Prämissenkatalog befinden sich die grundlegenden Annahmen, die vom Landkreis Teltow-Fläming getroffen wurden (z.B. Definition einer Wohnung mit „einfachem Standard“, Umfang des Konfidenzintervalls, Filtereinstellungen, etc.).
- **Zielsegment:** Um die Repräsentativität der Datengrundlage zu gewährleisten, muss die Stichprobe mindestens 10 % des relevanten Marktsegments betragen. In diesem Tabellenblatt ist die Ermittlung der Größe des Zielsegments dargestellt.
- **Datenblätter:** Bevor die Daten ausgewertet werden können, müssen sie bereinigt werden. Hier werden zunächst sämtliche Daten und Erkenntnisquellen in das Berechnungstool eingespeist und in einem weiteren Schritt bereinigt. Das Programm filtert die für die Untersuchung irrelevanten Daten (Dubletten, Wohnungen mit mittlerem oder gehobenem Standard, lückenhafte Datensätze, etc.) heraus und überträgt die bereinigten Datensätze in den Reiter „Datenblätter (bereinigt)“.

<sup>56</sup> Vgl. Berlitz LPK SGB II § 22 Rn. 62.

**Erstellung einer Mietstrukturanalyse** Rödl & Partner

Übersicht | Prämissen | Sensitivitätsanalyse | Abgleich der Verfügbarkeit | Angebotsmieten | Zielsegment | Datenblätter (bereinigt) | Datenblätter (unbereinigt) | Berichtswesen

**Angemessenheitsgrenzen im Landkreis Teltow-Fläming** **Stand: 11.10.2017**

Angemessenheitsgrenzen in EUR

	1 Pers. HH	2 Pers. HH	3 Pers. HH	4 Pers. HH	Mehrbetrag/Pers
Region A	382,89	485,35	573,98	639,60	107,45
Region B	349,84	414,99	494,53	561,48	90,75
Region C	319,16	386,62	463,13	526,45	82,51
Region D	284,24	348,00	421,76	453,27	72,38
Region E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

gerundet Berechnung

**Abbildung 21: Berechnungstool für die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen im Landkreis Teltow-Fläming**

Das Berechnungstool wird dem Landkreis Teltow-Fläming zum Projektabschluss vollständig übergeben. Damit können folgende Anforderungen erfüllt werden:

- Vollständige Dokumentation des schlüssigen Konzepts gegenüber der Sozialgerichtsbarkeit zu Annahmen, Datenbestand, -auswertung und Rechenschritten sowie den ermittelten Ergebnissen.<sup>57</sup>
- Daten und Erkenntnisquellen können vom Landkreis Teltow-Fläming selbstständig fortgeschrieben werden.<sup>58</sup> Das Berechnungsinstrument unterstützt dies durch automatisierte Einlesefunktionen per Knopfdruck, z.B. für SGB II-Daten oder Angebotsmieten. Rödl & Partner empfiehlt eine entsprechende Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen mindestens im Abstand von zwei Jahren analog § 22c Abs.2 SGB II.
- Anforderungen der dynamischen Rechtsprechung in diesem Bereich kann durch eigene Änderungen, z.B. Aufnahme von weiteren Kennzahlen zur Regionalbildung<sup>59</sup>, Veränderung von Annahmen etc., Rechnung getragen werden.

<sup>57</sup> „[...] der Grundsicherungsträger bleibt gehalten, dem Gericht eine möglichst zuverlässige Entscheidungsgrundlage zu verschaffen [...]“ Berlit LPK SGB II § 22 Rn. 59.

<sup>58</sup> Vg. Berlit LPK SGB II § 22 Rn. 62.

<sup>59</sup> Vgl. SG Dessau, Urteil vom 17.08.2012 – S 11 AS 2430/11.

Rödl & Partner wünscht Ihnen für die Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen viel Erfolg. Außerdem möchten wir uns an dieser Stelle noch für die jederzeit gute Zusammenarbeit bedanken.

Nürnberg, im Februar 2018



Christian Griesbach  
Dipl.-Volkswirt  
Associate Partner