



# SCHLÜSSIGES KONZEPT 2020



§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II:

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

## BSG: „schlüssiges Konzept“

- nachvollziehbare Ermittlung der Kosten der Unterkunft
- Erstellung auf örtlicher Ebene (Stadt/Landkreis)
- Bildung eines Vergleichsraums (Halle ist ein Vergleichsraum – ein Jobcenter)
- Mietwerterhebung
- unteres Marktsegment
- Produkttheorie
- empirisch, wissenschaftliche Vorgehensweise





## ZIEL DES SCHLÜSSIGEN KONZEPTE

- Die Leistungsempfänger können sich im angemessenen Rahmen mit Wohnraum versorgen
- Neuanmietungen sind möglich
- Verwaltungshandeln wird vereinheitlicht
- Überschreitungen bilden die Ausnahme
- Einzelfallentscheidung notwendig
- Wohnungsmarkteffekte vermeiden

# NACHFRAGEANALYSE

Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet)						
Haushalte mit ...	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II <sup>1</sup>	9.561	2.861	1.647	1.137	1.326	16.532
Wohngeldempfänger-Haushalte <sup>2</sup>	1.846	300	150	136	138	2.570
Leistungsempfänger nach SGB XII <sup>2</sup>	2.654	501	72	17	17	3.261
Geringverdiener ohne Leistungsbezug <sup>3</sup>	3.508	2.793	870	389	151	7.711
Haushalte nach AsylbLG <sup>2</sup>	123	48	30	44	88	333
<b>Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment</b>	<b>17.690</b>	<b>6.500</b>	<b>2.770</b>	<b>1.720</b>	<b>1.720</b>	<b>30.400</b>
<b>Haushalte insgesamt<sup>4</sup></b>	59.450	47.340	14.740	6.600	2.550	130.680
<b>Anteil Nachfragehaushalte</b>	<b>30 %</b>	<b>14 %</b>	<b>19 %</b>	<b>26 %</b>	<b>68 %</b>	<b>23 %</b>

<sup>1</sup> Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Bedarfsgemeinschaften und deren Mitglieder, (30.04.2020).  
<sup>2</sup> Stadt Halle (Saale) (01.07.2020).  
<sup>3</sup> Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Haushalte mit Entgelten unter der ostdeutschen Schwelle des unteren Entgeltbereichs (31.12.2019).  
<sup>4</sup> Eigene Berechnung auf Basis Zensus 2011 und dem Bevölkerungsstand laut Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt zum 31.03.2020.

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Halle (Saale) 2020

# REPRÄSENTATIVITÄT DER ERGEBNISSE

Wohnungsbestand in der Stadt Halle (Saale)<sup>1</sup>:

- insgesamt 144.307 Wohnungen in 28.177 Wohngebäuden
- insgesamt 107.469 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (inkl. Heimwohnungen und Substandardwohnungen, alle Wohnungsgrößen)
- näherungsweise 101.375 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (ohne Heime, mit Bad und WC).

Angebots- und Bestandsmieten:

**52,1 % des  
Mietwohnungsbestandes**

- insgesamt 52.832 Bestandsmieten und 4.621 Angebotsmieten erfasst

<sup>1</sup> Zensus 2011.



# NETTO- UND BRUTTO-KALTMIETE

	25 – 50 m <sup>2</sup>	50,01 – 60 m <sup>2</sup>	60,01 – 70 m <sup>2</sup>	70,01 – 80 m <sup>2</sup>	> 80 m <sup>2</sup>
Netto-Kaltniete	5,38	4,81	5,07	5,12	6,29
Kalte Betriebskosten (Nebenkosten) <sup>1</sup>	1,33	1,31	1,26	1,25	1,23
Brutto-Kaltniete	6,71	6,12	6,33	6,37	7,52

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Halle (Saale) 2020

<sup>1</sup> siehe Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten  
hier: § 2 Aufstellung der Betriebskosten (z. B. Grundsteuer, Wasserversorgung, Entwässerung, Müllbeseitigung usw.)

# PRODUKTTHEORIE

Eine Wohnung ist angemessen, wenn die Wohnkosten brutto-kalt im Rahmen der Angemessenheitswerte liegen, das heisst:

- die Größe der Wohnung ist nachrangig
- die Grundmiete je m<sup>2</sup> (netto-kalt) ist nachrangig
- die kalten Betriebskosten (KBK) je m<sup>2</sup> sind nachrangig  
entscheidend ist der brutto-kalte Produktpreis „Wohnen“

*Beispiel:* Mit einem Angemessenheitswert von 335,50 € kann die BG

- 50 m<sup>2</sup> bewohnen, wenn die Brutto-Kaltemiete bei 6,71 €/m<sup>2</sup> liegt
- oder brutto-kalt 13,42 €/m<sup>2</sup> zahlen, wenn die Wohnung 25 m<sup>2</sup> hat.



# VERGLEICH ZU BISHERIGEN RICHTWERTEN

ORT	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
	2020	2018	%	2020	2018	%	2020	2018	%	2020	2018	%	2020	2018	%
Halle (Saale)	335,50	319,00	5,2 %	367,20	361,80	1,5 %	443,10	437,50	1,3 %	509,60	500,00	1,9 %	676,80	567,90	19,2 %

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Halle (Saale) 2020



# RICHTWERTE UND VERFÜGBARKEIT<sup>1</sup>

VERGLEICHS- RAUM	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	max. BKM	AM								
Halle (Saale)	335,50	54 %	367,20	31 %	443,10	37 %	509,60	29 %	676,80	48 %

VERGLEICHS- RAUM	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	max. BKM	NV								
Halle (Saale)	335,50	71 %	367,20	42 %	443,10	39 %	509,60	43 %	676,80	45 %

<sup>1</sup> Anteil der erfassten Angebote (AM) und Neuvertragsmieten (NV), die zum ermittelten Richtwert angemietet werden können  
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Halle (Saale) 2020