

Saale-Holzland-Kreis

Erstellung eines schlüssigen Konzeptes für die Kosten der Unterkunft im Saale- Holzland-Kreis

Endbericht Mai 2021

Inhalt

| | |
|--|-----|
| Inhalt | I |
| Tabellenverzeichnis..... | II |
| Abbildungs- und Kartenverzeichnis | III |
| Anlagen | III |
| 1. Aufgabenstellung und Vorgehensweise | 4 |
| 2. Datenquellen und Datenschutz..... | 6 |
| 3. Erhebungsobjekte der Untersuchung..... | 8 |
| 3.1 Vergleichsraum | 8 |
| 3.1.1 Zielsetzungen der Vergleichsraumbildung | 10 |
| 3.1.2 Das Größenpostulat in der Vergleichsraumbildung..... | 12 |
| 3.1.3 Das Homogenitätspostulat in der Vergleichsraumbildung | 14 |
| 3.1.4 Das Nähepostulat in der Vergleichsraumbildung..... | 14 |
| 3.2 Definition des Gegenstandes der Beobachtung | 17 |
| 3.2.1 Merkmale der in die Untersuchung eingegangenen Wohnungen..... | 17 |
| 3.2.2 Bestands- und Angebotsmieten | 18 |
| 3.2.3 Wohnungsgröße | 19 |
| 3.2.4 Wohnlage | 20 |
| 3.3 Beobachtungszeitraum | 21 |
| 3.4 Art und Weise der Datenerhebung | 22 |
| 3.5 Repräsentativität | 24 |
| 3.6 Validität der Daten | 27 |
| 3.7 Datenauswertung | 27 |
| 3.7.1 Höhe und Verteilung der Bestandsmieten | 28 |
| 3.7.2 Extremwertkappung..... | 28 |
| 3.7.3 Erfassung der Angebotsmieten | 31 |
| 4. Angaben über die gezogenen Schlüsse..... | 33 |
| 4.1 Produktbildung | 36 |
| 4.1.1 Nettokaltmiete | 36 |
| 4.1.2 Kalte Betriebskosten..... | 36 |
| 4.1.3 Bruttokaltmiete | 37 |
| 4.2 Überprüfung des Angebotes unter Berücksichtigung der Produkttheorie..... | 41 |
| 4.3 Fazit..... | 45 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|----------|--|----|
| Tab. 1: | Vergleichsräume im Saale-Holzland-Kreis | 15 |
| Tab. 2: | Angemessene Wohnungsgrößen differenziert nach Haushaltsgröße..... | 20 |
| Tab. 3: | Ermittlung der relevanten Mieten | 21 |
| Tab. 4: | Erhebungsumfang relevante Mieten insgesamt..... | 26 |
| Tab. 5: | Erhobener Wohnungsbestand differenziert nach Wohnungsgrößenklassen ... | 27 |
| Tab. 6: | Anzahl der Extremwerte..... | 30 |
| Tab. 7: | Anzahl der relevanten Mietwerte nach Extremwertkappung | 30 |
| Tab. 8: | Verteilung der erhobenen Angebotsmieten | 32 |
| Tab. 9: | Verteilung der erhobenen Angebotsmieten nach der Extremwertkappung | 32 |
| Tab. 10: | Potenzielle Nachfragergruppen im unteren Wohnungsmarktsegment | 35 |
| Tab. 11: | Gewählte Perzentile nach Wohnungsgrößen und Vergleichsräumen | 36 |
| Tab. 12: | Höhe der durchschnittlichen kalten Betriebskosten (in €/m ²) zur Berechnung des Produkts..... | 37 |
| Tab. 13: | Bruttokaltmiete Saale-Holzland-Kreis Vergleichsraum I | 39 |
| Tab. 14: | Bruttokaltmiete Saale-Holzland-Kreis Vergleichsraum 2 | 39 |
| Tab. 15: | Bruttokaltmiete Saale-Holzland-Kreis Vergleichsraum 3 | 40 |
| Tab. 16: | Angebots- und Neuvertragsmieten Saale-Holzland-Kreis Vergleichsraum 1 ... | 43 |
| Tab. 17: | Angebots- und Neuvertragsmieten Saale-Holzland-Kreis Vergleichsraum 2 ... | 43 |
| Tab. 18: | Angebots- und Neuvertragsmieten Saale-Holzland-Kreis Vergleichsraum 3 ... | 44 |
| Tab. 19: | Abstrakte Verfügbarkeit des Wohnungsangebotes unter Berücksichtigung der Mietobergrenzen | 44 |

Abbildungs- und Kartenverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abb. 1: Abgrenzung des angemessenen Marktsegments | 4 |
| Karte 1: Siedlungsgebiete und Verkehrsstruktur im Saale-Holzland-Kreis (31.12.2019) .. | 16 |
| Karte 2: Vergleichsräume im Saale-Holzland-Kreis | 16 |
| Abb. 2: Schritte der Datenverarbeitung | 33 |
| Abb. 3: Iterative Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen | 41 |

Anlagen

| | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Anschreiben große Vermieter |
| Anlage 2 | Informationsschreiben große Vermieter |
| Anlage 3 | Anschreiben kleine Vermieter |
| Anlage 4 | Informationsschreiben und Fragebogen kleine Vermieter |

1. Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Das System der Existenzsicherung in Deutschland gründet seit Januar 2005 auf drei Säulen, der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Ein zentrales Element aller drei Bereiche ist die Gewährung von Leistungen für den Bedarf an Unterkunftskosten (sogenannte „Kosten der Unterkunft“, kurz „KdU“).

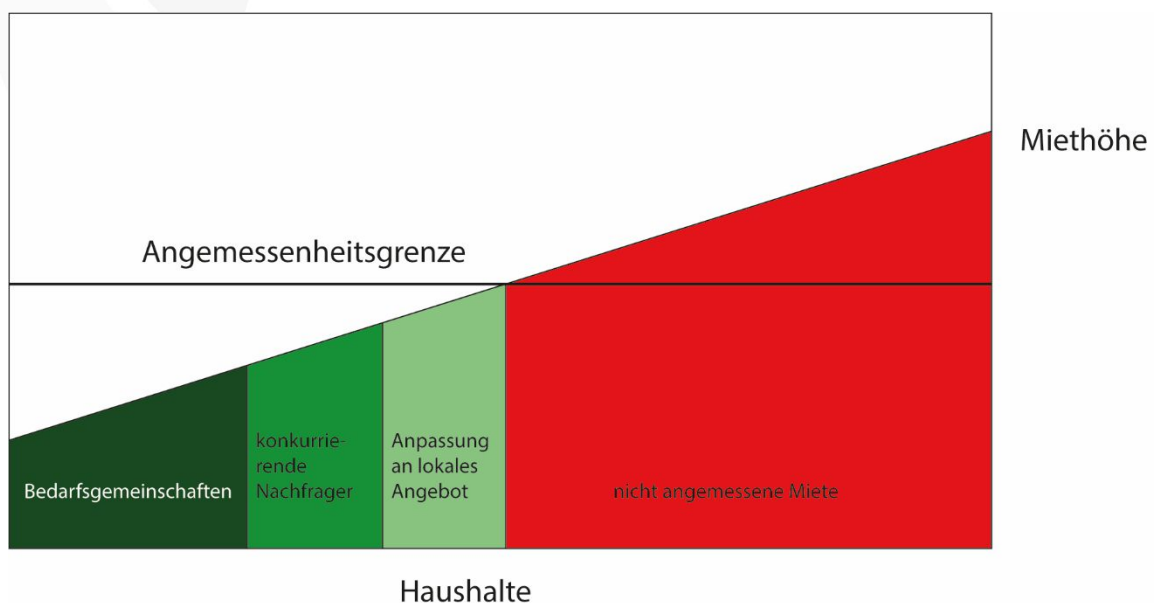
Zu den Kosten der Unterkunft zählen die Grundmiete (Nettokaltmiete) und die kalten Betriebskosten.

Gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II und § 35 Absatz 2 Sätze 1 und 2 SGB XII übernimmt das System der Mindestsicherung die tatsächlichen Kosten der Unterkunft nur bis zur „angemessenen“ Höhe.

Die „Angemessenheit“ in Bezug auf Wohnungsgröße, Ausstattung und Mietpreis wurde vom Gesetzgeber nicht spezifiziert, sondern es obliegt den jeweiligen kommunalen Trägern, diese unter Berücksichtigung der Gegebenheiten vor Ort in einem schlüssigen Konzept zu definieren (vgl. Abbildung 1).

Dabei darf die Definition der Angemessenheitsgrenze nicht nur die Nachfrage der Bedarfsgemeinschaften berücksichtigen, sondern muss auch andere Nachfrager und das lokale Angebot für die Ermittlung des entsprechenden Grenzwertes heranziehen. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht dies.

Abb. 1: Abgrenzung des angemessenen Marktsegments



Für ein solch schlüssiges Konzept hat das Bundessozialgericht ein Anforderungs- und Prüfschema entwickelt.¹

Ausgangspunkt des schlüssigen Konzepts ist danach eine eigenständige Datenerhebung, die sogenannte Mietwerterhebung. Die Mietwerterhebung muss den relevanten Wohnungsmarkt im gesamten Vergleichsraum repräsentativ und empirisch valide abbilden. Der so gewonnene Datensatz ist unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze auszuwerten. Dies beinhaltet unter anderem

- eine nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung,
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Angaben zur Vermeidung von „Brennpunkten“ durch soziale Segregation sowie
- Angaben zu den aus der Datenerhebung für die Ermittlung der Angemessenheitswerte gezogenen Schlüsse.

Die beauftragte Koopmann Analytics KG hat dazu ein Untersuchungskonzept entwickelt, das diese speziellen Anforderungen und Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Mieten zur Festlegung von lokalen Angemessenheitswerten berücksichtigt. Dieses Konzept basiert in seinen Grundzügen auf der allgemein anerkannten Vorgehensweise zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln.

Ziel des vorliegenden Konzeptes ist es, für den Saale-Holzland-Kreis die angemessenen Wohnkosten für Leistungsberechtigte der Mindestsicherung basierend auf einer breiten empirischen Basis rechtskonform, transparent und realitätsgerecht zu ermitteln. Zu diesem Zweck werden die methodischen Grundlagen, der Ablauf der Untersuchung sowie ihre Ergebnisse für die Ermittlung der Angemessenheitswerte detailliert dargestellt.

Ein zentrales Element der Analyse ist dabei die räumliche Untergliederung des Vergleichsraums Saale-Holzland-Kreis, der dem Zuständigkeitsbereich des örtlichen Trägers der Sozialhilfe gemäß § 98 SGB XII in Verbindung mit § 1 Absatz 1 Satz 1 SGB XII entspricht, in mehrere Vergleichsräume. Diese Analyse ist Kapitel 3.1 des Berichts vorbehalten.

Die im Wege des schlüssigen Konzepts eruierten Angemessenheitswerte sind „abstrakte“ Werte. Sie gelten für den Regelfall. Ergibt die Einzelfallprüfung eine Bedarfslage des Leistungsberechtigten der Mindestsicherung, die besonders bzw. nicht der Regel entsprechend ist, so kann von ihnen abgewichen werden (sogenannte „konkrete“ Angemessenheitsprü-

¹ Vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R; BSG, Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 10/18 R, B 14 AS 11/18 R, B 14 AS 12/18 R, B 14 AS 24/18 R, B 14 AS 41/18 R.

fung). In den folgenden Kapiteln werden zur Definition der abstrakten Angemessenheit zunächst die Konzeption und die einzelnen Schritte der Vorgehensweise vorgestellt, woran sich die ausführliche Beschreibung der Ergebnisse anschließt.

2. Datenquellen und Datenschutz

Grundlage des Konzepts ist eine eigene Datenerhebung.

Der Saale-Holzland-Kreis folgt damit den Anforderungen des Bundessozialgerichts² sowie dem Rechtsgedanken des § 22c Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Alt. 1 SGB II. Ein Rückgriff auf andere vergleichbare Daten, wie etwa Mietspiegel, erfolgte mangels Verfügbarkeit oder unzureichender Aussagekraft für den vorliegenden Zweck nicht.

Bezüglich der für die Einholung der Daten zu nutzenden Quellen gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Es wurde daher auf die Empirik der beauftragten Koopmann Analytics KG zurückgegriffen, nach der das von ihr entwickelte Verfahren zur Befragung von Vermietern mit auf Freiwilligkeit basierenden Angaben zu einer umfangreichen und verlässlichen Datengrundlage zur Ermittlung der angemessenen Wohnkosten führt.³

Im Zentrum der Erhebung stand daher die Datenabfrage bei großen Wohnungsunternehmen und die schriftliche Befragung kleiner privater Vermieter. Zudem wurden Mietdaten aus dem SGB II- und SGB XII-Bereich berücksichtigt.

Da die Teilnahme an der Erhebung nicht gesetzlich geregelt ist, bedarf es eines sehr sensiblen Umgangs mit den erhobenen Daten. Zwar handelt es sich bei ihnen nicht um personenbezogene Daten, jedoch spiegeln sie Elemente des jeweiligen Geschäftsbetriebs wider. Die Befragten wurden daher über die Freiwilligkeit ihrer Angaben informiert und darauf hingewiesen, dass die zur Verfügung gestellten Daten einzig für die Erstellung des vorliegenden Berichts genutzt werden. Dies kann insbesondere den zur Befragung an die Vermieter gerichteten Anschreiben entnommen werden (vgl. Anlagen 1 und 3).

Der erhobene Rohdatensatz, der von der Koopmann Analytics KG weiterverarbeitet wurde, enthält folgende Elemente:

² Siehe bereits die Ausführungen unter 1. Aufgabenstellung und Vorgehensweise.

³ Vgl. BSG, Urteil vom 11.12.2012 - B 4 AS 44/12 R.

Datei der Nettokaltmieten (Beispiel)

| Ort | Mietvertragsbeginn | Mietänderungen in den vergangenen 4 Jahren | Wohnfläche in m ² | Nettokaltmiete (NKM) | NKM pro m ² | Wohnungsgrößenklasse | Vergleichsraum | 4-Jahresrelevanz |
|-------|--------------------|--|------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|----------------|------------------|
| Kahla | 01.01.2015 | Ja | 49,83 | 128,36 | 2,58 | 1 | 1 | Ja |

Datei der kalten Betriebskosten (Beispiel)

| Ort | Wohnfläche in m ² | Kalte Betriebskosten (KBK) | Kalte Betriebskosten inkl. Wasserkosten | KBK pro m ² | Wohnungsgrößenklasse |
|-------|------------------------------|----------------------------|---|------------------------|----------------------|
| Kahla | 47,07 | 23,43 | Ja | 0,50 | 1 |

Aus datenschutzrechtlicher Sicht von gleichfalls hoher Relevanz ist die Adressgenerierung zur Befragung der privaten Kleinvermieter mittels Anschreiben sowie die Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten.

Um die Anforderungen des Datenschutzes zu erfüllen, verpflichtete sich die beauftragte Koopmann Analytics KG, im Rahmen der Projektbearbeitung folgende Punkte umzusetzen:

- Erstellung eines Datenschutzkonzeptes,
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung der Mietwerterhebung für den Saale-Holzland-Kreis,
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter,
- Sofern notwendig, umgehende Löschung aller nicht mehr benötigten personenbezogenen Daten (Adressdaten),
- Verpflichtung aller beteiligten Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß Artikel 5 DSGVO.

Die anonymisierten Originaldaten werden nur bei Streitfällen herangezogen. Dabei muss sichergestellt werden, dass sie nur von berechtigten Personen, die auf die Einhaltung des Datenschutzes zu verpflichten sind, genutzt werden können.

Der Datensatz mit den Rohdaten liegt aufgrund der Notwendigkeit eines sensiblen Umgangs mit den Daten nur bei der Koopmann Analytics KG vor. Veröffentlicht werden hingegen folgende Angaben:

- Informationen zur Entstehung und Struktur der Daten,
- Schlussfolgerungen und Auswertungen auf Grundlage der Daten,

- Darstellung der Verteilung der Mietwerte.

Die Ergebnisdarstellung erfolgt nur in aggregierter Form, eigentümerspezifische Auswertungen sind daher nicht möglich.

Im Vorfeld der Erhebung wurde der für den Saale-Holzland-Kreis zuständige Datenschutzbeauftragte über die beschriebene Vorgehensweise und Datenverwendung informiert.

3. Erhebungsobjekte der Untersuchung

3.1 Vergleichsraum

Ein zentrales Element bei der Erstellung von schlüssigen Konzepten ist die Definition von „Vergleichsräumen“. Da dieser Begriff von der Rechtsprechung in zwei Bedeutungsvarianten verwendet wird, sollen diese zunächst erläutert werden.

Auf der einen Seite besteht die für Untersuchungen grundlegende Notwendigkeit, neben der Festlegung des Gegenstandes der Beobachtung auch den Beobachtungsraum zu definieren. Erst wenn dieser Raum festgelegt ist, ist es möglich, die empirische Grundlage, auf der die Berechnungen zur Bestimmung der Angemessenheit von Bedarfen für Unterkunft beruhen, zu bewerten. Dadurch wird sichergestellt, dass nicht nur in bestimmten, möglicherweise besonders preiswerten Teilräumen (Stadtteile bzw. einzelne Kommunen eines Kreises) Mietdaten erhoben werden.

Den in diesem Sinne verstandenen Vergleichsraum hat das Bundessozialgericht als den Zuständigkeitsbereich des Jobcenters definiert. So lautet es in einem 2019 ergangenen Urteil: „Nach der ... gesetzgeberischen Vorgabe in § 22b Abs. 1 Satz 4 SGB II bildet das Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum ...“.⁴

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass wenn der Geschäftsbereich des Jobcenters einen Vergleichsraum bildet, dann kann eine Differenzierung dieses Vergleichsraumes nicht zu einer Versagung der Schlüssigkeit führen, sind diese doch Teile eines schlüssigen Vergleichsraumes.

Auf der anderen Seite wird der Begriff Vergleichsraum für den räumlichen Bereich verwendet, der für den Schutz des sozialen, persönlichen Umfelds einer Bedarfsgemeinschaft im Falle einer unangemessenen Miete steht. So setzt das Bundessozialgericht den oben zitier-

⁴ BSG, Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 41/18 R, Rn. 22.

ten Satz in seinem zweiten Teil damit fort, dass der Vergleichsraum „... aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in mehrere Vergleichsräume zu unterteilen sein kann, für die jeweils eigene Angemessenheitswerte bestimmt werden können.“⁵

Dieser zweite Teilsatz definiert den homogenen Wohn- und Lebensbereich, der dann auch die Funktion eines Verweisungsraumes für die Bedarfsgemeinschaft übernimmt. Die Ausgangsüberlegung ist dabei, dass das grundsätzlich zu respektierende Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend berücksichtigt werden muss.⁶ Daraus folgt: „Der Vergleichsraum ist der Raum, für den ein grundsätzlich einheitlicher abstrakter Angemessenheitswert zu ermitteln ist ..., innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist ... und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II zu einer Deckelung der Aufwendungen auf die bisherigen führt ...“.⁷

Für den Saale-Holzland-Kreis wurde offensichtlich, dass er in mindestens zwei Vergleichsräume zu unterteilen ist, um ihn bezüglich der Verhältnisse auf den in ihm befindlichen Wohnungsmärkten realitätsgerecht abbilden zu können. Dieses Fazit wird insbesondere dadurch bedingt, dass sowohl die Wohnungsmärkte als auch die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) eine sehr kleinteilige Struktur aufweisen.

Nicht zuletzt beschleunigt eine Nivellierung sehr heterogener Märkte die ohnehin bestehende soziale Segregation⁸ insbesondere in den höherpreisigen Teilmärkten. Zudem würde der regionale Wohnungsmarkt in diesen Bereichen durch die staatlichen Leistungen zerstört, schließlich würden doch die staatlichen Leistungen in diesen Gebieten durch die Zusammenfassung mit teureren Bereichen über den regionalen Marktmieten liegen. Da diese Mieten aber eine Art Mindestmiete definieren, würde der gesamte Wohnungsmarkt für alle Marktteilnehmer teurer werden. Dies gilt es im Sinne der entsprechend geltenden Regelung des § 22a Absatz 3 Satz 2 Nr. 1 SGB II, ggf. in Verbindung mit § 35a SGB XII zu verhindern.

Welche Vergleichsräume schließlich gebildet wurden und auf welchem Wege dies geschah, soll im Folgenden dargestellt werden.

⁵ BSG, Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 41/18 R, Rn. 22.

⁶ Vgl. BSG, Urteil vom 20.08.2009 - B 14 AS 65/08 R

⁷ BSG, Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 41/18 R, Rn. 21.

⁸ Vgl. den ebenfalls in § 22a Absatz 3 Satz 2 Nr. 4 SGB II zum Ausdruck gebrachten Rechtsgedanken.

3.1.1 Zielsetzungen der Vergleichsraumbildung

Bei einer Untergliederung des Gesamtvergleichsraums (hier: des Saale-Holzland-Kreises) in zwei oder mehr Vergleichsräume ist nach SGB II und SGB XII sowie der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts als zentrales Kriterium die Abbildung der Verhältnisse auf dem Mietwohnungsmarkt zu verwenden: „Das schlüssige Konzept soll die Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wird.“ (B 14 AS 41/18 R; RdNr. 23). Dabei sind drei Zielsetzungen zu verfolgen:

1. Die einzelnen Vergleichsräume sollten möglichst klein sein, um den Bedarfsgemeinschaften die Möglichkeit zu geben, ihre bisherigen sozialen Beziehungen und ihre infrastrukturelle Einbindung (etwa analog der Tagespendelbereiche bzw. Erreichbarkeit von weiterführenden Schulen) ohne größere Einschränkungen aufrecht zu erhalten („Nähepostulat“; B 14 AS 41/18 R; RdNr. 21 ff.).
2. Die einzelnen Vergleichsräume sollten möglichst homogen sein, um eine Gettobildung zu verhindern, die aus einer einheitlichen Mietobergrenze bei gleichzeitig räumlich sehr heterogenen tatsächlichen Mieten resultieren würde („Homogenitätspostulat“; B 14 AS 41/18 R; RdNr. 21 ff.).
3. Die einzelnen Vergleichsräume sollten möglichst groß sein, um für die Bedarfsgemeinschaften ein ausreichend großes Angebot an Mietwohnungen sicherzustellen. Zugleich sichert eine ausreichende Größe auch die notwendige Anzahl von erhebungsfähigen (repräsentativen) Daten, aus denen die Ergebnisse des Konzepts errechnet werden können („Größenpostulat“; B 14 AS 41/18 R; RdNr. 21 ff.).

Es ist unmittelbar einsichtig, dass sich diese drei Zielsetzungen, wenn sie jeweils für sich absolut gesetzt werden, widersprechen. Wählt man sehr kleine Vergleichsräume (z. B. eine ländliche Gemeinde), ist eine statistisch signifikante Festlegung von Angemessenheitsgrenzen im Regelfall nicht möglich. Wählt man hingegen sehr große Vergleichsräume (z. B. einen ganzen Landkreis), kann nur selten von einem homogenen Lebens- und Wohnbereich gesprochen werden. Achtet man hingegen ausschließlich auf diese Homogenität, kann es etwa im Einzugsbereich einer Großstadt dazu kommen, dass auch Teilräume berücksichtigt werden müssten, die gar nicht zum Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters gehören.

Die Aufgabe, um die es bei der Festlegung von Vergleichsräumen geht, besteht daher darin, eine Kombination der genannten Postulate zu bilden, die – insgesamt gesehen – ein Optimum bilden, d. h. alle drei Ziele im höchstmöglichen Maß erreichen.

Ausgangsüberlegung ist dabei, dass das grundsätzlich zu respektierende Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend berücksichtigt werden muss (vgl. BSG, B 14 AS 65/08 R). Gleichwohl lässt das BSG bei der Bildung dieser Vergleichsräume große räumliche Entfernungen zu. So hält das BSG hierfür zeitliche Distanzen für zumutbar, wie sie auch Arbeitssuchenden im Rahmen von Tagespendeldistanzen zugemutet werden (B 14 AS 41/18 R; RdNr. 22).

Dabei orientiert sich das BSG bei seinem Ansatz einer Vergleichsraumbildung weniger an den Rahmenbedingungen des jeweiligen regionalen Wohnungsmarktes, wie sie in der Vergangenheit durch die Bildung von Wohnungsmarkttypen berücksichtigt wurden, als an der räumlichen Nähe von Gemeinden zueinander. Die Definition von Vergleichsräumen (als Verweisungsgebiet) erfolgt auf Gemeindeebene.

Die Bedeutung des Vergleichsraums als Verweisungsgebiet kommt immer dann zum Tragen, wenn einzelne Gemeinden selbst nicht über einen ausreichend großen Wohnungsmarkt verfügen und somit keinen eigenständigen Vergleichsraum bilden können. Während bei kreisfreien Städten immer davon ausgegangen werden kann, dass deren Mietwohnungsbestände ausreichend groß sind, um einen eigenständigen Wohnungsmarkt und damit einen eigenständigen Vergleichsraum bilden zu können, verfügen Gemeinden in den Kreisen oftmals nicht über diese Mindestgröße.

Der Vergleichsraum ist dabei mindestens der Wohnort der Bedarfsgemeinschaft. Wenngleich auch in einer einzelnen Gemeinde Mietpreisunterschiede bestehen, so werden diese Unterschiede durch das Bundessozialgericht für die kreisfreien Städte (Berlin, München, Dresden) akzeptiert (B 14 AS 50/10 R; B 4 AS 9/14 R; B 14 AS 50/10 R; B 4 AS 77/12 R). Wichtig ist, dass dabei nicht die Entfernungen zwischen den Außengrenzen des Vergleichsraum zu berücksichtigen sind, sondern deren Entfernung zum Zentrum des Vergleichsraums. So ist es etwa nicht möglich, das Berliner Stadtgebiet, das als ein Vergleichsraum anerkannt ist, von allen Randgemeinden aus einmal komplett innerhalb der Tagespendeldistanz zu durchqueren. Vielmehr bezieht sich die zu berücksichtigende zeitliche Distanz auf die Erreichbarkeit des Berliner Stadtzentrums.

Das Bundessozialgericht hat in seiner Entscheidung zu München II nur noch geprüft, ob in einem Großteil der Stadtteile zu den ausgewiesenen Werten tatsächlich auch ein Angebot besteht und die zeitliche Erreichbarkeit dann unberücksichtigt gelassen. Überträgt man dies auf Landkreise, die üblicherweise homogenere Wohnungsmärkte aufweisen als eine Großstadt (so auch der Saale-Holzland-Kreis), so beziehen sich Erreichbarkeiten auf die Kreisstadt oder andere zentrale Orte.

Der Vergleichsraum kann generell aus mehreren Gemeinden bestehen, wenn die Gemeinde, in der sich der Wohnsitz der Bedarfsgemeinschaft befindet, keine ausreichende Größe für eine eigenständige Analyse aufweist.

Im Übrigen besteht immer die Möglichkeit, Extremfälle (Einzelfälle) im Rahmen der Einzelfallprüfung zu berücksichtigen. Eine für alle Fälle zutreffende Einzelfallgerechtigkeit schon im Rahmen der Standardprüfung herzustellen, ist nicht möglich bzw. hätte zur Folge, dass der teuerste Vergleichsraum jeweils den Mietpreisoberwert für alle Regionen bestimmen würde.

Die genannten Zielsetzungen und die darauf aufbauenden Überlegungen werden in 3 Schritten operationalisiert und münden in der konkreten Vergleichsraumbildung im Saale-Holzland-Kreis.

3.1.2 Das Größenpostulat in der Vergleichsraumbildung

Das Größenpostulat wird dadurch realisiert, dass als Mindestgröße eines Vergleichsraums eine bestimmte Einwohnerzahl gesetzt wird. Seine Maximalgröße wird dort erreicht, wo es zu großen Zielkonflikten mit dem Homogenitäts- und dem Nähepostulat kommt.

Als Mindestgröße für einen Vergleichsraum wird eine Einwohnerzahl von 14.000 Einwohnern angesehen, wobei diese in ländlichen Bereichen mit einem sehr hohen Anteil an selbstgenutztem Eigentum auch deutlich größer sein kann. Bei der Definition eines ausreichend großen Vergleichsraumes im Sinne eines potenziellen Verweisungsraumes müssen mehrere Faktoren berücksichtigt werden. Zu nennen sind hier der absolute und relative Anteil von Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand, die Fluktuationsrate im Mietwohnungsbestand, aber auch die Erwartung der Sozialrichter, wie viele Anzeigen für den Nachweis einer Verfügbarkeit erwartet werden.

So beträgt die Mindestgröße für einen Wohnungsmarkt, für den jeden Monat 10 Anzeigen nachgewiesen werden sollen, rd. 14.000 Einwohner. Diese Anzahl ergibt sich aus Folgenden Annahmen:

1. Nur die Hälfte der Wohnungen wird über Anzeigen in der Tagespresse oder im Internet vermarktet. Dies bedeutet, es sind tatsächlich 20 Wohnungen vermietbar, wenn 10 Wohnungen erhoben werden können.
2. Bei der durchschnittlichen Fluktuationsrate von 10 % (schwankender Anteil in Abhängigkeit von der Attraktivität des jeweiligen Wohnungsmarktes) bedeutet dies, dass rd. 200

Mietwohnungen vorhanden sein sollten. Bei fünf Wohnungsgrößenklassen und einer Gleichverteilung der Wohnungen über die fünf Wohnungsgrößenklassen, ergibt dies eine Mindestanzahl von 1.000 Wohnungen. Unter der Annahme, dass in Landkreisen der Anteil von Selbstnutzern mindestens 50 % beträgt, bedeutet dies, dass 2.000 Wohnungen im Vergleichsraum vorhanden sein sollten. Im Idealfall sollte die Mindesteinwohnerzahl rd. 6.000 Einwohner umfassen (400 Wohnungen * 1 Personenhaushalt + 400 Wohnungen * 2 Personenhaushalt + 400 Wohnungen * 3 Personenhaushalt + 400 Wohnungen * 4 Personenhaushalt + 400 Wohnungen * 5 Personenhaushalt). Da aber der Eigentumsanteil in solch kleinen Gemeinden eher höher liegt und die Haushaltsgrößen ebenfalls nicht gleichverteilt sind, sollte ein Vergleichsraum eine Mindestgröße von 10.000 Einwohnern haben. Um auch tatsächlich genügend Daten erheben zu können, wird diese Grenze aus Sicherheitsgründen (Puffer) auf 14.000 angehoben.

Bei zu kleinen Vergleichsräumen ist die Bedeutung des Zufalls, ob überhaupt entsprechender Wohnraum zur Verfügung steht, zu groß. Damit verbunden ist der Umstand, dass aufgrund fehlender Mietangebote die tatsächliche Miete übernommen werden muss, unabhängig davon, ob diese den Marktgegebenheiten bei der Betrachtung über einen längeren Betrachtungszeitraum (z. B. 6 Monate als einen Betrachtungszeitraum, für die eine Übernahme einer über den Mietpreisrichtwerten liegende Miete gewährt werden kann) entspricht.

Die Koopmann Analytics KG hat den Umfang der Datenerhebung so angelegt, dass möglichst viele Mietdaten erhoben werden. Auf der Ebene des Kreises konnten so mehr als 10 % des relevanten Mietwohnungsbestandes erhoben werden.

Die Datenerhebung für den Saale-Holzland-Kreis fand im gesamten Zuständigkeitsbereich statt. Im Vorfeld der Erhebung wurden keine Gebiete definiert, die bei der Erhebung unberücksichtigt blieben. Ein entsprechender Nachweis erfolgt aus Datenschutzgründen (Verbot der Nutzung von genauen Adressdaten) über die Erfassung des Gemeindepflanzens.

In einem ersten Schritt wurden für das schlüssige Konzept alle Gemeinden identifiziert, die alleine über einen ausreichend großen Wohnungsmarkt verfügen. Im Saale-Holzland-Kreis trifft dies auf keine Gemeinde zu, so dass auch keine Gemeinde einen eigenständigen Vergleichsraum bilden kann. Dasselbe trifft auf die Verwaltungsgemeinschaften als Form eines kommunalen Zusammenschlusses zu.

3.1.3 Das Homogenitätspostulat in der Vergleichsraumbildung

Unabhängig von der Größe der einzelnen Gemeinden gilt es zu klären, ob die kommunalen Wohnungsmärkte innerhalb der existierenden Vergleichsräume a) relativ ähnlich sind und sich b) zwischen den Vergleichsräumen unterscheiden, so dass von vergleichsraumtypischen Wohnungsmärkten gesprochen werden kann.

Dazu wurden mit dem Statistikprogramm SPSS folgende Variablen analysiert: Bevölkerungsentwicklung (2014-2019), Bevölkerungsdichte, Neubautätigkeit (2010-2019 pro 10000 Einwohner), Anteil der Mehrfamilienhäuser (3 und mehr Wohneinheiten), die Mietquote (Anteil der zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand), das Pro-Kopf-Einkommen, der durchschnittliche Bodenrichtwert, die Wohngeldstufe und die Entfernung zum nächsten Oberzentrum. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die einzelnen Variablen statistisch voneinander abhängig sind, mussten diese Abhängigkeiten in einem ersten Schritt aufgelöst werden. Dies geschah durch eine Hauptkomponentenanalyse. Dieser „Orthogonalisierung“ genannte Prozess ergab Hauptkomponenten, die im weiteren Auswertungsprozess die ursprünglichen Variablen ersetzen.

Die Hauptkomponenten wurden mithilfe des Ward-Algorithmus einer schrittweisen Gruppenbildung unterzogen. Dieser verschmilzt in einem schrittweisen Prozess die jeweils ähnlichsten Einzelfälle (Daten einer Stadt oder Gemeinde) zu einer Gruppe, deren Mittelwert dann als neuer (fiktiver) Einzelfall in die weitere Analyse eingeht. Die Endstufe der Gruppierung ist dann erreicht, wenn alle Einzelfälle in einer großen Gruppe, dem Landkreis, aufgehen.

Bei jedem einzelnen Gruppierungsschritt verstärken sich die Abweichungen von den ursprünglichen Daten. Das Ausmaß dieses Informationsverlustes gibt einen Hinweis darauf, an welchem Punkt der Gruppenbildung eine weitere Zusammenfassung der Einzelfälle zu einer immer größeren Gruppe nicht mehr sinnvoll ist. Im Fall der Städte und Gemeinden im Saale-Holzland-Kreis bedeutet dies, dass weder eine Vergleichsraumbildung, in der jede Gemeinde einen einzelnen Vergleichsraum darstellt, noch eine Vergleichsraumbildung mit dem gesamten Kreis als einzigem Vergleichsraum der Fragestellung angemessen ist. Die Informationsverluste durch die Gruppenbildung geben einen Hinweis auf eine Zahl von 3 Vergleichsräumen.

3.1.4 Das Nähepostulat in der Vergleichsraumbildung

Die Erfüllung des Nähepostulats und damit die Sicherstellung eines homogenen Wohn- und Lebensbereiches lässt sich auch durch die Erreichbarkeiten unter Berücksichtigung des

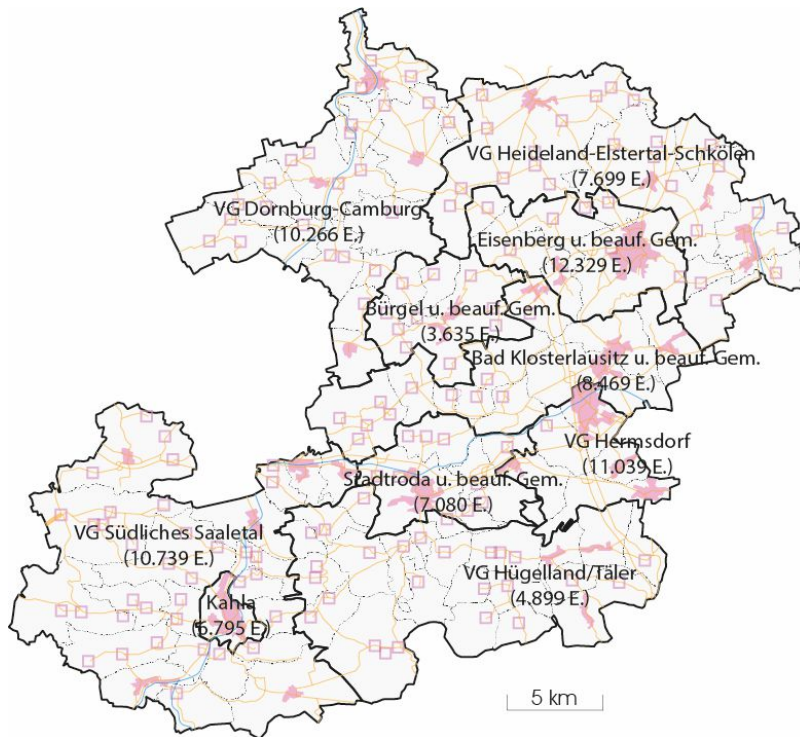
ÖPNV nachweisen. Die besten Erreichbarkeiten weisen die Haltepunkte des Regionalexpresses auf. Dieser verläuft zum einen in Ost-West-Richtung zwischen Jena und Gera mit den Haltestellen Stadtroda und Hermsdorf-Klosterlausnitz. Das legt nahe, diese Gemeinden und die ihnen administrativ zugeordneten Gemeinden (als beauftragende Gemeinden oder Mitglied einer Verwaltungsgemeinschaft) als Vergleichsraum zu definieren. Dieser Vergleichsraum trennt die nördlich und südlich davon gelegenen Gemeinden, die jeweils sehr heterogene räumliche Zuordnungen aufweisen. So verläuft die zweite Trasse des Regionalexpresses im Landkreis in Nord-Süd-Richtung und verbindet Camburg, Dornburg und Neuengönna (Haltestelle Porstendorf) mit Jena und von dort mit Rothenstein (VG Südliches Saaletal) und Kahla. Im Nordosten des Landkreises besteht für Crossen an der Elster ein Regionalbahn-Anschluss nach Gera. Die übrigen Gemeinden sind mit dem Bus erreichbar. Die Verbundenheit der einzelnen Gemeinden ist somit gewährleistet. Die – auch verkehrliche – Orientierung an die außerregionalen Zentren Jena und Gera lässt keine eindeutige Zuordnung zu innerregionalen Kleinzentren zu, weshalb es ausreichend erscheint, neben dem zentralen Vergleichsraum, der sich längs der Trasse Jena-Gera erstreckt, einen nördlichen und einen südlichen Vergleichsraum zu definieren.

Die Zusammensetzung der gewählten Vergleichsräume zeigen Tab. 1 und die Karten 1 und 2.

| Tab. 1: Vergleichsräume im Saale-Holzland-Kreis | |
|--|--|
| Vergleichsraum | Zugehörige Gemeinden / Städte |
| 1 | Bürgel und beauftragende Gemeinden, Eisenberg und beauftragende Gemeinden, VG Dornburg-Camburg, VG Heide-land-Elstertal-Schkölen |
| 2 | Bad Klosterlausitz und beauftragende Gemeinden, Stadtroda und beauftragende Gemeinden, VG Hermsdorf |
| 3 | Kahla, VG Hügelland/Täler, VG Südliches Saaletal |

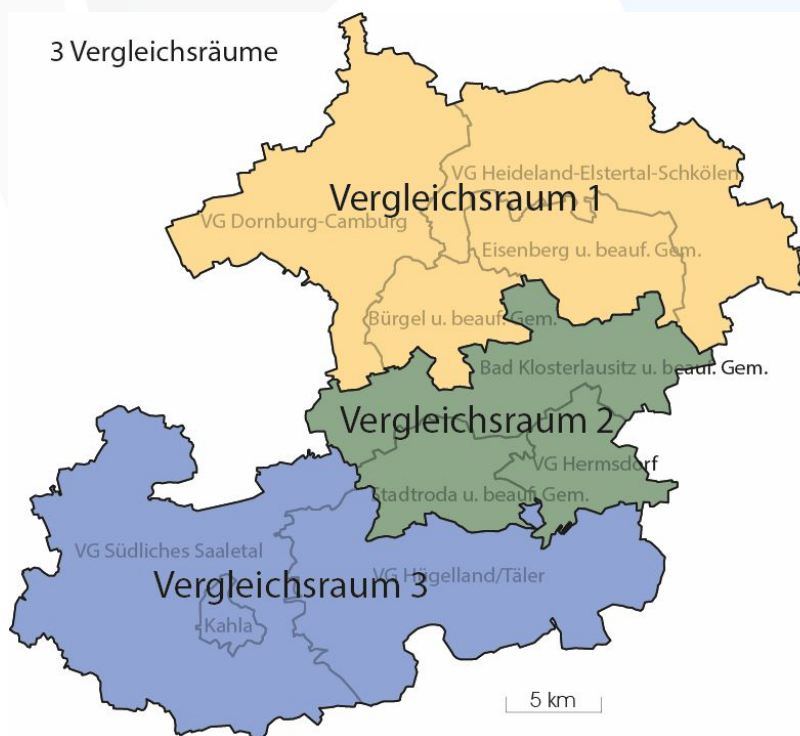
Quelle: Mietwerterhebung Saale-Holzland-Kreis 2021

Karte 1: Siedlungsgebiete und Verkehrsstruktur im Saale-Holzland-Kreis (31.12.2019)



Karte 2: Vergleichsräume im Saale-Holzland-Kreis

3 Vergleichsräume



3.2 Definition des Gegenstandes der Beobachtung

Erhebungsgegenstand der Untersuchung sind Mietwohnungen, die für jedermann zugänglich sind, die nicht kurzfristig für den Abriss vorgesehen sind und die mindestens einen einfachen Wohnungsstandard aufweisen.

Unberücksichtigt bleibt dabei, in welchen Gebäudetypen (Einzelhaus, Reihenhaus oder auch Geschosswohnungsbau) sich die Wohnung befindet. Hingegen bleiben „Wohnungen“ in Gartenhäusern, Wohnmobilen oder ähnliches unberücksichtigt.

Unberücksichtigt bleiben ebenfalls Wohnungen, die unter nicht marktüblichen Bedingungen vermietet werden. Beispielhaft zu nennen sind Freundschaftsmieten, Mieten mit gewerblicher Nutzung oder Mieten, die sich ausschließlich an bestimmte Zielgruppen (zum Beispiel betreutes Wohnen, Studentenwohnheime, Werkwohnungen) richten. Aufschluss hierüber geben insbesondere die zur Vermieterbefragung genutzten und in der Anlage 2 und 4 zu diesem Bericht hinterlegten Erhebungsbögen/Fragebögen.

Abweichend von der Erstellung von Mietspiegeln werden auch Vermietungen von Ein- und Zweifamilienhäusern berücksichtigt und in die Auswertungsdatei aufgenommen (vgl. a. LSG LSA L 4 AS 472/17 v. 27.8.2019). Zudem werden nicht nur Mieten von Wohnungen berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren abgeschlossen bzw. geändert wurden. Diese im Rahmen der Methodenfreiheit gewählte Festlegung hat zur Folge, dass – anders als bei Anwendung der 4-Jahresregelung – auch die Mietangebote analysiert werden müssen, um festzustellen, ob zu der ermittelten Angemessenheitsgrenze auch ein ausreichendes Angebot existiert.

3.2.1 Merkmale der in die Untersuchung eingegangenen Wohnungen

Ein "verfahrensrechtliches Erfordernis", sämtliche Wohnwertmerkmale regelmäßig und unabhängig von der Art des schlüssigen Konzepts in einem vorgeschalteten Schritt abschließend zu definieren, haben die beiden für die Grundsicherung für Arbeitsuchende zuständigen Senate des Bundessozialgerichts nicht formuliert. Es ist ausreichend, wenn die von der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts festgelegten und zwingend in die Ermittlung einer angemessenen Bruttokaltmiete ("Referenzmiete") einzubeziehenden Ausstattungskriterien – die dem Ausschluss von Wohnungen des untersten Standards dienenden Vorgaben „Ausstattung, Lage und Bausubstanz“ – je nach der Art der von den Leistungsträgern im Rahmen ihrer Methodenfreiheit entwickelten Konzepte im Ergebnis beachtet worden sind (Bundessozialgericht v. 18.11.2014 B 4 AS 9/14 R, Rn. 20, Thüringer Landessozialgericht 4. Senat 08.07.2015 L 4 AS 718/14).

Die Definition des einfachen Wohnungsstandards erfolgte bei der vorliegenden Untersuchung nicht mehr allein über das Vorhandensein einer vermierterseitigen Ausstattung mit einem innenliegenden Bad und WC sowie mit einer Sammelheizung. Wohnungen, die mindestens dem einfachen Wohnungsstandard entsprechen, mussten zusätzlich über folgende Merkmale verfügen:

- Isolierfenster
- zeitgemäße Elektroausstattung (FI-Schalter, Unterputzleitungen, keine Drehsicherungen).

Wohnungen, die diese Merkmale nicht aufwiesen, wurden bei den weiteren Auswertungen nicht berücksichtigt. Die Vermieter waren aufgefordert, die Mieten dieser Wohnungsbestände nicht an die Koopmann Analytics KG zu übergeben.

3.2.2 Bestands- und Angebotsmieten

Zur Erstellung eines schlüssigen Konzeptes müssen Bestandsmieten⁹ und – im Falle der Verwendung von Bestandsmieten, deren Vereinbarung älter als vier Jahre ist, wie hier geschehen – Angebotsmieten erhoben werden. Somit ist zwingend nicht nur auf die tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen abzustellen, sondern auch auf vermietete Wohnungen (Bundessozialgericht - B 4 AS 30/08 R RdNr. 24).

Bei den Bestandsmieten (bestehende Mietverhältnisse) wurden sowohl die Nettokaltmieten als auch die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten erfasst. Im Rahmen der Erhebung wurde als ein wesentliches Merkmal das Datum des Mietvertragsbeginns mit erhoben. Diese Information bietet die Möglichkeit, erst kürzlich abgeschlossene Mietverträge (Neuvertragsmieten) gesondert auszuwerten.¹⁰ Diese Information ist im Vergleich zur 4-Jahresregelung von Mietspiegeln wesentlich genauer, konnten doch zu diesen Werten tatsächlich Mietwohnungen angemietet werden, während die „ortsübliche Miete“ des Mietspiegels (der zudem in keiner Gemeinde des Saale-Holzland-Kreises existiert) ein eher theoretischer Wert ist.

Nur Neuvertragsmieten bieten die Möglichkeit, die bestehenden Schwächen einer Angebotsmietenerhebung auszugleichen. Denn es kann trotz allen Aufwandes immer nur ein Teil der Angebotsmieten erhoben werden, da eine Vermarktung nicht immer über Anzeigen in der

⁹ Vgl. die entsprechend geltende Regelung des § 22c Absatz 1 Satz 3 SGB II.

¹⁰ Vgl. ebenfalls die entsprechend geltende Regelung des § 22c Absatz 1 Satz 3 SGB II.

Tagespresse oder im Internet erfolgt oder auch nicht immer alle benötigten Informationen der Anzeige zu entnehmen sind.

Da Neuvertragsmieten als junge Bestandsmieten das Angebotsmietenniveau für den jeweiligen Zeitraum darstellen, können aus diesen Mieten das tatsächliche Angebotsmietenniveau und damit auch Mieten, die nicht über die Presse oder das Internet vermarktet werden, in ihrer gesamten Breite ermittelt werden. Ansonsten stellen, juristisch gesehen, Angebotsmieten tatsächlich erst einmal nur ein Angebot dar. Das bedeutet nicht zwingend, dass letztlich auch zu diesen Konditionen vermietet wird. Insbesondere in schwächeren Wohnungsmärkten besteht oftmals ein Verhandlungsspielraum.

Wenngleich es keine Legaldefinition für Neuvertragsmieten gibt, so hat sich ein Zeitraum von neun Monaten für die Miethöhenbeurteilung als sinnvoll erwiesen, um die aktuelle Situation auf dem Markt bewerten zu können. Dieser Zeitraum stellt die aktuelle Vermietungssituation mit den Konditionen dar, zu denen zum Zeitpunkt der Erhebung Wohnungen vermietet wurden. Ein kürzerer Zeitraum würde in kleineren Vergleichsräumen wegen der zu geringen Fallzahlen und der zu großen Abhängigkeit von zufälligen Vermietungen keine zuverlässigen statistischen Aussagen liefern und ein längerer Zeitraum würde die aktuellen Mietverhältnisse mit denen der Vergangenheit zu stark nivellieren.

Gemäß der Rechtsprechung wurden die Nettokaltmieten und die kalten Betriebskosten erhoben, so dass bei einer Addition dieser beiden Werte die geforderte Bruttokaltmiete ermittelt werden konnte. Während die Nettokaltmieten sowohl bei den Bestandsmieten als auch bei den Angebotsmieten erhoben werden konnten, lassen sich allgemein die Betriebskosten bei den Angebotsmieten nicht zuverlässig mit ermitteln.

Erfahrungen zeigen, dass die Position der kalten Betriebskosten nicht selten dazu genutzt wird, den Gesamtpreis einer Wohnung zum Vertragsabschluss niedrig zu halten. Diese Vorgehensweise ist für den Vermieter unproblematisch, da er mit der ersten Betriebskostenabrechnung seine Nachforderungen stellen kann.

3.2.3 Wohnungsgröße

Eine weitere Differenzierung wird unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnungsgröße vorgenommen, um die Mietpreisdegression bei steigender Wohnfläche berücksichtigen zu können. Grundlage hierfür bilden die durch das Bundesland Thüringen für den Saale-Holzland-Kreis festgelegten Wohnungsgrößenklassen.

Die Anwendung dieser Wohnungsgrößenklassen basiert auf der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts.

Von diesen kann, in Abhängigkeit von den regionalen Wohnungsgrößenstrukturen, nach oben hin abgewichen werden. Dies kann beispielsweise notwendig sein, wenn im ländlichen Raum keine ausreichenden Fallzahlen für die Versorgung, insbesondere von Bedarfsgemeinschaften mit 1 oder 2 Personen, zur Verfügung stehen. Hier kommt der Umstand zum Tragen, dass sich die maximalen Fördergrenzen der Länder am Wohnraumbedarf in den Ballungsräumen und den dort vorhandenen Mitteln orientieren. Im vorliegenden Gutachten wurde deshalb die Grenze zwischen den Wohnungen für 1- und 2-Personenhaushalte auf 48 m² erhöht.

Eine weitere Festlegung ergibt sich aus dem Umstand, dass für die kleinste Wohnungsgrößenklasse keine Untergrenze vorgegeben ist. Der Vergleich mit anderen Landkreisen zeigt, dass als Untergrenze meist 25 oder 30 m² vorgesehen sind. Da aufgrund der Mietpreisdgression die m²-Mieten in den kleinsten Wohnungen am höchsten sind, wurden zugunsten der Bedarfsgemeinschaften alle Mieten ab 25 m² ausgewertet.

Die vorliegend angewandten Wohnungsgrößen bildet die nachfolgende Tabelle (Tab. 2) ab.

| Tab. 2: Angemessene Wohnungsgrößen differenziert nach Haushaltsgröße | | | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------|
| | 1 Person | 2 Personen | 3 Personen | 4 Personen | Jede weitere Person |
| Saale-Holzland-Kreis | ≥ 25 ≤ 48 m ² | > 48 ≤ 60 m ² | > 60 ≤ 75 m ² | > 75 ≤ 90 m ² | + 15 m ² |
| Quelle: Mietwerterhebung Saale-Holzland-Kreis 2021 | | | | | |

3.2.4 Wohnlage

In der Rechtsprechung wird auf die Berücksichtigung der Wohnlage verwiesen. Diese Begrifflichkeit wird vom Bundessozialgericht nicht weiter definiert.

Die Vermieter wurden daher im Rahmen der Erhebung gebeten, Auskunft darüber zu geben, ob die von ihnen angegebene Miete eine Wohnung in „sehr einfacher, stark belasteter Wohnlage“ betrifft. Darunter sind solche subjektiv bewerteten Wohnlagen zu verstehen, die beispielsweise aufgrund von Immissionen eine stark preissenkende Lageungunst aufweisen. Die Vermieter stuften 95 Wohnungen in eine solche Wohnlage ein. Diese Wohnungen wurden aus den weiteren Auswertungen ausgeschlossen.

Der Saale-Holzland-Kreis weist darüber hinaus keine größeren Gebiete mit unterschiedlichen Wohnlagen auf, die eine stärkere Segregation bewirken. Die Wohnlage kann daher nach dem Ausschluss der sehr einfachen Wohnlage bei der Ableitung der Angemessenheitswerte unberücksichtigt bleiben.

Die folgende Tabelle (Tab. 3) zeigt, wie viele erhobene Wohnungen aus der Auswertung ausgeschlossen wurden, da sie einzelnen Kriterien nicht entsprachen.

| Tab. 3: Ermittlung der relevanten Mieten | |
|---|--------------|
| Ausgangssituation (insgesamt erhobene Fälle) | 5.374 |
| - davon: Große Wohnungsunternehmen (13 Vermieter kontaktiert) | 4.047 |
| - kleine Vermieter (2.500 Anschreiben) | 739 |
| - Daten des Jobcenters (nach Duplikatsprüfung) | 588 |
| Zwischensumme | 5.374 |
| - abgezogen: kleine Vermieter Filterfragen (Ferienwohnung u. ä) | -7 |
| - keine Ortsangabe oder nicht auffindbar | -77 |
| - < 25 m ² oder keine Angabe | -212 |
| - > 105 m ² | -162 |
| - kein zeitgemäßes Bad / nicht vom Vermieter gestellt | 0 |
| - WC außerhalb der Wohnung | 0 |
| - keine Sammelheizung | -25 |
| - keine zeitgemäße Elektroausstattung | -21 |
| - keine Isolierfenster | -3 |
| - belastete Wohnlage | -95 |
| - keine Angaben zur Miete / unplausibel niedrige Miete (< 1,50 €/m ²) | -126 |
| - Leerstand / Mietvertrag nach Stichtag | -35 |
| Endsumme | 4.611 |
| Quelle: Mietwerterhebung Saale-Holzland-Kreis 2021 | |

Die „großen Vermieter“ waren generell aufgefordert, keine Daten für Wohnungen zu übergeben, die nicht den Filterkriterien entsprachen.

3.3 Beobachtungszeitraum

Bei dem Beobachtungszeitraum muss unterschieden werden zwischen der Bestandsmieten- und der Angebotsmietenerhebung.

Während die Bestandsmietenerhebung analog der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln eine Stichtagserhebung ist, werden die Angebote über einen Beobachtungszeitraum von in der Regel fünf bis sechs Monaten erhoben, um statistisch zuverlässige Aussagen über die Angebotsmenge und das Angebotsmietenniveau treffen zu können.

Bestandsmieten können jedoch unabhängig vom eigentlichen Zeitpunkt, zu dem die Daten innerhalb der Erhebungsphase vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden, zu einem genauen Stichtag erhoben werden. Für den Saale-Holzland-Kreis war dies in der vorliegenden Untersuchung der Stichtag 01.11.2020.

Die Angebotsmietenbeobachtung erfolgte im Zeitraum vom 01.08.2020 bis zum 31.01.2021 (6 Monate).

3.4 Art und Weise der Datenerhebung

Im Rahmen der Erhebung wurden nur Daten berücksichtigt, die konkret für eine einzelne Wohnung vorlagen. Durchschnittswerte von Wohnungsbeständen, wie etwa Durchschnittswerte für die Wohnungsgröße und Durchschnittsmieten für einzelne Wohnungsbestände blieben unberücksichtigt.

Die Bestandsmieten wurden durch eine Primärerhebung bei den „großen Vermietern“ (Wohnungsgesellschaften, größere Verwalter) und bei den „kleinen Vermietern“ (die nicht zu den großen Vermietern gehören) erhoben. Die Unterscheidung zwischen „großen“ und „kleinen“ Vermietern knüpft an die Größe des Unternehmens und den dadurch bedingten einfacheren Zugang zu den Erhebungsdaten an, sie orientiert sich also nicht am Vermietungszweck. Die Gruppe der großen Wohnungsunternehmen kann mithin gleichzeitig städtische Unternehmen, private größere Vermieter oder auch börsennotierte Unternehmen umfassen.

Sowohl „große“ als auch „kleine“ Vermieter agieren nicht notwendigerweise einheitlich in ihrer jeweiligen Gruppe auf dem Wohnungsmarkt.

So verfolgen beispielsweise börsennotierte Wohnungsunternehmen und Genossenschaften vollkommen unterschiedliche Gewinnziele, obwohl beide im Rahmen der Erhebung in die Gruppe der „großen Wohnungsunternehmen“ fallen. Während börsenorientierte Unternehmen die Mietmaximierung zum Ziel haben, steht bei Genossenschaften die Versorgung der Mietglieder mit preiswertem Wohnraum im Vordergrund. Auch kommunale Wohnungsunternehmen sind eher selten Mietpreistreiber. Eine entsprechende Klassifizierung der Wohnungsunternehmen kann das vorliegende Gutachten nicht leisten; sie ist für die Beschreibung des kommunalen oder regionalen Mietniveaus auch nicht nötig. Die Bezeichnung „große Vermieter“ zeigt daher lediglich den Umstand an, dass sie von lokalen oder regionalen Experten als solche bezeichnet wurden und direkt um die Teilnahme an der Erhebung gebeten werden konnten.

Als „kleine Vermieter“ werden demgegenüber diejenigen Vermieter bezeichnet, die aufgrund der Grundsteuerdaten als potenzielle Vermieter identifiziert wurden und mittels eines Anschreibens um Teilnahme gebeten wurden. Auch die Gruppe der „kleinen Vermieter“ weist kein homogenes Handeln auf und stellt zudem keine Mindestgröße dar. In dieser Gruppe können sich daher auch Vermieter befinden, die über größere Wohnungsbestände verfügen, die aber nicht als „große Vermieter“ genannt wurden. In der Gruppe der „kleinen Vermieter“ befinden sich gewinnorientierte Vermieter ebenso wie Vermieter, die seit dem länger zurückliegenden Vertragsabschluss keine Mieterhöhungen vorgenommen haben.

Zusätzlich wurden die Daten des Kommunalen Jobcenters und des örtlichen Sozialhilfeträgers zum Stichtag 01.11.2020 ausgewertet. Dabei wurden all diejenigen SGB II- und SGB XII-Daten von der Auswertung ausgeschlossen, deren Adressen mit denjenigen der Wohnungen der „großen Vermieter“ oder der „kleinen Vermieter“ übereinstimmten. Diese Daten repräsentieren demnach Wohnungen, die von denjenigen „kleinen Vermietern“ vermietet wurden, die nicht zur Erhebung angeschrieben wurden. Die manchmal geäußerte Vermutung, die Verwendung von Daten der SGB II- und SGB XII-Leistungsbezieher verzerre das ermittelte Mietniveau in unzulässiger Weise nach unten, verkennt den Umstand, dass die tatsächlich vom Jobcenter bzw. Sozialhilfeträger gezahlten Mieten zum Zeitpunkt der Erhebung nicht unbedingt dem Kriterium der Zugehörigkeit zum unteren (nicht: untersten!) Wohnungsmarktsektor folgen, sondern unterschiedlichste Gründe haben können. Eine selektive Erfassung besonders niedriger Mieten liegt demnach nicht vor.

Wenngleich qualifizierte Mietspiegel mit kleinen Stichprobengrößen auskommen, fordern die Sozialgerichte für schlüssige Konzepte sehr umfangreiche Datenerhebungen. Diese Forderung steht im Gegensatz zu der sich ändernden Rechtsprechung des Bundessozialgerichts, das die Datenerhebungen von qualifizierten Mietspiegeln zur Erstellung von schlüssigen Konzepten als zulässig beurteilt.

Neben der Erhebung von Bestandsmieten, die gleichzeitig aufgrund der Erfassung des Mietvertragsabschlusses eine Analyse von Neuvertragsmieten (Mietabschlüsse zwischen 01.02.2020 und 01.11.2020) ermöglichen, wurden zur Beurteilung der aktuellen Marktsituation auch Angebotsmieten erfasst. Damit wurde die Anforderung des Bundessozialgerichts erfüllt, dass Mietpreisobergrenzen unter der Berücksichtigung von Angebots- und Bestandsmieten definiert werden müssen. Die Daten der Neuvertragsmieten beruhen ausschließlich auf den Informationen aus der Erhebung der „großen“ und „kleinen“ Vermieter.

Während die Bestandsmieten analog zur Erstellung von Mietspiegeln stichtagsbezogen erhoben wurden, erfolgte die Erhebung von Angebotsmieten über einen längeren Zeitraum. Als Erhebungszeitraum wurde unter Berücksichtigung des Fertigstellungszeitpunktes des Gutachtens ein Erhebungszeitraum von sechs Monaten (01.08.2020 bis einschließlich

31.01.2021) festgelegt. Dieser Zeitraum liefert auch für kleinere Vergleichsräume in der Mehrzahl der Tabellenfelder ausreichende Fallzahlen von Mietangeboten zur Bestimmung des aktuellen Mietpreisniveaus.

Um entsprechende Mietangebote erheben zu können, wurde auf Inserate in der örtlichen Tagespresse sowie der regionalen Anzeigenblätter zurückgegriffen. Zusätzlich wurden Internetangebote der bekannten Immobilienportale ausgewertet.

Bei der Erfassung der Mietangebote wurde sichergestellt, dass dieselben Wohnungen nicht mehrfach berücksichtigt werden. Ausgeschlossen wurden sowohl mögliche Änderungen der Miethöhe im Verlauf des Erhebungszeitraumes als auch die Mehrfacherfassung derselben Wohnung bei einer parallelen Vermarktung der Wohnung über unterschiedliche Vertriebswege.

Bei der Bewertung der Fallzahlen muss berücksichtigt werden, dass die erfassten Mietwerte nicht das gesamte verfügbare Wohnungsangebot im Landkreis darstellen. Dennoch lassen die Erhebungswerte Aussagen darüber zu, zu welchen Preisen in der Regel Wohnungen im Saale-Holzland-Kreis in den verschiedenen Vergleichsräumen vermietet werden. Da auch die Mietpreisbildung durch Angebot und Nachfrage entsteht, kann davon ausgegangen werden, dass zu diesen Preisen auch ein Wohnungsangebot besteht.

3.5 Repräsentativität

Im Rahmen der 2011 durchgeführten Wohnungs- und Gebäudezählung konnten für den Saale-Holzland-Kreis 17.988 vermietete Wohnungen erfasst werden sowie weitere 2.604 leerstehende Wohnungen ermittelt werden. Diese Zahlen dürften sich seither nicht wesentlich verändert haben. Die Neubautätigkeit seit 2011 betrifft aktuell überwiegend das selbstgenutzte Wohneigentum (1-Familienhäuser und Eigentumswohnungen) und nicht das Mietwohnungsangebot.

Die Gesamtzahl der Wohnungs- und Gebäudezählung beinhaltet jedoch auch Wohnungen, die für das vorliegende Gutachten nicht relevant sind.¹¹ Über den Umfang der nicht relevanten Wohnungsbestände gibt es jedoch keine Informationen. Aber auch bezogen auf die damit zu große Grundgesamtheit konnte mit 4.611 relevanten Mietwerten rund 25 % des

¹¹ Siehe die Ausführungen zur Relevanz unter Punkt 3.2 Definition des Gegenstandes der Beobachtung.

Mietwohnungsbestandes im Saale-Holzland-Kreis erhoben werden. Die konkreten Zahlenwerte hierzu können der Tabelle 4 entnommen werden. Unberücksichtigt sind dabei die 707 Angebotsmieten.

Bei einer um die nicht relevanten Wohnungsbestände bereinigten Grundgesamtheit des Zensus liegt der Anteil der erhobenen Mieten am relevanten Wohnungsbestand noch höher. Geht man davon aus, dass die nicht relevanten Mietwerte der Erhebung (763 Mietwerte, die nicht in die Auswertung einbezogen wurden) in etwa denselben Anteil wie in der Grundgesamtheit haben, könnte man von einer Stichprobe sprechen, die rd. 30 % der Grundgesamtheit abdeckt; da dies aber nicht mit hinreichender Sicherheit angenommen werden kann, soll die oben getroffene Einschätzung beibehalten werden.

Im Vergleich mit der Grundgesamtheit kann für die letztlich ausgewerteten Erhebungsdaten festgehalten werden, dass sie weder Substandardwohnungen noch solche mit speziellen Mietverhältnissen enthalten und auch nicht die sehr kleinen und sehr großen Wohnungen berücksichtigen; insofern repräsentieren sie vollumfänglich das für die Bedarfsgemeinschaften relevante Wohnungsmarktspektrum, was für die Grundgesamtheit, das heißt alle regionalen Mietverhältnisse, schon definitorisch nicht zutrifft. Dies betrifft insbesondere auch die sog. kleinen Vermieter, die das Spektrum der sehr großen Wohnungen dominieren, welche in die Auswertung aber nicht eingegangen sind.

Hinsichtlich der Repräsentativität des Datensatzes hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass diese dann gegeben ist, "... wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht ..."¹², obwohl dieser Umfang aus statistischer Sicht nicht notwendig ist.

In Bezug auf den Saale-Holzland-Kreis wären somit rund 1.800 Mietwerte erforderlich, wenn die Grundgesamtheit 17.988 umfassen würde. Insgesamt konnten 4.611 relevante Bestandsmieten erhoben werden. Damit kann insgesamt von einer repräsentativen Datenbasis des schlüssigen Konzepts gesprochen werden. Mittlerweile wird das 10 %-Kriterium vom BSG als nicht relevant eingestuft.

¹² BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R, Rn. 16

Tab. 4: Erhebungsumfang relevante Mieten insgesamt

| Vergleichsraum | Zensus vermietete Wohnungen | Erhobene relevante Bestandsmieten | Anteil am Gesamtwohnungsbestand |
|----------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 1 | 7.273 | 1.017 | 14 % |
| 2 | 6.286 | 1.885 | 30 % |
| 3 | 4.429 | 1.709 | 39 % |
| Kreisgebiet | 17.988 | 4.611 | 25 % |

Quelle: Zensus 2011; Mietwerterhebung Saale-Holzland-Kreis 2021

Die Daten wurden durch eine Befragung der „großen Vermieter“ und der „kleinen Vermieter“ erhoben. Der Rücklauf von großen und kleinen Vermietern unterscheidet sich deutlich. Wenngleich sich wesentlich mehr kleinere Vermieter an der Erhebung beteiligt haben als Großvermieter, stammt ein Großteil der Mieten von Großvermietern. Um die Relationen zwischen den Vermietergruppen, die im Übrigen jedoch eher eine funktionale als eine inhaltliche Kategorisierung darstellt, dennoch angemessen berücksichtigen zu können, wurden sie gewichtet. Dazu wurde zunächst geschätzt, wie viele kleine Vermieter es im Landkreis gibt. Nach dem Zensus 2011 werden rd. 53 % aller Wohnungen von kleinen Vermietern (d. i. Privatvermieter im Gegensatz zu institutionellen Vermietern) vermietet. Da es aber insofern eine schiefe Verteilung gibt, als große Wohnungen (hier: ab 100 m²) im wesentlichen nur von kleinen Vermietern vermietet werden, wurden die Zensusdaten um die großen Wohnungen bereinigt. Dann beträgt der Anteil der Wohnungen kleiner Vermieter rd. 48 %. In der Erhebung machen Wohnungen dieser Vermieter jedoch nur 20 % aus. Damit war eine Gewichtung erforderlich, welche die Daten der kleinen Vermieter verdreifachte; dies führte zu einem Anteil der Wohnungen kleiner Vermieter von 43 %.

Damit werden im Folgenden zwei Arten von Daten verwendet. Alle Angaben zu den Fallzahlen beziehen sich auf die erhobenen Daten; die daraus errechneten Mietwerte wurden hingegen aus den gewichteten Daten ermittelt. Die entsprechenden Fallzahlen zeigt die nachfolgende Tabelle.

Tab. 5: Erhobener Wohnungsbestand differenziert nach Wohnungsgrößenklassen

| | $\geq 25 \leq 48 \text{ m}^2$ | $> 48 \leq 60 \text{ m}^2$ | $> 60 \leq 75 \text{ m}^2$ | $> 75 \leq 90 \text{ m}^2$ | $> 90 \leq 105 \text{ m}^2$ | Summe |
|-----------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-------|
| Erhobene Daten | 1.004 | 1.549 | 1.657 | 248 | 153 | 4.611 |
| Daten nach Gewichtung | 1.580 | 1.961 | 2.073 | 494 | 355 | 6.463 |

Quelle: Mietwerterhebung Saale-Holzland-Kreis 2021

3.6 Validität der Daten

Die Validität ist ein Kriterium für die Gültigkeit einer wissenschaftlichen Untersuchung und von deren Ergebnissen. Eine Untersuchung ist valide, wenn wirklich das gemessen wurde, was gemessen werden sollte, bzw. wenn die erhobenen Daten auch tatsächlich die Fragen beschreiben, die erforscht werden.

Die generelle Fragestellung eines schlüssigen Konzeptes ist es zu erfahren, welche Miethöhe angemessen ist, um Bedarfsgemeinschaften mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Hierfür ist es notwendig, sich einen Überblick darüber zu verschaffen, zu welchen Preisen vermietet wird und wie hoch die Mieten im einfachen Wohnungsmarktsegment letztendlich sein müssen, damit eine Versorgung mit Wohnraum sichergestellt werden kann. Während der Gesetzgeber von angemessenem Wohnraum spricht, hat das Bundessozialgericht angemessen als „einfach“ definiert.

Die Validität der Erhebung ist durch die Beschränkung der Erhebung auf die für eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften relevanten Wohnungsbestände automatisch gegeben. Die Filterbedingungen zur Definition des Beobachtungsgegenstandes, des Standards einer Wohnung und der Berücksichtigung der entsprechenden Wohnungsgrößen sowie der räumlichen Abgrenzung des Erhebungsraumes und der Bestimmung des Raumes, für den die Aussagen getroffen werden, schaffen eine Validität der Datenerhebung. Die Erhebungsdaten lassen valide Aussagen zu den Mietpreisen im gesamten Erhebungsraum mit seinen entsprechenden Untergliederungen zu.

3.7 Datenauswertung

Sämtliche Datenauswertungen basieren auf den im Rahmen der Erhebung gewonnenen Daten und können durch fachkundige Personen nachvollzogen und nachgerechnet werden. Das Bundessozialgericht hat im Rahmen seiner Rechtsprechung auf die Vorgabe von Methoden und Vorgehensweisen ausdrücklich verzichtet. Die Methodenfreiheit wird nur durch

die Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse beschränkt. Bei der Bestandsmietenerhebung wurden im Wesentlichen folgende Daten erhoben:

- Datum des Mietvertragsbeginns
- Hat sich die Miete nach dem 01.11.2016 geändert?
- Wohnungsgröße
- Netto-Kaltmiete
- Kalte Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag)
- Enthalten die kalten Betriebskosten Kosten für Wasser und Abwasser?
- Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag)
- Beinhalten die Heizkosten die Kosten zur Erstellung von Warmwasser?

Der Gesamtdatensatz wurde bereinigt um Wohnungen mit unvollständigen Angaben, Eigentumswohnungen und Wohnungen, die bereits in anderen Quellen auftauchten.

3.7.1 Höhe und Verteilung der Bestandsmieten

Die von der beauftragten Koopmann Analytics KG durchgeführte Datenerhebung zu den Bestandsmieten fand im Saale-Holzland-Kreis von Januar bis März 2021 statt. Die Bestandsmieten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.11.2020 erhoben.

Manche der bei der Mietwerterhebung erfassten Daten konnten aufgrund fehlerhafter oder fehlender Angaben nicht verwendet werden. Es wurde zwar versucht, die nicht relevanten Wohnungen im Vorfeld gar nicht erst zu erfassen, ein Teil musste jedoch anhand von Filterfragen, die sich aus den verwendeten und als Anlagen 2 und 4 diesem Bericht beigefügten Fragebögen ergeben, ausgesondert werden.

Dieser bereinigte Datensatz liegt den folgenden Auswertungen zugrunde und kann für weitere Analysen im Rahmen gerichtlicher Verfahren beigezogen werden.

3.7.2 Extremwertkappung

Sämtliche erhobenen Daten wurden in einer Datenbank zusammengefasst. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu gehörten unter anderem:

- die Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete pro Quadratmeter

- die Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Vergleichsräumen und Wohnungsgrößenklassen.

Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Plausibilitätsprüfung sowie eine Extremwertkappung vorgenommen. Im Rahmen der Plausibilitätsprüfungen wurden Werte entfernt, die sich nicht erklären lassen. Oftmals handelt es sich dabei um Falscheinträge durch die befragten Vermieter.

Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die sich deutlich von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollten (sogenannte „Ausreißer“), deren Höhe jedoch noch immer im Bereich des Möglichen liegen.

Für die Frage, wann es sich bei einer Miete um eine besonders stark abweichende Miete handelt, kann die Statistik keine allgemeingültige Antwort bzw. Definition liefern. Was die Statistik liefern kann, ist eine Aussage, ob es sich unter einer bestimmten Annahme um einen Extremwert handelt.

In den aktuellen Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln wird folgende Anforderung an eine Extremwertkappung gestellt:

Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von „Ausreißern“ zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, zum Beispiel durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.¹³

Neben den bereits bei der Befragung verwendeten Filterfragen, welche außergewöhnliche Mietverhältnisse identifizieren, die besonderen Einschränkungen unterliegen und somit keine übliche Miethöhe aufweisen, wurde dieser Anspruch mit Hilfe eines Intervalls zur Extremwertbereinigung umgesetzt.

Bei den Auswertungen zur Ermittlung der Mietobergrenze bleiben alle Mietwerte unberücksichtigt, die außerhalb eines Bereichs um den Mittelwert liegen, der durch die um den Faktor 1,96 multiplizierte Standardabweichung definiert ist. Dieses Vorgehen wurde in Anlehnung an die Verteilungsverhältnisse einer Normalverteilung gewählt, bei der sich in diesem Intervall 95 % aller Fälle befinden.

Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als "Ausreißer" (Extremwerte) behandelt. Dabei handelt es sich um sehr niedrige oder auch sehr hohe Mietwerte.

¹³ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Berlin 2002, S. 42.

Insgesamt wurden durch die beschriebene Vorgehensweise 286 Mietwerte als Extremwerte definiert.

Tab. 6: Anzahl der Extremwerte

| Vergleichsraum | Wohnungsgrößenklasse | | | | | Summe |
|--------------------|----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 1 Person | 2 Personen | 3 Personen | 4 Personen | 5 Personen | |
| 1 | 12 | 14 | 14 | 10 | 4 | 54 |
| 2 | 16 | 48 | 42 | 3 | 3 | 112 |
| 3 | 26 | 27 | 64 | 2 | 1 | 120 |
| Kreisgebiet | 54 | 89 | 120 | 15 | 8 | 286 |

Quelle: Mietwerterhebung Saale-Holzland-Kreis 2021

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen im Saale-Holzland-Kreis für die eigentliche Auswertung insgesamt 4.325 relevante Mieten zur Verfügung. Diese bilden das gesamte Mietniveau vom einfachen bis zum gehobenen Wohnungsstandard ab. Die relativ geringe Zahl an Wohnungen für 5-Personen-Haushalte führte zur Entscheidung, diese nicht gesondert zu betrachten, sondern die Werte für 4-Personen-Haushalte als Grundlage für Zuschläge je 15 m² zu verwenden. Unberücksichtigt bleibt damit zugunsten der Bedarfsgemeinschaften die Mietpreisdegression (Mietpreissenkung je m² bei größer werdenden Mietflächen) für größere Wohnungen.

Tab. 7: Anzahl der relevanten Mietwerte nach Extremwertkappung

| Vergleichsraum | Wohnungsgrößenklasse | | | | | Summe |
|--------------------|----------------------|--------------|--------------|------------|------------|--------------|
| | 1 Person | 2 Personen | 3 Personen | 4 Personen | 5 Personen | |
| 1 | 299 | 332 | 204 | 89 | 39 | 963 |
| 2 | 265 | 699 | 680 | 79 | 50 | 1.773 |
| 3 | 386 | 429 | 653 | 65 | 56 | 1.589 |
| Kreisgebiet | 950 | 1.460 | 1.537 | 233 | 145 | 4.325 |

Quelle: Mietwerterhebung Saale-Holzland-Kreis 2021

3.7.3 Erfassung der Angebotsmieten

Neben den Bestandsmieten sind die Angebotsmieten zu erfassen, um das aktuelle Vermietungsgeschehen abzubilden und die konkrete Verfügbarkeit prüfen zu können. Daher wurde im Rahmen der Untersuchung neben der Erhebung der Bestandsmieten auch eine Recherche der aktuellen Angebotsmieten vorgenommen.

Die Recherche der Angebotsmieten wurde für den Zeitraum 01.08.2020 bis 31.01.2021 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immoscout 24 (Internet-Immobilienportal),
- Immonet (Internet-Immobilienportal),
- Immowelt (Internet-Immobilienportal),
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter,
- ebay-Kleinanzeigen.

Sämtliche Daten wurden in einer Datenbank erfasst. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu zählten unter anderem:

- die Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Vergleichsräumen,
- die Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete pro Quadratmeter,
- Bereinigung der Daten von Dubletten (Mehrfachinserate),
- Eliminierung von Extremwerten durch Begrenzung der Daten auf den Bereich der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts.

Auch hier werden nur die Wohnungsgrößenklassen 1 bis 4 analysiert, da es für die Wohnungsgrößenklasse 5 zu wenig auswertbare Daten gibt. Es konnten für den Erhebungszeitraum 670 Mietangebote identifiziert werden, die die notwendigen Informationen zur Berechnung der Nettokaltmiete und der Örtlichkeit enthielten. Diese Anzahl wurde durch die Extremwertkappung um 33 Angebote verringert. Die weiteren Auswertungen basieren somit auf 637 Mietwerten, die sich auf 12 Tabellenfelder verteilen.

Tab. 8: Verteilung der erhobenen Angebotsmieten

| Vergleichsraum | Wohnungsgrößenklasse | | | | Summe |
|--------------------|----------------------|------------|------------|------------|------------|
| | 1 Person | 2 Personen | 3 Personen | 4 Personen | |
| 1 | 78 | 94 | 81 | 35 | 288 |
| 2 | 67 | 54 | 70 | 20 | 211 |
| 3 | 48 | 43 | 59 | 21 | 171 |
| Kreisgebiet | 193 | 191 | 210 | 76 | 670 |

Quelle: Mietwerterhebung Saale-Holzland-Kreis 2021

Tab. 9: Verteilung der erhobenen Angebotsmieten nach der Extremwertkappung

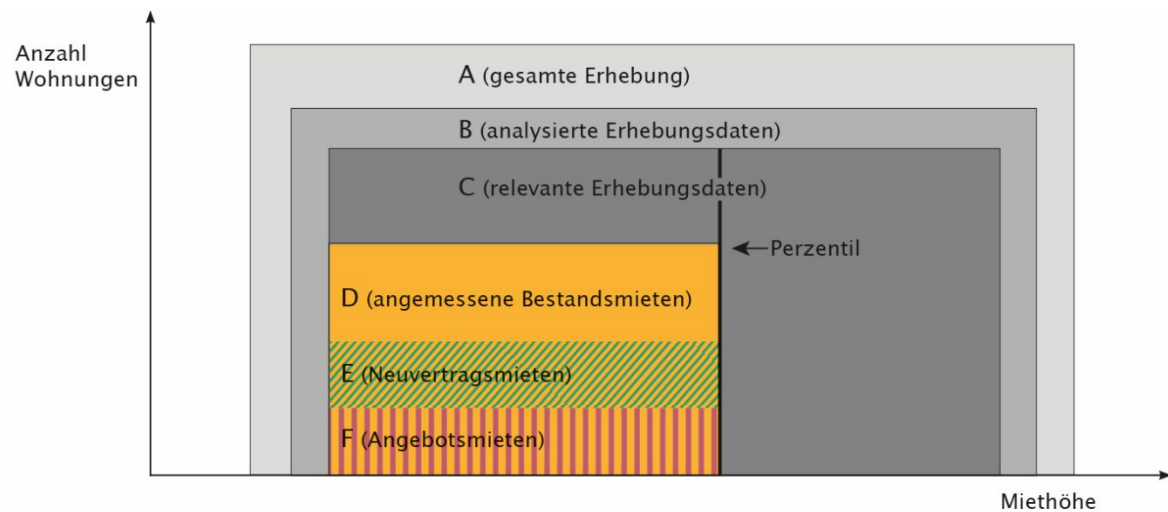
| Vergleichsraum | Wohnungsgrößenklasse | | | | Summe |
|--------------------|----------------------|------------|------------|------------|------------|
| | 1 Person | 2 Personen | 3 Personen | 4 Personen | |
| 1 | 75 | 90 | 74 | 33 | 272 |
| 2 | 66 | 52 | 69 | 18 | 205 |
| 3 | 45 | 40 | 56 | 19 | 160 |
| Kreisgebiet | 186 | 182 | 199 | 70 | 637 |

Quelle: Mietwerterhebung Saale-Holzland-Kreis 2021

Im Ergebnis bilden die erhobenen Angebotsmieten eine Stichprobe des Gesamtmarktes, aus der sich nur eingeschränkte Erkenntnisse über die Mietpreisstruktur im Landkreis gewinnen lassen.

Die nachfolgende Abbildung (Abb. 2) stellt die einzelnen Auswertungsschritte von der Erhebung der Rohdaten bis zu dem für die Berechnung der Angemessenheitsgrenze verbleibenden Datenpool zusammengefasst dar.

Abb. 2: Schritte der Datenverarbeitung



Erläuterungen:

A = alle erhobenen Daten

B = A ohne Substandard-Wohnungen, ohne sehr große und kleine Wohnungen u. ä.

C = B ohne Extremwerte (mathematisches Verfahren zum Ausschluss von Freundschaftsmieten, Wuchermieten u. ä.)

D = alle relevanten Erhebungsdaten bis zum gewählten Perzentil

E = Neuvertragsmieten als Teil von D

F = gesondert ermittelte Angebotsmieten

E+F geben Hinweis, ob das Perzentil richtig gewählt ist (ausreichend große Anzahl von Wohnungen)

4. Angaben über die gezogenen Schlüsse

Das Bundessozialgericht fordert in seinem einschlägigen Urteil Angaben über die gezogenen Schlüsse.¹⁴ Gemeint ist damit, nachzuweisen, wie die Mietpreisobergrenzen letztendlich begründet werden und wie hierfür vorgegangen wurde.

Generell ist festzuhalten, dass die Mietpreisobergrenzen nur unter Berücksichtigung der regionalen Verhältnisse bestimmt werden können. Dabei gestalten sich diese Bedingungen wesentlich differenzierter als beispielsweise in den sieben Mietstufen der Wohngeldtabelle. Diese Mietstufen orientieren sich grob an den Abweichungen vom Bundesdurchschnitt. Dabei weisen die einzelnen Wohngeldstufen jeweils eine Bandbreite von 10 Prozentpunkten auf. Allein hieran ist zu erkennen, dass die Wohngeldtabelle nur sehr bedingt den regionalen Bedingungen entspricht.

¹⁴ Vgl. BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 10/18 R, Rn. 26; BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 11/18 R, Rn. 23; BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 12/18 R, Rn. 26; BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R, Rn. 24; BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 41/18 R, Rn. 23.

Kernstück eines schlüssigen Konzepts ist es, die Mietpreisobergrenzen so zu definieren, dass damit angemessener Wohnraum in ausreichendem Umfang zur Verfügung steht. Dabei bedeutet angemessen, dass Mieten dann als angemessen gelten, wenn zu diesen Mietpreisen Wohnungen im unteren Wohnungsmarktsegment angemietet werden können.

Bei der Ableitung von Obergrenzen muss berücksichtigt werden, dass es je nach den örtlichen Bedingungen nicht ausreichend ist, den Anteil der potenziellen Nachfrager einfach auf den Wohnungsmarkt zu übertragen. Mietpreisobergrenzen müssen immer auch die Situation auf dem Wohnungsmarkt bezüglich des vorhandenen Wohnraums und der Nachfragesituation berücksichtigen. Ebenfalls muss beachtet werden, dass die Bedarfsgemeinschaften immer auch in Konkurrenz mit anderen Nachfragergruppen stehen.

Diese Vorgehensweise erlaubt es, die Richtwerte den regionalen Besonderheiten differenziert anzupassen und so den Umfang des Wohnungsangebots dem benötigten Bedarf anzugleichen.

Im ersten Schritt wird das potenzielle Nachfragevolumen im Landkreis geschätzt, verbildlicht in der Abbildung 1 (Seite 1) und der Tabelle 10.

Dazu gibt es zwei Möglichkeiten. So könnte man die Fallzahlen für die Bedarfsgemeinschaften aus den Regelungsbereichen SGB II, SGB XII und AsylbLG sowie für die Wohngeldempfänger ermitteln und in Relation zur Gesamtzahl der Haushalte setzen. Ein solches Vorgehen ist aber auch prinzipiell nur eingeschränkt aussagekräftig. So lassen etwa die Zahlen aus den Bereichen SGB II und SGB XII keine exakte Ableitung der Nachfrage nach Wohnraum zu. Beispielsweise entwickelt nicht jeder 1-Personenhaushalt eine Nachfrage nach einer eigenständigen Wohnung. So kann beispielsweise eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft, dies betrifft den SGB II-Bereich, gemeinsam mit weiteren Personen in einer größeren Wohnung wohnen.

Um die potenzielle Größe des Nachfragevolumens bewerten zu könnten, wurde daher auf die zweite Möglichkeit zurückgegriffen, indem die Armutsgefährdungsquote auf die verschiedenen Haushaltsgrößenklassen übertragen wurde. Diese Quote gibt an, wie hoch der Anteil derjenigen ist, die mit weniger als 60 % des mittleren Einkommens (Median) auskommen müssen. Diese Grenze wird auch als Armutsgefährdungsschwelle bezeichnet und ist eine relative Einkommensarmut. Das heißt, das gleiche Einkommen kann je nach regionalem Einkommensniveau unterhalb als auch oberhalb der Schwelle liegen.

Dieser Wert hat den Vorteil, dass das regionale Einkommensniveau berücksichtigt wird, was ebenfalls einen signifikanten Einfluss auf das regionale Mietniveau aufweist. Die Umrechnung der Prozentanteile erfolgt auf der kleinstmöglichen Ebene, die von der amtlichen Statistik ausgewiesen wird. Für den Saale-Holzland-Kreis ist dies das Bundesland Thüringen.

Da keine Erkenntnisse darüber bestehen, inwieweit die Armutsgefährdungsquote im Saale-Holzland-Kreis von derjenigen in ganz Thüringen abweicht, müssen die angegebenen Quoten als lediglich ungefähre Werte interpretiert werden. Unter diesen Voraussetzungen lässt dieses Verfahren, die Größe der potenziellen Nachfrage zu schätzen, zumindest eine Annäherung an die tatsächlichen Gegebenheiten zu.

| Tab. 10: Potenzielle Nachfragergruppen im unteren Wohnungsmarktsegment | | | | | |
|---|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|
| | 1 Person | 2 Personen | 3 Personen | 4 Personen | 5 Personen und mehr |
| Armutsgefährdungsquote | 24,2 % | 9,9 % | 8,9 % | 8,2 % | 27,6 % |
| Quelle: Amtliche Sozialberichterstattung, Zensus 2011 und eigene Berechnungen | | | | | |

Um für alle Vergleichsräume und alle Wohnungsgrößenklassen ein ausreichend großes Angebot ausweisen zu können, wurden für alle Haushaltsgrößen und Vergleichsräume die in Tabelle 11 dargestellten Perzentile als Grenze zwischen einem angemessenen und einem unangemessenen Quadratmeterwert definiert.

In allen Fällen liegt der Anteil der armutsgefährdeten Haushalte deutlich niedriger, so dass neben der originären Nachfrage derjenigen, die sich keinen teuren Wohnraum leisten können, auch die Nachfrage von anderen Wohnungsnutzern mitberücksichtigt ist, die sich aufgrund ihres Einkommens auch einen teureren Wohnraum leisten könnten.

Bei der Festlegung des angemessenen Marktvolumens müssen sowohl die Bestands- als auch die Angebotsmieten berücksichtigt werden. Während das Bundessozialgericht z. B. für München von den unteren 20 % der Bestandsmieten, also den 20 % günstigsten Mieten ausgeht, wurde vorliegend für die einzelnen Vergleichsräume eine differenzierte Perzentil-Auswahl getroffen. Die Auswahl des Perzentils erfolgte entsprechend des iterativen Vorgehens nach der Maßgabe, in allen Tabellenfeldern ein ausreichendes Angebot sicherzustellen (vgl. Tab. 11).

Tab. 11: Gewählte Perzentile nach Wohnungsgrößen und Vergleichsräumen

| Vergleichsraum | Wohnungsgrößenklasse | | | |
|----------------|----------------------|------------|------------|------------|
| | 1 Person | 2 Personen | 3 Personen | 4 Personen |
| 1 | 50% | 50% | 50% | 45% |
| 2 | 45% | 45% | 45% | 45% |
| 3 | 45% | 50% | 50% | 50% |

Quelle: Mietwerterhebung Saale-Holzland-Kreis 2021

4.1 Produktbildung

4.1.1 Nettokaltmiete

Das Bundessozialgericht fordert für die Erstellung eines schlüssigen Konzepts, dass in einem ersten Schritt ein Quadratmeterwert zu berechnen ist. Dieser Wert wurde vorliegend aus den Werten der jeweiligen Wohnungsgrößenklasse berechnet. Für einen 1-Personenhaushalt flossen somit die Mieten der Wohnungen zwischen 25 und 48 m² ein. Die weiteren Größenklassen sind jeweils den Tabellenköpfen zu entnehmen.

4.1.2 Kalte Betriebskosten

Für die Bildung der Bruttokaltmiete ist es notwendig, die Höhe der kalten Betriebskosten zu berechnen.

Hierfür wurden im Rahmen der Erhebung die kalten Betriebskosten mit erhoben. Eine differenzierte Erhebung der einzelnen Betriebskostenbestandteile erfolgte dabei nicht. Wichtigster Bestandteil der kalten Betriebskosten sind im Regelfall die Kosten für Kaltwasser sowie die Abwasserkosten. Da diese Kosten in einigen Fällen auch direkt durch den Mieter gezahlt werden, wurden, um Verzerrungen zu vermeiden, diese Direktzahler bei der Ermittlung der Betriebskosten nicht berücksichtigt.

Erhoben wurde jeweils die Höhe der Betriebskostenvorauszahlungen. Durch die große Fallzahl gleichen sich eventuelle Über- und Unterzahlungen der Betriebskosten aus. Erfahrungen zeigen, dass im Regelfall die Vorauszahlungen an die zu erwartenden tatsächlichen Kosten angepasst sind.

Die kalten Betriebskosten wurden zunächst getrennt für die im Rahmen des schlüssigen Konzepts erhobenen Werte und die durchschnittlichen Betriebskosten auf Basis der SGB II- und SGB XII-Daten berechnet. Bei der Berechnung der Betriebskosten auf Basis der SGB II- und SGB XII-Daten wurden nur die Fälle berücksichtigt, bei denen die Wohnfläche mit der jeweiligen Haushaltsgröße gemäß der Wohnungsgrößendefinition übereinstimmte.

Diese hierfür notwendige Information der Haushaltsgröße kann im Rahmen einer Vermieterbefragung nicht erhoben werden, da den Vermietern die entsprechenden Informationen fehlen.

Es wurden für den gesamten Landkreis die Durchschnittswerte für die Wohnungsgrößeklassen verglichen und zugunsten der Bedarfsgemeinschaften der jeweils höhere Wert in den weiteren Berechnungen verwendet. Auch hierfür wurden die Daten nach der Zugehörigkeit zu den beiden Vermieter-Kategorien gewichtet. Das Ergebnis zeigt die nachfolgende Tabelle.

| Tab. 12: Höhe der durchschnittlichen kalten Betriebskosten (in €/m²) zur Berechnung des Produkts | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Wohnungsgrößeklassen | | | |
| | ≥ 25 ≤ 48 m ² | > 48 ≤ 60 m ² | > 60 ≤ 75 m ² | > 75 ≤ 90 m ² |
| Erhebungsdaten | 1,36 | 1,19 | 1,15 | 1,22 |
| Daten Jobcenter | 1,25 | 1,22 | 1,16 | 1,17 |
| Verwendete Daten | 1,36 | 1,22 | 1,16 | 1,22 |

Quelle: Mietwerterhebung Saale-Holzland-Kreis 2021

4.1.3 Bruttokaltmiete

Die Bruttokaltmiete ergibt sich aus der Addition der Nettokaltmiete mit den kalten Betriebskosten. Diese Summe multipliziert mit der maximal angemessenen Wohnfläche ergibt das Produkt.

Dieses Produkt definiert die Angemessenheitsgrenze, schreibt aber weder die im konkreten Fall auszuwählende Wohnungsgröße noch die jeweiligen Quadratmeterkosten vor. Vielmehr hat jede Bedarfsgemeinschaft die freie Wahl einer auch kleineren oder größeren Wohnung, sofern die Gesamtkosten entsprechend des angegebenen Produkts nicht überschritten werden. Hierdurch kann die tatsächliche Miethöhe je Quadratmeter variieren, da sie bei kleineren Wohnungen steigen und bei größeren Wohnungen sinken können, ohne dass dies als

Begründung für eine Unangemessenheit herangezogen werden kann. Zugleich können auch höhere Beträge für die Nettokaltmiete durch niedrigere kalte Betriebskosten ausgeglichen werden und umgekehrt.



| Tab. 13: Bruttokaltmiete Saale-Holzland-Kreis Vergleichsraum I | | | | | |
|---|-------------------|---|---|-------------------------------------|------------------------------------|
| Größe in m ² | Personen— zahl | Nettokaltmiete (NKM) in €/m ² | Kalte Betriebskosten (KBK) in €/m ² (Durchschnitt) | Bruttokaltmiete in €/m ² | Produkt Bruttokaltmiete in € |
| 25 bis ≤ 48 | 1 | 5,10 | 1,36 | 6,46 | 310,08 |
| > 48 bis ≤ 60 | 2 | 4,68 | 1,22 | 5,90 | 354,00 |
| > 60 bis ≤ 75 | 3 | 5,00 | 1,16 | 6,16 | 462,00 |
| > 75 bis ≤ 90 | 4 | 4,72 | 1,22 | 5,94 | 534,60 |
| Weitere Person (+15 qm) | | 4,72 | 1,22 | 5,94 | 89,10 |

Quelle: Mietwerterhebung Saale-Holzland-Kreis 2021

| Tab. 14: Bruttokaltmiete Saale-Holzland-Kreis Vergleichsraum 2 | | | | | |
|---|-------------------|---|---|-------------------------------------|------------------------------------|
| Größe in m ² | Personen— zahl | Nettokaltmiete (NKM) in €/m ² | Kalte Betriebskosten (KBK) in €/m ² (Durchschnitt) | Bruttokaltmiete in €/m ² | Produkt Bruttokaltmiete in € |
| 25 bis ≤ 48 | 1 | 5,05 | 1,36 | 6,41 | 307,68 |
| > 48 bis ≤ 60 | 2 | 5,12 | 1,22 | 6,34 | 380,40 |
| > 60 bis ≤ 75 | 3 | 5,11 | 1,16 | 6,27 | 470,25 |
| > 75 bis ≤ 90 | 4 | 5,50 | 1,22 | 6,72 | 604,80 |
| Weitere Person (+15 qm) | | 5,50 | 1,22 | 6,72 | 100,80 |

Quelle: Mietwerterhebung Saale-Holzland-Kreis 2021

Tab. 15: Bruttokaltmiete Saale-Holzland-Kreis Vergleichsraum 3

| Größe in m ² | Personen— zahl | Nettokaltmiete (NKM) in €/m ² | Kalte Betriebskosten (KBK) in €/m ² (Durchschnitt) | Bruttokaltmiete in €/m ² | Produkt Bruttokaltmiete in € |
|----------------------------|-------------------|---|---|-------------------------------------|------------------------------------|
| 25 bis ≤ 48 | 1 | 5,07 | 1,36 | 6,43 | 308,64 |
| > 48 bis ≤ 60 | 2 | 5,00 | 1,22 | 6,22 | 373,20 |
| > 60 bis ≤ 75 | 3 | 4,82 | 1,16 | 5,98 | 448,50 |
| > 75 bis ≤ 90 | 4 | 4,88 | 1,22 | 6,10 | 549,00 |
| Weitere Person (+15 qm) | | 4,88 | 1,22 | 6,10 | 91,50 |

Quelle: Mietwerterhebung Saale-Holzland-Kreis 2021

4.2 Überprüfung des Angebotes unter Berücksichtigung der Produkttheorie

Konstitutives Element eines schlüssigen Konzeptes ist dann, wenn nicht die 4-Jahres-Regelung angewandt wird, die Prüfung, ob zu den abgeleiteten Mietpreisobergrenzen auch tatsächlich ein Angebot verfügbar ist. Ist dies im Regelfall nicht möglich, so muss die Mietpreisobergrenze entsprechend angepasst werden. Diese Anpassung erfolgt in einem iterativen Prozess, den die nachfolgende Abbildung 3 wiedergibt, um die Grenzen so zu definieren, dass eine Versorgung im Regelfall sichergestellt werden kann, aber auch nicht Mieten gezahlt werden, die nicht dem regionalen Wohnungsmarkt entsprechen und schon bei der Definition der Grenzen und ohne Anwendung der Produkttheorie das einfache Wohnungsmarktsegment in Richtung des mittleren bzw. sogar gehobenen Wohnungsmarktsegments erweitern.

Abb. 3: Iterative Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen



Die Auswertung von Bestands- und Angebotsmieten kann aufgrund der sehr unterschiedlichen Fallzahlen nur getrennt in zwei unterschiedlichen Schritten erfolgen. Statistisch ist es nicht möglich, beide Gruppen in einer Gesamtdatensatz zusammenzufassen und dann einen

Wert zu ermitteln. Da die Bestandsmieten die Mehrheit der Daten stellen, wären alle weiteren Datenauswertungen durch die Bestandsmieten geprägt.

Die Tabellen 16 bis 18 vergleichen die durchschnittlichen Angebotsmieten mit denen der Bestandsmieten auf Basis des Quadratmeterpreises.

Die Neuvertragsmieten als Untergruppe der Bestandsmieten (Mietvertragsbeginn maximal 9 Monate vor dem Erhebungsstichtag der Bestandsmieten, dem 01.11.2020) bilden dabei ebenso wie die Angebotsmieten die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt ab. Die Neuvertragsmieten bilden repräsentativ den Wohnungsmarkt ab, während dies für die Angebotsmieten nur zum Teil gilt, nämlich für den Teil der Wohnungsangebote, die mit vollständigen Angaben inserieren bzw. die von den Wohnungsunternehmen übermittelt wurden. Zusätzlich wird dieses Volumen dadurch reduziert, dass nicht alle Wohnungsunternehmen ihr gesamtes Angebot inserieren. Eine Wohnungssuche nur auf der Basis der Auswertung von Internet und Zeitungsanzeigen reicht nicht. Immer müssen die Wohnungsunternehmen auch direkt kontaktiert werden. Im ländlichen Bereich kommt hinzu, dass eine nicht geringe Zahl an Wohnungen auch über schwarze Bretter an öffentlichen Stellen vermarktet werden, die nur vor Ort erfasst werden können.

Die Tabelle 19 gibt die abstrakte Verfügbarkeit des Wohnungsangebots wieder, das heißt, sie zeigt an, welcher Anteil der gesamten Angebote zu den ermittelten Bruttokaltmieten angemietet werden kann. Das bedeutet, dass zum Beispiel ein 1-Personen-Haushalt in Vergleichsraum 1 63 % der Angebote wahrnehmen kann; die verbleibenden 37 % liegen hingegen oberhalb der Angemessenheitsgrenze.

Tab. 16: Angebots- und Neuvertragsmieten Saale-Holzland-Kreis Vergleichsraum 1

| | Bestandsmieten | Neuvertragsmieten | | Angebotsmieten | | |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| Größe in m ² | Netto-Kaltmiete in €/m ² | Netto-Kaltmiete in €/m ² | Anteil bis Perzentil Bestandsmieten | Netto-Kaltmiete in €/m ² | Anteil bis Perzentil Bestandsmieten | Anzahl Fälle |
| 25 bis ≤ 48 | 5,10 | 5,50 | 30% | 5,63 | 21% | 75 |
| > 48 bis ≤ 60 | 4,68 | 5,01 | 8% | 5,50 | 4% | 90 |
| > 60 bis ≤ 75 | 5,00 | 5,13 | 41% | 5,50 | 31% | 74 |
| > 75 bis ≤ 90 | 4,72 | 5,20 | 6% | 5,53 | 15% | 33 |

Quelle: Mietwerterhebung Saale-Holzland-Kreis 2021

Tab. 17: Angebots- und Neuvertragsmieten Saale-Holzland-Kreis Vergleichsraum 2

| | Bestandsmieten | Neuvertragsmieten | | Angebotsmieten | | |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| Größe in m ² | Netto-Kaltmiete in €/m ² | Netto-Kaltmiete in €/m ² | Anteil bis Perzentil Bestandsmieten | Netto-Kaltmiete in €/m ² | Anteil bis Perzentil Bestandsmieten | Anzahl Fälle |
| 25 bis ≤ 48 | 5,05 | 5,58 | 18% | 6,26 | 11% | 66 |
| > 48 bis ≤ 60 | 5,12 | 5,31 | 20% | 5,30 | 37% | 52 |
| > 60 bis ≤ 75 | 5,11 | 5,63 | 15% | 5,46 | 41% | 69 |
| > 75 bis ≤ 90 | 5,50 | 5,17 | 55% | 6,62 | 17% | 18 |

Quelle: Mietwerterhebung Saale-Holzland-Kreis 2021

Tab. 18: Angebots- und Neuvertragsmieten Saale-Holzland-Kreis Vergleichsraum 3

| | Bestandsmieten | Neuvertragsmieten | | Angebotsmieten | | |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| Größe in m ² | Netto-Kaltmiete in €/m ² | Netto-Kaltmiete in €/m ² | Anteil bis Perzentil Bestandsmieten | Netto-Kaltmiete in €/m ² | Anteil bis Perzentil Bestandsmieten | Anzahl Fälle |
| 25 bis ≤ 48 | 5,07 | 5,39 | 10% | 6,01 | 2% | 45 |
| > 48 bis ≤ 60 | 5,00 | 5,38 | 19% | 6,02 | 5% | 40 |
| > 60 bis ≤ 75 | 4,82 | 5,15 | 17% | 5,53 | 5% | 56 |
| > 75 bis ≤ 90 | 4,88 | 6,00 | -* | 6,49 | 5% | 19 |

* k.a.F.

Quelle: Mietwerterhebung Saale-Holzland-Kreis 2021

Tab. 19: Abstrakte Verfügbarkeit des Wohnungsangebotes unter Berücksichtigung der Mietobergrenzen

| Städte und Gemeinden | Vergleichsraum | Wohnungsgrößenklassen | | | |
|--|----------------|-----------------------|-----|-----|-----|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Bürgel und beauftragende Gemeinden, Eisenberg und beauftragende Gemeinden, VG Dornburg-Camburg, VG Heide-land-Elstertal-Schkölen | 1 | 63% | 38% | 61% | 36% |
| Bad Klosterlausitz und beauftragende Gemeinden, Stadtroda und beauftragende Gemeinden, VG Hermsdorf | 2 | 48% | 54% | 67% | 33% |
| Kahla, VG Hügelland/Täler, VG Südliches Saaletal | 3 | 33% | 18% | 43% | 32% |

Quelle: Mietwerterhebung Saale-Holzland-Kreis 2021

4.3 Fazit

Die Auswertung der erhobenen Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten ergibt für den Landkreis einerseits, dass die Angebotsmieten teilweise deutlich über den Bestandsmieten liegen. Dennoch zeigt die notwendige Prüfung der abstrakte Verfügbarkeit, dass sich unter den Angebotsmieten ausreichend viele Wohnungen (bis zu 67 % der Wohnungen in einer Wohnungsgrößenklasse) befinden, die unterhalb der Angemessenheitsgrenze liegen und somit angemessen sind. Gerade für einen Wohnungsmarkt wie im ländlichen Raum des Landkreises ist jedoch charakteristisch, dass freie Wohnungen kaum inseriert werden, sondern dass andere Wege (etwa: Nachmieterregelungen, Kontaktierung von Wohnungsunternehmen durch Mietinteressenten usw.) dominieren. Für den Saale-Holzland-Kreis ist jedoch nicht bekannt, in welchem Ausmaß dies passiert, so dass nur die vorhandenen Daten für die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen herangezogen werden können.

In den meisten Gemeinden und erst recht in den definierten Vergleichsräumen sind zu den ermittelten Angemessenheitsgrenzen ausreichend viele Wohnungen zu finden. Bei der Bildung der Vergleichsräume wurde darauf geachtet, dass diese sowohl den Ansprüchen des BSG entsprechen als auch dass diese möglichst klein sind, um unangemessen wohnende Bedarfsgemeinschaften innerhalb des homogenen Wohn- und Lebensbereiches alternativen angemessenen Wohnraum zugänglich zu machen.

Anlagen





Landratsamt Postfach 1310 07602 Eisenberg

07607 Eisenberg, Im Schloß
Telefon: 036691 70-100
Fax: 036691 42-160
E-Mail: landrat@lrashk.thueringen.de
De-Mail: landrat@saaleholzlandkreis.de-mail.de
Bedingungen zur Nutzung unserer elektronischen Post-
zugänge siehe: www.saaleholzlandkreis.de

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Unsere Zeichen/ AZ

Datum

Mietwerterhebung im Saale-Holzland-Kreis 2020

Sehr geehrte Damen und Herren.

der Landkreis Saale-Holzland-Kreis führt derzeit als Träger der „Kosten der Unterkunft“ im Rahmen der Leistungsgewährung nach dem Zweite und Zwölften Sozialgesetzbuch (SGB II und XII) eine Erhebung der ortsüblichen Wohnungsmieten durch.

Das Ziel dieser Erhebung ist es, eine Grundlage für die Berechnung der angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes zu erhalten. Diese Rechtssicherheit liegt nicht nur im Interesse der Leistungsbezieher/innen, sondern auch im Interesse aller Steuerzahler/innen.

Mit der Erhebung und Analyse der hierfür nötigen Informationen hat der Saale-Holzland-Kreis das auf die Erstellung von schlüssigen Konzepten und Mietspiegeln spezialisierte Unternehmen Koopmann Analytics KG beauftragt. Das Unternehmen erstellt auf Basis empirisch erhobener Daten eine repräsentative Mietenübersicht, die es ermöglicht, das aktuelle Mietpreisniveau im Kreisgebiet gemäß den Anforderungen des Bundessozialgerichts wiederzugeben. Für diese Datenerhebung bitte ich Sie als Wohnungsanbieter um Ihre Mitarbeit. Selbstverständlich ist die Teilnahme an der Erhebung freiwillig. Dennoch ist Ihre Teilnahme wichtig.

Die Erhebung wird im Rahmen einer Vermieterbefragung durchgeführt. Ich möchte Sie bitten, dass Sie dem von mir nach einer öffentlichen Ausschreibung beauftragten Unternehmen Koopmann Analytics KG die Informationen zur Verfügung stellen, die das Unternehmen für die Erstellung der Mietwertübersicht im Sinne der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes benötigt.

Ich versichere Ihnen, dass die Erhebungsdaten ausschließlich für die Erstellung der Mietwertübersicht verwendet werden. Eine anderweitige Nutzung ist vertraglich ausgeschlossen. Der Saale-Holzland-Kreis erhält von Koopmann Analytics KG im Ergebnis eine Tabelle, die keinen Rückschluss auf einzelne Vermieter ermöglicht. Der Datenschutz ist damit gewährleistet.

Weitere Informationen zur Erhebung finden Sie im beiliegenden Merkblatt der Firma Koopmann Analytics KG. Das Unternehmen wird in meinem Auftrag mit Ihnen Kontakt aufnehmen und Ihnen die Vorgehensweise persönlich erklären.

Im Landratsamt steht Ihnen Herr Voigt für generelle Rückfragen gern zur Verfügung (036691/70644).

Für Ihre Mitarbeit und Mühe bedanke ich mich im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Nestler
Abteilungsleiterin
Soziales, Jugend und Gesundheit

Anlage

Informationspflicht nach Art. 14 DSGVO – keine Direkterhebung beim Betroffenen

Der Schutz Ihrer Daten ist gewährleistet. Die im Rahmen der Vermieterbefragung erbetenen Angaben (Daten) werden für die Erstellung des Schlüssigen Konzeptes benötigt. Rechtsgrundlagen für die Datenverarbeitung ergeben sich aus den gemäß Art. 6 Abs. 1 Buchst. e und Art. 9 Abs. 2 Buchst. b der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Die verarbeiteten personenbezogenen Daten beziehen sich auf Adressdaten von Eigentümern/Mietern und den damit verbundenen Objektadressen.

Die Verarbeitung der personenbezogenen Daten erfolgt für die Dauer der Erstellung des schlüssigen Konzeptes, längstens bis zum 31.3.2021

Ihre personenbezogenen Daten stammen aus folgender Quelle:

Datensatz des Dienstleistungsbetriebes des Saale-Holzland-Kreises.

Ihre personenbezogenen Daten erhalten folgende Empfänger bzw. Kategorien von Empfängern:

- innerhalb des Verantwortlichen: Amtsleitung im Sozialamt
- Auftragsverarbeiter: Koopmann Analytics KG

Ihre personenbezogenen Daten werden **nicht** an ein Drittland oder eine internationale Organisation übermittelt.

Verantwortliche Behörde gemäß Art. 4 Abs. 7 DSGVO ist das Landratsamt Saale-Holzland-Kreis, Sozialamt, Im Schloss, 07607 Eisenberg.

Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten des Landratsamtes Saale-Holzland-Kreis: Im Schloß, 07607 Eisenberg, Tel.: 036691/70363, E-Mail: dsb@lrashk.thueringen.de

Die nachfolgenden Rechte bestehen nur nach den jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen und können auch durch spezielle Regelungen eingeschränkt oder ausgeschlossen sein.

Die betroffene Person hat das Recht, von dem Verantwortlichen eine Bestätigung darüber zu verlangen, ob sie betreffende personenbezogene Daten verarbeitet werden; ist dies der Fall, so hat sie ein **Recht auf Auskunft** über diese personenbezogenen Daten und auf die in Art. 15 DSGVO im einzelnen aufgeführten Informationen.

Die betroffene Person hat das Recht, von dem Verantwortlichen unverzüglich die **Berichtigung** sie betreffender unrichtiger personenbezogener Daten und ggf. die **Vervollständigung** unvollständiger personenbezogener Daten zu verlangen (Art. 16 DSGVO).

Die betroffene Person hat das Recht, von dem Verantwortlichen zu verlangen, dass sie betreffende personenbezogene Daten unverzüglich gelöscht werden, sofern einer der in Art. 17 DSGVO im einzelnen aufgeführten Gründe zutrifft, z. B. wenn die Daten für die verfolgten Zwecke nicht mehr benötigt werden (**Recht auf Löschung**).

Die betroffene Person hat das Recht, von dem Verantwortlichen die **Einschränkung der Verarbeitung** zu verlangen, wenn eine der in Art. 18 DSGVO aufgeführten Voraussetzungen gegeben ist, z. B. wenn die betroffene Person Widerspruch gegen die Verarbeitung eingelegt hat, für die Dauer der Prüfung durch den Verantwortlichen.

Die betroffene Person hat das Recht, aus Gründen, die sich aus ihrer besonderen Situation ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung sie betreffender personenbezogener Daten **Widerspruch** einzulegen. Der Verantwortliche verarbeitet die personenbezogenen Daten dann nicht mehr, es

sei denn, er kann zwingende schutzwürdige Gründe für die Verarbeitung nachweisen, die die Interessen, Rechte und Freiheiten der betroffenen Person überwiegen, oder die Verarbeitung dient der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen (Art. 21 DSGVO).

Die betroffene Person hat das Recht, die sie betreffenden personenbezogenen Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesebaren Format zu erhalten und diese Daten einem anderen Verantwortlichen zu übermitteln (Art. 20 DS-GVO).

Im Rahmen der Weiterverarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu anderen Zwecken haben Sie das **Recht auf Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde** nach Art. 77 Abs. 1 DS-GVO. Dies ist in Thüringen der Landesbeauftragte für den Datenschutz und die Informationsfreiheit, Häßlerstraße 8, 99096 Erfurt (www.tfdi.de)

Die Weiterverarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu anderen Zwecken beruht auf einer Einwilligung (Art. 6 Abs. 1 lit. a oder Art. 9 Abs. 2 lit. a DS-GVO). Daher haben Sie das **Recht, die Einwilligung jederzeit zu widerrufen**, ohne dass die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung berührt wird.

Informationen zur Mietwerterhebung des Landkreises Saale-Holzland

Wir, die Firma Koopmann Analytics KG, wurden vom Landkreis Saale-Holzland beauftragt, eine umfassende Erhebung der Mietwerte im Kreisgebiet durchzuführen. Zweck dieser Erhebung ist die Ermittlung der aktuellen Verhältnisse auf dem Mietwohnungsmarkt im Landkreis. Dies ist notwendig, um die Höhe unterkunftssichernder Leistungen für Bedürftige nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) bestimmen zu können.

Erhoben werden die Mieten von freifinanzierten und von öffentlich geförderten Wohnungen.

Damit die Ergebnisse repräsentativ sind, ist es wichtig, dass Sie sich als Vermieter an der Erhebung beteiligen.

Wir möchten Sie bitten, uns für alle in Ihrer Verwaltung befindlichen vermieteten Wohnungen die benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen. Um die Relevanz der Miete für unsere Erhebung prüfen zu können, vergewissern Sie sich bitte vorab, ob Sie die vorgeschalteten Filterfragen beantworten können. Nur für die Wohnungsbestände, die unseren Anforderungen entsprechen, benötigen wir die abgefragten Informationen zum Mietverhältnis und zur Wohnung.

Ihre Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig. Alle Regelungen des thüringischen Datenschutzgesetzes und der Datenschutz-Grundverordnung werden strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von uns ausschließlich für die Mietwerterhebung des Landkreises Saale-Holzland erfasst und ausgewertet; sie werden für keine anderen Zwecke verwendet.

Für Rückfragen oder weitere Informationen zur Befragung wenden Sie sich gerne an unser Info-Telefon unter: 040 / 211 07 64 82.

Und so verläuft die Erhebung:



Wir werden mit Ihnen telefonisch Kontakt aufnehmen und die weitere Vorgehensweise besprechen. Wir mailen Ihnen anschließend eine Excel-Datei mit drei Tabellenblättern. Sie können uns jederzeit kontaktieren, falls wir Sie nicht erreichen.

Das Tabellenblatt mit dem Namen **Objektliste** ergänzen Sie bitte mit den Adressdaten des von Ihnen betreuten Wohnungsbestandes. Bitte senden Sie uns dieses Tabellenblatt **umgehend** wieder zurück.

Das Tabellenblatt mit dem Namen **Bestandsmietenübersicht** ergänzen Sie bitte um die gewünschten Informationen. Dieses senden Sie uns bitte bis zum **20.12.2020** ausgefüllt zurück.

Da für die Mietwerterhebung nicht alle Wohnungen berücksichtigt werden dürfen, müssen Wohnungen, die im Prinzip nicht jedermann zugänglich sind oder andere Besonderheiten aufweisen, aus den an uns zu übergebenden Datenbestand herausgefiltert werden. Diese Filterung soll sicherstellen, dass nur „normale“ Mietverträge und Sozialwohnungen berücksichtigt werden.

In einem ersten Schritt bereinigen Sie daher bitte Ihren Wohnungsbestand um Wohnungen, die für unsere Erhebung nicht relevant sind. Nicht relevant sind:

- Wohnungen in Wohnheimen oder heimähnlichen Unterkünften;
- Wohnungen, die nur bestimmten Kundengruppen zugänglich sind (ausgenommen: Sozialwohnungen; Wohnungen, die vom Landkreis Nordsachsen angemietet sind);
- Werkwohnungen mit vergünstigten Mieten;
- Wohnungen mit Freundschaftsmieten oder Gefälligkeitsmieten;
- Wohnungen mit Gewerbemietverträgen;
- Möblierte Wohnungen;
- Wohnungen mit kurzzeitigen Mietverträgen (z.B. Werkwohnungen, Saisonarbeiterwohnungen, Übergangswohnungen mit kurzen Laufzeiten, Gästewohnungen);
- für den Rückbau vorgesehene Wohnungen (Planung abgeschlossen und Bestände werden nicht mehr vermarktet);

- Wohnungen in Gebäuden, die aufgrund geplanter Sanierungen leergezogen werden;
- Wohnungen, die nicht vermietet mit einem Bad und einer Sammelheizung ausgestattet sind.

Bitte nennen Sie uns in Ihrem Anschreiben die Anzahl der Wohnungen, die aufgrund der oben genannten Filterbedingungen nicht relevant sind und deren Datensätze Sie uns daher nicht übersenden.

Bitte bestätigen Sie uns in Ihrem Anschreiben, dass Sie uns nur Datensätze übergeben haben, die den oben genannten Filterbedingungen entsprechen.

Im zweiten Schritt bestätigen Sie uns bitte für die übersandten Mieten, dass diese Wohnungen die nachfolgenden Kriterien erfüllen. Hierfür reicht ebenfalls ein Satz im Anschreiben von Ihnen, so dass diese Information nicht für jede Wohnung angegeben werden muss. In diesem Fall ergänzen wir Ihre Angaben, um Ihnen die Arbeit zu erleichtern.

Alle Wohnungen, für die Sie uns Mietdaten zur Verfügung gestellt haben, verfügen über:

- Isolierfenster,
- zeitgemäße Bad- und Küchenausstattung,
- zeitgemäße Elektroausstattung (keine Wohnungen mit Drehsicherungen, keine mit Aufputzleitungen und keine Wohnungen ohne FI-Schalter).

Bitte teilen Sie uns die Anzahl der Wohnungen mit, auf die diese Anforderungen nicht zutreffen und deren Mietdaten Sie uns deshalb nicht zur Verfügung stellen konnten.

Wenn möglich, teilen Sie uns bitte mit, wie hoch bei den relevanten Wohnungen der Anteil ist, bei denen die kalten Betriebs- und Heizkosten des Vorjahres zum Erhebungsstichtag **01.11.2020** abgerechnet wurden. Diese Information hilft uns zu beurteilen, wie aktuell die Angaben zu den Betriebskosten sind.

Für alle nach der Bereinigung verbliebenen vermieteten Wohnungen benötigen wir die nachfolgenden Informationen:

Gemeindename

Verfügt die Wohnung über ein innenliegendes Bad und WC? (Ja/Nein)

Sammelheizung (Öl-, Gas-, Nachtspeicher-, Gasetagenheizung, Fernwärme) (Ja/Nein)

Datum des Mietvertragsbeginns

Mieterhöhung der Netto-Kaltmiete in den letzten vier Jahren (Ja/Nein)

Wohnfläche der Wohnung (in m²)

Netto-Kaltmiete (in €) am 01.11.2020 (ohne besondere Kosten z.B. Stellplatz etc.)

Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung (in €) am 01.11.2020 (ohne Sonderzahlungen)

Sind in den kalten Betriebskostenvorauszahlungen die Kosten für Wasser- und Abwasser enthalten? (Ja/Nein)

Höhe der Heizkostenvorauszahlung (in €) am 01.11.2020 (ohne Sonderzahlungen)

Sind in den Heizkostenvorauszahlungen die Kosten für die Bereitung von Warmwasser enthalten? (Ja/Nein)

Energieträger (1=Öl, 2=Gas, 3=Fernwärme, 4=Holz, 5=Sonstiges)

Energieverbrauch lt. Verbrauchs- oder Bedarfsorientiertem Energieausweis (kWh/(m²a))

Handelt es sich um eine sehr einfache, stark belastete Wohnlage? (Ja/Nein)

Angebotsmietenerhebung

Neben der Bestandsmietenerhebung führen wir auch eine Angebotsmietenerhebung durch. Hierfür füllen Sie bitte das Tabellenblatt Angebotsmieten aus.

Hierzu möchten wir Sie bitten, uns Ihre aktuellen Angebote mit den entsprechenden Informationen aus der Sollmietenliste zur Verfügung zu stellen. Bitte kopieren Sie für die Struktur der Daten die Bestandsmietenübersicht.

Bitte teilen Sie uns auch mit, in welchen Zeitungen oder Internetportalen Sie Ihre Anzeigen schalten.

Vielen Dank



Landratsamt Postfach 1310 07602 Eisenberg

Frau/Herr/Firma

07607 Eisenberg, Im Schloß
Telefon: 036691 70-100
Fax: 036691 42-160
E-Mail: landrat@lrashk.thueringen.de
De-Mail: landrat@saaleholzlandkreis.de-mail.de
Bedingungen zur Nutzung unserer elektronischen Postzugänge siehe: www.saaleholzlandkreis.de

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Unsere Zeichen/ AZ

Datum
05.11.2020

Mietwerterhebung im Saale-Holzland-Kreis 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Saale-Holzland-Kreis ist nach dem Zweiten und Zwölften Buch Sozialgesetzbuch für die Bewilligung von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes für entsprechend Leistungsrechtigte zuständig. Leistungsbestandteil sind dabei unter anderem die Aufwendungen, die dem Leistungsberechtigten für seine Unterkunft (Kaltmiete und Betriebskosten) sowie für die Beheizung der Unterkunft (Heizkosten) entstehen. Diese Kosten sind vom Landkreis jedoch nur in angemessener Höhe zu übernehmen.

Zur Bestimmung der Angemessenheit von Unterkunftskosten ist dem Kreis sowohl durch das Gesetz als auch durch die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts aufgegeben, regelmäßig repräsentative Erhebungen zu den Verhältnissen auf dem Mietwohnungsmarkt, insbesondere zum aktuellen Mietpreisniveau im Landkreis Saale-Holzland-Kreis, durchzuführen und auszuwerten.

Mit der Erhebung und Analyse der hierfür erforderlichen Informationen hat der Landkreis das Unternehmen Koopmann Analytics KG beauftragt.

Im Ergebnis soll diese Mietwertübersicht das aktuelle Mietpreisniveau repräsentativ für das gesamte Kreisgebiet abbilden und den Landkreis befähigen, den gegenwärtigen Leistungssatz für die Unterkunftskosten so anzupassen, dass die Versorgung der Leistungsberechtigten mit Wohnraum in ihrem jeweiligen konkreten Umfeld und zu dem ihnen zustehenden Wohnstandard gewährleistet ist.

In diesem Zusammenhang ist der Kreis bestrebt, ein umfassendes Bild vom Mietwohnungsmarkt zu erhalten, denn nur eine realistische Abbildung wird den Belangen aller am Mietwohnungsmarkt Beteiligten gerecht. Dies erfordert die Schaffung einer breiten Datengrundlage. Um diese zu erreichen, setzt der Landkreis auf eine Mietwerterhebung im Wege einer Vermieterbefragung. Für diese ist der Kreis auf Ihre Unterstützung und rege Mitwirkung angewiesen.

Deshalb ersuche ich Sie um Ihre Mitarbeit und möchte Sie bitten, dass Sie dem von uns beauftragten Unternehmen die für die Erstellung der Mietwertübersicht notwendigen Informationen zur Verfügung stellen.

Ich versichere Ihnen, dass die Erhebungsdaten ausschließlich für die Erstellung der Mietwertübersicht verwendet werden. Eine anderweitige Nutzung der Daten ist vertraglich ausgeschlossen, strafbewehrt und verboten.

Die Firma Koopmann Analytics KG wird dem Saale-Holzland-Kreis zum Abschluss der Erhebung eine Tabelle übergeben. Ein Rückschluss auf einzelne Mieter oder Vermieter ist aus dieser Tabelle nicht möglich.

Weitergehende Informationen zur Erhebung finden Sie im beiliegenden Merkblatt. Bei inhaltlichen Fragen oder auch bei Erläuterungsbedarf zum Fragebogen wenden Sie sich bitte direkt an Koopmann Analytics KG (☎ 040 211 076 480)

Sehr herzlich danke ich Ihnen schon jetzt für Ihre Mühe!

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Nestler
Abteilungsleiterin
Soziales, Jugend und Gesundheit

Anlage

Informationen zur Mietwerterhebung des Saale-Holzland-Kreises

Wir, die Firma Koopmann Analytics KG, wurden vom Saale-Holzland-Kreis beauftragt, eine umfassende Erhebung der Mietwerte im Kreisgebiet durchzuführen.

Damit die Ergebnisse repräsentativ sind, ist es sehr wichtig, dass Sie als Vermieter an der Erhebung teilnehmen. Ihre Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig. Alle gesetzlichen **Datenschutzregeln** werden strengstens eingehalten.

Sie auf diesem Wege anzuschreiben und zu beteiligen, ist mit der Datenschutzbeauftragten des Landkreises sowie der Landesdatenschutzbeauftragten abgestimmt.

Sämtliche Angaben von Ihnen unterliegen ebenfalls vollständig dem Datenschutz. Sie werden ausschließlich nur für die Mietwerterhebung des Saale-Holzlandkreises erfasst und ausgewertet; sie werden für keine anderen Zwecke verwendet. Die statistische Datenauswertung erfolgt zudem anonym. Ihr Name und Ihre Adresse werden daher bei der Auswertung nicht benötigt. Achten Sie deshalb bitte darauf, den im Folgenden aufgeführten Fragebogen anonym – also **ohne Angabe des Absenders** – zurück zu senden und bei einem Fax an uns Ihre Rufnummer zu unterdrücken.

Und so verläuft die Erhebung:

Aufgrund des sozialen Zweckes der Mietwerterhebung dürfen nicht alle Wohnungen bei der Auswertung berücksichtigt werden. Deshalb benötigen wir neben den Angaben zur eigentlichen Miete auch Informationen zu anderen Rahmenbedingungen des Mietvertrages.

Wir bitten Sie daher, den auf der **Rückseite** dieses Merkblattes befindlichen **Fragebogen** möglichst vollständig auszufüllen. Sollte die Anzahl der Spalten nicht ausreichen, weil Sie mehr als vier Wohnungen vermieten, so kopieren Sie bitte den Fragebogen oder fordern Sie bei der Koopmann Analytics KG weitere Fragebögen an. Für größere Bestände senden wir Ihnen auch gern eine Excel-Vorlage zu. Sofern Sie nicht als Vermieter(in) tätig sind, brauchen Sie nicht reagieren.

Den ausgefüllten Fragebogen schicken Sie uns bitte bis zum

09.12.2020

zurück. Benutzen Sie zum **kostenlosen** (portofreien) Rückversand den beigegefügtten Briefumschlag. Bitte geben Sie bei der Rücksendung keinen Absender an!

Gern können Sie den Fragebogen an unsere Fax-Nummer 040 - 211 076 489 senden oder per E-Mail an Erhebung_shk@koopmann-analytics.de mailen.

Fragen zu den Mietverhältnissen

Bitte beantworten Sie die Fragen auf der Grundlage der aktuellen Mietverträge und der aktuellen regelmäßigen Mietzahlungen. Bitte lassen Sie Nach- und Rückzahlungen aufgrund etwaiger Betriebs- und Heizkostenabrechnungen unberücksichtigt.

Bei den Fragen zu den Kosten geben Sie bitte die Höhe der Zahlungen zum **Erhebungsstichtag 01.11.2020** an.

Wenn Sie Rückfragen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich bitte an unser Info-Telefon: 040-211 076 480.

Umfangreichere Erläuterungen zu den Fragen finden Sie auch unter www.koopmann-analytics.de/erlaeuterungen-shk.pdf

Wir bitten Sie, die Mietwerterhebung zu unterstützen
und bedanken uns für Ihre Mitwirkung!

**Bitte zurücksenden bis zum 09.12.2020
Fragebogen umseitig**



Fragebogen zur Mietwerterhebung des Saale-Holzland-Kreises

| | 1. Wohnung | 2. Wohnung | 3. Wohnung | 4. Wohnung |
|--|---|---|---|---|
| 1. In welcher Gemeinde befindet sich die Wohnung? | _____ | _____ | _____ | _____ |
| 2. Befindet sich die Wohnung in einem Wohnheim oder einer heimähnlichen Unterkunft? | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) |
| 3. Handelt es sich bei der Wohnung um eine Werks-, Dienstwohnung die vergünstigt vermietet wird? | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) |
| 4. Ist die Wohnung oder ein Teil der Wohnung mit einem Gewerbemietvertrag vermietet? | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) |
| 5. Wird die Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung vermietet? (nicht gemeint sind Einbauküchen und/oder Einbauschränke) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) |
| 6. Wird die Wohnung an einen Angehörigen, näheren Verwandten oder Freund mit einer vergünstigten Miete (Gefälligkeitsmiete) vermietet? | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) |
| 7. Handelt es sich um eine Ferienwohnung? | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) |
| 8. Ist die Wohnung/Wohngebäude für den Rückbau oder für eine Komplettsanierung vorgesehen? | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) |
| 9. Liegt die Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus? | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) |
| 10. Verfügt die Wohnung vermietetseitig über ein zeitgemäßes Bad und WC? | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) |
| 11. Verfügt die Wohnung über eine vermietetseitig bereitgestellte Sammelheizung? (Öl-, Gas-, Nachtspeicher-, Pellet-, Gasetagenheizung, Fernwärme u.ä.) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) |
| 12. Sofern eine vermietetseitige Einbauküche eingebaut ist, ist diese in zeitgemäß en Zustand | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) <input type="checkbox"/> keine EK (3) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) <input type="checkbox"/> keine EK (3) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) <input type="checkbox"/> keine EK (3) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) <input type="checkbox"/> keine EK (3) |
| 13. Zu welchem Zeitpunkt begann das aktuelle Mietverhältnis? (Datum des Mietvertrages) | _____ | _____ | _____ | _____ |
| 14. Ist die Netto-Kaltmiete nach dem 01.11.2016 geändert worden? | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) |
| 15. Welche Wohnfläche umfasst die Wohnung laut Mietvertrag? | _____ m ² | _____ m ² | _____ m ² | _____ m ² |
| 16. Wie hoch ist die Netto-Kaltmiete in € (Miete ohne Nebenkosten und ohne Stellplatzkosten) am Stichtag 01.11.2020? | _____ € | _____ € | _____ € | _____ € |
| 17. Wie hoch ist die monatliche Abschlagszahlung für die kalten Betriebskosten (Betriebskosten ohne Heiz- und Warmwasserkosten) am 01.11.2020? (ohne Sonder-, Rück- und Nachzahlungen) | _____ € | _____ € | _____ € | _____ € |
| 18. Beinhaltet die Abschlagszahlung zu Punkt 17. die Kosten für Wasser und Abwasser? | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) |
| 19. Wie hoch ist die monatliche Abschlagszahlung für die Heizung am 01.11.2020? (ohne Sonder-, Rück- und Nachzahlungen) | _____ € | _____ € | _____ € | _____ € |
| 20. Beinhaltet die Abschlagszahlung für die Heizung die Kosten für die Bereitung des Warmwassers? | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) |
| 21. Womit wird die Heizenergie erzeugt? (1=Öl, 2=Gas, 3=Fernwärme, 4=Holz, 5=Sonstiges) | --- | --- | --- | --- |
| 22. Verfügt die Wohnung über eine zeitgemäße Elektroausstattung? (z.B. FI-Schalter, Unterputzleitungen, keine Drehsicherungen) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) |
| 23. Verfügt die Mehrzahl der Räume über Isolier- oder Doppelfenster? | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) |
| 24. Energieverbrauchskennwert laut Energieausweis | ___ kWh/(m ² a) | ___ kWh/(m ² a) | ___ kWh/(m ² a) | ___ kWh/(m ² a) |
| 25. Handelt es sich um eine sehr einfache, stark belastete Wohnlage? | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) |
| 26. Ist die Wohnung stufenlos erreichbar (z.B. Aufzug, Rampe) und ist die Wohnung rollstuhlgerecht (Türbreite, Badnutzung) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) | <input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) |