

Landkreis Schmalkalden-Meiningen

**Konzept zur Ermittlung der
Bedarfe für Unterkunft 2024
gemäß SGB II und SGB XII**

Bericht vom 23.10.2024



ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

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

Inhalt

1	Überblick: Bedarfe für Unterkunft im LK Schmalkalden-Meiningen	1
2	Aufgabenstellung und Vorgehensweise	2
3	Datenverfügbarkeit und Datenschutz	4
4	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard	5
4.1	Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße	5
4.2	Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards	6
5	Vergleichsraum	7
5.1	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen	12
5.2	Räumliche Nähe und Infrastruktur	12
5.3	Verkehrstechnische Verbundenheit	14
5.4	Vergleichsräume im Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen	15
5.4.1	Vergleichsraum Meiningen	15
5.4.2	Vergleichsraum Schmalkalden	16
5.4.3	Vergleichsraum Zella-Mehlis	16
5.5	Homogener Lebens- und Wohnbereich	16
6	Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestandes	18
6.1	Grundgesamtheit	18
6.2	Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten	19
6.2.1	Extremwertkappung	21
6.2.2	Neuvertragsmieten	23
6.2.3	Kalte Betriebskosten	24
6.3	Erhebung der Angebotsmieten	25
7	Ableitung der Angemessenheitsgrenzen	27
7.1	Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes	27
7.2	Iteratives Verfahren	30
7.3	Angemessenheitsrichtwerte	34

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft)	1
Tab. 2	Abstrakt angemessene Wohnflächen	5
Tab. 3	Vergleichsräume und Kommunen Landkreis Schmalkalden-Meiningen.....	10
Tab. 4	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen	12
Tab. 5	Verkehrstechnische Verbundenheit der Kommunen in den Vergleichsräumen.....	14
Tab. 6	Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten	20
Tab. 7	Ergebnisse der Extremwertkappung	22
Tab. 8	Anzahl und Verteilung der relevanten Bestands- und Neuvertragsmieten	23
Tab. 9	Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten	23
Tab. 10	Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte	24
Tab. 11	Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten	26
Tab. 12	Nachfragegruppen im unteren Marktsegment.....	28
Tab. 13	Perzentilgrenzen	33
Tab. 14	Netto-Kaltmieten in €/m ²	34
Tab. 15	Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m ²	35
Tab. 16	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	36
Tab. 17	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot.....	37
Tab. 18	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und Neuvertragsmieten.....	37

Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Vergleichsräume - Landkreis Schmalkalden-Meiningen.....	11
Karte 2	Verkehrswege im Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen	15
Abb. 1	Definition des angemessenen Marktsegmentes	29
Abb. 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten.....	33
Abb. 3	Merkblatt institutionelle Vermieter	39
Abb. 4	Fragebogen institutionelle Vermieter	40
Abb. 5	Merkblatt private Vermieter	41
Abb. 6	Fragebogen private Vermieter	42

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft im LK Schmalkalden-Meiningen

Für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen wurden die Bedarfe für Unterkunft ermittelt. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst. Herleitung, Definition und Hinweise zur Anwendung sind in den nachfolgenden Kapiteln ausführlich beschrieben.


Für Leistungsempfänger werden die Bedarfe für Unterkunft übernommen, soweit diese angemessen sind. Die angemessenen Brutto-Kaltmieten für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen sind in der untenstehenden Tabelle 1 dargestellt.

Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts werden die Mietpreise für Wohnungen des einfachen Standards ermittelt. Anwendung findet dabei die vom Bundessozialgericht entwickelte Produkttheorie. Der Angemessenheitsrichtwert wird als Produkt einer maximalen abstrakt angemessenen Wohnfläche und der Summe aus Netto-Kaltmiete pro qm und den kalten Betriebskosten pro qm ausgewiesen. Er soll gewährleisten, dass es den Leistungsberechtigten möglich ist, im Vergleichsraum ausreichend Wohnraum des einfachen Standards anzumieten. Zudem ist er Garant für ein gleichmäßiges Verwaltungshandeln.

Bei der Anwendung der Angemessenheitsrichtwerte ist nicht die Wohnfläche maßgeblich, sondern die Anzahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft.

Tab. 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)						
Vergleichsraum	Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Meiningen	333,45	407,40	483,00	608,40	732,90	+104,70
Schmalkalden	333,00	382,80	502,50	610,20	705,60	+100,80
Zella-Mehlis	339,30	397,80	546,75	644,40	769,65	+109,95

Quelle: Mietwerterhebung Schmalkalden-Meiningen 2024



2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Seit Januar 2005 wird das System der Mindestsicherung in Deutschland in drei Rechtskreisen geregelt: in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Ein wichtiger Bestandteil ist hierbei die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft (KdU) und Heizung. Diese setzen sich zusammen aus den Kosten für die Grundmiete, den kalten Betriebskosten sowie den Kosten für Heizung und Warmwasser.¹

Für Leistungsempfänger werden die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt, jedoch nur bis zur Höhe der „angemessenen“ Kosten²

Eine Definition dessen, was unter „angemessen“ zu verstehen ist, also ob und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen³ jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen. Unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten können die Angemessenheitsrichtwerte deshalb durch ein „schlüssiges Konzept“ bestimmt werden.

Der Begriff der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung unterliegt dabei der richterlichen Kontrolle. Für die Erstellung von schlüssigen Konzepten wurde deshalb ein Anforderungs- und Prüfungsschema entwickelt. Dieses Schema beinhaltet folgende Punkte:⁴

- *„Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung),*
- *es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen werden betrachtet- Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße,*
- *Angaben über den Beobachtungszeitraum,*
- *Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z. B. Mietspiegel),*
- *Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten,*
- *Validität der Datenerhebung,*
- *Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und*
- *Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).“*

¹ Mit den Änderungen des SGB II im Jahr 2011 wurde der ursprüngliche Begriff "Kosten der Unterkunft" in "Bedarfe für Unterkunft" geändert. Die alte Abkürzung "KdU" und der Begriff "KdU-Regelung" haben sich jedoch als eigenständige Begriffe etabliert. Im Folgenden werden daher auch hier diese Begrifflichkeiten weiterhin genutzt und synonym verwandt.

² § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II, § 35 Absatz 1 Satz 1 SGB XII

³ Analyse & Konzepte verwendet nachfolgend den Begriff Angemessenheitsrichtwert.

⁴ BSG, Urteil vom 17.12.2009 – B 4 AS 27/09 R und BSG, Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R und BSG, Urteil vom 10.9.2013 – B 4 AS 77/12 R und BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 44/14 R.

Die Bestimmung der Angemessenheitsrichtwerte erfolgt unter Einhaltung dieses Anforderungs- und Prüfungsschemas. Das vorliegende Konzept dokumentiert die methodischen Grundlagen sowie die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen.

Hinsichtlich der Vorgehensweise hat das Bundessozialgericht ausgehend von der bisherigen Rechtsprechung und unter Einbeziehung der Rechtsentwicklung festgestellt, dass die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte in einem mehrstufigen Verfahren erfolgen soll: „(1) *Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße für die leistungsberechtigte(n) Person(en)*, (2) *Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards*, (3) *Ermittlung der aufzuwendenden Nettokaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum nach einem schlüssigen Konzept*, (4) *Einbeziehung der angemessenen kalten Betriebskosten*.“⁵

Die Konzeption und die einzelnen Schritte der Vorgehensweise sind hier kurz im Überblick dargestellt.

Die ausführlichen methodischen Erläuterungen erfolgen im jeweiligen Kapitel:

1. Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße

In einem ersten Schritt wird, unter Zuhilfenahme der Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, die abstrakt angemessene Wohnungsgröße definiert (siehe Kapitel 4.1).

2. Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards

Im zweiten Schritt erfolgt die methodische Herleitung des einfachen Wohnungsstandards (siehe Kapitel 4.2 sowie deren Anwendung im Kapitel 7).

3. Ermittlung der Netto-Kaltmiete im örtlichen Vergleichsraum

Die Ermittlung der Netto-Kaltmieten und die Festlegung des örtlichen Vergleichsraumes sind nach Rechtsprechung nicht voneinander zu trennen. Die Beschreibung des Vergleichsraumes erfolgt in Kapitel 5, die Ermittlung der Netto-Kaltmiete in Kapitel 7.

4. Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten

Im vierten und letzten Schritt erfolgt die Auswertung der kalten Betriebskosten. Die Vorgehensweise ist in Kapitel 7 beschrieben.

⁵ Zusammenfassend BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

Die Ermittlung angemessener Brutto-Kaltmieten erfordert eine Primärerhebung von Mietdaten. Für die Datenerhebung besteht keine gesetzliche Anspruchsgrundlage, sodass eine Datenerhebung nur auf freiwilliger Basis durchgeführt werden kann.

Im Falle des Landkreises Schmalkalden-Meiningen erfolgte eine schriftliche Befragung von Vermietern (im Detail siehe Kapitel 6.2).

Die Freiwilligkeit der Angaben erfordert - insbesondere, wenn zwecks Aktualisierung des Konzeptes Folgebefragungen erforderlich werden - einen sehr sensiblen Umgang mit den erhobenen Daten. Auch wenn es sich bei den Mietwerten nicht um personenbezogene Daten handelt, so stellen die konkreten, wohnungsbezogenen Daten der Unternehmen beziehungsweise Eigentümer elementare Daten ihres Geschäftsbetriebes dar.

Anwendung finden datenschutzrechtliche Aspekte bei der Adressgenerierung für die Anschreiben und der Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten nach § 16 Thüringer Datenschutzgesetz (ThürDSG) beziehungsweise nach § 3 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) und Art. 28 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

Die Wahrung schutzwürdiger Daten erfolgte während der Projektbearbeitung durch die Umsetzung und Einhaltung folgender Punkte:

- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen,
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter,
- Löschung aller nicht mehr benötigten personenbezogenen Daten (Adressdaten) nach dem Versand der Erhebungsunterlagen,
- Verpflichtung aller Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß § 3 BDSG,
- Abschluss eines Auftragsverarbeitungsvertrages.

Der für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen zuständige Datenschutzbeauftragte wurde im Vorfeld der Erhebung über die Vorgehensweise und die verwendeten Daten informiert und das Untersuchungskonzept mit ihm abgestimmt.

Die befragten Personen wurden in den Anschreiben über die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Befragung informiert. Die anonymisierten Originaldaten werden nur für Streitfälle im Sozialgerichtsprozess zur Verfügung gestellt. Dabei muss sichergestellt werden, dass die Daten nur von berechtigten Personen genutzt werden können. Diese Personen sind auf die Einhaltung des Datenschutzes zu verpflichten, sodass auszuschließen ist, dass die Originaldaten den Kreis der berechtigten Personen verlassen.

4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard

Im Vorfeld der Datenerhebung sind die abstrakt angemessene Wohnungsgröße und der angemessene Wohnungsstandard zu definieren.

4.1 Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße


In einem ersten Schritt ist die abstrakt angemessene Wohnungsgröße festzustellen.⁶ Sie bildet die Basis für die Berechnung der Mieten nach dem Prinzip der Produkttheorie. Das Produkt zur Beurteilung der Angemessenheit berechnet sich aus der für die jeweilige Wohnungsgrößenklasse ermittelten Quadratmetermiete für Wohnungen einfachen Standards und der für die Größe der Bedarfsgemeinschaft definierten abstrakt angemessenen Wohnfläche. Die Festlegung der angemessenen Wohnungsgrößen erfolgt dabei unabhängig von der Anzahl der Räume.⁷

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts bilden die Flächengrenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus den Rahmen für die rechnerisch in Ansatz zu bringenden angemessenen Wohnflächen.⁸

Diese Größenklassen werden für das schlüssige Konzept des Landkreises Schmalkalden-Meiningen unverändert übernommen.

Tab. 2 Abstrakt angemessene Wohnflächen	
Haushaltsgröße	Wohnungsgröße
1 Person	> 25 bis ≤ 45 m ²
2 Personen	> 45 bis ≤ 60 m ²
3 Personen	> 60 bis ≤ 75 m ²
4 Personen	> 75 bis ≤ 90 m ²
5 Personen	> 90 bis ≤ 105 m ²
Jede weitere Person	+ 15 m ²

Quelle: Mietwerterhebung Schmalkalden-Meiningen 2024



Aufgrund der geringen Zahl sehr großer Bedarfsgemeinschaften einerseits und der relativ geringen Anzahl sehr großer Wohnungen andererseits wird für Haushalte mit mehr als fünf Personen kein Richtwert abgeleitet. Hierbei sind für jede weitere Person 15 Quadratmeter zusätzlich zu berücksichtigen. Grundlage bildet der Mietpreis für die 5-Personen-Haushalte.

⁶ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R und BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 4 AS 24/18 R.

⁷ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R.

⁸ Für den Freistaat Thüringen sind diese in der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen geregelt.

4.2 Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards

In einem zweiten Schritt ist die Angemessenheit der Mietkosten für Wohnungen des einfachen Standards zu bestimmen.⁹ Maßgeblich sind dabei die regionalen Gegebenheiten, da nur so eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sichergestellt wird. Die Festlegung von Angemessenheitsgrenzen für das einfache Wohnungsmarktsegment ist dabei von zwei Einflussfaktoren abhängig, nämlich von der regional vorzufindenden Qualität des relevanten Mietwohnungsbestandes sowie von der Anzahl der zu versorgenden Bedarfsgemeinschaften. Denn wenn die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften beziehungsweise deren Anteil an den Haushalten im Untersuchungsgebiet größer ist, werden mehr Wohnungen zur Versorgung benötigt als bei einer geringeren Anzahl von Bedarfsgemeinschaften.

In der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wurden zur Bestimmung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit (siehe § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II und § 35 Absatz 1 Satz 1 SGB XII) und des hierfür zugrunde gelegten einfachen Standards in der Entscheidung vom 22.09.2009 zwei Erhebungsansätze dargestellt:

„Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen. Legt der Grundsicherungsträger seiner Datenerhebung nur die Wohnungen so genannten einfachen Standards zu Grunde, muss er nachvollziehbar offenlegen, nach welchen Gesichtspunkten er dabei die Auswahl getroffen hat. In diesem Fall ist als Angemessenheitsgrenze der Spannenoberwert, d. h. der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne zu Grunde zu legen.“¹⁰

In beiden Ansätzen werden nur Wohnungsbestände berücksichtigt, die über eine vermierterseitige Ausstattung der Wohnung mit einem Bad und einer Sammelheizung (die Brennstoffzufuhr erfolgt nicht manuell) verfügen. Wohnungen ohne Bad oder Sammelheizung repräsentieren in der Regel das unterste Marktsegment, welches nach Ansicht des Bundessozialgerichts für eine Anmietung auf Dauer nicht zumutbar ist.¹¹

Analyse & Konzepte wendet den ersten Erhebungsansatz an und betrachtet eine Stichprobe des Gesamtwohnungsbestands. Die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard werden dann über die Höhe der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter definiert. Wie sich in Mietspiegelerhebungen zeigt, gibt es einen engen positiven Zusammenhang zwischen der Ausstattungsqualität einer Wohnung und deren Quadratmeterpreis. Je besser die Ausstattung der Wohnung ist, desto höher ist zumeist der Mietpreis pro Quadratmeter. Entsprechend bilden Wohnungen des einfachen Standards jene Bestände mit den niedrigsten Mieten. Auch das Bundessozialgericht weist in dessen Rechtsprechung darauf hin, dass sich der Standard nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz im Quadratmeter niederschlägt.¹²

⁹ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

¹⁰ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

¹¹ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R.

¹² BSG, Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

5 Vergleichsraum

Dem Prüfungsschema des Bundessozialgerichtes weiter folgend, gilt es in einem dritten Schritt die Netto-Kaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum zu ermitteln.¹³ Mit der Ermittlung der Netto-Kaltmiete im Vergleichsraum gilt es als Zwischenschritt jedoch zunächst eben diesen zu definieren.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes ist der Vergleichsraum der Raum, für den ein 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 6 SGB II zu einer Deckelung der Aufwendungen auf die bisherigen führt. Der Vergleichsraum ist ein, ausgehend vom Wohnort der leistungsberechtigten Person bestimmter, ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.¹⁴

Dabei bildet nach der auch für schlüssige Konzepte im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II entsprechend anzuwendenden gesetzgeberischen Vorgabe des § 22b Abs. 1 Satz 4 SGB II das Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum.¹⁵

Das Bundessozialgericht betont zudem, dass dessen Rechtsprechung zu Großstädten als ein Vergleichsraum nicht bei kleineren Städten zu kleinräumigen Einheiten führen soll, sondern im Gegenteil ein möglichst großes Gebiet erfasst werden sollte.¹⁶ Hinsichtlich der Größe des zu bildenden räumlichen Vergleichsmaßstabes sind zwei grundlegende Aspekte zu berücksichtigen.

Zum einen müssen die Vergleichsräume so klein gebildet werden, dass sie sich am Wohnort und Wohnumfeld der Leistungsberechtigten orientieren. Die Vergleichsräume dürfen deshalb nicht zu groß sein, da sonst das Aufrechterhalten des sozialen Umfelds der Leistungsberechtigten unter Umständen gefährdet ist.

Zum anderen ist es hingegen notwendig, einen möglichst großen Vergleichsraum zu bilden, in dem sich ein ausreichend großer Bestand an Mietwohnungen befindet. Das heißt, dass sich im Rahmen der Datenerhebung ausreichend Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten erheben lassen, um Angemessenheitsrichtwerte valide herleiten und einen Nachweis für Alternativwohnraum erbringen zu können.

Ein grundsätzlicher Anspruch bei der Vergleichsraumbildung besteht darin, diese beiden sich zueinander diametral verhaltenden Anforderungen an den Vergleichsraum zu vereinen. Das

¹³ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

¹⁴ vgl. insb. BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 11/18 R.

¹⁵ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

¹⁶ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

Bundessozialgericht hat im Urteil für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald bereits zwei Hinweise zur Mindestgröße und zur Flächenausdehnung des Vergleichsraumes im ländlichen Raum gegeben.

So stellt das Bundessozialgericht fest, dass eine Gemeinde mit weniger als 8.614 Einwohnern „[...] zu klein ist, um einen eigenen Mietwohnungsmarkt abbilden zu können. Es begegnet daher keinen Bedenken, wenn der Beklagte in seinem Flächenlandkreis mit vielen Klein- und Kleinstgemeinden, in denen Mietspiegel nicht vorliegen, Gemeinden im Umkreis von 10 bis 20 km im ländlichen Raum in sog. „Raumschaften“ zusammengefasst hat“.¹⁷

Die Gruppierung von Kommunen darf nicht willkürlich erfolgen, sondern muss methodisch ableitbar und begründet sein. Um sicherzustellen, dass die Zuordnungen der Kommunen zu den einzelnen Vergleichsräumen frei von subjektiven Einschätzungen vorgenommen werden, erfolgt die Zusammenfassung von Kommunen auf Grundlage der Mittelbereiche der Regionalplanung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR):

"Mittelbereiche bilden die Verflechtungs- bzw. Versorgungsbereiche um ein Mittelzentrum (Zentraler Ort mittlerer Stufe) oder einen mittelzentralen Verbund ab. Mittelbereiche werden meist aus mehreren Städten und Gemeinden gebildet, die engere sozialräumliche Verflechtungen zu einem von den Landesplanungen in den Raumordnungsplänen festgelegten Mittelzentrum oder einem mittelzentralen Verbund bzw. einem höherrangigen Zentralen Ort aufweisen. [...] In Mittelbereichen soll eine ausreichende und tragfähige Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs für die ansässige Bevölkerung erfolgen.

[...] Sie basieren auf räumlichen Verflechtungen auf der Grundlage von Mobilfunkdaten und bilden somit das vorrangige Orientierungsverhalten der Bevölkerung bei der Inanspruchnahme von Infrastrukturen und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ab. Außerdem spiegeln sie – anders als die vormals verwendeten Pendlerbeziehungen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten – das gesamte Mobilitätsverhalten der Mobilfunknutzerinnen und -nutzer umfassender und realitätsnäher wider. So werden mit der 2024 erstmals verwendeten Methodik beispielsweise auch Bildungs- und Freizeitaktivitäten abgebildet.

In ihrer Abgrenzung orientieren sich die Mittelbereiche an den Entfernungen, Lagebeziehungen, Verkehrsanbindungen und traditionellen Bindungen zwischen Gemeinden. Sie berücksichtigen administrative Grenzen auf der Ebene der Kreise oder Länder.“¹⁸

Die Bedingungen zur Bildung der Mittelbereiche durch das BBSR decken sich damit stark mit den oben genannten Kriterien des Bundessozialgerichts für die Vergleichsraumbildung. Entsprechend werden die Mittelbereiche auch im Forschungsbericht des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales

¹⁷ BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 45/14 R.

¹⁸ <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/regionen/bbsr-mittelbereiche/Mittelbereiche.html> (Zugriff: 16.09.2024)

vom Januar 2017 als gute Operationalisierungsmöglichkeit für die Vergleichsraumdefinition bewertet.¹⁹

Im Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen werden vom BBSR drei Mittelbereiche gebildet. Dies sind die Mittelbereiche Schmalkalden, Meiningen und Suhl. Der Mittelbereich Suhl umfasst als Bezugszentrum auch die Stadt Suhl, die nicht zum Kreisgebiet gehört.

Diese drei Mittelbereiche stellen die Grundlage der Vergleichsraumbildung für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen. Dabei bilden die Mittelbereiche Schmalkalden und Meiningen jeweils einen Vergleichsraum. Der Mittelbereich Suhl geht zwar über die Kreisgrenzen hinaus, die im Kreisgebiet liegenden Städte Zella-Mehlis und Oberhof bildeten bis zur letzten Überarbeitung der Mittelbereiche durch das BBSR aber noch zusammen den Mittelbereich Zella-Mehlis. Entsprechend werden die beiden Städte zusammen als ein Vergleichsraum gefasst.

Die Vergleichsräume im Landkreis Schmalkalden-Meiningen bilden für sich genommen homogene Lebens- und Wohnbereiche. Durch die verkehrstechnische Verbundenheit zu den Zentren ist eine gleichwertige Versorgungslage der Bevölkerung in den Vergleichsräumen gewährleistet und stützt die Vergleichsraumbildung.

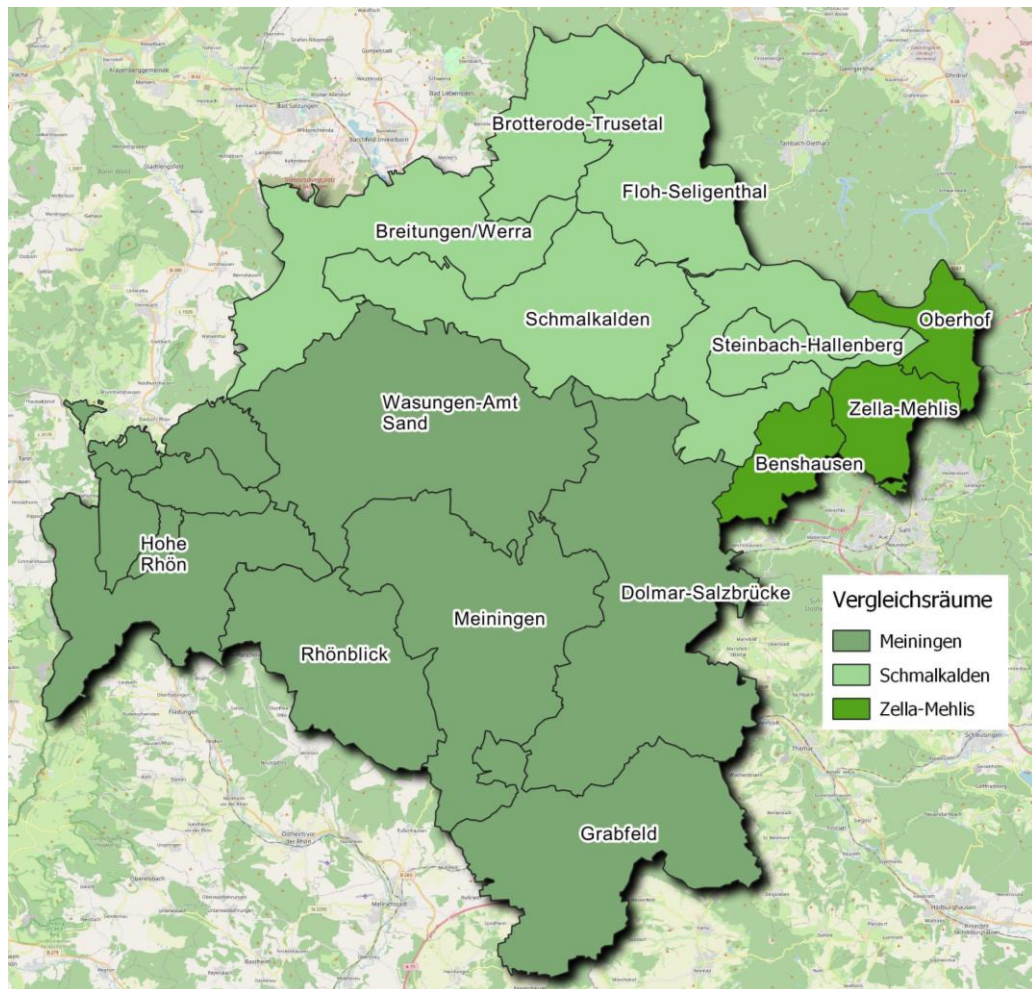
Unter Zugrundelegung der vorgenannten Maßstäbe hat der Landkreis Schmalkalden-Meiningen entschieden, das Gebiet des Landkreises in drei Vergleichsräume zu unterteilen. Die Vergleichsräume und die dazugehörigen Kommunen werden in der nachfolgenden Tabelle und Karte dargestellt.

Eine ausführliche Beschreibung der Vergleichsräume im Untersuchungsgebiet folgt in den nächsten Kapiteln. Insbesondere Themen wie der Mietwohnungsbestand, die räumliche Nähe, Infrastruktur und verkehrstechnische Verbundenheit werden hierfür betrachtet.

¹⁹ Seite 157f, Forschungsbericht 478, Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) – Endbericht incl. Materialband –, Bundesministerium für Arbeit und Soziales, 2017, Berlin.

Tab. 3 Vergleichsräume und Kommunen Landkreis Schmalkalden-Meiningen	
Vergleichsraum	Kommune
Meiningen	Gemeindeverband Meiningen: Stadt Meiningen, Rippershausen, Sülzfeld, Untermaßfeld
	Röhnblick
	Grabfeld
	Gemeindeverband Hohe Rhön: Brix, Erbenhausen, Frankenheim/Rhön, Oberweid, Stadt Kaltennordheim
	Gemeindeverband Wasungen-Amt Sand: Stadt Wasungen, Friedelshausen, Mehmels, Schwallungen
	Gemeindeverband Dolmar-Salzbrücke: Belrieth, Christes, Dillstädt, Einhausen, Ellingshausen, Kühndorf, Leutersdorf, Neubrunn, Obermaßfeld-Grimmenthal, Ritschenhausen, Rohr, Schwarza, Utendorf, Vachdorf
Schmalkalden	Schmalkalden
	Floh-Seligenthal
	Steinbach-Hallenberg
	Brotterode-Trusetal
	Gemeindeverband Breitungen/Werra: Breitungen/Werra, Fambach, Rosa, Roßdorf
Zella-Mehlis	Zella-Mehlis
	Oberhof
Quelle: Mietwerterhebung Schmalkalden-Meiningen 2024	

Karte 1 Vergleichsräume - Landkreis Schmalkalden-Meiningen



Quelle: Mietwerterhebung Schmalkalden-Meiningen 2024
Geobasisinformation © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (www.bkg.bund.de)
© OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA


5.1 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen

Das Bundessozialgericht definiert den Vergleichsraum, wie bereits dargestellt, unter anderem als „ausreichend großer Raum der Wohnbebauung“. Anhand des Mietwohnungsbestandes kann aufgezeigt werden, dass alle gebildeten Vergleichsräume ausreichend große Wohnungsmärkte darstellen. Dabei erfolgt ein Rückgriff auf die im Zensus 2022 erfassten, zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen (siehe Tabelle 4).

Tab. 4 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen			
Vergleichsraum	Einwohner¹	Wohnungsbestand²	... davon zu Wohnzwecken vermietet³
Meiningen	47.587	31.804	8.455
Schmalkalden	13.795	25.898	12.121
Zella-Mehlis	60.143	8.100	3.527
Schmalkalden-Meiningen	121.525	65.812	24.103

¹ Bevölkerung, laut Zensus 2022.
² Wohnungen, laut Zensus 2022.
³ Zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, laut Zensus 2022.

Quelle: Mietwerterhebung Schmalkalden-Meiningen 2024



Der Mietwohnungsbestand stellt die empirische Grundgesamtheit für die Erhebung von Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten dar.²⁰ Die wahre Grundgesamtheit ist hingegen niedriger, da Teile des Mietwohnungsbestandes nicht relevant für die Erstellung des schlüssigen Konzeptes sind. Hierbei handelt es sich unter anderem um Wohnungen mit einer einfachsten Ausstattung (sogenannte Substandardwohnungen), Wohnungen in Heimen und heimähnlichen Unterkünften, (teil)gewerblich genutzte Wohnungen und Wohnungen, die an ein Beschäftigungs- oder Dienstverhältnis gebunden sind. Da diese Statistiken durch den Zensus nicht vollständig erfasst werden, erfolgt die Prüfung anhand von Relevanzfiltern im Fragebogen.

5.2 Räumliche Nähe und Infrastruktur

Nach den Vorgaben des Bundessozialgerichts sind die Vergleichsräume in Landkreisen anhand der Kriterien räumliche Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnische Verbundenheit zu bilden. Bei der Zusammenfassung von Kommunen zu Vergleichsräumen ist dabei auf räumliche Orientierungen, Tagespendelbereich für Berufstätige, die Nähe zu Ballungsräumen oder auf deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau abzustellen.²¹

²⁰ Ein Rückgriff auf Einwohnerzahlen oder die Anzahl der Wohngebäude ist aus Sicht von Analyse & Konzepte nicht sachgerecht, da durch einen solchen Rückgriff die regional sehr unterschiedliche Eigenheimquote (selbst genutztes Wohneigentum) nicht berücksichtigt werden kann.

²¹ Siehe unter anderem BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 12/18 R.

Die räumliche Orientierung von Kommunen und ihre infrastrukturelle Verbundenheit insbesondere in Bezug auf die Erreichbarkeit von Ballungsräumen wird in der Wirtschaftsgeografie mit dem Konzept der Zentralen Orte beschrieben. Es handelt sich um ein raumwissenschaftlich bedeutendes Konzept, welches unter anderem in den Landesentwicklungsplänen der Bundesländer Anwendung findet.

Das System der Zentralen Orte teilt Kommunen anhand ihrer Fähigkeit ein, Versorgungsleistungen an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten in Grund-, Mittel- und Oberzentren zu erbringen. Je höher eine Kommune in dem System eingeordnet wird, desto bessere und spezialisiertere Angebote zur Daseinsversorgung werden angeboten.²²

Mittelzentren dienen als Anlaufpunkt für die Versorgung an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten, die durch die umgebenden Unterzentren nicht geleistet werden kann. Neben der Grundversorgung, wie sie auch in Unterzentren zur Verfügung steht, umfasst das Angebot der Mittelzentren den periodischen Bedarf, insbesondere:

- Fachärzte und Krankenhäuser,
- Kaufhäuser,
- kulturelle Angebote (z.B. Kino),
- Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater,
- Schwimmbäder,
- weiterführende Schule und Berufsschule.

Über den allgemeinen und den periodischen Bedarf hinausgehende Waren und Dienstleistungen können von dem nächsten erreichbaren Oberzentrum abgedeckt werden. Das umfasst neben dem Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot der Unter- und Mittelzentren insbesondere:

- besondere Warenhäuser und Spezialgeschäfte,
- Fachkliniken,
- Theater und Museen,
- Fachhoch- und Hochschulen,
- Regionalbehörden.

Vier Städte im Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen gehören zum Oberzentrum Südthüringen:

- Zella-Mehlis,
- Oberhof,
- Meiningen und
- Schmalkalden.

²² https://de.wikipedia.org/wiki/System_der_zentralen_Orte (Zugriff: 23.10.2024).

5.3 Verkehrstechnische Verbundenheit

Im Rahmen der abstrakten Prüfung kann es einer Bedarfsgemeinschaft grundsätzlich zugemutet werden, innerhalb des Vergleichsraumes Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden.²³

Zunächst soll auf den vom Bundessozialgericht bestätigten Vergleichsraum der Stadt Berlin hingewiesen werden. Da in Berlin Fahrzeiten von bis zu zwei Stunden durch das gesamte Stadtgebiet möglich sind,²⁴ können die hier für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen gebildeten Vergleichsräume im Sinne einer verkehrstechnischen Verbundenheit den Leistungsempfängern ebenfalls als Suchbereich für Alternativwohnraum auf abstrakter Ebene zugemutet werden.

Es ist jedoch auch immer der konkrete Einzelfall zu prüfen, ob der gesamte Vergleichsraum einer Bedarfsgemeinschaft als Verweisungsgebiet zugemutet werden kann. Nachfolgend werden die gebildeten Vergleichsräume und ihre verkehrstechnische Verbundenheit mittels öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) und mit dem Personenkraftwagen (PKW) beschrieben. Die Fahrzeiten sind in der Tabelle 5 dargestellt.

Tab. 5 Verkehrstechnische Verbundenheit der Kommunen in den Vergleichsräumen mit dem ÖPNV und PKW¹				
Vergleichsraum	Referenzpunkt	Zielort im Vergleichsraum	Fahrzeit ÖPNV	Fahrzeit PKW
Meiningen	Meiningen	Meiningen, Bahnhof	-	-
	Röhnblick, Schule	Meiningen, Bahnhof	31	18
	Grabfeld, Queienfeld	Meiningen, Bahnhof	29	22
	Erbenhausen, GV Hohe Rhön	Meiningen, Bahnhof	54	35
	Wasungen, GV Wasungen	Meiningen, Bahnhof	43	20
	Rohr, GV Dolmar-Salzbrücke	Meiningen, Bahnhof	19	9
Schmalkalden	Schmalkalden	Schmalkalden, Bahnhof	-	-
	Floh, Oberdorf GV Floh-Seligenthal	Schmalkalden, Bahnhof	31	10
	Steinbach-Hallenberg	Schmalkalden, Bahnhof	25	18
	Trusetal, Busbahnhof	Schmalkalden, Bahnhof	29	18
	Breitungen, Hauptstraße GV Breitungen/Werra	Schmalkalden, Bahnhof	23	14
Zella-Mehlis	Zella-Mehlis	Zella-Mehlis	-	-
	Oberhof	Oberhof	-	-

¹ Verbindung in Fahrminuten: Erhoben für Fahrten am 05.11.2024 zwischen 07.00 und 12.00 Uhr laut Fahrplanauskunft auf www.bahn.de und Google-Maps-Routenplaner.

Quelle: Mietwerterhebung Schmalkalden-Meiningen 2024

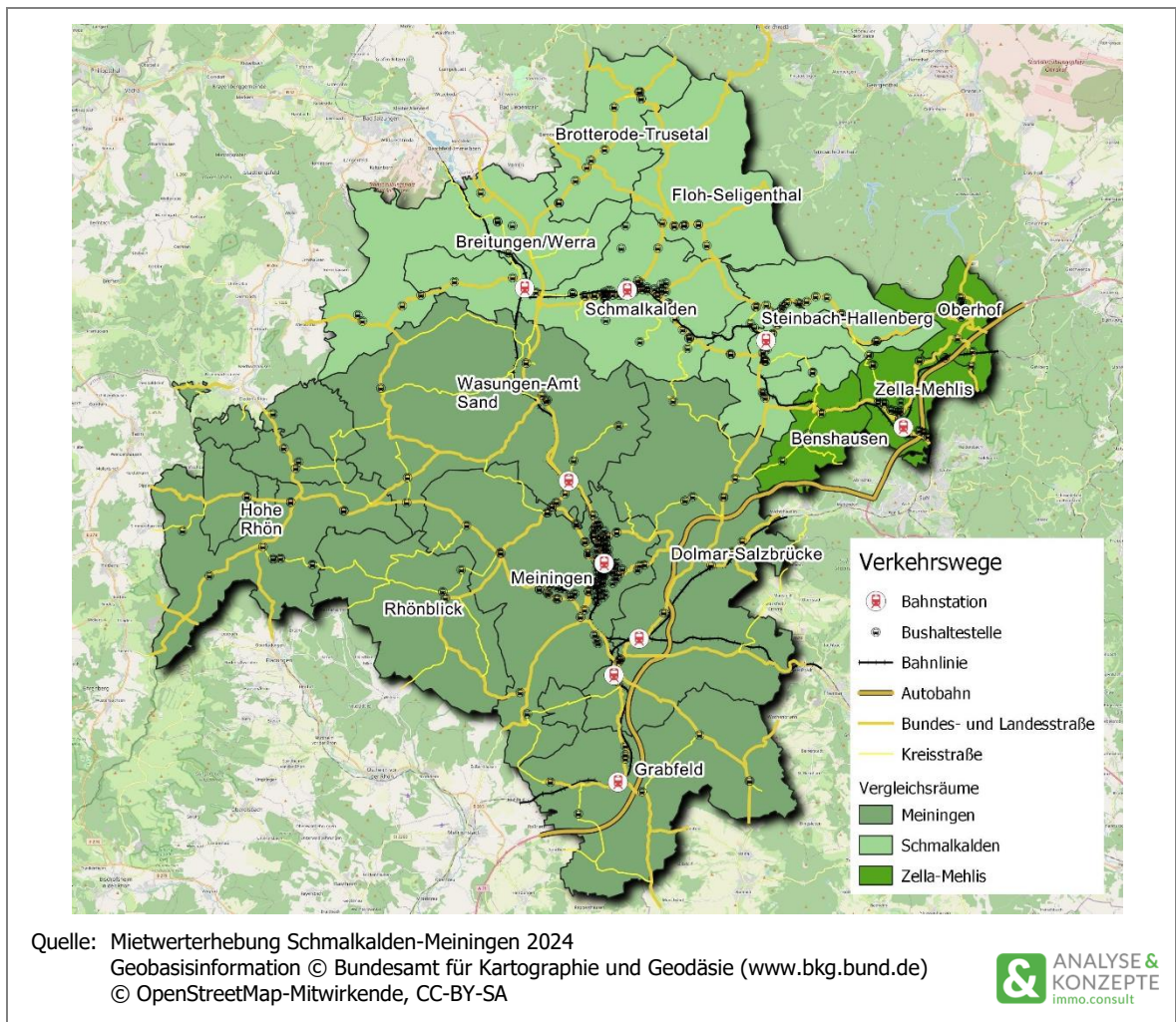


²³ Zumutbar sind nach § 140 Absatz 4 Satz 2 SGB III tägliche Pendelzeiten von bis zu zweieinhalb Stunden bei einer Arbeitszeit von mehr als sechs Stunden (siehe BSG, Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R.).

²⁴ Die minimale Fahrzeit von Berlin Alt-Kladow nach Berlin Alt-Müggelheim beträgt 1 Stunde und 58 Minuten bei drei Umstiegen in Berlin Köpenick, Berlin Ostbahnhof und Berlin Heerstraße.

Die verkehrstechnische und infrastrukturelle Verbundenheit der Kommunen in den Vergleichsräumen wird jeweils separat beschrieben. Ergänzend dazu sind in der nachfolgenden Karte die Verkehrsträger im Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen dargestellt.

Karte 2 Verkehrswege im Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen



5.4 Vergleichsräume im Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen

5.4.1 Vergleichsraum Meiningen

Der Vergleichsraum Meiningen besteht aus den Städten Meiningen, Kaltennordheim, Wasungen, den Gemeinden Rhönblick, Grabfeld und den Gemeindeverbänden Meiningen, Hohe Rhön, Wasungen-Amt Sand und Dolmar-Salzbrücke. Der Vergleichsraum liegt im Süden des Landkreises und grenzt im Süden an den Freistaat Bayern.

Die verkehrstechnische Verbundenheit der Kommunen innerhalb des Vergleichsraumes erfolgt vor allem über den ÖPNV mittels Busverbindungen und den Individualverkehr. Die Kommunen in dem

Vergleichsraum sind durch die Bundesstraßen B 19, sowie diverse kleinere Landstraßen verkehrstechnisch verbunden.

Der gesamte Vergleichsraum ist durch den ÖPNV gut erschlossen. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln kann man das Oberzentrum Meiningen in 19 bis 54 Minuten erreichen. Mit dem PKW beträgt die Fahrzeit 9 bis 35 Minuten.

5.4.2 Vergleichsraum Schmalkalden

Die Städte Schmalkalden, Steinbach-Hallenberg und Brotterode-Trusetal bilden zusammen mit der Gemeinde Floh-Seligenthal und dem Gemeindeverband Breitung/Werra den Vergleichsraum Schmalkalden. Der Vergleichsraum befindet sich im Norden des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und grenzt an die Landkreise Wartburgkreis und Gotha.

Durch den Vergleichsraum führen die Bundesautobahn A 71, die Bundesstraßen B 19, B 89 und B 285, diverse kleinere Landstraßen.

Mit dem ÖPNV kann das Oberzentrum Schmalkalden in 23 bis 31 Minuten erreicht werden. Mit dem PKW beträgt die Fahrzeit zwischen 10 und maximal 18 Minuten. Die Stadt Schmalkalden übernimmt als Oberzentrum die in Kapitel 5.2 beschriebenen Funktionen für die Kommunen in diesem Vergleichsraum.

5.4.3 Vergleichsraum Zella-Mehlis

Der Vergleichsraum Zella-Mehlis besteht aus den Städten Oberhof und Zella-Mehlis. Der Vergleichsraum befindet sich im Osten des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und grenzt an den Landkreis Suhl. Beide Städte sind ein Oberzentrum nach dem System der Zentralen Orte.

Die Städte dieses Vergleichsraumes sind verkehrstechnisch miteinander verbunden. Innerhalb des Vergleichsraumes gibt es die Bundesautobahn A 71, Landstraße L 3247, die Bundesstraßen B62, sowie diverse kleinere Landstraßen.

5.5 Homogener Lebens- und Wohnbereich

Im Falle einer unangemessenen Miete soll, sofern vorhanden, der Verweis auf angemessenen Wohnraum innerhalb des Wohnortes im Sinne des Bundessozialgerichts erfolgen. Dadurch soll der Lebensmittelpunkt einer Bedarfsgemeinschaft geschützt werden. Prämisse bei der Definition von Wohnraum ist, dass dem grundsätzlich zu respektierenden Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird.²⁵

Ob der gesamte Vergleichsraum einer Bedarfsgemeinschaft tatsächlich zugemutet werden kann, ist durch Einzelfallbetrachtung zu beurteilen. So ist der Schulbesuch nur für einen vergleichsweise kleinen Teil der Bedarfsgemeinschaften relevant, nämlich für Haushalte mit Kindern, und kann daher

²⁵ vergleiche BSG, Urteil vom 20.08.2009 – B 14 AS 65/08 R.

nicht im Rahmen der abstrakten Prüfung berücksichtigt werden. Auch können Kindern mit zunehmendem Alter längere Wegstrecken zugemutet werden. Wesentlich wäre in diesen Fällen, wie die Schulen erreicht werden können. Für Empfänger von Grundsicherung im Alter nach SGB XII ist die Frage des Schulortes in der Regel gänzlich hinfällig. Ähnlich argumentiert auch das Bundessozialgericht.²⁶

Dieses Beispiel verdeutlicht, dass sich der homogene Wohn- und Lebensbereich im Einzelfall zumeist bestimmen lässt. Insgesamt sind die Einzelfälle jedoch so unterschiedlich, dass sich kaum ein für eine Stadt oder einen Landkreis verallgemeinerbarer Lebensbereich definieren lässt. Zudem lässt sich dieser empirisch nicht berechnen, aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Indikatoren und Merkmalsausprägungen, für die zum Teil keine Daten vorliegen und die auch nicht sinnhaft zueinander in Beziehung gesetzt werden können.

Der homogene Wohn- und Lebensbereich selbst kann im Einzelfall sowohl Teile des eigenen Vergleichsraumes als auch anderer Vergleichsräume umfassen.

- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen es für eine Bedarfsgemeinschaft auf Wohnungssuche zumutbar ist, alternativen Wohnraum zu suchen (Suchbereich). Als Orientierungsmaßstab verweist die Rechtsprechung auf § 140 SGB III, durch den die Fahrzeiten beschrieben werden, die erwerbstätigen Pendlern zugemutet werden können.²⁷
- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen § 22 Absatz 1 Satz 6 SGB II greift. Bei einem nicht notwendigen - aber erfolgten - Umzug gilt also innerhalb des Vergleichsraums für die neu bezogene Unterkunft die bisherige angemessene Höhe der Unterkunftskosten als Grenze der Bedarfsdeckung, außerhalb des Vergleichsraums wegen Art. 11 GG die Angemessenheitsgrenze des Zielorts.²⁸
- Er ist auch derjenige Bereich, innerhalb dessen dieselbe Angemessenheitsgrenze gilt (Preiszone).
- Gleichzeitig gilt der Vergleichsraum gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts auch als Bereich, innerhalb dessen Daten ausgewertet werden müssen.²⁹

²⁶ BSG, Urteil vom 11.12.2012 – B 4 AS 44/12 R.

²⁷ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R.

²⁸ BSG, Urteil vom 01.06.2010 – B 4 AS 60/09 R.

²⁹ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

6 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestandes

Die Erkenntnisquelle für die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte ist eine eigenständige Datenerhebung, welche sowohl **Bestands-** und **Neuvertragsmieten** als auch **Angebotsmieten** umfasst.³⁰

6.1 Grundgesamtheit

Die Aufgabe, den gesamten Wohnungsmarkt abzubilden, bedeutet nicht, alle Wohnungen berücksichtigen zu müssen. Denn im Urteil vom 18.06.2008 hat das Bundessozialgericht dies auf den „in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestand“ beschränkt, ohne jenen jedoch genauer zu definieren.³¹

Entscheidend ist, dass nur auf Mietwohnungen abzustellen ist. Darüber hinaus kann die Rechtsprechung - analog zu den Regelungen zum Mietspiegel - dahingehend ausgelegt werden, dass nur Mieten berücksichtigt werden, die prinzipiell für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich sind. Zusätzlich sind Wohnungen, die Zugangsbeschränkungen der sozialen Wohnraumförderung unterliegen, zu berücksichtigen, da diese gerade auch für Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung stehen sollen. Demgegenüber werden Mieten, die mit persönlichen Beziehungen oder mit weiteren Leistungen gekoppelt sind, nicht berücksichtigt. Hierzu gehören folgende Wohnungen:

- Wohnungen mit Freundschaftsmieten (Vermietung zu reduzierten Mieten an Angehörige oder nähere Verwandte),
- mietpreisreduzierte Werks- und Dienstwohnungen,
- Wohnungen in Wohn- und Pflegeheimen,
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen (mit Gewerbemietvertrag),
- möblierte Wohnungen.

Darüber hinaus werden sogenannte Substandardwohnungen nicht berücksichtigt. Diese umfassen solche Wohnungen, welche nicht über ein Bad oder eine Sammelheizung verfügen (siehe Abschnitt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Solche Mietverhältnisse wurden durch entsprechende Filterfragen bei der Mietwerterhebung für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Bestände kann erst im Rahmen der Erhebung stattfinden, da entsprechende Merkmale nicht zentral erfasst sind.

³⁰ Das schlüssige Konzept folgt daher dem Rechtsgedanken für Satzungen nach § 22c SGB II, sodass einerseits „geeignete eigene statistische Datenerhebungen und -auswertungen oder Erhebungen Dritter einzeln oder kombiniert [zu] berücksichtigen“ sind und andererseits „sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieten [in die Auswertung] einfließen“.

³¹ BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R.

Die Abschätzung der Anzahl relevanter und nicht relevanter Wohnungen ist mithilfe der amtlichen Statistik schwierig.³² Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Laut Zensus 2022 sind rund 24.103 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei). Von dieser Größe sind allerdings nicht relevante Mietwohnungsbestände abzuziehen (siehe Ausführungen oben) beziehungsweise die seit 2022 neu gebauten Wohnungen hinzurechnen.
- Die Zahl der relevanten Mietwohnungen reduziert sich nochmals über die Größe der Wohnungen. In dieser Analyse werden Wohnungen zwischen 25 und 105 m² betrachtet.
- Darüber hinaus sind auch Wohnungen des untersten Standards (Substandard) zu entfernen. Im Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen gibt es gemäß Zensus 1.485 Mietwohnungen Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen. Wohnungen ohne Badewanne/Dusche und/oder WC werden im Zensus 2022 nicht angegeben.

Entsprechend wurden im Rahmen der Erhebungen mittels Fragebogen beziehungsweise Auswertungen nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, die vermietetseitig zumindest über die Merkmale „Bad“ und „Sammelheizung“ verfügen. Wohnungen, die diesem Niveau nicht genügen, blieben unberücksichtigt.

6.2 Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten

Für die Grundgesamtheit gilt es anhand der Mietwerterhebung eine repräsentative Datenbasis zu ermitteln. Die Mietwerterhebung für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen basiert auf einer umfangreichen Vermieterbefragung. Um die Mieten im Untersuchungsgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt:

1. Stufe

Im ersten Schritt wurden die größeren Vermieter und Verwalter identifiziert, die in der Lage sind, eine große Zahl an Mietwerten elektronisch zu übermitteln, da sie über eine professionelle Wohnungsverwaltung verfügen. Diese Vermieter wurden vom Landkreis Schmalkalden-Meiningen angeschrieben und anschließend von Analyse & Konzepte gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen.

2. Stufe

Um einen möglichst umfassenden Überblick über das örtliche Mietniveau zu erlangen, war es notwendig, auch die Mieten privater Vermieter in der Erhebung zu berücksichtigen, die nicht auf eine elektronische Datenverarbeitung und professionelle Wohnungsverwaltungssoftware zurückgreifen können.

³² Nachfolgende Statistiken beziehen sich auf die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2022.

Für die Befragung der kleineren privaten Vermieter wurden Adressdaten des Fachdienstes Abfall und Altlasten des Landkreises Schmalkalden-Meiningen verwendet. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den Vermietern und Verwaltern bereits Mietdaten zur Verfügung gestellt wurden. Insgesamt wurden 2.685 Eigentümer angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten.

Im Rahmen der Erhebung erhielten die Vermieter ein Informationsanschreiben sowie entsprechende Erhebungsfragebögen (siehe Anlage 1).


Die befragten Personen hatten die Möglichkeit, kostenlos an der Befragung teilzunehmen, indem sie den Fragebogen mit dem beiliegenden und vorfrankierten Rücksendeumschlag zurückschickten oder den Fragebogen online ausfüllten. Darüber hinaus konnten Vermieter größerer Bestände auch eine Excel-Datei herunterladen und diese per E-Mail zukommen lassen.

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Erhebung im Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen fand von Juli bis September 2024 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.08.2024 erhoben. Die stichtagsbezogene Befragung ermöglicht im Sinne einer systematischen Erhebung, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes vergleichbar erhoben werden können.

Im Ergebnis umfasst die Mietwerterhebung für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen 8.488 erhobene Mietwerte (siehe Tabelle 6).

Tab. 6 Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten									
Vergleichsraum	Wohnungsgröße								Summe
	< 25 m ²	≥ 25 ≤ 45 m ²	> 45 ≤ 60 m ²	> 60 ≤ 75 m ²	> 75 ≤ 90 m ²	> 90 ≤ 105 m ²	> 105 m ²	nicht zuzuordnen	
Meiningen	53	397	1.736	725	209	92	101	1	3.314
Schmalkalden	11	336	1.743	902	229	72	60	0	3.353
Zella-Mehlis	1	195	814	569	133	44	17	24	1.797
nicht zuzuordnen	0	0	0	0	0	0	0	24	24
Schmalkalden-Meiningen	65	928	4.293	2.196	571	208	178	49	8.488

Quelle: Mietwerterhebung Schmalkalden-Meiningen 2024



Von den 8.488 Bestandsmieten konnten 8.115 Mieten verwendet werden. Nicht relevante Angaben wurden bereits im Rahmen der Datenaufbereitung ausgeschlossen oder anhand von Filterfragen ausgesondert. Es handelt sich hierbei unter anderem um unvollständige Fragebögen sowie um Wohnungen ohne Bad und Heizung, Werks- oder Dienstwohnungen, gewerbliche Vermietungen oder Wohnungen, die zu einer Gefälligkeitsmiete an Freunde oder Verwandte vermietet wurden (siehe Kapitel 6.1).

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

Hinsichtlich der Repräsentativität der Erhebung sei auf die Entscheidung des Bundessozialgerichts vom 03. September 2020 hingewiesen. Die Anforderung einer „Datenbasis von mindestens 10 % der Wohnungen des in Betracht zu ziehenden Wohnungsmarktes [...] lässt sich aus § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II nicht herleiten“.³³ Diese Quote ist auch statistisch nicht begründet und hinsichtlich der Stichprobentheorie nicht notwendig. Für die Erstellung qualifizierter Tabellenmietpiegel wird nach § 11 Abs. 2 MvS ist Regelfall eine Besetzung von 30 Fällen je Tabellenfeld erforderlich.

Mit den oben dargestellten Fallzahlen und auch nach Extremwertkappung (siehe Folgekapitel) übertrifft die Erhebung für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen diese Richtgrößen deutlich.

6.2.1 Extremwertkappung

Sämtliche erhobene Daten wurden in einem Datensatz zusammengefasst. Um die Daten auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu gehörte unter anderem:

- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter,
- Zuordnung der Mieten zu Vergleichsraum und Wohnungsgrößenklassen.

Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Extremwertkappung vorgenommen. Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die sich deutlich von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollen („Ausreißer“). Die Eliminierung von Extremwerten erhöht die Robustheit der Auswertungen, da einzelne sehr hohe oder sehr niedrige Mietwerte die Mittelwerte verzerren können.

Für die Frage, wann es sich bei einem Mietwert um einen Extremwert handelt, gibt es keine allgemeingültige Definition. 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, z. B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.“*³⁴

Bei allen Mietwerterhebungen werden standardmäßig alle Werte aussortiert, die außerhalb des Bereichs um den Mittelwert herum liegen, der durch die um den Faktor 1,96 multiplizierte


³³ Bundessozialgericht, Terminbericht Nr. 31/20 vom 03.09.2020 zu B 14 AS 34/19 R

³⁴ Seite 28, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020.

Standardabweichung definiert ist. Dieses Vorgehen wurde in Anlehnung an die Verteilungsverhältnisse einer Normalverteilung gewählt, bei der sich in diesem Intervall 95 % aller Fälle befinden.

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 7.722 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 7).

Tab. 7 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestands- und Neuvertragsmieten	8.488
./. Ausschluss (nicht relevante Wohnungen)	373
Vollgültige Mietwerte	8.115
./. Extremwertkappung	393
Mietwerte für weitere Auswertungen	7.722
Quelle: Mietwernerhebung Schmalkalden-Meiningen 2024	




Hinsichtlich der notwendigen Feldbesetzung können die Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln herangezogen werden. Demnach wird für qualifizierte Mietspiegel eine Mindestbesetzung von 30 Fällen je Mietspiegelfeld empfohlen. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Faustformel für den notwendigen Mindestumfang. In der hier vorliegenden Auswertung weisen sämtliche Tabellenfelder mit 41 bis 1.666 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.³⁵

³⁵ Seite 26, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020.

Tab. 8 Anzahl und Verteilung der relevanten Bestands- und Neuvertragsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25 \leq 45 \text{ m}^2$	$> 45 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 90 \text{ m}^2$	$> 90 \text{ m}^2$	
Meiningen	379	1.616	659	189	84	2.927
Schmalkalden	322	1.666	848	213	66	3.115
Zella-Mehlis	185	784	543	127	41	1.680
Schmalkalden-Meiningen	886	4.066	2.050	529	191	7.722

Quelle: Mietwerterhebung Schmalkalden-Meiningen 2024




6.2.2 Neuvertragsmieten

Zur Ermittlung des aktuellen Mietniveaus werden die Neuvertragsmieten aus den erhobenen Bestandsmieten gesondert betrachtet. Es handelt sich bei den Neuvertragsmieten um eine Teilmenge aller erhobener Bestandsmieten.

Abweichend zu der Definition von Neuvertragsmieten in Mietspiegeln werden nachfolgend alle Bestandsmieten, die im Zeitraum vom 01.08.2024 bis zum 31.07.2024 neu abgeschlossen wurden, als Neuvertragsmieten betrachtet. Somit ist die Definition der Neuvertragsmieten deutlich restriktiver als sie in Mietspiegeln vorgesehen ist.³⁶

Tab. 9 Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25 \leq 45 \text{ m}^2$	$> 45 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 90 \text{ m}^2$	$> 90 \text{ m}^2$	
Meiningen	55	177	78	26	10	346
Schmalkalden	52	225	103	33	14	427
Zella-Mehlis	20	122	59	18	7	226
Schmalkalden-Meiningen	127	524	240	77	31	999

Quelle: Mietwerterhebung Schmalkalden-Meiningen 2024



³⁶ Seit dem 01.01.2020 werden in qualifizierten Mietspiegeln Mietverträge berücksichtigt, die in den letzten 6 Jahren neu abgeschlossen oder geändert wurden.

Berücksichtigung finden die Neuvertragsmieten bei der Beurteilung des aktuellen Mietniveaus. Sie stellen dar, wie hoch der Anteil an Wohnungen ist, die tatsächlich zu den ermittelten Angemessenheitsrichtwerten angemietet werden können. Die Ausführungen dazu können Kapitel 7 entnommen werden.


6.2.3 Kalte Betriebskosten

Das Ziel bei der Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte ist es, eine Brutto-Kaltmiete, bestehend aus der Netto-Kaltmiete und den kalten Betriebskosten, auszuweisen. Dafür wurden alle ausgefüllten Fragebögen, in denen vollständige Angaben zu den Betriebskosten vorhanden waren, ausgewertet.

Die Fallzahl unterscheidet sich von den erhobenen Bestandsmieten, da nicht in jedem Fragebogen auch eindeutige Angaben zu den kalten Betriebskosten vorhanden waren. Darüber hinaus wurden nur die Betriebskostenwerte berücksichtigt, in denen die Kosten für Wasser und Abwasser enthalten waren (siehe Tabelle 10).

Tab. 10 Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25 \leq 45 \text{ m}^2$	$> 45 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 90 \text{ m}^2$	$> 90 \text{ m}^2$	
Meiningen	373	1.648	668	179	82	2.950
Schmalkalden	107	746	501	131	32	1.517
Zella-Mehlis	175	640	518	117	35	1.485
Schmalkalden-Meiningen	655	3.034	1.687	427	149	5.952

Quelle: Mietwerterhebung Schmalkalden-Meiningen 2024



6.3 Erhebung der Angebotsmieten

Neben den Bestands- und Neuvertragsmieten werden Angebotsmieten erfasst, um das aktuelle Vermietungsgeschehen abzubilden und die abstrakte Verfügbarkeit prüfen zu können. Daher wurde im Rahmen der Untersuchung neben der Erhebung der Bestands- und Neuvertragsmieten auch eine Recherche der aktuellen Angebotsmieten vorgenommen.

Die Recherche der Angebotsmieten wurde für den Zeitraum 01.09.2024 bis 31.08.2024 durchgeführt. Dabei wurden unter anderem die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immobilie1,
- Immobilienscout 24,
- Immonet,
- Immopool,
- Ivd24Immobilien,
- Kleinanzeigen.


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

- Zuordnung der Mieten zum Vergleichsraum,
- Bereinigung der Daten um Dubletten (Mehrfachinserate),
- Eliminierung von Extremwerten.

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 2.234 Anzeigen ermittelt werden. Nach einer Plausibilitätskontrolle und Duplikatsprüfung konnten davon 1.042 Wohnungsangebote weiterverwendet werden. Hinzu kommen 196 Datensätze von Großvermietern. Vor den weiteren Auswertungen wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des Intervalls der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts über alle als relevant identifizierten Mieten vorgenommen. Nach Durchführung dieser Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 1.167 Mieten zur Verfügung (siehe Tabelle 11).

Tab. 11 Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25 \leq 45 \text{ m}^2$	$> 45 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 90 \text{ m}^2$	$> 90 \leq 105 \text{ m}^2$	
Meiningen	69	148	155	93	50	515
Schmalkalden	65	189	102	63	27	446
Zella-Mehlis	30	85	51	28	12	206
Schmalkalden-Meiningen	164	422	308	184	89	1.167

Quelle: Mietwerterhebung Schmalkalden-Meiningen 2024



Diese Anzahl liegt unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen über die oben genannten Medien vermarktet und erfasst werden können. Dieses Phänomen soll an folgender Übersichtsrechnung verdeutlicht werden:

- In 12 Monaten wurden 1.042 verwertbare Angebote erfasst.
- Für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen gibt es laut Zensus 2022 rund 24.103 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) im Freistaat Thüringen liegt bei 8,8 % pro Jahr.³⁷
- Es werden also circa 2.121 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot beträgt folglich ca. 49 %.

Für diese Diskrepanz gibt es eine Reihe von Ursachen: So wird ein Teil des Angebotes direkt vermarktet, ohne dass Anzeigen geschaltet werden. Zum Beispiel bieten Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst den ihnen bekannten Interessenten an. Auch werden gleichartige Wohnungen von Wohnungsunternehmen nur einmal inseriert, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen. Auch vermitteln Mieter ihre Wohnung an Bekannte als Nachmieter weiter.

Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen im Internet und in den Printmedien erhobenen Angebotsmieten nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes dar, die die Preisstruktur des Angebotsmarktes jedoch gut abbildet. Das heißt, auch wenn absolut betrachtet - bezogen auf die Anzahl der Fälle - scheinbar kein ausreichendes Angebot öffentlich vermarktet wird, zeigt die Betrachtung des Anteils der tatsächlich verfügbaren Wohnungen (siehe Tabelle 18), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.

³⁷ Umzugsquote in den Bundesländern 2017. www.techem.de (Zugriff: 23.10.2024)

7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

In einem dritten Prüfschritt ist die „Nettokaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum“ herzuleiten.³⁸

Bei der Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte werden sowohl Bestands- als auch Angebotsmieten herangezogen, um somit die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften sowie die erforderliche Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum richtig abzubilden. Hierbei werden der abstrakte Richtwert und die abstrakte Verfügbarkeit von Wohnraum überprüft. Mit diesem Vorgehen wird dem Rechtsgedanken des § 22c Abs. 1 Satz 3 SGB II gefolgt.

Um sowohl zu niedrige Richtwerte - und damit ein zu geringes Wohnungsangebot - als auch zu hohe Richtwerte - und damit eine Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat Analyse & Konzepte ein iteratives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird.

7.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes

Da der Gesetzgeber keine Legaldefinition des „unteren Wohnungsmarktsegmentes“ vorgenommen hat, sondern die Mieten über einen unbestimmten Rechtsbegriff (angemessen) regional definieren will, muss das untere Wohnungsmarktsegment aus den örtlichen Verhältnissen abgeleitet werden.

Diese Vorgehensweise erlaubt es, die Richtwerte den regionalen Besonderheiten differenziert anpassen zu können und so den Umfang des Wohnungsangebots dem benötigten Bedarf anzugleichen. Ziel ist es dabei, eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment sicherzustellen und eine räumliche Konzentration von Leistungsempfängern zu verhindern (soziale Segregation).

Dabei werden die Leistungsempfänger (SGB II und SGB XII) nicht als alleinige Nachfragegruppe nach preisgünstigem Wohnraum betrachtet. Es wurden auch konkurrierende Nachfragegruppen, die auf den gleichen preiswerten Wohnraum angewiesen sind, berücksichtigt.

Hierzu gehören insbesondere Wohngeldempfänger, Leistungsempfänger nach AsylbLG und Geringverdiener ohne Leistungsbezug.

Die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment darf nicht zu einer Besserstellung gegenüber anderen Nachfragegruppen, wie etwa Geringverdienern ohne Leistungsbezug, führen.


Zur Festlegung des angemessenen Marktsegmentes geht Analyse & Konzepte so vor, dass zunächst für das Untersuchungsgebiet der konkrete Umfang der Nachfragegruppen nach preiswertem Wohnraum ermittelt wird (siehe Tabelle 12).

³⁸ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

Tab. 12 Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet)						
Haushalte mit ...	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II¹	1.580	450	270	140	120	2.560
Wohngeldempfänger-Haushalte²	630	110	50	50	60	900
Leistungsempfänger nach SGB XII²	360	330	140	80	40	950
Geringverdiener ohne Leistungsbezug³	1.710	1.530	650	370	170	4.430
Haushalte nach AsylbLG²	160	140	60	30	20	410
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	4.440	2.560	1.170	670	410	9.250
Haushalte insgesamt⁴	22.560	20.190	8.580	4.840	2.240	58.410
Anteil Nachfragehaushalte	20%	13%	14%	14%	18%	16%

¹ Bundesagentur für Arbeit (31.12.2023)
² Statistische Ämter des Bundes und der Länder (31.12.2022), quotiert nach Haushaltsverteilung
³ Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Haushalte mit Entgelten unter der ostdeutschen Schwelle des unteren Entgeltbereichs (31.12.2022), quotiert nach Haushaltsverteilung.
⁴ Zensus 2022

Quelle: Mietwerterhebung Schmalkalden-Meiningen 2024

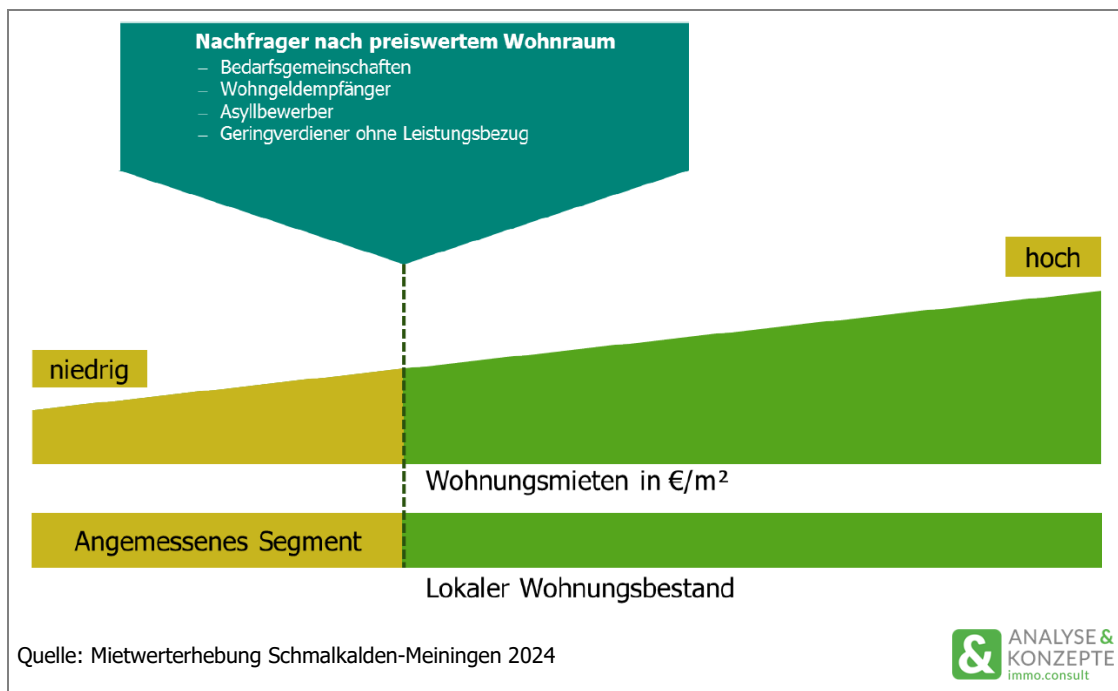


Dieses Nachfragevolumen wird nun dem Angebot gegenübergestellt: Wenn der ermittelte Umfang der Nachfragegruppe zum Beispiel 30 % der Haushalte beträgt, sollten entsprechend die preisgünstigsten 30 % des lokalen Wohnungsbestandes auch dieser Gruppe zur Verfügung stehen. Diese Abgrenzung über die Miethöhe erfolgt dergestalt, dass die im Rahmen der Untersuchung erhobenen Quadratmetermietwerte (Bestandsmieten) aufsteigend sortiert werden und dann die Grenze bei dem Wert (Miethöhe) gezogen wird, unterhalb dessen 30 % des Wohnungsbestandes liegen (siehe Abbildung 1).

Hierbei werden nur relevante Mietwerte berücksichtigt. Nicht relevante Wohnungsbestände, wie beispielsweise Substandardwohnungen oder Freundschaftsmieten, wurden bereits ausgeschlossen (siehe Kapitel 6.1).

Die quantitative Bestimmung und Abgrenzung des Segments für die geringverdienenden Nachfragegruppen erfolgen für jede Haushaltsgrößenklasse separat. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Anteil der Nachfrager (SGB II und SGB XII) nicht in allen Haushaltsgrößenklassen gleich ist.

Abb. 1 Definition des angemessenen Marktsegmentes



Diese Abgrenzung ist jedoch eine vorläufige, denn sie erfolgt unter der Annahme, dass sich alle Haushalte bei ihrer Wohnungswahl an den Wohnungsgrößenvorgaben des geförderten Wohnungsbaus orientieren.³⁹

Deshalb können die berechneten Anteile der Nachfrager (vergleiche Tabelle 12) nicht ohne weitere Prüfung als ausreichend zur Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum angewandt werden. Diese Prüfung erfolgt mit einem iterativen Verfahren, in dem der Anteil der verfügbaren Wohnungen auf dem Angebotsmarkt berücksichtigt wird.

7.2 Iteratives Verfahren

Bei der Ableitung der Angemessenheitsgrenzen muss berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch andere Nachfragegruppen, wie etwa Geringverdiener ohne Transferbezug, ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (angemessene Wohnfläche multipliziert mit der angemessenen Brutto-Kaltniete in €/m²) die Angemessenheitsrichtwerte sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.⁴⁰

Um den Wohnungsmarkt durch die Höhe der Transferzahlungen so gering wie möglich zu beeinflussen, gleichzeitig aber auch ein ausreichendes Wohnungsangebot für die Leistungsempfänger zu gewährleisten, wurde der Umfang des zur Verfügung stehenden Wohnungsangebotes an die Nachfrage der Leistungsempfänger im unteren Wohnungsmarktsegment angepasst. Mit einem iterativen Verfahren können die Ungleichverteilungen zwischen Haushaltsgrößen und Wohnungsgrößen ausgeglichen werden, wenn zum Beispiel dem hohen Anteil an 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften ein proportional kleinerer Anteil an Wohnungen bis 45 m² gegenübersteht. Auch können Besonderheiten der Anbieterstruktur oder Aspekte der sozialen Segregation berücksichtigt werden.

Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird zunächst aus der Verteilung der Bestandsmieten für jeden Vergleichsraum und jede Wohnungsgrößenklasse ein Anteil p (Perzentilwert) definiert.⁴¹ Das Anfangsperzentil wird dabei durch die Nachfrageanalyse (Kapitel 7.1) bestimmt. Ausgehend hiervon erfolgt eine iterative Prüfung und gegebenenfalls Anpassung des Perzentils, bis ein Angemessenheitswert festgelegt wird.

³⁹ Unberücksichtigt bleibt die aufgrund der Produkttheorie mögliche Variante, sowohl größere als auch kleinere Wohnungen mit der angemessenen Brutto-Kaltniete anzumieten.

⁴⁰ Vergleiche hierzu Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): „Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte“, Forschungen, Heft 142, Bonn 2009.

⁴¹ Ein Perzentil ist ein Maß zur Beschreibung von Werteverteilungen: Das 40. Perzentil beschreibt zum Beispiel den Punkt in der Verteilung, bis zu dem 40 % aller Werte liegen, im vorliegenden Falle die untersten 40 % der Mieten pro Quadratmeter.

Berücksichtigung bei der Setzung des Perzentils finden:

- die Nachfrageanalyse,
- die Angebotsmieten,
- die Neuvertragsmieten,
- die bisherigen Richtwerte sowie
- die allgemeine Marktstruktur insgesamt.

Die Nachfrageanalyse definiert dabei in der Regel die Untergrenze der möglichen Perzentile. Die Angebotsmieten werden insgesamt, in größeren Vergleichsräumen aber auch regional differenziert betrachtet, um sicherzustellen, dass zu den Richtwerten nicht nur in einem kleinen Teilbereich des Vergleichsraums Anmietbarkeit besteht. Die Anmietbarkeit, sowohl bezogen auf die Angebotsmieten als auch auf die Neuvertragsmieten, wird bei der Perzentilsetzung im Produkt und je Quadratmeter betrachtet. Die bisherigen Richtwerte geben einen Hinweis, ob durch die aktuelle Richtwertsetzung Unangemessenheiten ausgelöst und damit zusätzliche Nachfrage induziert wird. Hinsichtlich der Marktstruktur ist zu berücksichtigen, wie sich die Richtwerte aufgrund ihrer Höhe zueinander verhalten. So sind große Abweichungen der Quadratmetermieten zwischen aufeinander folgenden Größenklassen innerhalb eines Vergleichsraumes marktseitig unüblich. Gleichwohl zeigt sich häufig eine Struktur, bei der die kleinste Größenklasse am höchsten liegt, die Quadratmetermieten anschließend rückläufig sind und bei den großen Wohnungen wieder ansteigen. Sofern die vorherigen Richtwerte sachgerecht ermittelt wurden, gibt die Marktentwicklung auch einen Hinweis, ob steigende oder sinkende Richtwerte zu erwarten sind, wobei sich Richtwerte unter bestimmten Bedingungen auch gegen den Markttrend entwickeln können. Konkret wurden folgende Kriterien für das iterative Verfahren des Landkreises Schmalkalden-Meiningen bestimmt:

- Der Nachfrageanteil der Größenklasse bildet die Untergrenze möglicher Perzentile.
- Die Anmietbarkeit der Angebote liegt im Produkt bei mindestens 20 % für die Größenklassen der 2- und Mehrpersonenhaushalte und bei mindestens 30 % für die Größenklasse der 1-Personenhaushalte.
- Innerhalb der Vergleichsräume ist eine Anmietbarkeit in unterschiedlichen Bereichen sichergestellt.
- Es findet keine Absenkung der Richtwerte gegenüber den bestehenden Werten statt.

Sollten also beispielsweise die Anteile der erfassten Wohnungsangebote, die zu den auf Basis der Nachfrage abgeleiteten Perzentilen in dem jeweiligen Wohnungsmarkt verfügbar sind, zu niedrig liegen, werden so lange erhöhte Perzentile iterativ geprüft, bis die Angebotsanteile als ausreichend unter den aktuellen Marktbedingungen bewertet werden können (siehe Abbildung 2).

Dieser Wert wird nochmals in Beziehung zu den Neuvertragsmieten gesetzt, da üblicherweise die Neuvertragsmieten die reale Wohnungsmarktsituation abbilden. Um Fehlerbreiten zu verringern, werden die Perzentile in 5er Schritten aufgerundet.

Exkurs: Unterschiede zwischen Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten

Zwischen diesen drei Mietarten bestehen teilweise deutliche Unterschiede. Die Gründe hierfür sind, dass:

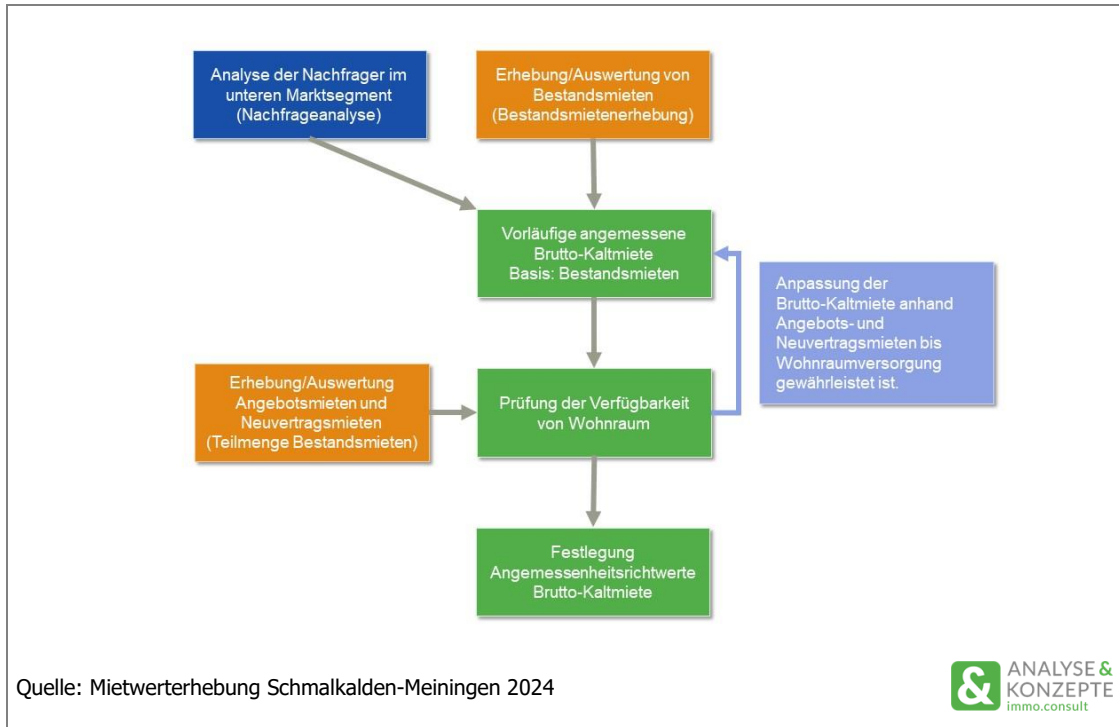
- Sozialwohnungen zumeist nicht inseriert werden (und somit bei den Angebotsmieten nur in kleinen Anteilen berücksichtigt werden),
- günstige und interessante Wohnungen von den Wohnungsunternehmen über Interessentenlisten vermarktet werden,
- nicht jede günstige Wohnung eigenständig vermarktet wird,
- teure Wohnungen wesentlich intensiver vermarktet werden.

Zu dieser Einschätzung kommt auch das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS):⁴²

„Angebotsmieten liegen im Mittel meist höher als der Mittelwert von repräsentativ erhobenen Neuvertragsmieten. Der Grund hierfür liegt weniger in der Tatsache begründet, dass der Mieter Verhandlungsspielraum besetzt und der letztlich vereinbarte Mietpreis unter dem Angebot liegt (der so genannte Kontrahierungsabschlag). Wichtiger sind Verzerrungen durch die nicht repräsentative Abbildung des Angebots bzw. der Transaktionen. So werden ca. 50% (etwas mehr im städtischen, etwas weniger im ländlichen Raum) der Mietwohnungstransaktionen öffentlich inseriert. Unterproportional vertreten sind dabei die Wohnungen der meist preisgünstigen institutionellen Vermieter (insbesondere kommunaler Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, die oft mit Wartelisten arbeiten). Auch Vergaben im Freundes- und Verwandtenkreis sowie Aushänge bspw. im örtlichen Supermarkt oder in den Mensen der Universitätsstädte tendieren dazu, günstiger zu sein als die kostenpflichtige Annonce in der Zeitung oder einem Internetportal. Gleiches gilt für die lokal oftmals bedeutenden kostenlosen Anzeigenblättchen. Kommunale Angebotsmietenbanken haben deshalb gegenüber den bundesweiten Datenbanken den Vorteil, dass sie auch das institutionelle Segment und lokale Anzeigenblättchen berücksichtigen können.“

⁴² Seite 182, Forschungsbericht 478, Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) – Endbericht incl. Materialband –, Bundesministerium für Arbeit und Soziales, 2017, Berlin.

Abb. 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten



Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses wurden für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen folgende Perzentile bestimmt:


Tab. 13 Perzentilgrenzen					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Meiningen	35%	45%	30%	55%	75%
Schmalkalden	85%	65%	40%	55%	50%
Zella-Mehlis	35%	15%	45%	70%	65%

Quelle: Mietwerterhebung Schmalkalden-Meiningen 2024

Die Ableitung der konkreten Richtwerte und der Nachweis eines ausreichenden Angebotes für diese Perzentile werden in den folgenden Abschnitten dargestellt.

7.3 Angemessenheitsrichtwerte

Die im Kapitel 7.2 hergeleiteten Perzentilgrenzen werden auf die erhobenen Bestandsmieten angewandt. Laut Zensus 2011 beträgt der Anteil der Privatpersonen und der Gemeinschaften von Wohnungseigentümern im Vergleichsraum Meiningen 60 %, im Vergleichsraum Schmalkalden 52 % und im Vergleichsraum Zella-Mehlis 50 %. Diese Anteile sind als Gewichtungsfaktoren zur Berechnung der Netto-Kaltmiete verwendet worden. Hieraus ergeben sich die in der Tabelle 14 dargestellten Netto-Kaltmieten je Quadratmeter. Sie bilden die Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards.⁴³

Tab. 14 Netto-Kaltmieten in €/m²					
	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Meiningen					
Private Vermieter	5,94	5,60	5,32	5,73	5,81
Institutionelle Vermieter	5,39	5,00	4,73	5,00	5,43
Gesamt	5,72	5,36	5,08	5,44	5,66
Schmalkalden					
Private Vermieter	5,05	4,42	5,08	5,10	5,57
Institutionelle Vermieter	6,60	5,30	5,17	5,41	5,00
Gesamt	5,79	4,84	5,12	5,25	5,30
Zella-Mehlis					
Private Vermieter	6,53	5,41	6,16	6,33	6,63
Institutionelle Vermieter	5,27	4,95	5,20	5,21	5,25
Gesamt	5,90	5,18	5,68	5,77	5,94
Quelle: Mietwerterhebung Schmalkalden-Meiningen 2024					

⁴³ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

Exkurs Gewichtungsverfahren:

Bei den Netto-Kaltmieten zeigt sich, dass sich die Grundmieten von privaten (Klein-)Vermietern und institutionellen (Groß-)Vermietern je nach Haushaltsgrößenklasse voneinander unterscheiden. Da der Anteil der privaten Vermieter in der Grundgesamtheit im Vergleichsraum Meiningen 60 % beträgt, wird dieser Wert als Gewichtungsfaktor angewendet, damit diese Vermietergruppe in der Auswertung nicht unterrepräsentiert ist.


Beispiel für das 35 % Perzentil für 1-Personen-Haushalte im Vergleichsraum Meiningen:

- Netto-Kaltmiete institutionelle Vermieter: 5,39 €
- Netto-Kaltmiete private Vermieter: 5,94 €
- Anteil privater Vermieter im Vergleichsraum: 60,00 %
- Gewichtete Netto-Kaltmiete = $(5,60 \text{ €} * 0,60) + (5,00 \text{ €} * (1 - 0,60)) = \mathbf{5,72 \text{ €}}$

Um die vom Bundessozialgericht geforderte Brutto-Kaltmiete ausweisen zu können, werden die Netto-Kaltmieten um die durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergänzt. Die kalten Betriebskosten wurden ebenfalls im Rahmen der Mietwerterhebung erfasst.

Tab. 15 Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m²					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Meiningen	1,69	1,43	1,36	1,32	1,32
Schmalkalden	1,61	1,54	1,58	1,53	1,42
Zella-Mehlis	1,64	1,45	1,61	1,39	1,39


Quelle: Mietwerterhebung Schmalkalden-Meiningen 2024



Aus der Addition der Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards mit den durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergeben sich die Brutto-Kaltmieten je Quadratmeter (siehe Tabelle 16).

Tab. 16 Brutto-Kaltmiete in €/m²					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Meiningen	7,41	6,79	6,44	6,76	6,98
Schmalkalden	7,40	6,38	6,70	6,78	6,72
Zella-Mehlis	7,54	6,63	7,29	7,16	7,33

Quelle: Mietwerterhebung Schmalkalden-Meiningen 2024



Die Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter ist die Grundlage für die Berechnung des Angemessenheitsrichtwerts im Sinne der Produkttheorie. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist das Produkt aus den Quadratmeterpreisen für Wohnungen des einfachen Standards und den abstrakt angemessenen Wohnflächen zu bilden, um die abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete zu bestimmen.⁴⁴

Dieser Berechnungsschritt erfolgt für jede Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum. Die so berechneten Angemessenheitsrichtwerte sind in Tabelle 1 dargestellt.

Gemäß der von der Rechtsprechung entwickelten Produkttheorie wird nach der Anzahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft unterschieden. Die Wohnfläche ist dabei ein Richtwert, der einzig für die Ermittlung des Produktes relevant ist. Es kann auch eine größere oder kleinere Wohnfläche bewohnt werden, solange das maximale Produkt (angemessene Brutto-Kaltmiete) nicht überschritten wird.

Für 6-Personen-Haushalte und größer wird kein abstrakter Angemessenheitsrichtwert abgeleitet. Der Orientierungswert für jede weitere Person über einen 5-Personen-Haushalt hinaus berechnet sich aus dem Angemessenheitsrichtwert für 5-Personen-Haushalte zuzüglich eines Aufschlages. Dieser Aufschlag ist das Produkt aus dem abstrakten Quadratmeterpreis für 5-Personen-Haushalte (siehe Tabelle 16) und dem zusätzlichen Wohnraumbedarf für jede weitere Person (siehe Tabelle 2).

Die Tabellen 18 und 19 stellen dar, wie hoch der Anteil der Angebots- und Neuvertragsmieten ist, der zum Niveau der Angemessenheitsrichtwerte (Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessener Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter) angemietet werden kann.

Die Angebotsmieten werden hierbei ebenfalls als „Produkte“ betrachtet. Die erhobenen tatsächlichen Netto-Kaltmieten der Angebotsmieten zuzüglich der durchschnittlichen kalten Betriebskosten werden mit den erhobenen tatsächlichen Wohnflächen der Angebote multipliziert.

⁴⁴ Siehe zur Produkttheorie: BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R, BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R, BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 65/09 R, und BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 44/14 R.

Tab. 177 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot

Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
Meiningen	333,45	33%	407,40	24%	483,00	21%	608,40	22%	732,90	20%
Schmalkalden	333,00	62%	382,80	26%	502,50	26%	610,20	25%	705,60	26%
Zella-Mehlis	339,30	53%	397,80	33%	546,75	29%	644,40	43%	769,65	25%

Quelle: Mietwerterhebung Schmalkalden-Meiningen 2024



Tab. 188 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und Neuvertragsmieten

Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag
Meiningen	333,45	84%	407,40	75%	483,00	76%	608,40	80%	732,90	100%
Schmalkalden	333,00	94%	382,80	79%	502,50	82%	610,20	74%	705,60	85%
Zella-Mehlis	339,30	90%	397,80	73%	546,75	93%	644,40	94%	769,65	100%

Quelle: Mietwerterhebung Schmalkalden-Meiningen 2024



Anlage 1

Fragebögen der Mietwerterhebung

Abb. 3 Merkblatt institutionelle Vermieter

Mietwerterhebung 2024
Landkreis Schmalkalden-Meiningen

Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

Analyse & Konzepte wurde vom Landkreis Schmalkalden-Meiningen beauftragt, eine Erhebung von aktuellen Mietwerten durchzuführen. Diese Übersicht wird benötigt, um bei den Leistungsberechtigten nach dem SGB II und SGB XII die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (KdU) feststellen zu können.

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

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie auch öffentlich geförderten Wohnungen.

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und des Thüringer Datenschutzgesetzes (ThürDSG) eingehalten. Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung im Landkreis Schmalkalden-Meiningen erfasst und ausgewertet. Sie werden für keine anderen Zwecke verwendet. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt.

Wenn Sie Rückfragen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich gern an unser Info-Telefon: **040 / 485 00 98 - 89**

Und so verläuft die Erhebung:

Wir setzen uns in den nächsten Tagen mit Ihnen persönlich in Verbindung. Sollten Sie nicht der richtige Ansprechpartner sein, so wäre es sehr hilfreich, wenn Sie uns den richtigen Ansprechpartner nennen könnten.


Der Fragebogen umfasst Mietinformationen, wobei der Mietername und die Adresse nicht benötigt werden. Welche Informationen wir benötigen, können Sie der Rückseite dieses Schreibens entnehmen. Gern mailen wir Ihnen die Struktur der Erhebungstabellen zu. Wir hoffen und gehen davon aus, dass Ihnen Ihre EDV diese Informationen mittels einer Datenbankabfrage zur Verfügung stellen kann, so dass für Sie der Aufwand überschaubar sein sollte.

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir die Höhe der Netto-Kaltmiete und der zu zahlenden Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten und für die Heizkosten zum Stichtag **01.08.2024**.

Wir benötigen die Daten von Ihnen bis zum **22.08.2024**. Die Art der Datenübergabe werden wir mit Ihnen im persönlichen Gespräch vereinbaren.

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

**Ein Musterfragebogen befindet sich auf der Rückseite,
bitte wenden!**



ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg, mieten@analyse-konzepte.de, www.analyse-konzepte.de

Quelle: Mietwerterhebung Schmalkalden-Meiningen 2024





Abb. 4 Fragebogen institutionelle Vermieter

- 2 -



**Musterfragebogen:
Den Fragebogen stellen wir als Excel-Datei zur Verfügung.**

Ort/Gemeinde ggf. Ortsteil	_____
Verfügt die Wohnung über ein Bad und WC <u>in</u> der Wohnung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Ist eine Heizung ohne Handbefuerung vorhanden (z.B. Fernwärme-, Etagen-, Öl-, Gas-, Nachtspeicherheizung)?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Datum des Mietvertragsbeginns	____.____.____
Datum der letzten Mietänderung (bezogen auf die Netto-Kaltmiete)	____.____.____
Wohnfläche der Wohnung	____,____ m ²
Höhe der Nettokaltmiete am 01.08.2024 (inkl. etwaiger Modernisierungszuschläge, ohne Untervermietungszuschläge, Stellplatzkosten)	____,____ €
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am 01.08.2024 (ohne Sonderzahlungen wie z. B. Nachzahlungen oder Garagenmiete)	____,____ €
Beinhaltet die Vorauszahlung für die kalten Betriebskosten auch die Kosten für Wasser und Abwasser?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die Heizkosten am 01.08.2024 (in €)	____,____ €
Sind in den Heizkosten die Kosten für die Erstellung von Warmwasser enthalten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Quelle: Mietwerterhebung Schmalkalden-Meiningen 2024




Abb. 5 Merkblatt private Vermieter

**Mietwerterhebung
Landkreis Schmalkalden-Meiningen**



Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

Analyse & Konzepte wurde vom Landkreis Schmalkalden-Meiningen beauftragt, eine Erhebung aktueller Mietwerte im Landkreis durchzuführen. Diese Übersicht wird benötigt, um für den Bereich der sozialen Leistungen (Kosten der Unterkunft) das örtliche Mietpreisniveau feststellen zu können.

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie öffentlich geförderten Wohnungen.

Damit die Ergebnisse repräsentativ sind, ist es wichtig, dass Sie als Vermieter/in an der Erhebung teilnehmen. Die sich in Ihrem Eigentum bzw. Ihrer Verwaltung befindlichen Gebäude wurden für die Erhebung in einem reinen Zufallsverfahren ermittelt.

Wir möchten Sie bitten, uns für alle in den jeweiligen Objekten befindlichen, vermieteten Wohnungen die benötigten Daten zur Verfügung zu stellen. Bitte beantworten Sie alle Fragen. Nur so können wir prüfen, ob die Wohnung erhebungsrelevant ist. Bei Bedarf können Sie eine Erhebungstabelle als Excel-Datei auf unserer Internetseite (www.dl.analyse-konzepte.de/sm) herunterladen.

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sowie des Landesdatenschutzgesetzes strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung des Kreises erhoben und ausgewertet. Weitere Informationen zum Datenschutz entsprechend Artikel 14 DSGVO erhalten Sie unter <https://omsp.analyse-konzepte.de/mietwerterhebungen/>
Auch über nebenstehenden QR Code erreichbar



Bitte geben Sie bei Rücksendung keinen Absender an!

Wenn Sie Rückfragen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich gern an unser Info-Telefon: **040 / 485 00 98 - 88**

Und so verläuft die Erhebung:

Sie sind Eigentümer/in oder Verwalter/in eines oder mehrerer Objekte mit vermieteten Wohneinheiten. Bitte tragen Sie in den Erhebungsbogen für jede vermietete Wohnung die entsprechenden Informationen und Daten ein. Machen Sie dieses bitte so genau wie möglich.

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir zum Stichtag **01.08.2024** die Höhe der Netto-Kaltmiete und die Abschlagszahlungen für die kalten Betriebskosten sowie die Heizkosten.

Senden Sie dann bitte den Erhebungsbogen auf einem der folgenden Wege an uns zurück:

Online: www.analyse-konzepte.de/sm
Zugangsschlüssel:
Auch über nebenstehenden QR Code erreichbar



Download des Erhebungsbogens als Excel-Datei unter:
www.dl.analyse-konzepte.de/sm

Per Fax: 040 / 485 00 98 - 98
Per E-Mail: mieten@analyse-konzepte.de
Per Post: (bitte nutzen Sie den beiliegenden Freiumschlag)
Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

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

ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg
mieten@analyse-konzepte.de, www.analyse-konzepte.de

Quelle: Mietwerterhebung Schmalkalden-Meiningen 2024



Abb. 6 Fragebogen private Vermieter

Mietwerterhebung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2024

Bitte zurücksenden bis zum 22.08.2024

Online-Fragebogen:

ANALYSE & KONZEPTE
immo.consult

Ihr Zugangsschlüssel für den Online-Fragebogen befindet sich auf dem Merkblatt.

© Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Wenn einer der folgenden Punkte auf eine Ihrer Wohnungen zutrifft, brauchen Sie für die betreffende Wohnung keine weiteren Angaben zu machen.
Für alle anderen Wohnungen füllen Sie bitte jeweils eine Spalte aus.

- Sie nutzen die Wohnung für sich selbst.
- Die Wohnung ist Teil eines Wohnraumes, eines sonstigen Heimes oder einer häuslichen Unterkunft.
- Es handelt sich bei der Wohnung um eine Vereins-, Dienst- oder Betriebswohnung, für die eine reduzierte Miete gezahlt wird.
- Die Wohnung ist laut Mietvertrag zu betriebsbezogenen Zwecken vermietet.
- Die Wohnung wird als mobile oder feste Wohnfläche vermietet. (nicht gemeint sind Küchermöbel und/oder Einbauschränke)
- Die Wohnung ist an einen Angehörigen oder naheren Verwandten preisgünstiger vermietet.

	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4	Wohnung 5
In welchem Ort / Gemeinde ggf. Ortsteil befindet sich die Wohnung? Bitte unbedingt angeben!					
Verfügt die Wohnung über ein Bad und WC in der Wohnung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Ist eine Heizung ohne Handbefeuerung vorhanden? (z.B. Fernwärme, Etagen-, Öl-, Gas-, Nachspeisheizung)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Datum des Mietvertragsbeginns (tt.mm.jj)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Datum der letzten Mieterhöhung (tt.mm.jj)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Wohnfläche der Wohnung (in m ²)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Netto-Kaltmiete am 01.08.2024 (in €)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
(inklusive etwaiger Modernisierungszuschläge, Stellplatzkosten)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Kalte Betriebskostenvorauszahlung am 01.08.2024 (in €)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
(inklusive aller Kosten, auch Hausreinigungs- und Kabelanschlussgebühren, aber ohne Sonderzahlungen wie z. B. Nachzahlungen oder Garagenmiete)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Erhalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die Heizkosten am 01.08.2024 (in €)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Sind in den Heizkosten die Kosten für die Erstellung von Warmwasser enthalten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
3 3 9 8 1 9 2 1 4 0	Sollten Sie mehr als 5 Wohnungen haben, kopieren Sie bitte diesen Fragebogen oder laden Sie ihn auf unserer Internetseite unter www.di.analyse-konzepte.de/sm herunter. Danke!				