

Landkreis Mansfeld-Südharz

# Erstellung eines schlüssigen Konzeptes für die Kosten der Unterkunft im Landkreis Mansfeld-Südharz

Endbericht November 2024

## Inhalt

|  |     |
|--|-----|
| Inhalt .....   | I   |
| Tabellenverzeichnis.....   | II  |
| Abbildungs- und Kartenverzeichnis .....                                      | III |
| 1. Aufgabenstellung und Vorgehensweise .....                                 | 4   |
| 2. Datenquellen und Datenschutz.....   | 6   |
| 3. Erhebungsobjekte der Untersuchung.....                                    | 8   |
| 3.1 Vergleichsraum .....   | 8   |
| 3.2 Definition des Gegenstandes der Beobachtung .....                        | 11  |
| 3.2.1 Merkmale der in die Untersuchung eingegangenen Wohnungen.....          | 11  |
| 3.2.2 Bestands- und Angebotsmieten .....                                     | 12  |
| 3.2.3 Wohnungsgröße .....  | 13  |
| 3.2.4 Wohnlage .....   | 14  |
| 3.3 Beobachtungszeitraum .....   | 15  |
| 3.4 Art und Weise der Datenerhebung .....                                    | 16  |
| 3.5 Repräsentativität .....  | 18  |
| 3.6 Validität der Daten .....  | 20  |
| 3.7 Datenauswertung .....  | 21  |
| 3.7.1 Höhe und Verteilung der Bestandsmieten .....                           | 22  |
| 3.7.2 Extremwertkappung .....  | 22  |
| 3.7.3 Erfassung der Angebotsmieten .....                                     | 24  |
| 4. Angaben über die gezogenen Schlüsse.....                                  | 27  |
| 4.1 Produktbildung .....   | 30  |
| 4.1.1 Nettokaltmiete .....   | 30  |
| 4.1.2 Kalte Betriebskosten.....  | 30  |
| 4.1.3 Bruttokaltmiete .....  | 31  |
| 4.2 Überprüfung des Angebotes unter Berücksichtigung der Produkttheorie..... | 34  |
| 4.3 Fazit.....   | 37  |
| Anlagen .....  | 38  |

## Tabellenverzeichnis

|          |  |    |
|----------|--|----|
| Tab. 1:  | Vergleichsräume im Landkreis Mansfeld-Südharz .....  | 9  |
| Tab. 2:  | Angemessene Wohnungsgrößen differenziert nach Haushaltsgröße.....  | 14 |
| Tab. 3:  | Ermittlung der relevanten Mieten .....   | 15 |
| Tab. 4:  | Erhebungsumfang relevante Mieten insgesamt.....  | 20 |
| Tab. 5:  | Erhobener Wohnungsbestand differenziert nach Wohnungsgrößenklassen ...                                       | 20 |
| Tab. 6:  | Anzahl der Extremwerte.....  | 24 |
| Tab. 7:  | Anzahl der relevanten Mietwerte nach Extremwertkappung (alle Daten).....                                     | 24 |
| Tab. 8:  | Verteilung der erhobenen Angebotsmieten .....  | 25 |
| Tab. 9:  | Verteilung der erhobenen Angebotsmieten nach der Extremwertkappung ....                                      | 26 |
| Tab. 10: | Gewählte Perzentile nach Wohnungsgrößen und Vergleichsräumen .....   | 28 |
| Tab. 11: | Potenzielle Nachfrage im unteren Wohnungsmarktsegment.....   | 29 |
| Tab. 12: | Höhe der durchschnittlichen kalten Betriebskosten (in €/m <sup>2</sup> ) zur<br>Berechnung des Produkts..... | 31 |
| Tab. 13: | Bruttokaltmiete Landkreis Mansfeld-Südharz Vergleichsraum 1 .....  | 33 |
| Tab. 14: | Bruttokaltmiete Landkreis Mansfeld-Südharz Vergleichsraum 2 .....  | 33 |
| Tab. 15: | Abstrakte Verfügbarkeit des Wohnungsangebotes unter Berücksichtigung<br>der Mietobergrenzen .....            | 36 |

## Abbildungs- und Kartenverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Abb. 1: Abgrenzung des angemessenen Marktsegments .....  | 4  |
| Karte 1: Siedlungsgebiete und Verkehrsstruktur im Landkreis Mansfeld-Südharz<br>(31.12.2022) ..... | 10 |
| Karte 2: Vergleichsräume im Landkreis Mansfeld-Südharz.....  | 10 |
| Abb. 2: Schritte der Datenverarbeitung.....  | 26 |
| Abb. 3: Iterative Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen .....                                      | 34 |



## 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“).

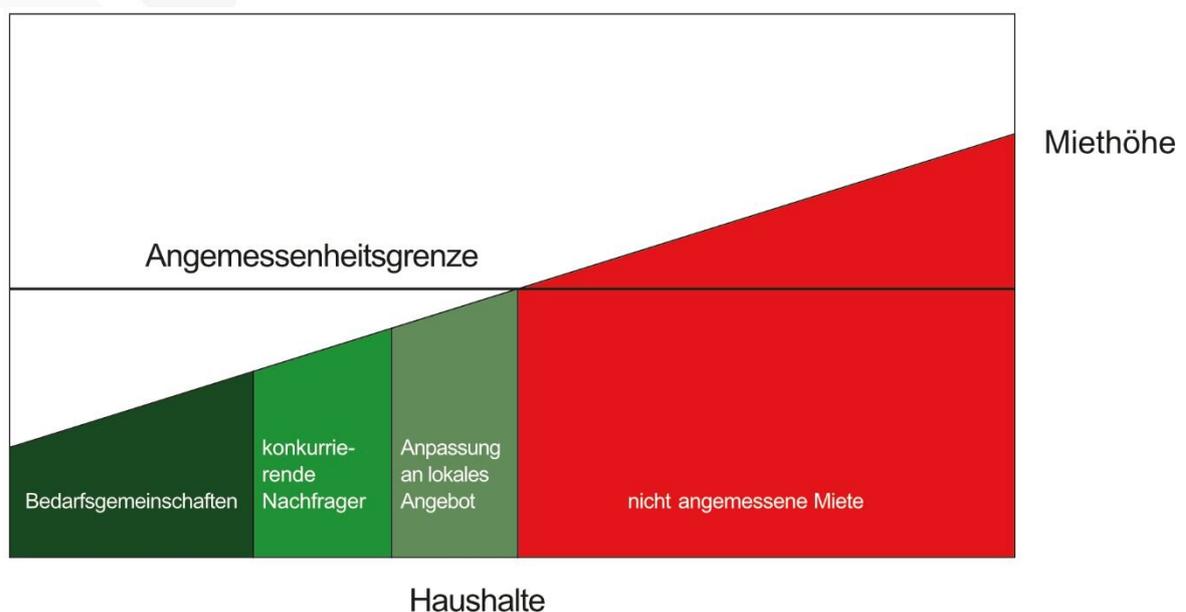
Zu den Kosten der Unterkunft zählen die Grundmiete (Nettokaltmiete) und die kalten Betriebskosten. Die Heizkosten bilden einen eigenständigen Rechtsanspruch.

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.<sup>1</sup>

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 Landkreis Mansfeld-Südharz 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 Landkreis Mansfeld-Südharz, der dem Zuständigkeitsbereich des zugelassenen kommunalen Trägers gemäß § 6a SGB II bzw. des örtlichen Trägers der Sozialhilfe gemäß § 98 SGB XII in Verbindung mit § 1 Absatz 1 Satz 1 HAG/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-

---

<sup>1</sup> 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 Landkreis Mansfeld-Südharz folgt damit den Anforderungen des Bundessozialgerichts<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup>

Im Zentrum der Erhebung stand daher die Datenabfrage bei großen Wohnungsunternehmen und die schriftliche Befragung kleiner privater Vermieter sowie von deren Mietern. Da nicht für alle Gemeinden Vermieteradressen zur Verfügung standen, wurde für diese Gemeinden eine Mieterbefragung durchgeführt. Ergänzend erfolgte die Berücksichtigung von Mietdaten aus dem SGB II- und SGB XII-Bereich.

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:

---

<sup>2</sup> Siehe bereits die Ausführungen unter 1. Aufgabenstellung und Vorgehensweise.

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

### Datei der Nettokaltmieten (Beispiel)

| Ort      | Mietvertragsbeginn | Mietänderungen in den vergangenen 6 Jahren | Wohnfläche in m <sup>2</sup> | Nettokaltmiete (NKM) | NKM pro m <sup>2</sup> | Wohnungsgrößenklasse | Vergleichsraum | 6-Jahresrelevanz |
|----------|--------------------|--|------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|----------------|------------------|
| Mansfeld | 01.01.2015         | Ja   | 49,83                        | 128,36               | 2,58                   | 1                    | 1              | Ja               |

### Datei der kalten Betriebskosten (Beispiel)

| Ort      | Wohnfläche in m <sup>2</sup> | Kalte Betriebskosten (KBK) | Kalte Betriebskosten inkl. Wasserkosten | KBK pro m <sup>2</sup> | Wohnungsgrößenklasse |
|----------|------------------------------|----------------------------|---|------------------------|----------------------|
| Mansfeld | 47,07                        | 23,43                      | Ja                                      | 0,80                   | 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 Landkreis Mansfeld-Südharz,
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter,
- 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.

### 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 jüngst ergangenen Urteil: „Nach der ... gesetzgeberischen Vorgabe in § 22b Abs. 1 Satz 4 SGB II bildet das Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum ...“.<sup>4</sup>

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 zitierten 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.“<sup>5</sup>

---

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

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

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.<sup>6</sup> 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 ...“.<sup>7</sup>

Für den Landkreis Mansfeld-Südharz wurde offensichtlich, dass er in mindestens zwei Vergleichsräume zu unterteilen ist, um ihn bezüglich der unmittelbaren Verhältnisse auf den in ihm befindlichen Wohnungsmärkten abbilden zu können. Dieses Fazit wird insbesondere dadurch bedingt, dass sowohl die Wohnungsmärkte als auch die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) deutliche Unterschiede zwischen einzelnen Gemeinden aufweisen. Nicht zuletzt kann eine räumliche Orientierung der Einwohner an den Altkreisen Sangerhausen und Mansfelder Land weiterhin angenommen werden.

Daher wurde beschlossen, die Altkreise als Vergleichsräume zu definieren. Für eine noch tiefere Untergliederung des Gesamttraums konnten keine Kriterien gefunden werden. Die recht großen Entfernungen im Landkreis verbieten es, diesen insgesamt als Vergleichsraum auszuweisen. Daher wurde er in zwei Vergleichsräume (Südwesten (1) bzw. Nordosten (2) des Landkreises) unterteilt.

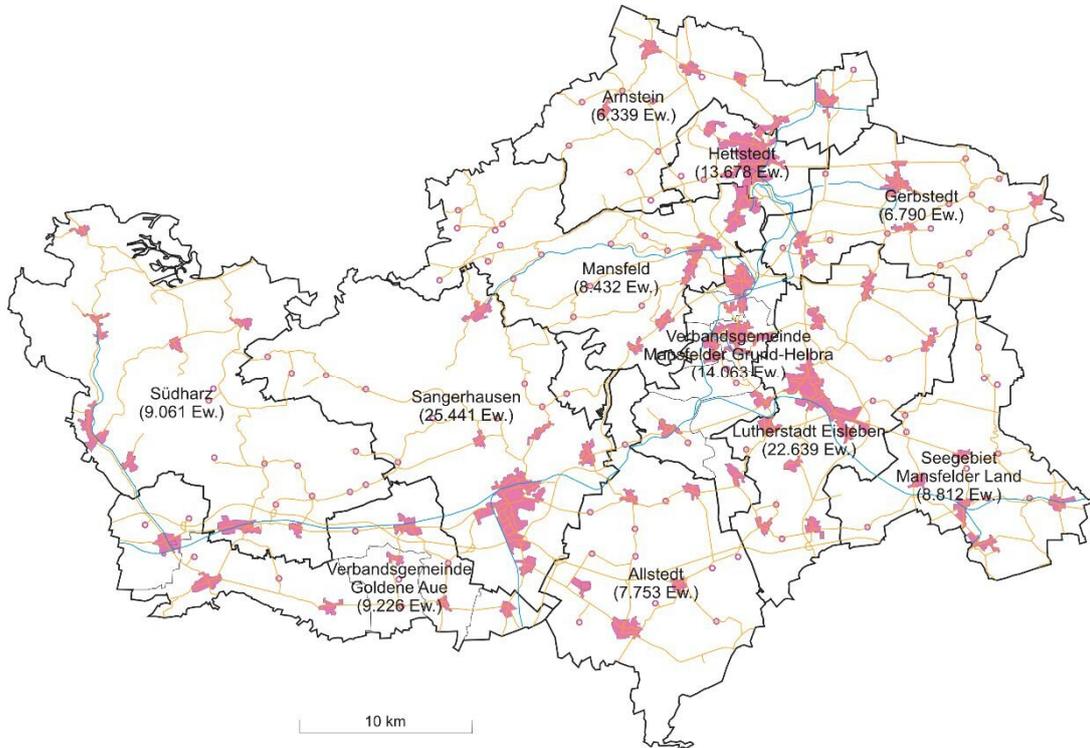
Die Zusammensetzung der gewählten Vergleichsräume zeigen Tab. 1 und die Karten 1 und 2.

| <b>Tab. 1: Vergleichsräume im Landkreis Mansfeld-Südharz</b> |   |
|--|---|
| Vergleichsraum   | Zugehörige Ämter, amtsfreie Gemeinden bzw. Städte   |
| 1  | Allstedt, Sangerhausen, Südharz, VG Goldene Aue   |
| 2  | Arnstein, Gerbstedt, Hettstedt, Lutherstadt Eisleben, Mansfeld, Seegebiet Mansfelder Land, VG Mansfelder Grund-Helbra |
| Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mansfeld-Südharz 2024     |   |

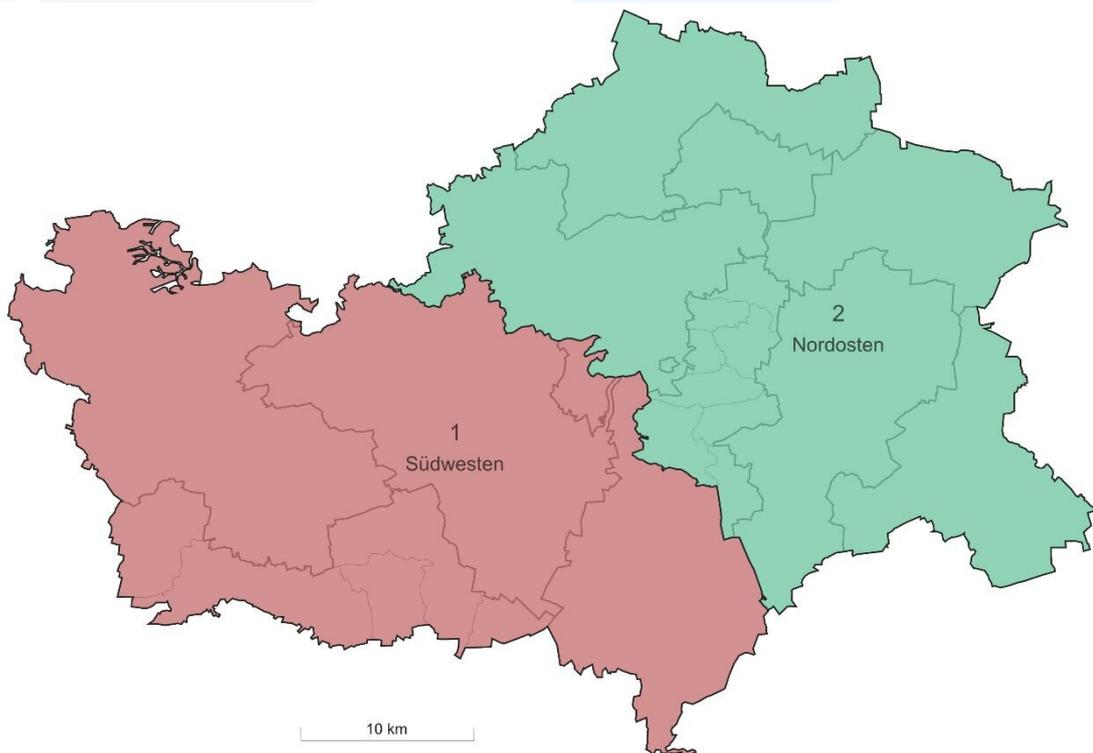
<sup>6</sup> Vgl. BSG, Urteil vom 20.08.2009 - B 14 AS 65/08 R

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

Karte 1: Siedlungsgebiete und Verkehrsstruktur im Landkreis Mansfeld-Südharz  
(31.12.2022)



Karte 2: Vergleichsräume im Landkreis Mansfeld-Südharz



## 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 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. Zudem werden bei der Erhebung nicht nur Mieten von Wohnungen berücksichtigt, die in den letzten sechs Jahren abgeschlossen bzw. geändert wurden. Dies bedeutet im Rahmen der Methodenfreiheit, dass bei einer Festlegung auf alle Bestandsmieten auch die Mietangebote analysiert werden müssen, um festzustellen, ob zu der ermittelten Angemessenheitsgrenze auch ein ausreichendes Angebot existiert, oder aber bei der ausschließlichen Berücksichtigung entsprechend der 6-Jahresregelung auf die Untersuchung der Angebotsmieten verzichtet werden kann.

### 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 Bestandsmieten<sup>8</sup> und – im Falle der Verwendung von Bestandsmieten, deren Vereinbarung älter als sechs Jahre ist – 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).

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. Da Daten aus dem SGB II- und SGB XII-Bereich mitberücksichtigt wurden, konnten die aus der Befragung ermittelten Werte mit den tatsächlichen Werten der Bedarfsgemeinschaften abgeglichen werden. Und da im Rahmen der Vermieterbefragung nicht die Bewohneranzahl einer vermieteten Wohnung mit erhoben werden kann, weil die überwiegende Anzahl der Vermieter diese Information nicht erfasst hat, bestand durch die Nutzung der SGB II- und SGB XII-Daten die Gelegenheit, die Betriebskosten nach der Haushaltsgröße (Anzahl der Personen) und gleichzeitig nach der Wohnungsgröße (m<sup>2</sup>) auszuwerten.

Die Nutzung der SGB II- und SGB XII-Daten für die Berechnung der durchschnittlichen Höhe der kalten Betriebskosten ist, abweichend von den Kosten der Nettokaltmiete, vertretbar,

---

<sup>8</sup> Vgl. die entsprechend geltende Regelung des § 22c Absatz 1 Satz 3 SGB II.

weil sich die Betriebskosten einer Bedarfsgemeinschaft gegebenenfalls nur geringfügig von den durchschnittlichen Betriebskosten aller Haushalte unterscheiden. Aufgrund eines möglicherweise etwas höheren Wasserverbrauchs gehen Sozialgerichte oftmals sogar von etwas höheren kalten Betriebskosten bei Leistungsbeziehern aus. Dieser Sachverhalt ist bei der Nutzung der tatsächlichen kalten Betriebskosten aus dem SGB II- und SGB XII-Datenbestand berücksichtigt.

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. Bei sämtlichen weiteren Berechnungen wird daher auf die durchschnittlichen kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung bzw. der Auswertung der Daten des SGB II- und SGB XII-Bereichs zurückgegriffen.

### 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 Sachsen-Anhalt für den Landkreis Mansfeld-Südharz 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. Dies war im vorliegenden Fall jedoch nicht nötig.

Der Vergleich mit anderen Landkreisen zeigt, dass als Untergrenze meist 25 oder 30 m<sup>2</sup> vorgesehen sind. Da aufgrund der Mietpreisdegression bei steigenden Wohnungsgrößen kleinere Wohnungen üblicherweise pro qm teurer sind, wurde zugunsten der Bedarfsgemeinschaften eine Untergrenze von 25 m<sup>2</sup> ausgewählt.

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                 | 5 Personen                 |
| Landkreis Mansfeld-Südharz   | $\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$ | $> 50 \leq 60 \text{ m}^2$ | $> 60 \leq 70 \text{ m}^2$ | $> 70 \leq 80 \text{ m}^2$ | $> 80 \leq 90 \text{ m}^2$ |
| Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mansfeld-Südharz 2024             |                               |                            |                            |                            |                            |

### 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 stufte 22 Wohnungen in eine solche Wohnlage ein. Diese Wohnungen wurden aus den weiteren Auswertungen ausgeschlossen.

Der Landkreis Mansfeld-Südharz 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.

| <b>Tab. 3: Ermittlung der relevanten Mieten</b>                                   |              |
|---|--------------|
| <b>Ausgangssituation (insgesamt erhobene Fälle)</b>                               | <b>7.479</b> |
| - davon: Große Wohnungsunternehmen (2 Unternehmen)                                | <b>2.680</b> |
| - SGB II- und SGB XII-Daten   | <b>4.380</b> |
| - Versand von 2.100 Vermieteranschreiben  | <b>419</b>   |
| - Mieterbefragung (Verteilung durch Kreismitarbeiter)                             |              |
| <b>Zwischensumme</b>  | <b>7.479</b> |
| - abgezogen: kleine Vermieter Filterfragen (Ferienwohnung u. ä)                   | -9           |
| - keine Ortsangabe oder nicht auffindbar  | -36          |
| - < 25 m <sup>2</sup> oder keine Angabe   | -112         |
| - > 90 m <sup>2</sup>   | -445         |
| - kein zeitgemäßes Bad / nicht vom Vermieter gestellt                             | -9           |
| - WC außerhalb der Wohnung  | 0            |
| - keine Sammelheizung   | -39          |
| - keine zeitgemäße Elektroausstattung   | -4           |
| - keine Isolierfenster  | -12          |
| - belastete Wohnlage  | -22          |
| - keine Angaben zur Miete / unplausibel niedrige Miete (< 2,50 €/m <sup>2</sup> ) | -77          |
| - Leerstand / Mietvertrag nach Stichtag   | -44          |
| <b>Endsumme</b>   | <b>6.670</b> |
| Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mansfeld-Südharz 2024                          |              |

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 Landkreis Mansfeld-Südharz war dies in der vorliegenden Untersuchung der Stichtag 01.11.2023.

Die Angebotsmietenbeobachtung erfolgte im Zeitraum vom 01.08.2023 bis zum 31.01.2024 (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 Gemeinden; insg. 35 Vermieter angeschrieben) und bei den „kleinen Vermietern“ (die nicht zu den großen Vermietern gehören – 2.100 Anschreiben, sowie Mieter von kleineren Vermietern (900) 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 mit hin 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 durch eine Zufallsauswahl mittels eines Anschreibens um Teilnahme gebeten wurden, sowie die

Vermieter der befragten Mieter. 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 Jobcenters zum Stichtag 01.11.2023 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. Die manchmal geäußerte Vermutung, die Verwendung von Daten der SGB II- 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. Zudem wurden im Landkreis aufgrund der Sonderregelungen zu Corona und des Bürgergelds keine Mietsenkungsaufforderungen verschickt. Zudem wurde in der Vergangenheit zur Definition des einfachen Wohnungsmarktes als Mietobergrenze Wohngeld plus 10% herangezogen.

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.

In jüngerer Zeit nehmen manche Gerichte an, dass eine Gewichtung der Vermieter nach der Rechtsform (hier: Privatvermieter, da: Genossenschaften, Gesellschaften, Gemeinden) die erhobenen Daten den tatsächlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt näherbringt. Diese Vermutung konnte bisher weder theoretisch noch empirisch bestätigt werden, dasselbe gilt aber auch für das Gegenteil. Da sich aber für die erhobenen Daten keine Aufteilung nach der Rechtsform der Vermieter durchführen ließ, wurde auf eine Gewichtung verzichtet. Wesentlich ist es, wie groß der Anteil des Wohnungsmarktes ist, der dem unteren Wohnungsmarkt zuzurechnen ist.

Neben der Erhebung von Bestandsmieten, die gleichzeitig aufgrund der Erfassung des Mietvertragsabschlusses eine Analyse von Neuvertragsmieten (Mietabschlüsse zwischen 01.02.2023 und 01.11.2023) ermöglichen, wurden zur Beurteilung der aktuellen Marktsi-

tuation 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 (01.08.2023 bis einschließlich 31.01.2024) 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 Landkreis Mansfeld-Südharz 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 2022 durchgeführten Wohnungs- und Gebäudezählung konnten für den Landkreis Mansfeld-Südharz 30.509 vermietete Wohnungen erfasst werden sowie weitere 7.092 leerstehende Wohnungen ermittelt werden. Diese Zahlen dürften sich seither nicht wesentlich verändert haben. Die aktuelle Neubautätigkeit betrifft 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.<sup>9</sup> Über den Umfang der nicht relevanten Wohnungsbestände gibt es jedoch keine Informationen. Aber auch bezogen auf die damit zu große Grundgesamtheit konnte mit 6.670 relevanten Mietwerten knapp 22 % des Mietwohnungsbestandes im Landkreis Mansfeld-Südharz erhoben werden. Die konkreten Zahlenwerte hierzu können der Tabelle 4 entnommen werden. Unberücksichtigt sind dabei die 1.323 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 (809 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. 25 % 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.

Insgesamt konnten 6.670 relevante Bestandsmieten erhoben werden. Damit kann insgesamt von einer repräsentativen Datenbasis des schlüssigen Konzepts gesprochen werden.

---

<sup>9</sup> Siehe die Ausführungen zur Relevanz unter Punkt 3.2 Definition des Gegenstandes der Beobachtung.

| Vergleichsraum | Zensus vermietete Wohnungen | Erhobene relevante Bestandsmieten | Anteil am Gesamtwohnungsbestand |
|----------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 1              | 12.427                      | 3.716                             | 30 %                            |
| 2              | 18.077                      | 2.954                             | 16 %                            |
| Kreisgebiet    | 30.509*                     | 6.670                             | 22 %                            |

\* Die Gesamtzahl ist aufgrund von Geheimhaltungsvorschriften im Zensus nicht mit der Summe der Teilräume identisch.  
Quelle: Zensus 2022; Mietwerterhebung Landkreis Mansfeld-Südharz 2024

Die Daten wurden durch eine Befragung der „großen Vermieter“, einer Befragung von 2.100 „kleinen Vermietern“ bzw. deren Mietern sowie durch die Nutzung von SGB II- und SGB XII-Daten erhoben, sofern diese nicht schon im Rahmen der Erhebung bei den „großen“ und „kleinen“ Vermietern berücksichtigt wurden.

In allen Untersuchungsphasen wurde sichergestellt, dass keine Doppelerhebungen durch die Verwendung von SGB II- und SGB XII-Daten erfolgten. Hierfür wurden die Adressen der Wohnobjekte abgeglichen, zu denen aus der Vermieterbefragung Rückmeldungen gekommen sind oder potenziell hätten kommen können.

Die Verteilung der Bestandsmieten auf die einzelnen Wohnungsgrößenklassen zeigt die nachfolgende Tabelle.

|           | $\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$ | $> 50 \leq 60 \text{ m}^2$ | $> 60 \leq 70 \text{ m}^2$ | $> 70 \leq 80 \text{ m}^2$ | $> 80 \text{ m}^2 \leq 90 \text{ m}^2$ | Summe |
|-----------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|--|-------|
| Landkreis | 1.947                         | 2.006                      | 1.651                      | 754                        | 312                                    | 6.670 |

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mansfeld-Südharz 2024

### 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 01.11.2017 geändert?
- Wohnungsgröße
- Netto-Kaltniete
- 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 Landkreis Mansfeld-Südharz von November 2023 bis Januar 2024 statt. Die Bestandsmieten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.11.2023 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 Merkblättern bzw. 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.<sup>10</sup>

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.

Zunächst sollen die entsprechenden Berechnungen vor der Anwendung der 6-Jahresregelung dargestellt werden, anschließend das entsprechende Resultat der 6-Jahresregelung dokumentiert werden.

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.

Insgesamt wurden durch die beschriebene 326 Mietwerte als Extremwerte definiert.

---

<sup>10</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Berlin 2002, S. 42.

**Tab. 6: Anzahl der Extremwerte**

| Vergleichsraum | Wohnungsgrößenklasse |            |            |            |            | Summe      |
|----------------|----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                | 1 Person             | 2 Personen | 3 Personen | 4 Personen | 5 Personen |            |
| 1              | 53                   | 55         | 68         | 18         | 8          | <b>202</b> |
| 2              | 61                   | 2          | 32         | 17         | 12         | <b>124</b> |
| Kreisgebiet    | <b>114</b>           | <b>57</b>  | <b>100</b> | <b>35</b>  | <b>20</b>  | <b>326</b> |

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mansfeld-Südharz 2024

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen im Landkreis Mansfeld-Südharz für die eigentliche Auswertung insgesamt 6.344 relevante Mieten zur Verfügung. Diese bilden das gesamte Mietniveau vom einfachen bis zum gehobenen Wohnungsstandard ab

**Tab. 7: Anzahl der relevanten Mietwerte nach Extremwertkappung (alle Daten)**

| Vergleichsraum | Wohnungsgrößenklasse |              |              |            |            | Summe        |
|----------------|----------------------|--------------|--------------|------------|------------|--------------|
|                | 1 Person             | 2 Personen   | 3 Personen   | 4 Personen | 5 Personen |              |
| 1              | 819                  | 1.118        | 1.001        | 449        | 127        | <b>3.514</b> |
| 2              | 1.014                | 831          | 550          | 270        | 165        | <b>2.830</b> |
| Kreisgebiet    | <b>1.833</b>         | <b>1.949</b> | <b>1.551</b> | <b>719</b> | <b>292</b> | <b>6.344</b> |

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mansfeld-Südharz 2024

### 3.7.3 Erfassung der Angebotsmieten

Neben den Bestandsmieten wurden auch die Angebotsmieten 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 01.08.2023 bis 31.01.2024 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.

Es konnten für den Erhebungszeitraum 1.323 Mietangebote identifiziert werden, die die notwendigen Informationen zur Berechnung der Nettokaltmiete und der Örtlichkeit enthielten. Diese Anzahl wurde durch die Extremwertkappung um 85 Angebote verringert. Die weiteren Auswertungen basieren somit auf 1.238 Mietwerten, die sich auf 10 Tabellenfelder verteilen.

| <b>Tab. 8: Verteilung der erhobenen Angebotsmieten</b> |                      |            |            |            |            |              |
|--|----------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| Vergleichsraum   | Wohnungsgrößenklasse |            |            |            |            | Summe        |
|  | 1 Person             | 2 Personen | 3 Personen | 4 Personen | 5 Personen |              |
| 1  | 142                  | 152        | 122        | 93         | 51         | <b>560</b>   |
| 2  | 199                  | 239        | 188        | 74         | 63         | <b>763</b>   |
| <b>Kreisgebiet</b>                                     | <b>341</b>           | <b>391</b> | <b>310</b> | <b>167</b> | <b>114</b> | <b>1.323</b> |

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mansfeld-Südharz 2024

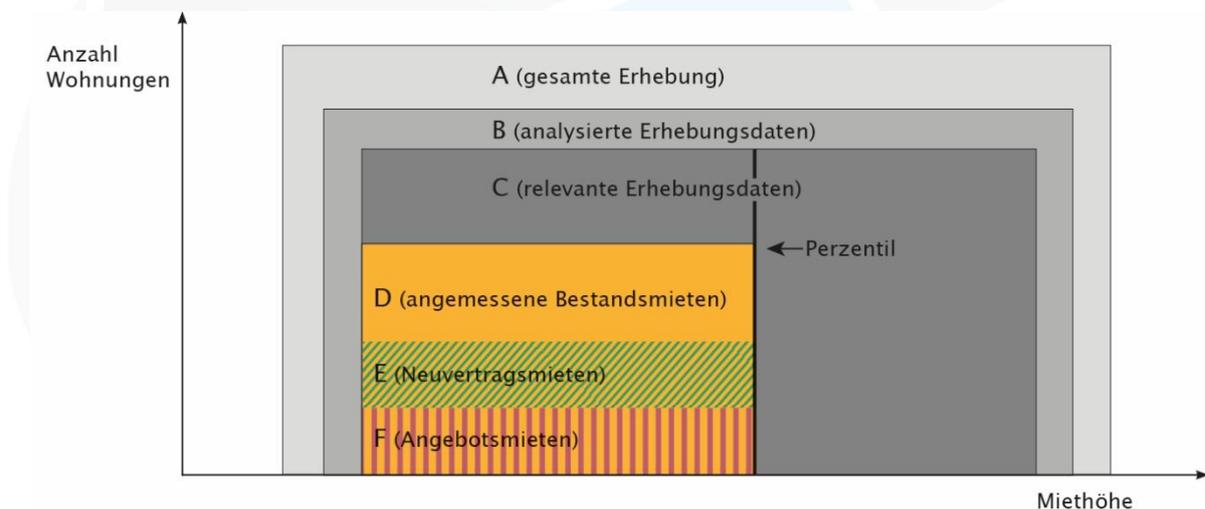
| Vergleichsraum     | Wohnungsgrößenklasse |            |            |            |            | Summe        |
|--------------------|----------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
|                    | 1 Person             | 2 Personen | 3 Personen | 4 Personen | 5 Personen |              |
| 1                  | 133                  | 142        | 113        | 85         | 49         | <b>522</b>   |
| 2                  | 187                  | 224        | 177        | 70         | 58         | <b>716</b>   |
| <b>Kreisgebiet</b> | <b>320</b>           | <b>366</b> | <b>290</b> | <b>155</b> | <b>107</b> | <b>1.238</b> |

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mansfeld-Südharz 2024

Im Ergebnis bilden die erhobenen Angebotsmieten zwar nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes, diese bildet aber die Mietpreisstruktur des Angebotsmarktes gut ab.

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.<sup>11</sup> 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 Mietenstufen 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.

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.

Neben den eigentlichen Bedarfsgemeinschaften fragen zumindest Teile von Wohngeldempfängern ebenfalls nach preiswertem Wohnraum nach. Vollkommen identisch ist die Nachfrage bei Geringverdienern ohne Leistungsbezug, sofern diese nicht Teil eines besserverdienenden Haushaltes sind. Aber auch Teile der Empfänger von unterstützenden Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG) oder der Berufsausbildungshilfe suchen preisgünstigen Wohnraum. Etwas unterschiedlich ist die Wohnraumsuche bei Studenten. Bei Studenten wird die Suche nach günstigem Wohnraum häufig vom Wunsch

---

<sup>11</sup> 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.

nach der Nähe zur Universität überlagert, wodurch das preisgünstige Wohnungsmarktsegment nicht mehr die oberste Priorität darstellt.

Im Hinblick auf die Nachfrage von anerkannten Asylbewerbern nach preisgünstigem Wohnraum ist einschränkend folgendes anzumerken: Die Migrationsforschung weist darauf hin, dass Personen mit geringer sozialer und/oder ökonomischer Einbindung in lokale Gesellschaften räumlich sehr mobil sind. Das dürfte auch, abhängig vom rechtlichen Status, für Asylbewerber zutreffen, so dass gerade im Fall, dass es keine adäquaten Arbeitsplätze gibt, die Wahrscheinlichkeit einer Abwanderung in Regionen mit größerem Arbeitsplatzangebot und besseren Möglichkeiten sozialer Vernetzung, zum Beispiel mit Verwandten und Freunden aus der Herkunftsregion, steigt. Der umgekehrte Fall ist jedoch genauso wenig auszuschließen. Die Merkmale des Wohnungsmarkts spielen dabei gegenüber den genannten Faktoren nur eine nachrangige Rolle. Insofern kann keine seriöse Prognose der zukünftigen Nachfrage nach Wohnraum durch anerkannte Asylbewerber abgegeben werden.

Bei der Festlegung des angemessenen Marktvolumens müssen sowohl die Bestands- als auch die Angebotsmieten berücksichtigt werden. Während das Bundessozialgericht für München von den unteren 20 % der Bestandsmieten, also den 20 % günstigsten Mieten ausgeht, wurde vorliegend für die einzelnen Vergleichsräume eine davon abweichende Perzentil-Auswahl getroffen. Die Auswahl des Perzentils erfolgte entsprechend des iterativen Vorgehens nach der Maßgabe, in allen Tabellenfeldern ein ausreichendes Angebot sicherzustellen (vgl. Tab. 10).

| <b>Tab. 10: Gewählte Perzentile nach Wohnungsgrößen und Vergleichsräumen</b> |                      |            |            |            |            |
|--|----------------------|------------|------------|------------|------------|
| Vergleichsraum   | Wohnungsgrößenklasse |            |            |            |            |
|  | 1 Person             | 2 Personen | 3 Personen | 4 Personen | 5 Personen |
| 1  | 40%                  | 40%        | 40%        | 40%        | 40%        |
| 2  | 40%                  | 40%        | 40%        | 40%        | 40%        |

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mansfeld-Südharz 2024

Im ersten Schritt wird das potenzielle Nachfragevolumen im Landkreis geschätzt, verbildlicht in der Abbildung 1 (Seite 4) und der Tabelle 11. Dazu könnten die Fallzahlen für die Bedarfsgemeinschaften aus den Regelungsbereichen SGB II, SGB XII und AsylbLG sowie für die Wohngeldempfänger ermittelt und in Relation zur Gesamtzahl der Haushalte gesetzt werden.

Ein solches Vorgehen ist aber 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 stattdessen versucht, die Armutsgefährdungsquote auf die verschiedenen Haushaltsgrößenklassen zu übertragen (vgl. Tab. 11). 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.

| <b>Tab. 11: Potenzielle Nachfrage im unteren Wohnungsmarktsegment</b>  |                 |                |                |                |                         |
|--|-----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------------|
|  | <b>1 Person</b> | <b>2 Pers.</b> | <b>3 Pers.</b> | <b>4 Pers.</b> | <b>5 Pers. und mehr</b> |
| <b>Armutsgefährdungsquote</b>  | 27,9 %          | 11,1 %         | 11,1 %         | 12,6 %         | 32,1 %                  |
| Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mansfeld-Südharz 2024; amtliche Sozialberichterstattung, Zensus2022 und eigene Berechnungen |                 |                |                |                |                         |

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 Landkreis Mansfeld-Südharz ist dies das Bundesland Sachsen-Anhalt.

Da keine Erkenntnisse darüber bestehen, inwieweit die Armutsgefährdungsquote im Landkreis Mansfeld-Südharz von derjenigen in ganz Sachsen-Anhalt abweicht, müssen die angegebenen Quoten als lediglich ungefähre Werte interpretiert werden. Unter diesen Voraussetzungen lassen beide Verfahren, die Größe der potenziellen Nachfrage zu schätzen, zumindest eine Annäherung an die tatsächlichen Gegebenheiten zu.

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 m<sup>2</sup>-Wert definiert.

In fast 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.

## 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 50 m<sup>2</sup> 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. Wichtiger 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 Wohnungsgrößenklassen verglichen und zugunsten der Bedarfsgemeinschaften der jeweils höhere Wert in den weiteren Berechnungen verwendet. Das Ergebnis zeigt die nachfolgende Tabelle. Dabei zeigt sich, dass die Jobcenter-Daten durchgängig höher liegen als die in der Erhebung ermittelten kalten Betriebskosten.

Aufgrund des Umstandes, dass Bedarfsgemeinschaften eine längere Zeit in ihrer Wohnung anwesend sind, wurde zugunsten der Leistungsempfänger der höhere Wert für die weiteren Berechnungen der Bruttokaltmiete verwendet.

| <b>Tab. 12: Höhe der durchschnittlichen kalten Betriebskosten (in €/m<sup>2</sup>) zur Berechnung des Produkts</b> |                          |                          |                          |                          |                                       |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
|  | Wohnungsgrößenklassen    |                          |                          |                          |                                       |
|  | ≥ 25 ≤ 50 m <sup>2</sup> | > 50 ≤ 60 m <sup>2</sup> | > 60 ≤ 70 m <sup>2</sup> | > 70 ≤ 80 m <sup>2</sup> | >80 m <sup>2</sup> ≤90 m <sup>2</sup> |
| Erhebungsdaten   | 1,36                     | 1,25                     | 1,24                     | 1,27                     | 1,15                                  |
| SGB II- und SGB XII-Daten  | 1,43                     | 1,42                     | 1,49                     | 1,60                     | 1,44                                  |
| Verwendete Daten   | 1,43                     | 1,42                     | 1,49                     | 1,60                     | 1,44                                  |

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mansfeld-Südharz 2024

### 4.1.3 Bruttokaltmiete

Die Bruttokaltmiete ergibt sich aus der Addition der Nettokaltmiete (unter Berücksichtigung des Perzentils) 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 Landkreis Mansfeld-Südharz Vergleichsraum 1**

| Größe in m <sup>2</sup> | Personen—<br>zahl | Nettokaltmiete (NKM)<br>in €/m <sup>2</sup> | Kalte Betriebskosten<br>(KBK) in €/m <sup>2</sup><br>(Durchschnitt) | Bruttokaltmiete in €/m <sup>2</sup> | Produkt<br>Bruttokaltmiete in<br>€ |
|-------------------------|-------------------|---|---|-------------------------------------|------------------------------------|
| 25 bis ≤ 50             | 1                 | 5,27  | 1,43  | 6,70                                | 335,00                             |
| > 50 bis ≤ 60           | 2                 | 5,14  | 1,42  | 6,56                                | 393,60                             |
| > 60 bis ≤ 70           | 3                 | 5,14  | 1,49  | 6,63                                | 464,10                             |
| > 70 bis ≤ 80           | 4                 | 5,31  | 1,60  | 6,91                                | 552,80                             |
| > 80 bis ≤ 90           | 5                 | 5,17  | 1,44  | 6,61                                | 594,90                             |
| Weitere Person          |                   | 5,17  | 1,44  | 6,61                                | 66,10                              |

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mansfeld-Südharz 2024

**Tab. 14: Bruttokaltmiete Landkreis Mansfeld-Südharz Vergleichsraum 2**

| Größe in m <sup>2</sup> | Personen—<br>zahl | Nettokaltmiete (NKM)<br>in €/m <sup>2</sup> | Kalte Betriebskosten<br>(KBK) in €/m <sup>2</sup><br>(Durchschnitt) | Bruttokaltmiete in €/m <sup>2</sup> | Produkt<br>Bruttokaltmiete in<br>€ |
|-------------------------|-------------------|---|---|-------------------------------------|------------------------------------|
| 25 bis ≤ 50             | 1                 | 5,32  | 1,43  | 6,75                                | 337,50                             |
| > 50 bis ≤ 60           | 2                 | 5,00  | 1,42  | 6,42                                | 385,20                             |
| > 60 bis ≤ 70           | 3                 | 4,93  | 1,49  | 6,42                                | 449,40                             |
| > 70 bis ≤ 80           | 4                 | 5,00  | 1,60  | 6,60                                | 528,00                             |
| > 80 bis ≤ 90           | 5                 | 5,11  | 1,44  | 6,55                                | 589,50                             |
| Weitere Person          |                   | 5,11  | 1,44  | 6,55                                | 65,50                              |

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mansfeld-Südharz 2024

## 4.2 Überprüfung des Angebotes unter Berücksichtigung der Produkttheorie

Konstitutives Element eines schlüssigen Konzeptes ist 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 Tabelle 15 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 40 % der Angebote wahrnehmen kann; die verbleibenden 60 % liegen hingegen oberhalb der Angemessenheitsgrenze. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nicht alle zur Verfügung stehenden Wohnungen auch inseriert werden. 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 Ergebnisse wurden zudem verglichen mit der alternativen Methodik und ebenfalls vom BSG anerkannten Methodik, die Mietobergrenzen allein auf Angebotsmieten mit einer 33-prozentigen Verfügbarkeit zu definieren. Diese Werte liegen in den Vergleichsräumen des Landkreises niedriger als das in der vorliegenden Untersuchung angewandte 40 % Perzentil.

**Tab. 15: Abstrakte Verfügbarkeit des Wohnungsangebotes unter Berücksichtigung der Mietobergrenzen**

| Städte und Gemeinden  | Vergleichsraum | Wohnungsgrößenklassen |      |      |      |      |
|---|----------------|-----------------------|------|------|------|------|
|   |                | 1                     | 2    | 3    | 4    | 5    |
| Allstedt, Sangerhausen, Südharz, VG Goldene Aue   | 1              | 40 %                  | 30 % | 56 % | 34 % | 35 % |
| Arnstein, Gerbstedt, Hettstedt, Lutherstadt Eisleben, Mansfeld, Seegebiet Mansfelder Land, VG Mansfelder Grund-Helbra | 2              | 58 %                  | 22 % | 43 % | 33 % | 41 % |

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mansfeld-Südharz 2024

### 4.3 Fazit

Die Auswertung der erhobenen Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten ergibt für die gewählten Perzentile Angemessenheitsgrenzen, die den Bedarfsgemeinschaften einen ausreichend großen Zugang zu Wohnungsangeboten eröffnet. Nicht zuletzt dürfte insbesondere in den ländlichen Gemeinden wie in anderen Regionen auch die Vermarktung von Mietwohnungen in größerem Ausmaß auf anderen Wegen als über Anzeigen oder Direktvermarktung großer Unternehmen erfolgen, d. h. die abstrakte Verfügbarkeit höher als angegeben liegen.



## Anlagen

- Anlage 1: Anschreiben große Vermieter
- Anlage 2: Merkblatt große Vermieter
- Anlage 3: Anschreiben kleine Vermieter
- Anlage 4: Merkblatt und Fragebogen kleine Vermieter
- Anlage 5: Anschreiben Mieter
- Anlage 6: Merkblatt und Fragebogen Mieter





Nicht nachsenden! Bei Umzug mit neuer Anschrift zurück.  
Landkreis Mansfeld-Südharz | Postfach 10 11 35 | 06511 Sangerhausen

|             |                    |                     |                     |
|-------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom | Unser Zeichen<br>RH | Datum<br>31.08.2023 |
|-------------|--------------------|---------------------|---------------------|

## Mietwerterhebung im Landkreis Mansfeld-Südharz

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Landkreis Mansfeld-Südharz führt derzeit als Träger der Kosten der Unterkunft im Rahmen der Leistungsgewährung nach dem Sozialgesetzbuch Zweites und Zwölftes Buch (SGB II und XII) eine Erhebung der ortsüblichen Wohnungsmieten durch.

Das Ziel dieser Erhebung ist es, eine Grundlage für die Berechnung der Kosten der Unterkunft gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes zu erhalten. Diese Rechtssicherheit liegt nicht nur im Interesse der sozialleistungsbeziehenden Bürgerinnen und Bürger, sondern auch im Interesse aller Steuerzahlerinnen und Steuerzahler.

Mit der Erhebung und Analyse der hierfür nötigen Informationen hat der Landkreis Mansfeld-Südharz 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 sehr wichtig.

Um die Erhebungskosten für den Landkreis möglichst gering zu halten, wird die Erhebung 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 Bundessozialgerichts benötigt.

Ich versichere Ihnen, dass die Erhebungsdaten ausschließlich für die Erstellung der Mietwertübersicht verwendet werden. Eine anderweitige Nutzung ist vertraglich ausgeschlossen. Der Landkreis Mansfeld-Südharz erhält von Koopmann Analytics im Ergebnis

1



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. Das Unternehmen wird in meinen Auftrag mit Ihnen Kontakt aufnehmen und Ihnen die Vorgehensweise persönlich erklären.

In der Kreisverwaltung des Landkreises Mansfeld-Südharz steht Ihnen Herr Hartung für generelle Rückfragen gern zur Verfügung (Durchwahl: 03464/535 3005).

Für Ihre Mitarbeit und Mühe bedanke ich mich im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen



André Schröder

## Informationen zur Mietwerterhebung des Landkreises Mansfeld-Südharz

Wir, die Firma Koopmann Analytics KG, wurden vom Landkreis Mansfeld-Südharz 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 Landesdatenschutzgesetzes und der Datenschutz-Grundverordnung werden strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von uns ausschließlich für die Mietwerterhebung des Landkreises Mansfeld-Südharz 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 80.**

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 **07.01.2024** 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 dem 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 Mansfeld-Südharz 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.

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

- Gemeindefname
- 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 m<sup>2</sup>)
- Netto-Kaltmiete (in €) am 01.11.2023 (ohne besondere Kosten z. B. Stellplatz etc.)
- Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung (in €) am 01.11.2023 (ohne Sonderzahlungen)
- Sind in den kalten Betriebskostenvorauszahlungen die Kosten für Wasser- und Abwasser enthalten? (Ja/Nein)
- Höhe der Heizkostenvorauszahlung (in €) am 01.11.2023 (ohne Sonderzahlungen)
- Sind in den Heizkostenvorauszahlungen die Kosten für die Bereitung von Warmwasser enthalten? (Ja/Nein)
- Wann erfolgte die letzte Betriebskostenabrechnung (Monat und Jahr)
- Energieträger (1=Öl, 2=Gas, 3=Fernwärme, 4=Holz, 5=Sonstiges)
- Energieverbrauch lt. verbrauchs- oder bedarfsorientiertem Energieausweis (kWh/(m<sup>2</sup>a))
- 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**



Nicht nachsenden! Bei Umzug mit neuer Anschrift zurück.  
Landkreis Mansfeld-Südharz | Postfach 10 11 35 | 06511 Sangerhausen

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum

RH

31.08.2023

## Mietwerterhebung im Landkreis Mansfeld-Südharz

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Landkreis Mansfeld-Südharz ist nach dem Zweiten Buch des Sozialgesetzbuches sowie dem Zwölften Buch des Sozialgesetzbuches für die Bewilligung von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes für entsprechend Leistungsberechtigte zuständig.

Leistungsbestandteil sind dabei unter anderem die Kosten, 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 Landkreis 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 Mansfeld-Südharz, durchzuführen und auszuwerten.

Mit der Erhebung und Analyse der hierfür erforderlichen Informationen hat der Landkreis Mansfeld-Südharz das Unternehmen Koopmann Analytics 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 Landkreis Mansfeld-Südharz bestrebt, ein umfassendes Bild vom Mietwohnungsmarkt zu erhalten, denn nur eine realistische Abbildung wird den Belangen aller am Mietwohnungsmarkt Beteiligten gerecht. Dies erfordert jedoch die Schaffung einer breiten Datengrundlage.

1

### Dienstgebäude

Rudolf-Breitscheid-Str. 20/22  
06526 Sangerhausen

### Kontaktdaten:

Tel.: 03464 535 - 0  
Fax: 03464 535 - 3190

E-Mail: [landkreis@lkmsh.de](mailto:landkreis@lkmsh.de)  
Web: [www.mansfeldsuedharz.de](http://www.mansfeldsuedharz.de)

### Sprechzeiten:

Mo 8:30 – 15:00 Uhr Do 8:30 – 15:00 Uhr  
Di 8:30 – 17:30 Uhr Fr 8:30 – 12:00 Uhr



Um diese zu erreichen, setzt der Landkreis auf eine Mietwerterhebung im Wege einer Vermieterbefragung. Für diese ist der Landkreis 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.

Koopmann Analytics wird dem Landkreis Mansfeld-Südharz zum Abschluss der Erhebung eine Tabelle übergeben. Ein Rückschluss auf einzelne Mieter oder Vermieter wird aus dieser Tabelle nicht möglich sein.

Weitergehende Informationen zur Erhebung finden Sie im beiliegenden Merkblatt. Auch steht Ihnen Herr Hartung (Durchwahl: 03464/535 3005) für generelle Rückfragen gern zur Verfügung. Bei inhaltlichen Fragen oder auch bei Erläuterungsbedarf wenden Sie sich bitte direkt an Koopmann Analytics (Durchwahl: 040 211 076 480).

Sehr herzlich danke ich Ihnen schon jetzt für Ihre Mühe!

Mit freundlichen Grüßen



André Schröder

## Informationen zur Mietwerterhebung des Landkreises Mansfeld-Südharz

Wir, die Firma Koopmann Analytics KG, wurden vom Landkreis Mansfeld-Südharz 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 abgestimmt.

Sämtliche Angaben von Ihnen unterliegen ebenfalls vollständig dem Datenschutz. Sie werden ausschließlich nur für die Mietwerterhebung des Landkreises Mansfeld-Südharz 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** – zurückzusenden 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** zu reagieren.

Den ausgefüllten Fragebogen schicken Sie uns bitte bis zum

**25.11.2023**

zurück. Benutzen Sie zum **kostenlosen** (portofreien) Rückversand den beigegefügt 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\_MaSu@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 01.11.2023** 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/hinweise\\_masu.pdf](http://www.koopmann-analytics.de/hinweise_masu.pdf)**

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

**Bitte zurücksenden bis zum 25.11.2023  
Fragebogen umseitig**



## Fragebogen zur Mietwerterhebung des Landkreises Mansfeld-Südharz

|  | 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)<br><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)<br><input type="checkbox"/> Nein (2)  |
| 4. Ist die Wohnung oder ein Teil der Wohnung mit einem Gewerbemietvertrag vermietet?   | <input type="checkbox"/> Ja (1)<br><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)<br><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)<br><input type="checkbox"/> Nein (2)  |
| 7. Handelt es sich um eine Ferienwohnung?  | <input type="checkbox"/> Ja (1)<br><input type="checkbox"/> Nein (2)  |
| 8. Liegt die Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus?  | <input type="checkbox"/> Ja (1)<br><input type="checkbox"/> Nein (2)  |
| 9. Verfügt die Wohnung vermietetseitig über ein zeitgemäßes Bad und WC?  | <input type="checkbox"/> Ja (1)<br><input type="checkbox"/> Nein (2)  |
| 10. Verfügt die Wohnung über eine vermietetseitig bereitgestellte Sammelheizung? (Öl-, Gas-, Nachspeicher-, Pellet-, Gasetagenheizung, Fernwärme u. ä.)                                | <input type="checkbox"/> Ja (1)<br><input type="checkbox"/> Nein (2)  |
| 11. Sofern eine vermietetseitige Einbauküche eingebaut ist, ist diese in zeitgemäß en Zustand  | <input type="checkbox"/> Ja (1)<br><input type="checkbox"/> Nein (2)<br><input type="checkbox"/> keine EK (3) | <input type="checkbox"/> Ja (1)<br><input type="checkbox"/> Nein (2)<br><input type="checkbox"/> keine EK (3) | <input type="checkbox"/> Ja (1)<br><input type="checkbox"/> Nein (2)<br><input type="checkbox"/> keine EK (3) | <input type="checkbox"/> Ja (1)<br><input type="checkbox"/> Nein (2)<br><input type="checkbox"/> keine EK (3) |
| 12. Zu welchem Zeitpunkt begann das aktuelle Mietverhältnis?   | _____   | _____   | _____   | _____   |
| 13. Ist die Netto-Kaltmiete nach dem 31.10.2017 geändert worden?   | <input type="checkbox"/> Ja (1)<br><input type="checkbox"/> Nein (2)  |
| 14. Welche Wohnfläche umfasst die Wohnung laut Mietvertrag?  | _____, ____ m <sup>2</sup>  |
| 15. Wie hoch ist die Netto-Kaltmiete in € (Miete ohne Nebenkosten und ohne Stellplatzkosten) am Stichtag 01.11.2023?   | _____, ____ €   | _____, ____ €   | _____, ____ €   | _____, ____ €   |
| 16. Wie hoch ist die monatliche Abschlagszahlung für die kalten Betriebskosten (Betriebskosten ohne Heiz- und Warmwasserkosten) am 01.11.2023? (ohne Sonder-, Rück- und Nachzahlungen) | _____, ____ €   | _____, ____ €   | _____, ____ €   | _____, ____ €   |
| 17. Beinhaltet die Abschlagszahlung zu Punkt 16 die Kosten für Wasser und Abwasser?  | <input type="checkbox"/> Ja (1)<br><input type="checkbox"/> Nein (2)  |
| 18. Wie hoch ist die monatliche Abschlagszahlung für die Heizung am 01.11.2023? (ohne Sonder-, Rück- und Nachzahlungen)  | _____, ____ €   | _____, ____ €   | _____, ____ €   | _____, ____ €   |
| 19. Beinhaltet die Abschlagszahlung für die Heizung die Kosten für die Bereitung des Warmwassers?  | <input type="checkbox"/> Ja (1)<br><input type="checkbox"/> Nein (2)  |
| 20. In welchem Monat/Jahr erfolgte die letzte Betriebskostenabrechnung   | _____.202__   | _____.202__   | _____.202__   | _____.202__   |
| 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)<br><input type="checkbox"/> Nein (2)  |
| 23. Verfügt die Mehrzahl der Räume über Isolier- oder Doppelfenster?   | <input type="checkbox"/> Ja (1)<br><input type="checkbox"/> Nein (2)  |
| 24. Handelt es sich um eine sehr einfache, stark belastete Wohnlage?   | <input type="checkbox"/> Ja (1)<br><input type="checkbox"/> Nein (2)  |
| 25. Energieverbrauchskennwert laut Energieausweis  | ___ kWh/(m <sup>2</sup> a)  |



Nicht nachsenden! Bei Umzug mit neuer Anschrift zurück.  
Landkreis Mansfeld-Südharz | Postfach 10 11 35 | 06511 Sangerhausen

|             |                    |                     |                     |
|-------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom | Unser Zeichen<br>RH | Datum<br>02.12.2024 |
|-------------|--------------------|---------------------|---------------------|

## Mietwerterhebung im Landkreis Mansfeld-Südharz

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Landkreis Mansfeld-Südharz führt derzeit als Träger der Unterkunftskosten im Rahmen der Leistungsgewährung nach den Sozialgesetzbüchern II und XII (Bürgergeld, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie Sozialhilfe) eine Erhebung der ortsüblichen Wohnungsmieten durch. Ziel dieser Erhebung ist es, die angemessenen Unterkunftskosten für die Leistungsberechtigten zu bestimmen und gleichzeitig eine rechtssichere Datengrundlage zu schaffen. Die Rechtssicherheit liegt nicht nur im Interesse der Leistungsbezieher, sondern auch im Interesse aller Steuerzahler.

Mit dieser Erhebung hat der Landkreis Mansfeld-Südharz das Unternehmen Koopmann Analytics KG beauftragt. Koopmann Analytics KG erstellt auf Basis empirisch erhobener Daten eine repräsentative Mietwertübersicht, die es ermöglicht, das aktuelle Mietpreisniveau im Kreisgebiet wiederzugeben. Für diese Datenerhebung bitte ich Sie um Ihre Mitarbeit.

Sie gehören zu den zufällig für diese Erhebung ausgewählten Haushalten. Die Teilnahme an dieser Erhebung ist selbstverständlich freiwillig und doch möchte ich Sie an dieser Stelle um Ihre Mitwirkung bitten, da nur bei einer entsprechenden Teilnahmebereitschaft der Mieterinnen und Mieter eine repräsentative Übersicht der Mietdaten erstellt werden kann. Ihre Mitwirkung ist unabhängig davon, ob Sie staatliche Miethilfen erhalten oder nicht.

Koopmann Analytics wird dem Landkreis zum Abschluss der Erhebung eine Tabelle übergeben. Ein Rückschluss auf einzelne Mieter wird aus dieser Tabelle nicht möglich sein.

Weitergehende Informationen zur Erhebung finden Sie im beiliegenden Merkblatt. Auch steht Ihnen Herr Hartung telefonisch unter 03464/535 3005 für generelle Rückfragen gern zur Verfügung. Bei inhaltlichen Fragen oder auch bei Erläuterungsbedarf wenden Sie sich bitte direkt an Koopmann Analytics (Tel.: 040/211 076 480).

### Dienstgebäude

Rudolf-Breitscheid-Str. 20/22  
06526 Sangerhausen

### Kontaktdaten:

Tel.: 03464 535 - 0  
Fax: 03464 535 - 3190

E-Mail: [landkreis@lkmsh.de](mailto:landkreis@lkmsh.de)  
Web: [www.mansfeldsuedharz.de](http://www.mansfeldsuedharz.de)

### Sprechzeiten:

Mo 8:30 – 15:00 Uhr Do 8:30 – 15:00 Uhr  
Di 8:30 – 17:30 Uhr Fr 8:30 – 12:00 Uhr

Sofern Sie Eigentümer sind, bitte ich Sie, dieses Schreiben zu ignorieren. Eine Rückmeldung ist in diesem Fall nicht nötig.

Vielen Dank für Ihre Mitwirkung.

Mit freundlichen Grüßen

André Schröder

## Informationen zur Mietenerhebung des Landkreises Mansfeld-Südharz

Koopmann Analytics wurde vom Landkreis Mansfeld-Südharz mit der Durchführung einer Mietenerhebung beauftragt.

Damit die Mietenerhebung die realen Mieten im Landkreis korrekt darstellt, ist es sehr wichtig, dass Sie an der Erhebung teilnehmen. Ihre Adresse wurde mittels eines Zufallsverfahren ausgewählt. Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle gesetzlichen Datenschutzregeln strengstens eingehalten.

Und so verlaufen die Erhebungen:

### 1. Vorprüfung

Im Rahmen der Mietenerhebung werden nur bestimmte Mietvertragsverhältnisse berücksichtigt, die den Anforderungen der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts entsprechen. Daher ist es notwendig in einem ersten Schritt zu prüfen, ob Ihr Mietverhältnis diese Anforderungen erfüllt und Berücksichtigung finden kann.

Um herauszufinden, ob Ihre Wohnung dazu gehört, möchten wir Sie bitten, den auf der Rückseite dieses Merkblattes befindlichen **Erhebungsbogen** auszufüllen.

Wenn Ihre Wohnung bzw. ihr Mietvertragsverhältnis für die Erhebung in Frage kommt (bitte beachten Sie unbedingt die Erläuterungen!), schicken Sie uns den Erhebungsbogen bitte bis zum

**30.11.2023**

wieder zurück. Benutzen Sie dazu den beigegefügten Briefumschlag, Sie brauchen **kein Porto** zu bezahlen. Wenn Ihre Miete nach der Prüfung der Relevanz nicht Berücksichtigung findet, schicken Sie uns den Erhebungsbogen bitte nicht zurück.

Gern können Sie den Erhebungsbogen an unsere Fax-Nummer 040 - 211 076 489 senden oder per Mail an [erhebung\\_ManSue@koopmann-analytics.de](mailto:erhebung_ManSue@koopmann-analytics.de) mailen.

### 2. Fragen zu Ihrem Mietverhältnis

Nach der Prüfung, ob Ihre Miete im Rahmen der Mieterhebung berücksichtigt werden kann, bitten wir Sie, die weiteren Fragen zu beantworten.

Bitte beantworten Sie die Fragen auf der Grundlage Ihres aktuellen Mietvertrages und ihrer aktuellen regelmäßigen Mietzahlungen. Eventuelle Guthaben oder Nachzahlungen aufgrund der Betriebskostenabrechnung lassen Sie bitte unberücksichtigt.

Bei den Fragen zu den Kosten geben sie bitte die Höhe Ihrer Zahlungen zum **Erhebungsstichtag 01.11.2023** an.

### 3. Datenschutz

Ihre Angaben unterliegen vollständig dem Datenschutz und werden nur anonym statistisch ausgewertet. Ihr Name und Ihre Adresse werden bei der Auswertung nicht benötigt und berücksichtigt. Bitte senden Sie uns daher den Erhebungsbogen, sofern relevant, anonym zurück.

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

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



## Erhebungsbogen Mietenwerterhebung Landkreis Mansfeld-Südharz

|   |  |                                   |
|---|--|-----------------------------------|
| 1. Sind Sie Eigentümer der Wohnung?   | <input type="checkbox"/> Ja  | <input type="checkbox"/> Nein     |
| 2. Haben Sie Ihre Wohnung als Teil eines Wohnheimes, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft gemietet?   | <input type="checkbox"/> Ja  | <input type="checkbox"/> Nein     |
| 3. Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine Werks-, Dienst- oder Bedienstetenwohnung, für die Sie eine reduzierte Miete zahlen?  | <input type="checkbox"/> Ja  | <input type="checkbox"/> Nein     |
| 4. Haben Sie Ihre Wohnung oder einen Teil der Wohnung laut Mietvertrag zu gewerblichen Zwecken gemietet?  | <input type="checkbox"/> Ja  | <input type="checkbox"/> Nein     |
| 5. Haben Sie laut Mietvertrag Ihre Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung gemietet? (nicht gemeint sind Einbauküchen und/oder Einbauschränke)   | <input type="checkbox"/> Ja  | <input type="checkbox"/> Nein     |
| 6. Gehört Ihre Wohnung oder das Gebäude einem Angehörigen, näheren Verwandten oder Freund und zahlen Sie deswegen eine vergünstigte Miete (Gefälligkeitsmiete)?   | <input type="checkbox"/> Ja  | <input type="checkbox"/> Nein     |
| 7. Handelt es sich um eine Ferienwohnung?   | <input type="checkbox"/> Ja  | <input type="checkbox"/> Nein     |
| <b>Konnten Sie die Fragen 1 bis 7 alle mit "Nein" beantworten?</b>  | ▲  |                                   |
| <p><b>In diesem Fall</b> schicken Sie uns diesen Erhebungsbogen <u>ausgefüllt</u> mit dem beiliegenden Freiumschlag bitte bis zum <b>30.11.2023</b> zurück. Alternativ können Sie uns auch faxen und mailen.</p> <p>Sofern Sie eine der Fragen 1-7 mit "Ja" beantwortet haben, ist Ihre Miete für die Erhebung <u>nicht</u> relevant. Bitte senden Sie diesen Erhebungsbogen dann <u>nicht</u> zurück. Vielen Dank für Ihre Mithilfe!</p> | <p>Wenn in dieser Spalte ein JA steht, dann den Erhebungsbogen bitte <b>nicht</b> zurücksenden</p> |                                   |
| 8. In welcher Stadt oder Gemeinde befindet sich ihre Wohnung?   | -----  |                                   |
| 9. Ist Ihr Wohngebäude für den Rückbau oder für eine Komplettsanierung vorgesehen?  | <input type="checkbox"/> Ja (1)  | <input type="checkbox"/> Nein (2) |
| 10. Befindet sich Ihre Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus?   | <input type="checkbox"/> Ja (1)  | <input type="checkbox"/> Nein (2) |
| 11. Verfügt Ihre Wohnung über ein zeitgemäßes Bad und innenliegendes WC   | <input type="checkbox"/> Ja (1)  | <input type="checkbox"/> Nein (2) |
| 12. Verfügt Ihre Wohnung über eine vom Vermieter eingebaute Sammelheizung (Öl, Gas, Nachtspeicherheizung)   | <input type="checkbox"/> Ja (1)  | <input type="checkbox"/> Nein (2) |
| 13. Wann haben Sie Ihren aktuellen Mietvertrag abgeschlossen?   | -----  |                                   |
| 14. Ist Ihre Miete nach dem 31.10.2017 geändert worden? (nur Änderung der Miethöhe; Änderungen der Betriebskosten sind nicht relevant)  | <input type="checkbox"/> Ja (1)  | <input type="checkbox"/> Nein (2) |
| 15. Welche Wohnfläche umfasst ihre Wohnung lt. Mietvertrag (in m <sup>2</sup> )?  | -----,----- m <sup>2</sup>   |                                   |
| 16. Wie hoch ist ihre Netto-Kaltmiete in € (Miete ohne Nebenkosten) am Stichtag 01.11.2023 (Angabe bitte ggf. ohne eine Stellplatzmiete)?   | -----,----- €  |                                   |
| 17. Wie hoch war ihre monatliche Abschlagszahlung für die kalten Betriebskosten im November 2023 (Betriebskosten ohne Heiz- und Warmwasserkosten)?  | -----,----- €  |                                   |
| 18. Beinhaltet diese Abschlagszahlung die Kosten für Wasser und Abwasser?   | <input type="checkbox"/> Ja (1)  | <input type="checkbox"/> Nein (2) |
| 19. Wie hoch war ihre monatliche Abschlagszahlung für die Heizung im November 2023 (ohne Sonder- oder Nachzahlungen)?   | -----,----- €  |                                   |
| 20. Beinhaltet die Abschlagszahlung für die Heizung die Kosten für die Erwärmung des Warmwassers?   | <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 Ihre Wohnung über eine zeitgemäße Elektroausstattung?   | <input type="checkbox"/> Ja (1)  | <input type="checkbox"/> Nein (2) |
| 23. Verfügt die Mehrzahl Ihrer Wohnräume über eine Isolierverglasung (keine Einfachverglasung)?   | <input type="checkbox"/> Ja (1)  | <input type="checkbox"/> Nein (2) |
| 24. Handelt es sich um eine sehr einfache, stark belastete Wohnlage?  | <input type="checkbox"/> Ja (1)  | <input type="checkbox"/> Nein (2) |
| 25. Kennwert des verbrauchsorientierten Energieausweises für das Wohngebäude (soweit bekannt)   | -----,----- kWh/(m <sup>2</sup> a)   |                                   |