



## Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2015

Von den im Wartburgkreis existierenden insgesamt ca. 63.300 Wohnungen befinden sich ca. 22.100 in Einfamilienhäusern und ca. 20.900 in Zweifamilienhäusern. Es verbleiben somit ca. 20.300 Wohnungen, die sich im Geschosswohnungsbau befinden.

Bei der Berechnung des potentiell zur Verfügung stehenden Wohnungsangebots muss berücksichtigt werden, dass gerade im ländlichen Raum in Zweifamilienhäusern eine der Wohnungen durch den Hausbesitzer bewohnt wird. Daher stehen i.d.R. nur die Hälfte der sich in dieser Gebäudeart befindlichen Wohnungen als Mietwohnung zur Verfügung.

Auch bei Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen befindet sich ein Anteil von durch den Eigentümer selbst genutzten Wohnungen, wodurch sich der relevante Anteil von Mietwohnungen weiter reduziert. Ein genauer Anteil von selbstgenutzten Eigentumswohnungen wird in der amtlichen Statistik nicht erfasst.

**Tab. 5**

Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden im Wartburgkreis, Gebietstand 31.12.2011 <sup>1</sup>			
Insgesamt (Anzahl)	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Geschosswohnungsbau
63.282	22.091	20.920	20.271

<sup>1</sup> Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Stand: 31.12.2011

Die Mietwerterhebung für den Wartburgkreis basiert auf einer umfangreichen Mieter- und Vermieterbefragung. Um die Mieten im Kreisgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen wie folgt durchgeführt:

Bereits vor der durchgeführten Befragung wurde die Mietwerterhebung im Amtsblatt des Wartburgkreises bekanntgegeben. Die eigentliche Befragung der Mieter und Vermieter erfolgte über einen dem Kreisjournal beigefügtem, bereits fertig kuvertiertem Fragebogen, der an alle Haushalte des Wartburgkreises verteilt wurde. Gleichzeitig wurde im Kreisanzeiger erläutert, warum diese Mietwerterhebung durchgeführt wird. Der Rücksendeumschlag wurde mit dem Vermerk „Entgelt zahlt Empfänger“ versehen, um eine hohe Beteiligung an der Befragung zu erreichen. Zusätzlich wurde der Fragebogen im Internet zur Online-Teilnahme zur Verfügung gestellt. Kurz vor Einsendeschluss des Fragebogens wurde nochmals zur Teilnahme an der Befragung aufgerufen.

Weiterhin wurden Daten von Bestandsmieten (ohne Absenkung i. S. § 21 Abs. 1 S. 3 SGB II) in die Auswertung mit einbezogen. Hierdurch sind auch Mietwerte der Grundsicherungsempfängern erfasst, die erst kürzlich in Leistungsbezug geraten sind und sich bisher einen höheren Wohnungsstandard leisten konnten sowie die Grundsicherungsempfänger, die sich einen höheren Wohnungsstandard durch Einsparungen in anderen Bereichen ermöglichen.



### 3.2.2. Erhebung von Bestandsmieten

Nach Rechtsprechung des Bundessozialgerichts müssen die erhobenen Daten vergleichbar sein. Für den Wartburgkreis wurden zur Vergleichbarkeit folgende Daten erhoben:

- Datum des Mietvertragsbeginns
- Datum der letzten Mietänderung
- Wohnungsgröße
- Netto-Kaltmiete (tatsächliche)
- Kalte Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag)
- Enthalten die kalten Betriebskosten Wasserkosten
- Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag)
- Fragen zur Ausstattung der Wohnung

Die durchgeführte Datenerhebung fand in dem Zeitraum vom Juni 2015 bis Juli 2015 statt. Die erfragten Mietdaten wurden mit Stand Juli 2015 erhoben.

### 3.2.3. Erhebungsumfang

Insgesamt wurden 3.196 Daten erhoben, wovon nach Bereinigung um nicht plausible und unverwertbare Daten 2.982 relevante Werte zur Auswertung verwendet wurden. Hiervon sind 2.185 Werte dem Wohnungsmarkttyp 1 und 797 Werte dem Wohnungsmarkttyp 2 zuzuordnen.

### 3.2.4. Auswertungen der Bestandsmieten

Sämtliche Daten wurden in einer Datenbank erfasst. Um diese Daten nutzen und auswerten zu können wurden nachfolgende Schritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig:

- Herausfiltern von Wohnungsdopplungen (Mieter und Vermieter haben identische Fragebögen zurückgegeben)
- Herausfiltern von identischen Wohnungen im Datenbestand SGB II
- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter
- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligem Wohnungsmarkttyp und Wohnungsgrößenklasse.

Die Basis für die Auswertung bildet ein Tabellenraster, welches auf den Wohnungsgrößen der aktuellen förderfähigen Wohnungsbauförderung des Bundeslandes Thüringen beruht.

**Tab. 6**

Angemessene Wohnungsgrößen	
Haushaltsgröße	Max. Wohnungsgröße
1 Person	bis 45 m <sup>2</sup>
2 Personen	> 45 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>
3 Personen	> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>
4 Personen	> 75 bis ≤ 90 m <sup>2</sup>
je weitere Person	15 m <sup>2</sup>

Die Wohnungsgrößenklassen orientieren sich an der jeweiligen maximal zulässigen Wohnungsgröße (Wohnfläche) pro Person. So entspricht die Größenklasse „bis 45 m<sup>2</sup>“ einem 1-Personen-Haushalt, während die Größenklasse „über 90 m<sup>2</sup>“ für Haushalte mit



## Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2015

mindestens fünf Personen relevant sind. Ein zusätzlicher Platzbedarf aufgrund von körperlichen Einschränkungen oder sonstigen Sonderbedingungen sind hierbei nicht berücksichtigt.

Bereits während des Eingabeprozesses der Daten in die Datenbank fanden 53 Fragebögen aufgrund unzureichender Angaben keine Berücksichtigung. Vor einer weiteren Auswertung der Daten wurden Wohnungen mit einer Größe von unter 30 m<sup>2</sup> herausgefiltert (Anzahl: 92 Wohnungen). Auch wurden 3 Wohnungen, die im Datenbestand des SGB II ohne m<sup>2</sup> Angabe (Schlüsselung „9997“ im Feld Wohnungsgröße) herausgefiltert. Nach herausfiltern von weiteren 43 Wohnungen ohne Angabe zum Mietpreis wurde für jedes Tabellenfeld eine Kappung von Extremwerten („Ausreißern“) auf Basis eines 95 %-Konfidenzintervalls vorgenommen. Extremwerte sind hierbei Mietwerte, die sich deutlich von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertung einbezogen werden sollen.

Es gibt keine allgemeingültige Definition, wann es sich bei einem Mietwert um einen Extremwert handelt, jedoch gibt es in den aktuellen Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung eines Mietspiegels folgende Anforderung an eine Extremwertkappung:

„Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, z. B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.“<sup>9</sup>

Das aus der Statistik bekannte Verfahren des Konfidenzintervalls (bzw. auch als Vertrauensintervall bezeichnet) erfüllt diesen Anspruch. Mit diesem Verfahren kann eine Aussage darüber getroffen werden, mit welcher Wahrscheinlichkeit sich ein Mietwert in einem bestimmten Intervall um den Mittelwert des jeweiligen Mietspiegelfeldes befindet.

Für den Wartburgkreis wurde im Rahmen der Mietwerterhebung das in der Wissenschaft gebräuchliche 95 %-Konfidenzintervall verwendet. Durch die Extremwertkappung wurden 134 Mieten bei den weiteren Auswertungen nicht berücksichtigt, so dass letztendlich insgesamt 2.848 Wohnungen zur eigentlichen Auswertung zur Verfügung standen.

**Tab. 7**

Anzahl der relevanten Mietwerte						
Wohnungsgröße	Wohnungstyp					
	1		2		Summe	
	vor Kappung	nach Kappung	vor Kappung	nach Kappung	vor Kappung	nach Kappung
≥ 30 bis ≤ 45 m <sup>2</sup>	240	228	158	152	398	380
> 45 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	819	782	244	232	1.063	1.014
> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>	674	645	238	228	912	873
> 75 bis ≤ 90 m <sup>2</sup>	287	275	84	79	371	354
> 90 m <sup>2</sup>	164	155	74	72	238	227
Summe	2.184	2.085	798	763	2.982	2.848

Quelle: Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2015

<sup>9</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. Berlin 2002, S. 42.



### 4. Ergebnis der Bestandsmietenauswertung

Das Bundessozialgericht hat in seiner Entscheidung vom 22.09.2010 zwei Möglichkeiten dargestellt, auf welchen Daten ein schlüssiges Konzept beruhen kann (vgl. Kap. 3.2.1.).

Dieses Konzept basiert auf einer repräsentativen Erhebung des Mietniveaus aller Wohnungsbestände mit einfachem, mittlerem und gehobenem Wohnungsstandard des Wartburgkreises.

Bei Festlegung der Richtwerte in der Unterkunftsrichtlinie muss einerseits berücksichtigt werden, dass sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch für Geringverdiener (ohne Transferleistungsbezug) ausreichend bedarfsdeckender Wohnraum zur Verfügung steht, andererseits muss aber berücksichtigt werden, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (maximale Wohnfläche multipliziert mit der Miete/m<sup>2</sup>) die Mieten sich nicht negativ (preisstigernd) auf den Wohnungsmarkt auswirken dürfen.

Damit Leistungsempfänger tatsächlich mit Wohnraum versorgt werden können, muss der Richtwert einen gewissen Sicherheitsaufschlag enthalten, denn um kostengünstigen Wohnraum bemühen sich nicht nur Leistungsempfänger, sondern in einem gewissen Umfang auch andere Bewerber.

Der Gesetzgeber hat keine Legaldefinition des „unteren Wohnungsmarktsegmentes“ vorgenommen, sondern will, dass die Mieten über einen unbestimmten Rechtsbegriff regional definiert werden. Das untere Wohnungsmarktsegment muss also aus den regionalen Verhältnissen abgeleitet werden.

Eine solche Vorgehensweise ermöglicht eine Anpassung der Richtwerte an die regionalen Besonderheiten und es kann so der Umfang des Wohnungsangebots dem benötigten Bedarf angeglichen werden. Ziel ist es dabei, den gesetzlichen Anspruch der Bedarfsgemeinschaften auf eine Versorgung mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment sicherzustellen.

Theoretisch liegt die „Obergrenze des unteren Wohnungsmarktsegmentes“ unterhalb des Mittelwertes aller berücksichtigungsfähigen Wohnungen. Eine Festlegung, in wie weit diese an die regionalen Verhältnisse angepasst werden kann, hat der Gesetzgeber indirekt festgelegt. So muss das untere Segment so groß sein, dass

- ein ausreichender Wohnraum für alle Leistungsempfänger zur Verfügung steht und
- eine Konzentration von Leistungsempfängern verhindert werden kann.

Gleichzeitig muss verhindert werden, dass die Leistungsempfänger besser gestellt werden als andere Nachfragegruppen, wie z. B. Niedriglohnempfänger.

Mittelfristig würde eine zu hohe Obergrenze zu einem stärkeren Anstieg der Mieten und dadurch zu einer zusätzlichen Belastung der öffentlichen Kassen führen, ohne dass zusätzlicher Wohnraum zur Verfügung gestellt bzw. geschaffen würde. Gleichzeitig würden bisherige Geringverdiener ohne Leistungsanspruch ein Anrecht auf Mietzuschüsse erhalten.



## Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2015

---

### 4.1. Berechnung der Netto-Kaltnieten

Die Mietpreissituation des Wartburgkreises wird durch die im Rahmen des Mietwerterhebungsverfahrens erhobenen Daten widergespiegelt.

Um den Wohnungsmarkt durch die Höhe der Transferzahlungen so gering wie möglich zu beeinflussen, gleichzeitig aber auch ein ausreichendes Wohnungsangebot für die Leistungsempfänger zu gewährleisten, wurde der Umfang des zur Verfügung stehenden Wohnungsangebotes an die Nachfrage der Leistungsempfänger im unterem Wohnungsmarktsegment angepasst.

Um den gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden, Mieten aus dem unterem Wohnungsmarktsegment zu übernehmen bei gleichzeitiger Sicherstellung, dass ein entsprechendes Wohnungsangebot zur Verfügung steht, muss die entsprechende regionale Situation berücksichtigt werden.

Während die höchstmögliche Grenze für jedes Tabellenfeld maximal aus dem Median besteht, der die regionalen Mieten in einen oberen und einen unteren Anteil trennt, ist das real zur Verfügung stehende Mindestmarktvolumen aus der regionalen Situation abzuleiten.

Dieses Mindestmarktvolumen besteht aus

- dem Anteil von Bedarfsgemeinschaften am Anteil der Haushalte,
- dem Anteil von Haushalten mit niedrigem Lohn sowie
- einem zusätzlichen Sicherheitsaufschlag.

Das zur Verfügung stehende Angebot sollte hierbei in allen Fällen jeweils mindestens 1/3 des entsprechenden Marktvolumens, bestehend aus dem einfachen, mittleren und gehobenen Wohnungsmarkt, umfassen.

Während der Anteil der Bedarfsgemeinschaften von der amtlichen Statistik erhoben wird (3.466 Bedarfsgemeinschaften SGB II und 657 Grundsicherungsempfänger SGB XII, Stand: 05/2015) und derzeit im Wartburgkreis etwa bei 3,6 % liegt, stehen über den Anteil von Haushalten mit niedrigem Lohn ohne Leistungsbezug keine entsprechenden statistischen Werte zur Verfügung. Im Jahr 2009 lag der Bundesdurchschnitt jedoch bei 7,5 %.<sup>10</sup>

Aufgrund der Arbeitslosenquote (SGB II und III: 5,5 % in 05/15) sowie der regionalen Lohnverhältnisse wird davon ausgegangen, dass der für die Leistungsempfänger notwendige Mindestwohnungsmarktanteil etwa 25 % (inkl. Sicherheitszuschlag) beträgt. Zur Vermeidung einer Ghettoisierung und gleichzeitiger Verfügbarkeit eines ausreichenden Wohnungsangebotes am Wohnungsmarkt wird daher bei beiden Wohnungsmarkttypen einheitlich das 45 %-Perzentil berücksichtigt.

---

<sup>10</sup> Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) Forschungsprojekt „Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte“ aus dem Jahr 2009



## Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2015

**Tab. 8**

Auswertung der Unterkunftskosten je m <sup>2</sup> /Monat im Wartburgkreis						
<b>Wohnungstyp 1</b>						
Größe in m <sup>2</sup>	Anzahl Personen	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in € je m <sup>2</sup> 45 % Perzentil	max. Netto-Kaltmiete in € je Monat		
				neu	alt	
<= 45	1	228	4,50	202,50	208,35	
> 45 bis <= 60	2	782	4,56	273,60	262,80	
> 60 bis <= 75	3	645	4,60	345,00	324,00	
> 75 bis <= 90	4	275	4,50	405,00	393,30	
> 90*	5	155	4,20	441,00	444,15	
*Bezogen auf 105 m <sup>2</sup> Quelle: Mietwerterhebung Wartburgkreis 2015						
<b>Wohnungstyp 2</b>						
Größe in m <sup>2</sup>	Anzahl Personen	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in € je m <sup>2</sup> 45 % Perzentil	max. Netto-Kaltmiete in €		
				Neu	alt	
<= 45	1	152	4,86	218,70	208,35	
> 45 bis <= 60	2	232	4,63	277,80	262,80	
> 60 bis <= 75	3	228	4,63	347,25	324,00	
> 75 bis <= 90	4	79	4,41	396,90	393,30	
> 90*	5	72	4,56	478,80	444,15	
*Bezogen auf 105 m <sup>2</sup> Quelle: Mietwerterhebung Wartburgkreis 2015						

### 4.2. Berechnung der durchschnittlichen Betriebskosten

Neben den Perzentilgrenzen für die Netto-Kaltmiete wurden auch die durchschnittlichen Vorauszahlungen (Median) für die kalten Betriebskosten sowie die Heizungs- und Warmwasserkosten der verschiedenen Wohnungsmärkte berechnet.

Die berechneten Betriebskosten haben nur eine deutlich eingeschränkte Aussagekraft und besitzen nur einen nachrichtlichen Charakter. Der Vergleich zwischen konkreten Wohnungen mit den errechneten Mittelwerten ist nicht möglich, da es sich bei den erhobenen Werten um Vorauszahlungen und nicht um tatsächliche Kosten handelt. Auch sind die abrechenbaren Betriebskosten der einzelnen Wohnungen stark unterschiedlich, da im Bereich der Zweifamilienhäuser zusätzliche Kosten, wie Aufzugwartung, Räum- und Streudienste, u. ä. wie bei größeren Wohnanlagen gar nicht erst anfallen.



## Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2015

**Tab. 9**

<b>Übersicht kalte Betriebskosten</b>					
<b>Wohnungstyp 1</b>					
	<= 45	> 45 bis <= 60	> 60 bis <= 75	> 75 bis <= 90	> 90*
Median (€ je m <sup>2</sup> )	1,06	1,02	1,00	0,91	0,89
Anzahl der Fälle	210	736	610	245	122
*Bezogen auf 105 m <sup>2</sup> Quelle: Mietwerterhebung Wartburgkreis 2015					
<b>Wohnungstyp 2</b>					
	<= 45	> 45 bis <= 60	> 60 bis <= 75	> 75 bis <= 90	> 90*
Median (€ je m <sup>2</sup> )	0,98	0,96	1,00	0,94	0,81
Anzahl der Fälle	137	219	217	70	143
*Bezogen auf 105 m <sup>2</sup> Quelle: Mietwerterhebung Wartburgkreis 2015					

Die ermittelten durchschnittlichen kalten Betriebskosten liegen weit unter dem vom Wartburgkreis als angemessen anerkannten Kosten des bundesweiten Betriebskostenspiegels von 2014 (1,40 € je m<sup>2</sup>). Um künftig alle eventuell entstehenden Betriebskosten angemessen zu berücksichtigen wird dieser als Angemessenheitswert Berücksichtigung bei der Bildung des angemessenen Bruttokaltmietwertes finden.

Die Auswertung hat ergeben, dass zwischen den einzelnen Vergleichsräumen geringe Abweichungen in den 1 – 3 Personen-Haushalten, jedoch etwas höhere Abweichungen in den über 3 Personen-Haushalten zu verzeichnen sind. Die angemessenen Werte im Wartburgkreis werden letztendlich so festgesetzt, dass es dem Hilfebedürftigen möglich ist, nicht nur im konkreten Vergleichsraum sondern kreisweit eine angemessene Wohnung anmieten bzw. die bisherige Wohnung beibehalten zu können.

**Tab. 10**

<b>Vorläufige Festlegung Mietwerte je Monat im Wartburgkreis</b>					
<b>Wohnungstyp 1 + 2</b>					
Größe in m <sup>2</sup>	Anzahl Personen	Netto- Kaltmiete in € je m <sup>2</sup>	Kalte Betriebs- kosten in € je m <sup>2</sup>	max. Brutto-Kaltmiete in € je Monat	
				neu	alt
<= 45	1	4,86	1,40	281,70	270,00
> 45 bis <= 60	2	4,63	1,40	361,80	345,00
> 60 bis <= 75	3	4,63	1,40	452,25	430,00
> 75 bis <= 90	4	4,50	1,40	531,00	515,00
> 90*	5	4,56	1,40	625,50	585,00
*Bezogen auf 105 m <sup>2</sup> Quelle: Mietwerterhebung Wartburgkreis 2015					



## Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2015

Auch die warmen Betriebskosten haben nur einen nachrichtlichen Charakter, wurden doch auch hier nur die Vorauszahlungen erfasst, welche nicht die tatsächlichen Kosten darstellen.

Insbesondere die Heizkosten unterliegen aus folgenden Gründen noch stärkeren Schwankungen:

- Verbrauchsverhalten des Einzelnen
- Energetischer Zustand des Gebäudes/der Wohnung
- Witterungsbedingungen während der Heizperiode
- Effizienz der Heizanlage
- Heizart
- Lage der Wohnung im Gebäude.

**Tab. 11**

<b>Übersicht warme Betriebskosten</b>					
<b>Wohnungsmarkttyp 1</b>					
	<= 45	> 45 bis <= 60	> 60 bis <= 75	> 75 bis <= 90	> 90*
Median (€ je m <sup>2</sup> )	1,33	1,23	1,24	1,17	1,10
Anzahl der Fälle	195	684	594	215	101
*Bezogen auf 105 m <sup>2</sup> Quelle: Mietwerterhebung Wartburgkreis 2015					
<b>Wohnungsmarkttyp 2</b>					
	<= 45	> 45 bis <= 60	> 60 bis <= 75	> 75 bis <= 90	> 90*
Median (€ je m <sup>2</sup> )	1,38	1,22	1,21	1,19	1,08
Anzahl der Fälle	131	206	192	63	130
*Bezogen auf 105 m <sup>2</sup> Quelle: Mietwerterhebung Wartburgkreis 2015					

Das BSG hat entschieden, dass der Grundsicherungsempfänger die tatsächlichen Kosten nur bis zur Obergrenze aus dem Produkt des Wertes für extrem hohe Heizkosten mit der angemessenen Wohnfläche (in m<sup>2</sup>) geltend machen kann. Kommunalen Heizspiegeln ist hierbei den Vorzug zu geben. Ein kommunaler Heizspiegel liegt jedoch nicht vor, so dass grundsätzlich der Bundesheizkostenspiegel Anwendung findet. Aufgrund der erneuten Senkung des KW-Wertes in der Rubrik „extrem hoch“ des Bundesheizkostenspiegels für das Jahr 2012 hat der Wartburgkreis eine eigene Berechnungsmethodik angestellt. Die Methodik soll sowohl den höheren Heizenergiebedarf für unsanierte Gebäude als auch die allgemeine Preissteigerung für Heizbrennstoffe angemessener berücksichtigen. Im Ergebnis gelten für den Wartburgkreis höhere angemessene Verbrauchswerte als nach dem bundesweiten Heizkostenspiegel.

### 5. Konkrete Angemessenheit

Die unter Punkt 4. auf Basis konkreter Bestandsmieten vorläufig festgelegten Angemessenheitswerte für den Wartburgkreis müssen nun auf die konkrete Verfügbarkeit, anhand von tatsächlichen Wohnungsangeboten, auf dem Wohnungsmarkt im Wartburgkreis überprüft werden.



## Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2015

Bereits im Vorfeld der Wohnungsmarktuntersuchungen für die Jahre 2013 und 2015 wurde eine laufende Recherche des Wohnungsmarktes beginnend ab November 2011 durchgeführt. Die Datenbank gibt Aufschluss darüber, welche Wohnungen am Wohnungsmarkt konkret verfügbar sind und steht dem Jobcenter und auch dem Sozialamt für wohnungssuchende Hilfebedürftige zur Verfügung.

Hierbei werden folgende Quellen ausgewertet:

- örtliche Tagespresse (TLZ, Thüringer Allgemeine, STZ)
- Immobilienscout24.de (Internet-Immobilienportal)
- Immowelt.de (Internet-Immobilienportal)
- Immozentral.com (Internet-Immobilienportal)
- Immoportal.de (Internet-Immobilienportal)
- Wohnungsangebote die dem Jobcenter vorgelegt wurden

### 5.1. Datenaufbereitung

Die erfassten Daten wurden zunächst dahingehend überprüft, dass keine Wohnung mehrfach annonciert wurde. In diesen Fällen war das Wohnungsangebot nur einmal für die Auswertung relevant. Bei unzureichenden Informationen konnte durch Nachfrage bei den Vermietern noch benötigte Daten gewonnen werden.

Sämtliche Daten wurden in einer Datenbank erfasst. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, wurden u. a. folgende Schritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis durchgeführt:

- Umrechnung der erhobenen Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete pro Quadratmeter
- Eliminierung von Extremwerten mittels Extremwertkappung auf Basis des 95 % Konfidenzintervalls.

Die unter dem Punkt 3.2.1. zweiter bis vierter Absatz genannten Wohnungstypen bleiben auch hierbei unberücksichtigt.

Während des Beobachtungszeitraumes konnten so insgesamt 85 Wohnungen erfasst werden, die den zuvor genannten Kriterien entsprechen. Diese Anzahl liegt jedoch weit unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen in den o. a. ausgewerteten Quellen vermarktet werden. Es werden eine Vielzahl an Wohnungen, gerade bei den größeren Wohnungsgesellschaften, über eigene Internetseiten direkt vermarktet (z.B. [www.wbg-basa.de](http://www.wbg-basa.de), [www.gewog-basa.de](http://www.gewog-basa.de), o. a.). Auch bieten Sie die Möglichkeit an freiwerdende Wohnungen anzufordern bzw. sich in sogenannte „Wartelisten“ einzutragen. Erst wenn eine Wohnung so nicht vermarktet werden kann wird sie in „öffentlichen“ Medien angeboten. Auch werden eine große Anzahl von Wohnungen an in Kaufläden bzw. Märkten angebrachten „Pinboarden“ offeriert. Das trifft gerade auf die von privaten Vermietern angebotenen Wohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäusern zu.

Um dennoch die Qualität der Angebotsmieten beurteilen zu können, wurden die Mietwerte der zurückgesendeten Fragebögen zusätzlich danach ausgewertet, welche Mieten bis zu einem Jahr vor dem Erhebungszeitraum (somit seit 05/2014) als Neuvertragsmiete tatsächlich realisiert werden konnten. Hierüber konnten zusätzlich 145 Wohnungen erfasst werden, so dass zur Datenaufbereitung insgesamt 230 Mietwohnungen zur Verfügung standen. Eine Hinzuziehung der Mietwerte aus dem Datenbestand des SGB II kam nicht in Betracht, da allein das Datum über die Änderung der Miethöhe aus der möglichen Datenabfrage keinen Aufschluss darüber gibt, ob es sich hierbei tatsächlich um eine



## Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2015

Erhöhung des Netto-Kaltnietpreises handelt oder ob diese „Mieterhöhung“ aufgrund der Anpassung des Vorauszahlungsbetrages höherer kalter Betriebskosten entstanden ist. Durch die Extremwertkappung verblieben 238 Mietwohnungen, die für einen Vergleich gegenüber Angebots- und Neuvertragsmieten zur Verfügung standen.

### 5.2. Vergleich vorläufig festgelegte angemessene Nettokalnmieten zu Angebots- und Neuvertragsmieten

Aufgrund der geringen Mietwerte, die zu den Angebots- und Neuvertragsmieten erhoben werden konnten, wurde der abgleich mittels einer in Excel erstellten Liste manuell durchgeführt. Die Wohnungsgrößenklassen orientieren sich, analog zu der Tabellenstruktur für die Bestandsmieten, an der jeweiligen maximal zulässigen Wohnungsgröße pro Person. Bei der Prüfung wurde im konkreten der vorläufig festgelegte Netto-Kalt-Mietwert mit den erhobenen Werten der Angebots- und Neuvertragsmieten verglichen. So konnte festgestellt werden, welche Anzahl an Wohnungen angemessen sind und welche nicht. Aus diesem Ergebnis wurde der prozentuale Anteil der am Wohnungsmarkt zur Verfügung stehenden tatsächlichen Wohnungen errechnet.

Die Auswertung zeigt, dass zu den vorläufig festgelegten Mietwerten tatsächlich ein ausreichendes Volumen an Wohnungen am Wohnungsmarkt zur Verfügung steht.

**Tab. 12**

Auswertung der Unterkunftskosten je m <sup>2</sup> /Monat im Wartburgkreis						
Wohnungsmarkttyp 1 + 2						
Größe in m <sup>2</sup>	Anzahl Personen	Anzahl der Mieten	Vorläufig festgelegte angemessene Netto-Kalnmiete in € je m <sup>2</sup>	Anzahl Wohnungen		Zur Verfügung stehender Anteil Wohnungsmarkt in %
				angemessen	unangemessen	
<= 45	1	18	4,86	8	10	44,44
> 45 bis <= 60	2	80	4,63	33	47	41,25
> 60 bis <= 75	3	84	4,63	24	60	28,57
> 75 bis <= 90	4	34	4,50	9	23	26,47
> 90	5	22	4,56	7	22	31,82
Quelle: Mietwerterhebung Wartburgkreis 2015						