



Landkreis
Schmalkalden-Meiningen

**Korrektur des Konzeptes
zur Ermittlung der
Bedarfe für Unterkunft
2015 sowie 2017
(Fortschreibung)**

Juli 2019



**ANALYSE &
KONZEPTE**

Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien, Stadtentwicklung mbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

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

Inhalt

1	Hintergrund	3
2	Vergleichsraumbildung	4
2.1	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen	6
2.2	Versorgung durch Mittelzentren	7
2.3	Mittelbereiche des BBSR	8
2.4	Verkehrstechnische Verbundenheit	8
2.5	Homogener Lebens- und Wohnbereich	10
3	Ergebnisse der Neuberechnung	14
4	Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen	20
4.1	Anwendung der indexbasierten Fortschreibung	20

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen	6
Tab. 2	Erreichbarkeit von Mittelzentren	9
Tab. 3	Vergleichsräume im Landkreis Schmalkalden-Meiningen	12
Tab. 4	Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte	14
Tab. 5	Ergebnisse der Extremwertkappung	14
Tab. 6	Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte.....	15
Tab. 7	Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten	15
Tab. 8	Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen > 30 bis ≤ 49 m ²	16
Tab. 9	Perzentilgrenzen	16
Tab. 10	Netto-Kaltmieten	17
Tab. 11	Durchschnittliche Kalte Betriebskosten	17
Tab. 12	Angemessene Brutto-Kaltmiete	18
Tab. 13	Angemessenheitsrichtwerte	18
Tab. 14	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot.....	19
Tab. 15	Verbraucherpreisindizes Thüringen	21
Tab. 16	Fortgeschriebene Netto-Kaltmiete	21
Tab. 17	Fortgeschriebene kalte Betriebskosten	22
Tab. 18	Fortgeschriebene Brutto-Kaltmiete	22
Tab. 19	Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten	23
Tab. 20	Angemessenheitsrichtwerte und Anteil anmietbarer Angebotsmieten	24

Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Vergleichsräume im Landkreis Schmalkalden-Meiningen:.....	13
---------	---	----

1 Hintergrund

Im Konzept 2015 sowie der Fortschreibung 2017 ist der Landkreis Schmalkalden-Meiningen als ein Vergleichsraum definiert worden. Um das unterschiedliche Mietpreisniveau der Kommunen abbilden zu können, wurde der Vergleichsraum in vier Wohnungsmarkttypen unterteilt. Der Landkreis beziehungsweise die Wohnungsmarkttypen sind allerdings keine Vergleichsräume im Sinne der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts. Das Bundessozialgericht hat in einem Grundsatzurteil vom 30.01.2019 festgelegt, dass es innerhalb eines Vergleichsraumes nur einen Angemessenheitsrichtwert geben darf. Eine Unterteilung eines Vergleichsraumes in mehrere Preisstufen entspricht nicht den Vorgaben des Bundessozialgerichts.¹

Diese Entscheidung hat Auswirkungen auf das bestehende Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen (nachfolgend Konzept 2015).²

Die grundlegende Methodik, bezogen auf die Erhebung und Auswertung der Daten, wurde vom Bundessozialgericht nicht kritisiert. Da das Bundessozialgericht explizit auf die Heilungsmöglichkeit der Vergleichsraumbildung hingewiesen hat, soll diese nachträglich korrigiert werden³.

Die folgenden Punkte aus dem Methodenbericht 2015 werden hiermit korrigiert:

- Die Kapitel 5, 6, 7 und 8 des Methodenberichtes 2015 werden durch diesen Bericht ersetzt.
- Die Ergebnistabellen aus dem Methodenbericht 2015 werden ersetzt.
- Der Begriff Wohnungsmarkttyp entfällt.

Darüber hinaus wird die Fortschreibung 2017 auf Grundlage der korrigierten Richtwerte neu berechnet und dargestellt.

¹ BSG vom 30.1.2019 - B 14 AS 11/18 R.

² Landkreis Schmalkalden-Meiningen, Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft, Bericht im Februar 2016.

³ BSG vom 30.1.2019 - B 14 AS 11/18 R, RdNr. 27.

2 Vergleichsraumbildung

Bei der Erstellung eines schlüssigen Konzeptes hat das Bundessozialgericht die Festlegung eines Vergleichsraumes gefordert und dies in seinem Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R näher ausgeführt. *"Da es bei der Festlegung des Vergleichsraumes um die Ermittlung einer (angemessenen) Referenzmiete am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld des Hilfebedürftigen geht, sind die Grenzen des Vergleichsraumes insbesondere nach folgenden Kriterien abzustecken: Es geht darum zu beschreiben, welche ausreichend großen Räume (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden."* Entsprechend hält das Bundessozialgericht es für möglich, die Stadt München als einen Vergleichsraum zu betrachten (ebenda).

Im Urteil des Bundessozialgerichtes vom 30.01.2019 – wird die Definition der Vergleichsraumbildung erneut aufgegriffen: *„Der Vergleichsraum ist der Raum, für den ein grundsätzlich einheitlicher abstrakter Angemessenheitswert zu ermitteln ist (BSG vom 19.2.2009 - B 4 AS 30/08 R - BSGE 102, 263 = SozR 4-4200 § 22 Nr 19 <München I>, RdNr 21), innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist (vgl BSG vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R - SozR 4-4200 § 22 Nr 27 <Essen> RdNr 32 ff) und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs 1 Satz 2 SGB II zu einer Deckelung der Aufwendungen auf die bisherigen führt (vgl in Abgrenzung hierzu BSG vom 1.6.2010 - B 4 AS 60/09 R - BSGE 106, 147 = SozR 4-4200 § 22 Nr 35 <Umzug in anderen Vergleichsraum>, RdNr 18 ff; letzters BSG vom 17.2.2016 - B 4 AS 12/15 R - SozR 4-4200 § 22 Nr 88 RdNr 13 ff). Der Vergleichsraum ist ein ausgehend vom Wohnort der leistungsberechtigten Person bestimmter ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet (vgl zB BSG vom 19.2.2009 - B 4 AS 30/08 R - BSGE 102, 263 = SozR 4-4200 § 22 Nr 19 <München I>, RdNr 20 a)).“⁴*

Der Landkreis Schmalkalden-Meinungen verfügt über keinen einheitlichen Wohnungsmarkt und weist regionale Unterschiede auf, die sich in unterschiedlichen Mietniveaus im Landkreis niederschlagen können. Daher ist es notwendig, vor Ermittlung der Mieten, regionale beziehungsweise strukturell homogene Untereinheiten zu bilden. Dabei ist es aus erhebungstechnischen Gründen (zum Beispiel zu geringes Wohnungsangebot in einzelnen Kommunen) nicht möglich, für jede Kommune eine separate Mietpreisübersicht zu erstellen. Dementsprechend werden für den Landkreis Schmalkalden-Meinungen infrastrukturell verbundene Kommunen mit strukturell vergleichbaren Wohnungsmärkten zu Vergleichsräumen zusammengefasst und für diese Mietwerte ermittelt.⁵

⁴ BSG vom 30.1.2019 - B 14 AS 11/18 R, RdNr. 21 a).

⁵ Siehe § 558c BGB oder auch BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R: "Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleine Vergleichsgebiete, die kommunalrechtlich keine selbstständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann".

Generell kann es einer Bedarfsgemeinschaft im Rahmen der abstrakten Prüfung zugemutet werden, innerhalb des Wohnortes beziehungsweise Vergleichsraumes Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden (BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R).⁶

Zentrales Ziel des vorliegenden Konzeptes ist, abstrakte Bedarfe für Unterkunft empirisch fundiert zu ermitteln. Das heißt, die Daten müssen repräsentativ, valide und nach den anerkannten mathematisch-statistischen Grundsätzen und Standards erhoben und verarbeitet sein (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R).

Was dies in der Praxis für die Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabes bedeutet soll folgen beschrieben werden:

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

Auf der anderen Seite ist es notwendig einen möglichst großen Vergleichsraum zu bilden, indem sich ein ausreichend großer Anteil an Mietwohnungen befindet. Das heißt, dass sich im Rahmen der Erhebung ausreichend Wohnungsangebote finden lassen, um einen Nachweis für Alternativwohnraum zu erbringen, welcher aufzeigt, dass die Bedarfsgemeinschaften zu den Richtwerten im Vergleichsraum Wohnraum anmieten können.

Die grundsätzliche Schwierigkeit bei der Vergleichsraumbildung besteht darin, diese beiden sich zueinander diametral verhaltenden Anforderungen an den Vergleichsraum zu vereinen. Das Bundessozialgericht hat im Urteil für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald bereits zwei Hinweise zur Mindestgröße und zur Flächenausdehnung des Vergleichsraumes im ländlichen Raum gegeben.

So stellt das BSG fest, dass eine Gemeinde mit weniger als 8.614 Einwohnern „[...] zu klein ist, um einen eigenen Mietwohnungsmarkt abbilden zu können. Es begegnet daher keinen Bedenken, wenn der Beklagte in seinem Flächenlandkreis mit vielen Klein- und Kleinstgemeinden, in denen Mietspiegel nicht vorliegen, Gemeinden im Umkreis von 10 bis 20 km im ländlichen Raum in sog "Raumschaften" zusammengefasst hat" (BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 45/14 R).

Auf Grundlage dieser Informationen zur Bildung von Vergleichsräumen wird anschließend für die im Landkreis Schmalkalden-Meiningen gebildeten Vergleichsräume

- der Mietwohnungsbestand,
- die mittelzentrale Versorgung (von Waren, Dienstleistungen, Infrastruktur etc.),
- die Mittelbereiche des BBSR
- und die verkehrstechnische Verbundenheit über den ÖPNV und PKW geprüft.

⁶ Zumutbar sind nach § 140 Absatz 4 Satz 2 SGB III tägliche Pendelzeiten von bis zu zweieinhalb Stunden bei einer Arbeitszeit von mehr als sechs Stunden.

2.1 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen

Wie bereits einleitend beschrieben, definiert das Bundessozialgericht den Vergleichsraum als „ausreichend großer Raum der Wohnbebauung“. Dieser Teil der Vergleichsraumdefinition wird vom Bundessozialgericht jedoch nicht weiter ausgeführt.

In diesem Kapitel soll die Größe des Mietwohnungsbestandes in den jeweiligen Vergleichsräumen näher erläutert werden, um darlegen zu können, dass es sich bei den gebildeten Vergleichsräumen um ausreichend große Räume der Wohnbebauung handelt. Dabei erfolgt ein Rückgriff auf die, im Zensus 2011 erfassten, „zu wohnzwecken vermieteten Wohnungen“.

Die Mietwohnungen stellen die relevante Grundgesamtheit für die Erhebung von Referenzmieten in den Vergleichsräumen dar. Ein Rückgriff auf Einwohnerzahlen oder die Anzahl der Wohngebäude ist aus Sicht von Analyse & Konzepte nicht sachgerecht, da durch einen solchen Rückgriff die regional sehr unterschiedliche Eigenheimquote (selbstgenutztes Wohneigentum) nicht berücksichtigt werden kann. In der Tabelle 1 wird der Mietwohnungsbestand detailliert beschrieben.

Tab. 1 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen				
Vergleichsraum	Wohnungen¹	Zielgröße²	Erhebung³	Anteil
Meiningen	11.948	1.195	3.583	30%
Schmalkalden	8.844	884	2.775	31%
Zella-Mehlis	3.769	377	1.275	34%
Landkreis Schmalkalden-Meiningen	24.561	2.456	7.633	31%

¹ „zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen“ ohne Wohnheime, laut Zensus 2011.
² 10 % des relevanten Mietwohnungsbestand.
³ Erhobene, vollgültige Bestandsmieten vor Extremwertkappung.

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2015, Darstellung Juli 2019.

Hinsichtlich der Repräsentativität der Erhebung hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass dies dann der Fall sein kann, *„wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht“* (BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R).

Diese Anforderungen erfüllen alle gebildeten Vergleichsräume im Landkreis Schmalkalden-Meiningen (siehe Tabelle 1). Die Repräsentativität der Erhebung ist damit nachgewiesen. In jedem Vergleichsraum sind deutlich mehr als 10 % des relevanten Mietwohnungsbestandes erhoben worden.

2.2 Versorgung durch Mittelzentren

In der Raumordnung und der Wirtschaftsgeographie werden Mittelzentren als einen zentralen Ort der mittleren Stufe nach dem System der zentralen Orte bezeichnet⁷. Die Bedeutung eines zentralen Ortes bestimmt sich weniger nach seiner Größe, als nach seiner Infrastruktur im Vergleich zur näheren Umgebung.

Als Mindestgröße für die Ausweisung eines Mittelzentrums wird eine bestimmte Einwohnerzahl (Summe von Ort und Umland) angesetzt. Dieser Wert variiert zwischen den Bundesländern, in Thüringen liegt er bei 20.000 Einwohnern. Dieser Richtwert kann in Einzelfällen (z. B. im dünn besiedelten, ländlichen Raum) auch unterschritten werden. Zu dieser Kennzahl kommen noch weitere Kriterien wie Ausstattung, Erreichbarkeit, Tragfähigkeit des zentralen Orts und ein eindeutig zuzurechnender Einzugsbereich.

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

- Fachärzte
- Kaufhaus
- Kino, kulturelle Angebote
- Krankenhaus
- Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater
- Schwimmbäder
- weiterführende Schule und Berufsschule.

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

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

⁷ https://de.wikipedia.org/wiki/System_der_zentralen_Orte (Zugriff: 12.07.2019)

Für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen weist das System der zentralen Orte drei Mittelzentren aus:

- Meiningen
- Schmalkalden
- Zella-Mehlis

2.3 Mittelbereiche des BBSR

"Die BBSR-Mittelbereiche bilden die Verflechtungsbereiche um ein Mittelzentrum oder einen mittelzentralen Verbund ab, in dem eine ausreichende Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs erfolgen soll. Sie sind jedoch keine landesplanerischen Festlegungen, sondern dienen primär analytischen Zwecken im Kontext der Raubeobachtung gemäß § 22 ROG. Die BBSR-Mittelbereiche basieren auf räumlichen Verflechtungen und bilden das zu erwartende Verhalten der Bevölkerung bei der Inanspruchnahme von Infrastrukturen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie bei der beruflichen Mobilität ab.

In ihrer Abgrenzung orientieren sich die Mittelbereiche an den Entfernungen, Lagebeziehungen, Verkehrsanbindungen und traditionellen Bindungen zwischen Gemeinden. Sie berücksichtigen administrative Grenzen auf der Ebene der Kreise oder Länder." ⁸

Der Landkreis Schmalkalden-Meiningen besteht aus den drei Mittelbereichen Meiningen, Schmalkalden und Zella-Mehlis, die aus Sicht des Leistungsträgers die Vergleichsräume für den Landkreise darstellen.

2.4 Verkehrstechnische Verbundenheit

Einleitend soll auf den vom Bundessozialgericht bestätigten Vergleichsraum, das Stadtgebiet Berlin hingewiesen werden. Da in Berlin Fahrzeiten von bis zu zwei Stunden durch das gesamte Stadtgebiet benötigt werden,⁹ können die für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen gebildeten Vergleichsräume im Sinne einer verkehrstechnischen Verbundenheit den Bedarfsgemeinschaften ebenfalls als Suchbereich für Alternativwohnraum auf abstrakter Ebene zugemutet werden. Es ist jedoch auch immer der konkrete Einzelfall zu prüfen, ob der gesamte Vergleichsraum einer Bedarfsgemeinschaft als Verweisungsgebiet zugemutet werden kann.

Das Landessozialgericht Rheinland-Pfalz führte zur Vergleichsraumbildung in Flächenlandkreisen, basierend auf der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes weiter aus: *„Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleinere Vergleichsgebiete, die kommunalverfassungsrechtlich keine*

⁸ BBSR: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raubeobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/regionen/Mittelbereiche/Mittelbereiche.html> (Zugriff: 12.07.2019)

⁹ Die Fahrzeit von Berlin Alt-Kladow nach Berlin Alt-Müggelheim beträgt die Fahrzeit 1 Stunde und 58 Minuten mit jeweils 3 mal Umsteigen in Berlin Köpenick, Berlin Ostbahnhof und Berlin Heerstraße.

selbständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann. [...] Ausgehend von dieser Rechtsprechung und der sie tragenden Erwägungen ist es daher nicht ausgeschlossen, auch ländlich geprägte Landkreise als Vergleichsraum zugrunde zu legen, sofern sachliche Gesichtspunkte dies erfordern und die Daseinsvorsorge der Gemeinden des Vergleichsraums durch ein öffentliches Verkehrsnetz gewährleistet ist, diese also gut angebunden sind (so im Ergebnis auch LSG Hessen, Urteil vom 15.02.2013 – L 7 AS 78/12).¹⁰

Die folgende Tabelle verdeutlicht, dass die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV innerhalb des jeweiligen Vergleichsraumes gegeben ist. Von jeder Kommune im Vergleichsraum kann das dazugehörige Mittelzentrum in weniger als 40 Minuten erreicht werden.

Der Landkreis ist **verkehrstechnisch** gut erschlossen.

Tab. 2 Erreichbarkeit von Mittelzentren je Kommune mit dem öffentlichen Nahverkehr* (in Fahrminuten)					
Kommune	Referenzpunkt	Meiningen	Schmalkalden	Zella-Mehlis	Minimum
Vergleichsraum Meiningen					
Grabfeld	Rentwertshausen	17	56	102	17
Rhönblick	Helmershausen	39	104	-**	39
Meiningen	Bahnhof	0	31	24	0
Sülzfeld	Wendesleife	14	70	56	14
Untermaßfeld	Untermaßfeld	5	42	22	5
VG Dolmar-Salzbrücke	Grimmenthal	6	44	10	6
VG Hohe Rhön	Kaltensundheim	39	140	-**	39
VG Wasungen-Amt Sand	Wasungen	9	21	51	9
Vergleichsraum Schmalkalden					
Breitungen/Werra	Bahnhof	24	20	80	20
Floh-Seligenthal	Floh Bahnhofstraße	92	12	70	12
Brotterode-Trusetal	Trusetal Busbahnhof	65	37	263	37
Schmalkalden	Bahnhof	31	0	45	0
Steinbach-Hallenberg	Bahnhof	47	15	30	15
VG Haselgrund	Viernau	54	22	26	22
Vergleichsraum Zella-Mehlis					
Benshausen	Bahnhof	47	27	22	22
Oberhof	Busbahnhof	59	102	30	30
Zella-Mehlis	Bahnhof	31	35	5	5
* Verbindung in Fahrminuten, erhoben am 10.08.2015 für Fahrten am 10.08.2015 zwischen 09:00 und 12:00 Uhr laut Fahrplanauskunft auf www.bahn.de					
** Es konnte keine Verbindung ermittelt werden.					
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2015, Darstellung Juli 2019					

¹⁰ LSG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 29.11.2016 – L 3 AS 137/14.

2.5 Homogener Lebens- und Wohnbereich

Eine Überschreitung der Angemessenheitsrichtwerte hat eine individuelle Prüfung zur Folge, ob auch höhere Mieten als die ermittelten Angemessenheitsrichtwerte durch den Leistungsträger zu gewähren sind. Diese individuelle Prüfung muss für den Einzelfall den individuellen homogenen Lebens- und Wohnbereich (Wohnort im Sinne des Bundessozialgerichts) bestimmen. In der Folge ist die konkrete Angemessenheitsprüfung hinsichtlich Zeitraum und Mietangebot eine Einzelfallentscheidung.

Im Falle einer unangemessenen Miete soll, sofern vorhanden, der Verweis auf angemessenen Wohnraum innerhalb des Wohnortes im Sinne des Bundessozialgerichts erfolgen. Dadurch soll der Lebensmittelpunkt einer Bedarfsgemeinschaft geschützt werden. Prämisse bei der Definition von Wohnräumen ist, dass dem grundsätzlich zu respektierenden Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird (vergleiche BSG, Urteil vom 20.08.2009 - B 14 AS 65/08 R). Entsprechend soll bei der Festlegung von Angemessenheitsrichtwerten einbezogen werden, dass am Wohnort (im Sinne des Bundessozialgerichts) eine angemessene Wohnung auch verfügbar ist (BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R).

Ob der gesamte Vergleichsraum einer Bedarfsgemeinschaft tatsächlich zugemutet werden kann, kann nur im Rahmen einer Einzelfallprüfung analysiert werden. So ist der Schulbesuch nur für einen vergleichsweise kleinen Teil der Bedarfsgemeinschaften relevant, nämlich für Haushalte mit Kindern, und kann daher nicht im Rahmen der abstrakten Prüfung berücksichtigt werden. Auch können Kindern mit zunehmendem Alter längere Wegstrecken zugemutet werden. Wesentlich wäre in diesen Fällen, wie die Schulen erreicht werden können. Für Empfänger von Grundsicherung im Alter nach SGB XII ist die Frage des Schulortes gänzlich hinfällig. Ähnlich argumentiert das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 11.12.2012 - B 4 AS 44/12 R.

Dieses Beispiel verdeutlicht, dass sich der homogene Lebens- und Wohnbereich im Einzelfall zu meist bestimmen lässt, die Einzelfälle insgesamt jedoch so unterschiedlich sind, dass sich

- zum einen kaum ein für eine Stadt verallgemeinerbarer Lebensbereich definieren lässt
- und zum anderen sich dieser empirisch nicht berechnen lässt, aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Indikatoren und Merkmalsausprägungen, für die zum Teil keine Daten vorliegen und die auch nicht sinnhaft zueinander in Beziehung gesetzt werden können.

Der homogene Lebens- und Wohnbereich selbst kann im individuellen Fall sowohl Teile des eigenen Vergleichsraumes als auch anderer Vergleichsräume umfassen.

Zumindest im Regelfall wird allerdings davon ausgegangen, dass ein Vergleichsraum alle vier u. g. Funktionen erfüllen soll:

- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen es für eine Bedarfsgemeinschaft auf Wohnungssuche zumutbar ist, alternativen Wohnraum zu suchen (Suchbereich). Als Orientierungsmaßstab verweist die Rechtsprechung (vgl. BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 2/10R) auf

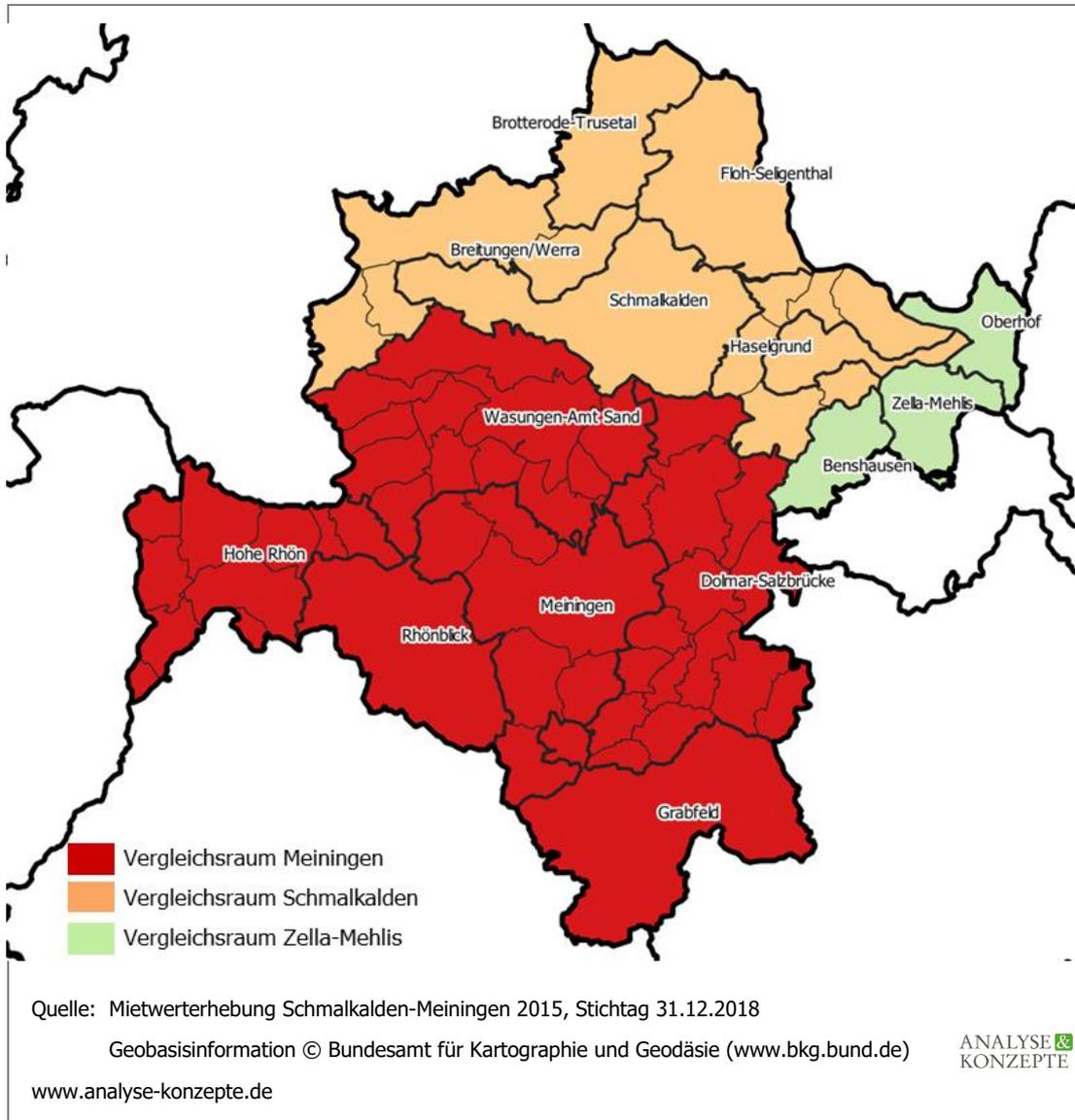
§ 140 SGB III, durch den Fahrzeiten beschrieben werden, die erwerbstätigen Pendlern zugemutet werden.

- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II greift. Bei einem nicht notwendigen - aber erfolgten - Umzug gilt also innerhalb des Vergleichsraums für die neu bezogene Unterkunft die bisherige angemessene Höhe der Unterkunftskosten als Grenze der Bedarfsdeckung, außerhalb des Vergleichsraums wegen Art. 11 GG die Angemessenheitsgrenze des Zielorts (vgl. BSG, Urteil vom 01.06.2010 - B 4 AS 60/09 R).
- Er ist auch derjenige Bereich, innerhalb dessen die gleiche Angemessenheitsgrenze gilt (Preiszone).
- Gleichzeitig gilt der Vergleichsraum gemäß BSG-Rechtsprechung auch als Bereich, innerhalb dessen Daten ausgewertet werden müssen (vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R).

In der Tabelle 3 werden die Vergleichsräume mit ihren dazugehörigen Kommunen dargestellt. Diese Tabelle ersetzt die Tabelle 5 im Konzept 2015.

Tab. 3 Vergleichsräume im Landkreis Schmalkalden-Meiningen:	
Vergleichsraum	Kommune
Meiningen	Meiningen (<i>inkl. aller Ortsteile</i>)
	Grabfeld: Bauerbach, Behrungen, Berkach, Bibra, Exdorf (<i>Obendorf</i>), Jüchsen, Nordheim, Queienfeld, Rentwertshausen, Schwickershausen, Wolfmannshausen
	Henneberg (<i>Einödhausen, Unterharles</i>), Rippershausen (<i>Melkers, Solz</i>), Stepfershausen (<i>Träbes</i>), Sülzfeld, Untermaßfeld
	Rhönblick: Bettenhausen, Gerthausen, Helmershausen (<i>Geba</i>), Hermannsfeld (<i>Haselbach, Gleimershausen</i>), Stedtlingen, Wohlmuthausen
	VG Dolmar-Salzbrücke: Belrieth, Christes, Dillstädt, Einhausen, Ellingshausen, Kühndorf, Leutersdorf, Neubrunn, Obermaßfeld-Grimmenthal, Ritschenhausen, Rohr, Schwarza, Utendorf, Vachdorf, Wölfershausen
	VG Hohe Rhön: Aschenhausen, Birx, Erbenhausen (<i>Reichenhausen, Schafhausen</i>), Frankenheim, Kaltensundheim, Kaltenwestheim (<i>Mittelsdorf</i>), Melpers, Oberkatz, Oberweid, Unterweid
	VG Wasungen-Amt Sand: Friedelshausen, Hümpfershausen, Mehmels, Metzels, Oepfershausen, Schwallungen (<i>Eckardts, Schwarzbach, Zillbach</i>), Unterkatz (<i>Dörrensolz</i>), Wahns, Wallbach, Walldorf, Wasungen (<i>Bonndorf</i>)
Schmalkalden	Schmalkalden (<i>inkl. aller Ortsteile</i>)
	Breitungen/Werra (<i>Winne</i>), Fambach (<i>Heßles</i>), Rosa (<i>Georgenzell</i>), Roßdorf
	Brotterode-Trusetal (<i>Wahles, Elmenthal, Laudenbach</i>)
	Floh-Seligenthal (<i>Floh-Seligenthal, Hohleborn, Schnellbach, Struth-Helmershof, Kleinschmalkalden</i>)
	Steinbach-Hallenberg (<i>Herges-Hallenberg</i>)
	VG Haselgrund (<i>Altersbach, Bermbach, Oberschönau, Rotterode, Springstille, Unterschönau, Viernau</i>)
Zella-Mehlis	Zella-Mehlis
	Benshausen (<i>Ebertshausen</i>)
	Oberhof
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2015, Stichtag 31.12.2018	
ANALYSE & KONZEPTE	

Karte 1 Vergleichsräume im Landkreis Schmalkalden-Meiningen:



3 Ergebnisse der Neuberechnung

Im Ergebnis umfasst die Mietwerterhebung für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen 8.449 erhobene Mietwerte. Die Tabelle 4 ersetzt die Tabelle 6 im Konzept 2015.

Tab. 4 Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte								
Vergleichsraum	Wohnungsgröße							Summe
	< 30 m ²	≥30 bis ≤49 m ²	> 49 bis ≤ 60 m ²	> 60 bis ≤ 75 m ²	> 75 bis ≤ 90 m ²	> 90 m ²	nicht zuzuordnen	
Meiningen	125	918	1.568	822	209	158	12	3.812
Schmalkalden	25	786	1.406	899	148	81	7	3.352
Zella-Mehlis	0	343	443	368	81	45	0	1.280
Summe	150	2.048	3.418	2.092	438	284	19	8.449

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2015, Neuberechnung Juli 2019.

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 7.274 Mieten zur Verfügung. Die Tabelle 5 ersetzt die Tabelle 7 im Konzept 2015.

Tab. 5 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestandsmieten	8.449
./. Ausschluss nicht relevanter Mietwerte	816
Vollgültige Mietwerte	7.633
./. Extremwertkappung	359
Mietwerte für weitere Auswertungen	7.274

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2015, Neuberechnung Juli 2019.

Sämtliche 20 Tabellenfelder weisen mit 43 bis 1.439 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen. Die Tabelle 6 ersetzt die Tabelle 8 im Konzept 2015.

Tab. 6 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 30 bis ≤ 49 m ²	> 49 bis ≤ 60 m ²	> 60 bis ≤ 75 m ²	> 75 bis ≤ 90 m ²	> 90 m ²	
Meiningen	849	1.439	745	192	134	3.359
Schmalkalden	702	993	825	122	68	2.710
Zella-Mehlis	321	414	350	77	43	1.205
Summe	1.872	2.846	1.920	391	245	7.274

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2015, Neuberechnung Juli 2019. ANALYSE & KONZEPTE

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 890 Angebote ermittelt werden. Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des Intervalls der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts über alle als relevant identifizierten Mieten vorgenommen. Nach Durchführung dieser Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 850 Mieten zur Verfügung. Die Tabelle 7 ersetzt die Tabelle 9 im Konzept 2015.

Tab. 7 Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 30 bis ≤ 49 m ²	> 49 bis ≤ 60 m ²	> 60 bis ≤ 75 m ²	> 75 bis ≤ 90 m ²	> 90 m ²	
Meiningen	101	115	140	63	38	457
Schmalkalden	48	108	81	32	16	285
Zella-Mehlis	25	28	29	19	7	108
Summe	174	251	250	114	61	850

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2015, Neuberechnung Juli 2019. ANALYSE & KONZEPTE

Die Tabelle 8 macht die preislichen Unterschiede zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten deutlich. Da das durchschnittliche Preisniveau der real abgeschlossenen Bestandsmieten (Neuvertragsmieten) unter dem durchschnittlichen Preisniveau der Angebotsmieten liegt, kann für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen nachgewiesen werden, dass Wohnraum zu günstigeren Mieten vermietet wird, als es die Angebotsmieten suggerieren.

Die Tabelle 8 ersetzt die Tabelle 11 im Konzept 2015.

Tab. 8 Beispiel: Mietvergleich für Wohnungen > 30 bis ≤ 49 m² (Median in €/m ² , Netto-Kaltmiete)		
Vergleichsraum	Neuvertragsmiete	Angebotsmiete
Meiningen	5,00	5,56
Schmalkalden	4,70	4,78
Zella-Mehlis	5,14	5,50

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2015, Neuberechnung Juli 2019. ANALYSE &
KONZEPTE

Im Ergebnis des iterativen Prozesses¹¹ wurden für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen folgende Perzentile bestimmt. Die Tabelle 9 ersetzt die Tabelle 12 im Konzept 2015.

Tab. 9 Perzentilgrenzen					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥30 bis ≤49 m ²	> 49 bis ≤ 60 m ²	> 60 bis ≤ 75 m ²	> 75 bis ≤ 90 m ²	> 90 m ²
Meiningen	35%	40%	35%	45%	55%
Schmalkalden	40%	40%	40%	60%	60%
Zella-Mehlis	35%	35%	35%	35%	35%

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2015, Neuberechnung Juli 2019. ANALYSE &
KONZEPTE

¹¹ Landkreis Schmalkalden-Meiningen, Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft, Bericht im Februar 2016, S. 29 ff.

Wendet man die genannten Perzentilgrenzen auf die Bestandsmieten an, ergeben sich die in Tabelle 9 dargestellten Netto-Kaltmieten in €/m². Die Tabelle 10 ersetzt die Tabelle 13 im Konzept 2015.

Tab. 10 Netto-Kaltmieten in €/m²					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥30 bis ≤49 m ²	> 49 bis ≤ 60 m ²	> 60 bis ≤ 75 m ²	> 75 bis ≤ 90 m ²	> 90 m ²
Meiningen	4,60	4,60	4,52	4,40	4,56
Schmalkalden	4,54	3,79	4,23	4,12	4,33
Zella-Mehlis	4,89	4,88	4,76	4,50	4,35

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2015, Neuberechnung Juli 2019. ANALYSE &
KONZEPTE

Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltniete ausweisen zu können (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R), wurden im Rahmen der Erhebung die kalten Betriebskostenvorauszahlungen mit erhoben und mit den Betriebskostenvorauszahlungen der Leistungsempfänger abgeglichen.

Für die weiteren Berechnungen wird entsprechend dieses Urteils des Bundessozialgerichts der Mittelwert (Median) aller Betriebskostenwerte differenziert nach Wohnungsgröße in jedem Vergleichsraum zum Ansatz gebracht (siehe Tabelle 10). Die Tabelle 11 ersetzt die Tabelle 13 im Konzept 2015.

Tab. 11 Durchschnittliche Kalte Betriebskosten in €/m²					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥30 bis ≤49 m ²	> 49 bis ≤ 60 m ²	> 60 bis ≤ 75 m ²	> 75 bis ≤ 90 m ²	> 90 m ²
Meiningen	1,18	0,93	1,23	1,18	0,93
Schmalkalden	1,12	0,91	1,17	1,12	0,91
Zella-Mehlis	1,09	1,08	1,20	1,09	1,08

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2015, Neuberechnung Juli 2019. ANALYSE &
KONZEPTE

Aus der Addition der Netto-Kaltmieten je Quadratmeter und den kalten Betriebskosten erhält man die angemessene Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter (siehe Tabelle 12).

Tab. 12 Angemessene Brutto-Kaltmiete in €/m²					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥30 bis ≤49 m ²	> 49 bis ≤ 60 m ²	> 60 bis ≤ 75 m ²	> 75 bis ≤ 90 m ²	> 90 m ²
Meiningen	5,78	5,72	5,61	5,48	5,53
Schmalkalden	5,47	4,70	5,31	5,03	5,31
Zella-Mehlis	6,12	6,05	5,96	5,68	5,71

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2015, Neuberechnung Juli 2019.

ANALYSE &
KONZEPTE

Aus den Netto-Kaltmieten je Quadratmeter und den kalten Betriebskosten je Quadratmeter wird nun das Produkt durch Multiplikation mit der angemessenen Wohnfläche je Haushaltsgröße gebildet. Die Angemessenheitsrichtwerte sind in der Tabelle 12 dargestellt. Die Tabelle 13 ersetzt die Tabellen 15-18 im Konzept 2015.

Tab. 13 Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmiete im Produkt)						
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Wohnfläche	≥30 bis ≤49 m ²	> 49 bis ≤ 60 m ²	> 60 bis ≤ 75 m ²	> 75 bis ≤ 90 m ²	> 90 m ²	+15 m ²
Meiningen	283,22	343,20	420,75	493,20	580,65	82,95
Schmalkalden	268,03	282,00	398,25	452,70	557,55	79,65
Zella-Mehlis	299,88	363,00	447,00	511,20	599,55	85,65

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2015, Neuberechnung Juli 2019.

ANALYSE &
KONZEPTE

Tabelle 14 stellt dar, wie hoch der Anteil der Angebotsmieten ist, der zum Niveau der Angemessenheitsrichtwerte (Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessener Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter) angemietet werden kann. Die Angebotsmieten werden hierbei ebenfalls als "Produkte" betrachtet. Die erhobenen tatsächlichen Netto-Kaltmieten in €/m² der Angebotsmieten zuzüglich der durchschnittlichen kalten Betriebskosten in €/m² werden mit den erhobenen tatsächlichen Wohnflächen der Angebote multipliziert. Die Tabelle 14 ersetzt die Tabelle 23 im Konzept 2015.

Tab. 14 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot¹										
Vergleichsraum	1 Person (bis 49 m²)		2 Personen (> 49 bis ≤ 60 m²)		3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m²)		4 Personen (> 75 bis ≤ 90 m²)		5 Personen (> 90 m²)	
	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
Meiningen	283,22	54%	343,20	43%	420,75	51%	493,20	37%	580,65	34%
Schmalkalden	268,03	71%	282,00	67%	398,25	51%	452,70	38%	557,55	38%
Zella-Mehlis	299,88	44%	363,00	57%	447,00	72%	511,20	42%	599,55	14%

¹ Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt)

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2015, Neuberechnung Juli 2019.

4 Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen

Der Gesetzgeber hat hinsichtlich der Fortschreibung der Kosten der Unterkunft weder einen konkreten Zeitpunkt noch eine Methodik vorgegeben.¹² In Anlehnung an den Rechtsgedanken für Satzungen nach § 22c SGB II und qualifizierten Mietspiegeln nach § 558 d BGB empfiehlt Analyse & Konzepte eine Fortschreibung der Kosten der Unterkunft nach zwei Jahren.

Mit dem Urteil vom 12.12.2017 - B 4 AS 33/16 R hat das Bundessozialgericht jedoch den Fortschreibungszeitraum konkretisiert: "*Ausgangspunkt der Berechnung des Zweijahreszeitraums ist das "Inkraftsetzen" des Konzepts des Beklagten vom 26.12.2009 zum 1.1.2010. Es besteht - als weiteres Erfordernis - auch ein enger zeitlicher Zusammenhang mit dem Ende der Datenerhebung und -auswertung, weil neben den Bestandsmieten aus den Mietspiegeldaten auch Angebotsmieten ab dem Jahr 2008 bis zu den ersten drei Quartalen des Jahres 2009 einbezogen worden sind.*"

Daneben hat das Bundessozialgericht im selbigen Urteil eine Methodenfreiheit eröffnet. Sei allerdings keine Fortschreibung vorgenommen worden, so sei auf eine indexbasierte Fortschreibung mit dem bundesweiten Verbraucherpreisindex als konkrete Fortschreibungsmethode zurückzugreifen.

Die für die Fortschreibung der Richtwerte im Jahr 2017 angewandte Methodik kann vor diesem Hintergrund erneut angewandt werden.

4.1 Anwendung der indexbasierten Fortschreibung

Die Fortschreibung erfolgt anhand der Preissteigerung für Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten im Freistaat Thüringen. Im Thüringer Landesamt für Statistik werden hierfür zwei Spezialindizes aus dem Verbraucherpreisindex für Thüringen zur Verfügung gestellt. Diese Spezialindizes werden in monatlicher Periodizität von den statistischen Landesämtern veröffentlicht.

Die Indizes für den Fortschreibungszeitraum August 2015 und August 2017 sind in der Tabelle 15 abgetragen. Die prozentuale Preisveränderung ergibt sich aus dem Verhältnis des neuen Indexwertes zum alten Indexwerten und kann mit der nachfolgenden Formel bestimmt werden:

$$\text{Preisveränderung in Prozent} = \frac{\text{neuerIndexwert} * 100}{\text{alterIndexwert}} - 100$$

¹² siehe § 22 SGB II.

Tab. 15 Verbraucherpreisindizes Thüringen (Basis 2010 = 100)				
Spezialindizes des Verbraucherpreisindex	Index im August 2015	Index im August 2017	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Wohnungsmieten¹	105,0	105,8	0,76	1,0076
Wohnungsnebenkosten	108,0	108,8	0,74	1,0074

¹ ohne Nebenkosten.

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik: Stand August 2015 und August 2017

ANALYSE &
KONZEPTE

Die Berechnung der fortgeschriebenen Angemessenheitsrichtwerte erfolgt in drei Schritten.

In einem **ersten Schritt** werden die Netto-Kaltmieten in €/m² anhand des Spezialindex für Wohnungsmieten fortgeschrieben. Die Ergebnisse der fortgeschriebenen Netto-Kaltmiete sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Tabelle 16 ersetzt die Tabellen 2-5 im Ergebnisbericht Fortschreibung 2017.

Tab. 16 Fortgeschriebene Netto-Kaltmiete (in €/m²)					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Meiningen	4,63	4,63	4,55	4,43	4,59
Schmalkalden	4,57	3,82	4,26	4,15	4,36
Zella-Mehlis	4,93	4,92	4,80	4,53	4,38

Quelle: Fortschreibung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2017, Neuberechnung Juli 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Die kalten Betriebskosten werden in einem **zweiten Schritt** separat anhand des Spezialindex für Wohnungsnebenkosten fortgeschrieben. Grundlage bilden die zum Ansatz gebrachten kalten Betriebskosten aus den Tabellen 10. Die Ergebnisse der Fortschreibung sind in der Tabelle 17 abgetragen. Die Tabelle 17 ersetzt die Tabellen 2-5 im Ergebnisbericht Fortschreibung 2017.

Tab. 17 Fortgeschriebene kalte Betriebskosten (in €/m ²)					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Meiningen	1,19	1,13	1,10	1,09	0,98
Schmalkalden	0,94	0,92	1,09	0,92	0,99
Zella-Mehlis	1,24	1,18	1,21	1,19	1,37

Quelle: Fortschreibung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2017, Neuberechnung Juli 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

In einem **dritten Schritt** werden die Netto-Kaltmieten mit den kalten Betriebskosten addiert und in der Summe mit der abstrakt angemessenen Wohnfläche multipliziert (siehe Tabelle 18). Die Tabelle 18 ersetzt die Tabellen 2-5 im Ergebnisbericht Fortschreibung 2017.

Tab. 18 Fortgeschriebene Brutto-Kaltmiete¹ (in €)					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Meiningen	285,18	345,60	423,75	496,80	584,85
Schmalkalden	269,99	284,40	401,25	456,30	561,75
Zella-Mehlis	302,33	366,00	450,75	514,80	603,75

Quelle: Fortschreibung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2017, Neuberechnung Juli 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Ergänzend zur Fortschreibung der Richtwerte durch die Spezialindizes des Verbraucherpreisindex für den Freistaat Thüringen wurden die Angebotsmieten im Landkreis Schmalkalden-Meiningen erfasst. Diese Angebotsmieten werden erhoben, um den abstrakten Nachweis verfügbarer Wohnungen zu erbringen.

Die Mietangebote wurden im Zeitraum Mai bis Oktober 2017 im gesamten Kreisgebiet erhoben. Zudem wurden die Großvermieter im Kreis gesondert angeschrieben und um die Übersendung ihrer Angebotsmieten gebeten, die nicht im Internet oder in der Zeitung angeboten werden.

Erfasst wurden Angebotsmieten aus den folgenden Quellen:

- Immobilienscout 24 (Internet-Immobilienuchportal),
- Immonet (Internet-Immobilienuchportal),
- Immowelt (Internet-Immobilienuchportal),
- Ebay-Kleinanzeigen (Internet-Immobilienuchportal),
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter,
- großen Wohnungsanbieter im Kreisgebiet.

Alle Angebotsmieten wurden einer umfangreichen Dublettenprüfung unterzogen, um keine doppelten Wohnungsangebote in die Auswertung mit einfließen zu lassen. Nach der Dublettenbereinigung konnten für den Zeitraum Mai bis Oktober 2017 insgesamt 791 Angebotsmieten, davon 353 über die Großvermieter, erhoben werden.

Nach Durchführung einer feldspezifischen Extremwertkappung stehen 753 Angebotsmieten für die weitere Auswertung zur Verfügung (siehe Tabelle 19). Die Tabelle 19 ersetzt die Tabelle 6 im Ergebnisbericht Fortschreibung 2017.

Tab. 19 Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥30 bis ≤49 m²	> 49 bis ≤ 60 m²	> 60 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 90 m²	> 90 m²	
Meiningen	102	122	86	34	22	366
Schmalkalden	74	108	75	41	12	310
Zella-Mehlis	17	14	17	16	13	77
Summe	193	244	178	91	47	753

Quelle: Fortschreibung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2017, Neuberechnung Juli 2019

In der Tabelle 20 wird dargelegt, dass mit den fortgeschriebenen Angemessenheitsrichtwerten Wohnraum in allen Vergleichsräumen und für alle Haushaltsgrößenklassen angemietet werden kann. Die Tabelle 20 ersetzt die Tabelle 12 im Ergebnisbericht Fortschreibung 2017.

Tab. 20 Angemessenheitsrichtwerte und Anteil anmietbarer Angebotsmieten¹

Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot
Meiningen	285,18	67%	345,60	45%	423,75	62%	496,80	29%	584,85	9%
Schmalkalden	269,99	36%	284,40	6%	401,25	39%	456,30	7%	561,75	0%
Zella-Mehlis	302,33	53%	366,00	64%	450,75	47%	514,80	44%	603,75	23%

¹ Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt).

Quelle: Fortschreibung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2017, Neuberechnung Juli 2019